

新北市政府 函



22001

新北市板橋區中山路一段293-1號6樓

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

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國111年9月14日

發文字號：新北府城設字第1111719010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111年9月2日「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」111年度第14次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府111年8月30日新北府城設字第1111645457號開會通知單續辦。
- 二、依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」(下稱作業要點)第5點第1項規定，請申請單位依決議修正後，於111年9月16日內檢附修正報告書送本府辦理續審或核備。相關作業規定請依作業要點辦理。未依規定期限送請都設會審議或本府核備者，將駁回申請，並應重新提出申請。
- 三、倘對於審議結果有異議者，申請單位應於會議紀錄文到起7天內以書面提出說明。

正本：黃主任委員國峰、邱副主任委員信智、簡委員連貴、蘇委員瑛敏、鄭委員晃二、張委員銀河、胥委員直強、吳委員杰穎、崔委員懋森、許委員晉誌、洪委員廸光、江委員彥霆、董委員娟鳴、廖委員國誠、周委員繼祖、高委員文婷、李委員泰陽、汪委員俊男、湯委員潔新、古委員禮淳、林委員秀芬、郭委員俊傑、金委員肇安、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府環境保護局、新北市政府消防局(討論案第3案)、新北市政府都市更新處(討論案第4案)、新北市政府警察局三重分局(討論案第4案)、甲山林建設股份有限公司(討論案第1、2案)、陳朝雄建築師事務所(討論案第1、2案)、三重置業地產股份有限公司(討論案第3案)、李文勝建築師事務所(討論案第3案)、中德建設股份有限公司(討論案第4案)、富昱建築師事務所(討論案第4案)、何慶三建築師事務所(討論案第4案)、沈能相建築師事務所(報告案第1案)、謝慧柔建築師事務所(報告案第2案)、許國勝建築師事務所(報告案第3案)、何文群建築師事務所(報告案第4案)、李文勝建築師事務所(報告案第5案)



、黃翔龍建築師事務所(報告案第6案)、李揚勝建築師事務所(報告案第7案)
、李祖原聯合建築師事務所(報告案第8案)、三門聯合建築師事務所(報告案
第9案)、陳燦榮建築師事務所(報告案第10案)

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

111 年度第 14 次大會會議紀錄

一、時間：111 年 9 月 2 日（星期五）上午 9 時 30 分整。

二、地點：線上視訊（Cisco Webex Meetings）。

三、主持人：邱副主任委員信智代理。

四、紀錄彙整：蔡翔宇。

五、出席委員及列席單位：

簡委員連貴、蘇委員瑛敏、張委員銀河、胥委員直強、許委員晉誌、洪委員廸光、董委員娟鳴、廖委員國誠、周委員繼祖、高委員文婷、李委員泰陽、湯委員潔新、古委員禮淳、林委員秀芬、郭委員俊傑（曾正工程司涵筠代理）、金委員肇安（葉簡任技正耀墩代理）、新北市政府交通局（許科員博智）、新北市政府都市更新處（蔡股長宗憲、陳職務代理人佩渝）、新北市政府警察局三重分局（盧組長恒隆）、甲山林建設股份有限公司（廖經理振宏）、陳朝雄建築師事務所（陳建築師朝雄）、三重置業地產股份有限公司（吳專員瑄瑩）、李文勝建築師事務所（李建築師文勝）、富昱建築師事務所（胡建築師富傑）、新北市政府城鄉發展局（李科長淑鈴、吳正工程司敏漳、秦股長子傑、江副工程司青澤、李幫工程司如晴、陳幫工程司泛齊、陳幫工程司福琴、黃幫工程司建順、林幫工程司天權、邱工程員筱梅、李工程員曉萍、黃助理工程員品翔）

六、主席致詞。

七、宣讀上次會議紀錄。

決議：確認通過。另為提高都審審議效率並尊重委員會審議制度，都審申請案件依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」以兩次小組審議收斂議題為原則，如申請單位未依小組決議修正無法收斂意見，應依上開作業要點規定駁回其申請，由申請人重新提出申請，收斂委員意見後再提大會審議。

八、作業單位工作報告。

九、審議事項：

(一)報告案：

1. 國立臺灣師範大學林口區菁埔段新寮小段 57-1、57-2、57-3 地號等 3 筆土地學校附屬風雨棚及儲藏室新建工程。
2. 淡江大學淡水區中興段 129 地號等 34 筆土地瀛苑電梯增建工程。
3. 欣羽土城區明德段 6、7、8 地號等 3 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
4. 正慶八里區埠頭段 168、169 地號等 2 筆土地廠房新建工程。
5. 福容開發八里區訊塘段 22-1 地號 1 筆土地集合住宅新建工程。
6. 朝城建設中和區安平段 912 地號等 23 筆(原 22 筆)土地店鋪及集合住宅大樓新建工程。
7. 大昌國際板橋區江子翠段第二崁小段 187 地號等 5 筆土地商辦及住宅大樓新建工程。
8. 欣羽土城區明德段 235、236、238 地號等 3 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
9. 元泰鼎開發三重區三重段 275 地號等 4 筆土地店鋪、集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
10. 福方貿易鶯歌區中正段 361、362 地號等 2 筆土地批發場所及倉庫新建工程。
11. 經本府都市設計簡化審議核准通過之案件案：生才實業土城區明德段 123 地號 1 筆土地集合住宅新建工程(第 2 次變更設計)。

(二)討論案：

1. 甲山林建設土城區大安段 729-1 地號及忠義段 447 地號共 5 筆土地店鋪及集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。

2. 甲山林建設土城區大安段 731-6 地號 1 筆土地集合住宅
新建工程(第 1 次變更設計)。
3. 三重置業地產三重區三重段 174 地號 1 筆土地店舖及集
合住宅新建工程。
4. 擬訂新北市三重區仁義段 731-2 地號 1 筆土地都市更新
事業計畫案。

十、散會：下午 12 時 5 分。

案由	甲山林建設土城區大安段 729-1 地號及忠義段 447 地號 共 5 筆土地店鋪及集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)	案號	討論案 第一案
說	<p>一、申請位置：新北市土城區大安段729-1地號等5筆土地。</p> <p>二、設計單位：陳朝雄建築師事務所 建築師：陳朝雄</p> <p>三、申請單位：甲山林建設股份有限公司 負責人：張瀛珠</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率50%，容積率240%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上22層，地下5層，鋼筋混凝土構造，共577戶。</p> <p>(二)建築基地面積 : 9,339.7平方公尺。 設計建築面積 : 2,493.55平方公尺。 設計建蔽率 : 26.7%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積 : 69,721.3平方公尺。 設計容積面積 : 33,622.29平方公尺。 設計容積率 : 359.99%(含獎勵容積)≤360% $[240\% * (1 + 38\% + 6\% + 6\%)]$ (允建上限)</p> <p>(四)容積移轉面積 : 8,517.8平方公尺。(38%) 綠建築獎勵面積 : 1,344.91平方公尺。(6%) 保水獎勵面積 : 1,344.91平方公尺。(6%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至地下五層 : 停車空間、防空避難室兼停車空間。 地上一層 : 店鋪、管委會使用空間、門廳。 地上二層至二十二層 : 集合住宅。 屋突一層至三層 : 樓梯間、電梯機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車577輛，實設577輛。 應設機車577輛，實設577輛。 應設自行車145輛，實設145輛。 公共汽車153輛，公共機車153輛。(含本市土城區大安段 731-6地號1筆土地基地應設置公共汽車37輛及公共機 車37輛)。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p>		
明			

六、法令依據：本案係依據「擬定土城都市計畫(大安段733地號等5筆土地及忠義段477地號1筆土地)細部計畫」第八點本計畫區應先經新北市都市設計審議委員會審議通過後方得申請建築執照，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一) 本案前經本府107年3月13日新北府城設字第1070478760號函同意核備在案。

(二) 本案設計單位於111年1月28日函送都審報告書到府，提請111年3月4日專案小組審議，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

1. 本府交通局意見(書面)：

(1) 本次變更涉及停車位出入口與數量調整，爰依本局97年10月21日北交規字第0970788420號函，請提送交通影響評報告。

(2) 本次公共停車場出入口變更設置於忠承路車流量較多路段，建議評估設置於基地西側15M計畫道路。

(3) 本案因應樓數量改變配合調整法定停車位(增加109格小型車位)及公共停車位數量(汽車增加38格、機車增加36格)，本局原則無意見。

(4) 本案公共停車位報告書內載示捐贈(本局原核交評及107年所核都設似無捐贈文字)，仍請再釐清並明確標示公共停車位位置及進行人車動線。

(5) 原容移友善方案於基地臨15公尺樹穴間留設及捐贈YouBike設施，請補充標示。

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：基地位於本市土城區大安段729-1、729-2、731-8、733地號及忠義段447地號共5筆土地，基地面積9,339.70平方公尺，興建3幢4棟地上22層地下5層共576戶之店鋪、集合住宅，建築物高度72公尺，場址非位屬重要濕地，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。

3. 本府工務局意見(書面)：

- (1)車位總請確認(P2-1-3)。
- (2)請檢討是否應設置無障礙廁所，另有關無障礙電梯之室內通路請標示，基地內通路之淨寬請檢討。
- (3)陽台外側設置水平板請依工作手冊檢討，另是否設置管道請確認。
- (4)有關游泳池、露臺出入行為請確認。
- (5)樓梯性質請標示，倘為戶外安全梯應依建築技術規則檢討。
- (6)戶外安全梯之開口請檢討開口間之距離。
- (7)基地內通路穿越建築物部分請檢討淨高。
- (8)請檢討二層機電設備空間面積之和是否小於當層居室樓地板面積 $1/10$ 。
- (9)本案建築及都市計畫法令適用日請於報告書補充標明。
- (10)本案申請屋脊裝飾物提請審議放寬，倘後續都設會未同意本案放寬，仍請按建築技術規則建築設計施工編第1條第10款、本局建照業務工作手冊規定檢討。
- (11)請依建築技術規則建築設計施工編第90條規定檢討直通樓梯於避難層出入口應直接開向道路或避難通路。
- (12)建築面積如何計算，請於一層平面圖上色區分建築面積、法定空地各別範圍。另請將建築線、地界線、建築物配置、騎樓或無遮簷人行道、基地內通路...等，及開挖範圍套繪至1樓平面，請併同上色套繪於一層平面圖。
- (13)本次變更設計建築面積減少，屋頂突出物面積增加是否符合規定請釐清。
- (14)關於屋脊裝飾物提審放寬檢討中，有關「遮牆面積」檢討，似非屬屋脊裝飾物(屋脊裝飾物及透空遮牆分屬建築技術規則建築設計施工編第1條第10款第3目及第5目)，對於透空遮牆是否得提審放寬，因涉都審規定，尚請都審主管機關確認。
- (15)汽、機車道坡道斜率、寬度請依規定檢討標示。
- (16)樓梯請依CNS建築製圖規定標繪。
- (17)本案申請保水獎勵，關於開挖率檢討是否符合規定部分，因涉

都審原則、土地使用分區管制等都市計畫權管法令，尚請都市計畫主管機關確認。

(18)本案申請綠建築獎勵，關於綠覆(化)面積、綠覆(化)率檢討是否符合規定部分，因涉都審原則、土地使用分區管制等都市計畫權管法令，尚請都市計畫主管機關確認。

(19)請依新北市建築管理規則補充檢討道路截角。

(20)本案建築物之避難逃生步行距離及重複步行距離是否合於建築技術規則建築設計施工編第93、95條規定，因涉及建築配置甚鉅，請補充檢討。

(21)高層建築物是否設置燃氣設備請依規定檢討。

4. 本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：

(1)本案應依「都市計畫法新北市施行細則」及102年12月20日「擬定土城都市計畫(大安段733地號等5筆土地及忠義段477地號1筆土地)細部計畫」案土地使用分區管制要點辦理檢討，依前開要點第7點(略以)：「(三)本計畫區設置停車空間應依下列規定事項辦理：…(二)除前款停車位外，另應依都市計畫工業區檢討變更審議規範八、配合措施(三)之規定，計算未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之0.2倍，規劃公共停車場或設置供公眾公共停車空間。」規定檢討。

(2)查本都市計畫案申請人原為輔麒建設股份有限公司，現變更為甲山林建設股份有限公司，為確保雙方權利義務需重新簽訂都市計畫協議書。

(3)另查本案申請「銀級」綠建築設計容積獎勵6%，前業已經新北市政府106年8月11日新北府城審字第1061556426號函同意並檢送協議書在案，現申請人變更設計倘涉及法定工程造價變更及保證金數額變動，請重新簽訂協議書。

5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，討論案第1案查有申請紀錄，前經新北市政府107年12月24日新北府城開字第1072411322號函核准容積移轉，得移入接受基地容積為8,517.80平方公尺(距離捷運車站500公尺內)。

6. 依本區都市計畫土地使用分區管制要點規定，需留設未來計劃區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之0.2倍，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間，惟查目前檢討本計畫區總汽、機車位數量檢討有誤，請修正並詳實檢討應提供之公共停車位，符合相關規定及交通影響評估審查結果，以確保計畫之可行性及都市計畫規定。
7. 承上，本次變更申請人需再增加設置供公眾使用汽、機車停車位部分，請依本府城鄉發展局計畫審議科所提意見，與本府重新簽訂都市計畫協議書，並於都市設計審議核備前完成。
8. 本次變更容積移轉友善方案部分，請依下列意見修正：
- (1) 有關西南側容移回饋友善空間(變更後A、B、C區)於本次變更減少人行步道及街角廣場空間規劃零碎，並加寬車道入口寬度達15公尺以致開放空間品質低於原核准、人行動線不連續部分，以目前規劃設計及現況說明僅同意容積移轉以20%為上限，請加強對外開放性與可及性，或採容積移轉評定原則方式申請。
 - (2) 承上，有關基地東北側查目前為排水溝用地，目前沿地界線側規劃鄰里性公園請補充說明該介面現況，並加強對外使用之可及性，續提討論。
 - (3) 請調整景觀規劃，因開放空間退縮達6公尺請規劃連續之雙排喬木，以避免開放空間作為住宅棟之迴車道使用。
 - (4) 承上，請將各幢建築物之地面一層空間整合設置，取消基地內通路設置，以加強沿街空間之綠化與串聯。
 - (5) 有關原核准基地西北側之開放空間係將法定退縮配合容移回饋友善空間整體留設，營造對外可及性較高之空間且串聯至基地東北側，惟變更後取消通路導致開放空間對外可及性均較原核准不佳，且縮減聯外通路之寬度，請修正後續提討論。
 - (6) 請詳細標示開放空間沿街人行道與計畫道路高程，以利確認是否順平設置。
 - (7) 人行空間穿越車道之鋪面請連續設置。

9. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格事項：

- (1) 本次西南側新增C棟管委會空間及游泳池部分，較原核准更加靠近開放空間導致壓迫西北及西南側開放空間，請將量體縮減或增加退縮空間，以增加都市空間之友善性。
- (2) 承上，其空間配置未合理規劃，且未檢附剖面圖及立面圖補充說明，請修正。
- (3) 本案屋脊裝飾物高度設置超過6公尺不符合「新北市都市設計審議原」檢討高度以不超過6公尺為原則，請修正。
- (4) 本案高層緩衝空間檢討請符合建管規定。

10. 交通運輸系統：

- (1) 為避免本案車道破口寬度行駛軌跡過大不符合「新北市都市設計審議原」規定並造成行人使用危險，建築線處車道出入口兩側請以植栽規劃限制其寬度。
- (2) 本案土地使用分區管制要點規定應依都市計畫工業區檢討變更審議規範提供民眾使用之停車空間部分，地下二層汽車公共汽車停車空間及住戶使用停車位，為確實區劃使用範圍，請以實牆區隔。
- (3) 本案汽車位檢討數量有誤，涉及相關法規檢討計算、變更差異表說明一併修正。
- (4) 本次變更將建築物及景觀設計大幅調整，有關原核准規劃兩處車道出入口集中設置於西南側，變更後分別於兩側計畫道路規劃車道出入口，且西南側車道出入口寬度達15公尺寬，為考量人行空間之安全性及檢討與街角廣場之緩衝距離，請併同本府交通局意見修正後，續提討論。
- (5) 本案請補充公共停車位變更後動線計畫說明。

11. 景觀計畫：

- (1) 本次變更地面一層綠化量、綠覆率、屋頂綠化、透水面積及喬木數量部分，不得低於原核准設計值，請修正。
- (2) 請補充原核准屋頂綠化數量檢討。
- (3) 本案開放空間植栽覆土深度應比照原核備規劃達1.5公尺並以

降板處理，請修正。

(4)景觀喬木配置平面圖與喬木規格圖例表，其樹木圖例不一致請修正。

12. 報告書部分：

(1)請檢附經本府消防局核定之新北市政府消防局劃設消防車輛救災活動空間書面圖說審查核定表。

(2)變更框選部分不得大面積框選，且涉及變更部分請一併確實框選變更範圍，文字變更部分請以紅字註記。

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。另有關申請都市設計同意事項請依核准都市設計報告書及本次提送變更內容辦理。

14. 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。

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. 相關單位意見請酌參。

17. 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第46條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另有關涉及都市計畫法新北市施行細則第48條申請6%綠建築容積獎勵部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。

18. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於111年3月18日前辦理續審事宜。

(三) 本案設計單位於111年3月18日函送都審報告書到府，提請111年5月5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，因已達大會規模，經作業單位確認後，續提大會討論。

1. 本府交通局意見(書面)：仍未提送交通影響報告書。

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：基地位於本市大安段729-1、729-2、731-8、733地號及忠義段447地號共5筆土地，基地面積9,339.70平方公尺，興建3幢4棟地上

22層地下5層共577戶之店鋪、集合住宅，建築物高度74.1公尺，場址非位屬重要濕地，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。

3. 本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：業於前次小組提供書面意見在案，本次尚無新增意見。
4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查本案前經本府107年12月24日新北府城開字第1072411322號函核准容積移轉申請，得移入接受基地本市土城區大安段729-1、729-2、731-8、722地號、忠義段447地號等5筆土地(面積9,339.70平方公尺)之容積為8,517.80平方公尺(未達接受基地基準容積40%之上限，8,966.11平方公尺，距離捷運車站500公尺內，超出部分無償捐贈)。
5. 依本區都市計畫土地使用分區管制要點規定，需留設未來計劃區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之0.2倍，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間，惟查目前檢討本計畫區總汽、機車位數量書圖檢討有誤，請修正並詳實檢討應提供之公共停車位，符合取得公共停車場證相關規定及交通影響評估審查結果，以確保計畫之可行性及都市計畫規定。
6. 承上，本次變更申請人需再增加設置供公眾使用汽、機車停車位部分，請依前次小組本府城鄉發展局計畫審議科所提意見，與本府重新簽訂都市計畫協議書，並於都市設計審議核備前完成。
7. 本次變更容積移轉友善方案部分，請依下列意見修正：
 - (1)有關基地東北側查目前為排水溝用地，目前沿地界線側規劃鄰里性公園請補充說明該介面現況並標示高程，並加強對外使用之可及性也確保人車使用動線區劃安全。
 - (2)承上，有關基地內排水請妥善規劃並連接至既有排水系統。
 - (3)有關基地西南側之開放空間，目前所留設一角開放空間，無法有效串連沿街開放空間之使用亦無開放性，請配合沿街開放空間加大人行道寬度設計不得低原核准留設寬度，加強沿街動線串聯。
 - (4)本案基地東北側留設6公尺法定退縮部分，請以穿越之動線規

劃服務周邊人行通行空間。

(5)請依前次小組決議詳細標示開放空間沿街人行道與計畫道路高程，以利確認是否順平設置。

(6)本案沿街開放空間及東北側容移回饋友善空間請以設置景觀高燈為主，以加強夜間人行使用安全，請修正。

8. 本案申請屋脊裝飾物設置部分，請依「新北市都市設計審議原則」規定以6公尺以下設置，應補充結構耐候、耐震、耐風等結構計算及簽證，並依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架檢討，原則同意。

9. 本案地下一層自行車格請補充車格編號，且使用動線寬度不得低於1.5公尺。

10. 本案設置高層緩衝空間，請依建管規定辦理。

11. 報告書部分：

(1)報告書圖說請清晰列印，以利審議。

(2)報告書比例請依本局公告範本製作。

12. 本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。另有關申請都市設計同意事項請依核准都市設計報告書及本次提送變更內容辦理。

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. 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第46條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另有關涉及都市計畫法新北市施行細則第48條申請6%綠建築容積獎勵部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。

17. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於111年5月19日前辦理續審事宜。

(四) 本案設計單位於111年5月19日函送都審報告書到府，提請111年6月

10日本市111年第9次大會討論，決議如下：本案依下列意見修正後，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，因本案與鄰地大安段731-6地號1筆土地係屬同都市計畫個案變更案件，涉及全區整體配置，應併同提送小組審議。

1. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市大安段729-1、729-2、731-8、733、忠義段447地號等5筆土地，基地面積9,339.70平方公尺，興建地上22層地下5層共577戶之集合住宅，建築物高度73.9公尺，場址非位屬重要濕地，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。
2. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積移轉申請案件管理系統，本案前經新北市政府107年12月24日新北府城開字第1072411322號函核准容積移轉，得移入接受基地本市土城區大安段729-1、792-2、731-8、733地號、忠義段447地號等5筆土地(面積9,339.70平方公尺)之容積為8,517.80平方公尺(未達接受基地基準容積40%之上限，8,966.11平方公尺，距離捷運車站500公尺內，超出部分無償捐贈)。
3. 本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：
 - (1) 本案應依102年12月20日「擬定土城都市計畫(大安段733地號等5筆土地及忠義段477地號1筆土地)細部計畫」案辦理檢討，經查申請人原為「輔麒建設股份有限公司」，現變更為「甲山林建設股份有限公司」，為確保都市計畫變更回饋之雙方權利義務，應與本府重新簽訂都市計畫協議書。
 - (2) 查本案申請「銀級」綠建築設計容積獎勵6%，前業經新北市政府106年8月11日新北府城審字1061556426號函同意並檢送協議書在案，現申請人變更設計倘涉及法定工程造價變更及保證金數額變動，應於建照核發前重新簽訂容積獎勵協議書。
 - (3) 綜上，因涉及上開事項，請「甲山林建設股份有限公司」於建照核發前與市府重新簽訂協議書，以維護雙方權利義務。
4. 有關基地西南側容積移轉友善方案留設之開放空間，部分改以頂蓋

型開放空間設置，仍應依小組委員意見續提討論。

5. 請補充基地東北側水路用地現況，並加強景觀界面的細部處理及加大提供公眾使用的停駐及動線，重新檢討規劃。
6. 有關基地北側請預留未來與鄰地人行空間串連之動線，並配合調整開放空間景觀。
7. 供公眾使用之停車空間車道規劃動線及坡道，應依建管相關規定檢討並加強動線安全區劃。

(五) 本案設計單位於111年6月24日函送都審報告書到府，提請111年7月19日專案小組審查，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，因基地已達大會規模，經作業單位確認後，續提大會討論。

1. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市土城區大安段729-1、729-2、731-8、733地號及忠義段447地號等共5筆土地，基地面積9,339.7平方公尺(謄本面積)，場址非位屬重要濕地，興建3幢4棟地上22層地下5層共577戶之店舖及集合住宅，建築物高度73.9公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，無須實施環境影響評估；惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。
2. 本府交通局意見(書面)：
 - (1)查公共停車空間區域雖獨立配置，惟分布於地下1、2層，不利於停車管理，建議是否配置於同樓層，倘無法同樓層建議採實體區隔，避免與法停空間混淆。
 - (2)本案交通部分本局原則同意，另請依本局111年6月1日交評審查意見修正。
3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查本案前經本府107年12月24日新北府城開字第1072411322號函核准容積移轉申請，得移入接受基地本市土城區大安段729-1、729-2、731-8、733地號、忠義段447地號等5筆土地(面積9,339.70平方公尺)之容積為8,517.80平方公尺(未達接受基地基準容積40%之上限，8,966.11平方公尺，

距離捷運站500公尺內，超出部分無償捐贈)。

4. 前次大會決議部分：

(1)有關基地西南側容積移轉友善方案留設之開放空間，部分改以頂蓋型開放空間設置，應依小組委員意見檢討部分，經查本次提送寬度設計部分除應不低於原核准留設寬度外，有關頂蓋型開放空間部分，請以淨寬2.5公尺、淨高6公尺以上並計入容積檢討，續提大會討論。

(2)有關基地東北側水路用地部分，剖面圖應確實就現況套繪，請修正。

(3)有關供公眾使用之停車空間車道規劃動線及坡道，動線規劃致車輛有交織問題，請依建管規定檢討並檢附圖面說明檢討結果，請修正後續提大會討論。

5. 有關「新北市都市設計審議原則」第6條第1項第2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。建築規模較大者，應合理於各垂直服務核分散設置。」，惟本案垃圾廚餘空間及垃圾車停車位配置部分，於實際使用有不合理之處，請重新檢討，請修正後續提大會討論。

6. 有關沿排水溝用地部分其排水系統部分應以不外溢方式規劃。

7. 申請書表部分，第一階容移文件可移轉容積與面積計算表不符，請修正。

8. 法規檢討部分：

(1)有關「新北市都市設計審議原則」第3條第2項第3款規定：「汽機車坡道於地面層起始點或沿街步道式開放空間之間應留至少6公尺平地，但停車總數量 50 部以下且未申請各項獎勵者，得以設置2~6公尺為原則。」，法規回應有誤，請修正。

(2)有關「新北市都市設計審議原則」第5條第1項第4款規定：「空調室外機應合理設置並美化部分」，法規回應不完整，請修正。

9. 專章檢討部分：

(1)有關綠建築獎勵部分，報告書內容與提案單內容不符，請檢討。

(2)有關屋脊裝飾物部分，請補充有效期間之合格技師簽證後續提

討論。

10. 建築計劃部分：

(1) 有關車道穿越人行空間部分，請補充橫向與縱向剖面圖，以確保高程與人行空間一致。

(2) 有關空調室外機配置部分，需合理設置並美化，請修正。

11. 景觀計畫部分：

(1) 有關「新北市都市設計審議原則」第7條第1項第3款規定：「喬木應以15~20公分樹徑之規劃。」，請修正景觀喬木配置圖之喬木規格。

(2) 有關基地北側相鄰隔壁基地之法定退縮部分，請增加人行空間景觀高燈。

12. 設計圖說部分，有關地上二層A3、D8住宅單元其廁所配置位置部分，與模擬圖不一致，請釐清。

13. 報告書部分：

(1) 有關變更差異表內容積移轉申請額度標示有誤，請修正。

(2) 有關法規檢討回應頁碼部分，應依無紙化範本編列，請修正。

14. 有關本案涉及「都市計畫法新北市施行細則」第46條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另有關涉及都市計畫法新北市施行細則第48條申請6%綠建築容積獎勵部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。

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。

20. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於111年8月2日前辦理續審事宜。

	<p>(六) 本案設計單位已於111年8月2日送報告書到府。</p> <p>八、以上提請111年9月2日本市111年第14次大會討論。</p>
提請 確認 及討 論事 項	<p>一、本案依「新北市都市設計審議及土地使用開發許可審議作業要點」第3點第1項規定，因基地條件特殊、內容複雜、具爭議性、涉及獎勵容積及相關規定放寬等事項，經小組認定有必要者，得提送大會審議。</p> <p>二、提請大會討論事項：</p> <ul style="list-style-type: none"> (一) 容積移轉友善方案留設之開放空間。 (二) 公共停車空間規劃。 (三) 垃圾儲藏空間配置。
本次 審查 相關 單位 意見	<p>一、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：基地位於本市土城區大安段 729-1、729-2、731-8、733 地號及忠義段 447 地號共 5 筆土地，基地面積 9,339.70 平方公尺，興建 3 棟地上 22 層地下 5 層共 577 戶之店鋪、集合住宅，建築物高度 73.9 公尺，場址非位屬重要濕地，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。</p> <p>二、本府交通局意見(書面)：</p> <ul style="list-style-type: none"> (一) 請依本局 111 年 6 月 1 日交評意見修正，並將案 2 一併納入評估交通分析。 (二) 有關 YouBike 設置位置，建議比照 106 年位置，調整設置於最外側人行道空間。 <p>三、本府工務局意見(書面)：</p> <ul style="list-style-type: none"> (一) 車道寬度檢討標示。 (二) 一樓平面土管退縮尺寸標示齊全。 (三) 一樓夾層平面圖圖名有誤請修正。 (四) 二樓 B 棟 B2 戶主臥外及特安梯旁是否有版。 (五) 補充裝飾柱檢討。 (六) 補充新北市非住宅建築物樓層高度與夾層或挑空設計施工及管理要點檢討。 (七) 請確認是否涉及高壓電塔禁限建退縮。 <p>四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：前經本府 107 年 12 月 24 日</p>

	<p>新北府城開字第 1072411322 號函核准容積移轉申請，得移入接受基地 本市土城區大安段 729-1、729-2、731-8、733 地號、忠義段 447 地號 等 5 筆土地(面積 9.339.70 平方公尺)之容積為 8,517.80 平方公尺(未達 接受基地基準容積 40%之上限，8,966.11 平方公尺，距離捷運車站 500 公尺內，超出部分無償捐贈)。</p>
決議	<p>本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容送本府依程序辦理核備。</p> <p>一、本案申請容積移轉提出留設開放空間友善方案部分：其中西南側開放空間為確保不低於原核備開放空間面積及深度，業依前次小組決議，配合街角開放空間再留設頂蓋型開放空間，並以淨寬 2.5 公尺、淨高 6 公尺以上規劃及計入容積後，原則同意。</p> <p>二、依都市計畫書應設置公共停車空間規劃部分：</p> <ul style="list-style-type: none"> (一) 原核備係集中設置於地下 1 層，本次變更分別設置於地下 1 層及地下 2 層，惟停車動線均採單車道及單向動線設計，就公眾使用將產生進出場及尋找車位動線阻礙及回堵。 (二) 本案住戶使用汽車道原規劃獨立動線直接連通地下 2 層，本次變更後於地下 1 層增加大面積不具效益之車道空間。 (三) 綜上，為確保公共停車合理使用動線，請調整住戶使用汽車道規劃依原核准直接連通地下 2 層，增加地下 1 層公共停車空間作為迴圈式動線規劃。 (四) 另地下 1 層至地下 2 層規劃雙斜汽車坡道部分，經設計單位說明符合建管相關規定下，為確保公共使用動線安全，請實體區劃上行及下行汽車動線，並增加相關交通警示及車位指示燈等裝置，以利公眾使用辨別。 <p>三、垃圾儲藏空間配置：為確保住戶使用，應依原核准將垃圾車位及垃圾儲存空間設置於地下 2 層，請修正。</p> <p>四、有關公共車位數量部分：應以個別基地實設車輛數 0.2 倍計算後再加總，爰公共機車位應為 153 輛(116 輛+37 輛)，請申設單位補足車位數。</p> <p>五、全區開放空間人行步道斜率請以 2.5% 設置。</p> <p>六、基地北側開放空間請配合全區植栽以連續方式布設，以加強人行空間</p>

遮蔭性，並應配合行穿線位置整體規劃植栽位置。

七、西側開放空間景觀配置請配合人行通行範圍及車道使用範圍合理調整。

八、燈具部分請加強車道周邊之規劃，確保夜間使用安全。

九、植栽樹種請配合公共開放空間使用維護管理調整。落羽松部分請調整為原生樹種。

十、為確保住戶使用車道系統能有足夠承載大量的使用量，請增加車道寬度。

十一、以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 111 年 9 月 16 日前辦理核備事宜。

案由	甲山林建設土城區大安段 731-6 地號 1 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)	案號	討論案 第二案
說	<p>一、申請位置：新北市土城區大安段731-6地號1筆土地。</p> <p>二、設計單位：陳朝雄建築師事務所 建築師：陳朝雄</p> <p>三、申請單位：甲山林建設股份有限公司 負責人：張瀛珠</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率50%，容積率240%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上14層，地下5層，鋼筋混凝土構造，共182戶。</p> <p>(二)建築基地面積 : 2,305.16平方公尺 設計建築面積 : 732.53平方公尺。 設計建蔽率 : $31.78\% \leq 50\%$。</p> <p>(三)總樓地板面積 : 18,132.46平方公尺。 設計容積面積 : 8,074.34平方公尺。 設計容積率 : $350.28\%(\text{含獎勵容積}) \leq 350.4\%$ $[240\% * (1 + 6\% + 40\%)] (\text{允建上限})$</p> <p>(四)容積移轉面積 : 2,212.95平方公尺。(40%) 網建築獎勵面積 : 331.94平方公尺。(6%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至地下五層 : 停車空間。 地下一層 : 防空避難室間停車空間。 地上一層 : 管委會使用空間、門廳。 地上二層至十四層 : 集合住宅。 屋突一層至三層 : 樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車182輛，實設185輛(自設3輛)。 應設機車182輛，實設182輛。 應設自行車46輛，實設46輛。 公共汽車37輛，公共機車37輛。(移入本市土城區大安段729-1地號及忠義段447地號共5筆土地基地設置)。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案係依據「擬定土城都市計畫(大安段733地號等5筆土地</p>		
明			

及忠義段477地號1筆土地)細部計畫」第八點本計畫區應先經新北市都市設計審議委員會審議通過後方得申請建築執照，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一) 本案前經本府107年3月8日新北府城設字第1070450518號函同意核備在案。

(二) 本案設計單位於111年3月25日函送第1次變更設計都審報告書到府，前經本府111年7月6日新北府城設字第1111261586號函駁回在案。

(三) 本案設計單位於111年6月29日函送第1次變更設計都審報告書到府，提請111年7月19日專案小組審查，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，因基地已達大會規模，經作業單位確認後，續提大會討論。

1. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市土城區大安段731-6地號等1筆土地，基地面積2,305.16平方公尺(謄本面積)，場址非位屬重要濕地，興建1幢2棟地上14層地下5層共182戶之集合住宅，建築物高度48.3公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，無須實施環境影響評估；惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。
2. 本府交通局意見(書面)：本案與鄰地大安段731-6地號1筆土地係屬同都市計畫個案變更案件，應以整體開發納入案1交評一併評估分析。
3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查本案前經本府107年12月3日新北府城開字第1072270368號函核准容積移轉申請，得移入接受基地本市土城區大安段731-6地號土地(面積共計2,305.16平方公尺)之容積為2,212.95平方公尺(未達接受基地基準容積40%之上限，2,212.95平方公尺，距離捷運站500公尺內，超出部分無償捐贈)。
4. 有關「新北市都市設計審議原則」第6條第1項第2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。建築規模較大者，應合理於各垂直服務核分散設置。」，惟本案垃圾廚餘空間及垃圾車停車位配置部分，於實際使用有不合理之處，請重新檢討，請修正後續提大會討論。

5. 有關A3、A5、A12及A13住宅單元之陽台配置部分，請重新檢視進出方式並加大陽台空間，請檢討陽台對外開口寬度至少1.2公尺以上續提大會討論。
6. 前次意見修正部分，查本案都市設計審議申請人原為輔麒建設股份有限公司，現變更為甲山林建設股份有限公司，為確保原核准決議，除專章提出廣場用地現存高壓電塔辦理地下化作業進度外，請檢附於地下化作業完成後，協助施作景觀改善工程承諾書及改善工程代金繳交承諾書等相關資料。
7. 有關基地廣場用地沿建築線景觀部分，請參酌道路兩側基地沿街植栽整體規劃。
8. 法規檢討部分，涉及「新北市都市設計審議原則」第2條第3項第1款規定：「人行空間應有詳細之鋪面材料計畫，並應延續整體都市環境鋪面設計，依使用類別之差異挑選不同材質」，法規回應有誤，請修正。
9. 專章檢討部分：
 - (1)有關綠建築獎勵部分，報告書內容與提案單內容不符，請檢討。
 - (2)有關屋脊裝飾物部分，請補充有效期間之合格技師簽證，並續提討論。
10. 建築計畫部分：
 - (1)有關車道穿越人行空間部分，請補充橫向與縱向剖面圖，以確保高程與人行空間一致。
 - (2)有關空調室外機配置部分，需合理設置並美化，請修正。
11. 景觀計畫部分：
 - (1)有關屋突層景觀部分，其剖面與平面不一致，請修正。
 - (2)有關「新北市都市設計審議原則」第7條第1項第3款規定：「喬木應以15~20公分樹徑之規劃。」，請修正景觀喬木配置圖之喬

	<p>木規格。</p> <p>12.建築圖說部分：</p> <ul style="list-style-type: none"> (1)有關建物南向之格柵，有阻礙逃生之疑慮，請移除。 (2)有關建物外觀模擬圖、立面圖及平面圖有不一致部分，請重新審視並修正。 <p>13.報告書部分，有關法規檢討回應頁碼部分，應依無紙化範本編列，請修正。</p> <p>14.有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第48條申請6%綠建築容積獎勵部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂，另倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則第46條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂。</p> <p>15.本次辦理變更設計為申請單位主動提出，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。</p> <p>16.本次變更部分請建築師確實檢討，不得與歷次會議決議抵觸。</p> <p>17.請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。</p> <p>18.相關單位意見請酌參。</p> <p>19.以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>20.以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於111年8月2日前辦理續審事宜。</p> <p>(四) 本案設計單位已於111年8月2日送報告書到府。</p> <p>八、以上提請111年9月2日本市111年第14次大會討論。</p>
提請確認及討論事項	<p>一、本案依「新北市都市設計審議及土地使用開發許可審議作業要點」第3點第1項規定，因基地條件特殊、內容複雜、具爭議性、涉及獎勵容積及相關規定放寬等事項，經小組認定有必要者，得提送大會審議。</p> <p>二、提請大會討論事項：</p> <ul style="list-style-type: none"> (一)全區開放空間。 (二)垃圾儲藏空間配置。 (三)陽台對外開口寬度。

	<p>一、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：基地位於本市土城區大安段 731-6 地號土地，基地面積 2,305.16 平方公尺，興建 1 棱地上 14 層地下 5 層共 182 戶之集合住宅(惟 5-1 各層面積計算表載地上 22 層地下 5 層 182 戶)，建築物高度 48.3 公尺，場址非位屬重要濕地，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。</p> <p>二、本府交通局意見(書面)：請併同案 1 一併評估交通衝擊。</p> <p>三、本府工務局意見(書面)：</p> <ul style="list-style-type: none"> (一)車道寬度檢討，B1 坡道繪製請修正。 (二)鄰地界線套繪人行道請釐清。 (三)請確認是否涉及高壓電塔禁限建退縮。 (四)出入口未臨建築線，補充檢討基地內通路。 <p>四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：前經本府 107 年 12 月 3 日新北府城開字第 1072270368 號函核准容積移轉申請，得移入接受基地位於本市土城區大安區 731-6 地號土地(面積共計 2,305.16 平方公尺)之容積為 2,212.95 平方公尺(已達接受基地基準容積 40% 之上限，2,212.95 平方公尺，距離捷運站 500 公尺內，超出部分無償捐贈)。</p>
決議	<p>本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容送本府依程序辦理核備。</p> <p>一、全區開放空間部分：為確保開放空間及人行動線串聯，本案東側臨廣場用地側，應依原核備留設 4 公尺以上無遮簷人行步道(或 1.5 公尺無遮簷人行道及淨寬 2.5 公尺，淨高 6 公尺頂蓋型開放空間並計入容積)。</p> <p>二、有關基地位於乙種工業區之電塔部分，請加強周邊之景觀綠化設計。</p> <p>三、基地車道周邊請配合鄰地綠化整體設計。</p> <p>四、全區開放空間人行步道斜率請以 2.5% 設置。</p> <p>五、本計畫區道路用地考量公共人行通行串聯，請洽道路主管機關調整以人行鋪面規劃之可行性，並加強行穿線之設計。</p> <p>六、有關基地街角廣場部分，以加強人行空間遮蔭性，並應配合行穿線位置整體規劃植栽位置。</p> <p>七、燈具部分請加強車道周邊之規劃，確保夜間使用安全。</p>

八、植栽樹種請配合公共開放空間使用維護管理調整。落羽松部分請調整為原生樹種。

九、以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 111 年 9 月 16 日前辦理核備事宜。

案由	三重置業地產三重區三重段 174 地號 1 筆土地店舖及 集合住宅新建工程	案號	討論案 第三案
說	<p>一、申請位置：三重區三重段174地號1筆土地</p> <p>二、設計單位：李文勝建築師事務所 建築師：李文勝</p> <p>三、申請單位：三重置業地產股份有限公司 負責人：董自立</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率50%，容積率240%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上24層，地下4層，鋼筋混凝土構造，共300戶。</p> <p>(二) 建築基地面積 : 6,554.7公尺。 設計建築面積 : 1,902.37平方公尺。 設計建蔽率 : 29.02%≤60%。</p> <p>(三) 總樓地板面積 : 46,617.04平方公尺。 設計容積面積 : 23,596.92平方公尺。 設計容積率 : 360%(含獎勵容積)≤360% [240*(1+15%+3%+2%+30%)] (允建上限)。</p> <p>(四) 大面積開發獎勵 : 2,359.69平方公尺。(15%) 綠建築獎勵 : 471.93平方公尺。(3%) 智慧建築獎勵 : 314.62平方公尺。(2%) 容積移轉面積 : 4,719.38平方公尺。(30%)</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層至四層 : 防空避難室兼停車空間。</p> <p>地上一層 : 梯廳、管委會使用空間、店舖。</p> <p>地上二層 : 集合住宅、管委會使用空間。</p> <p>地上三至二十四層 : 集合住宅。</p> <p>屋突一至三層 : 樓梯間、機械室、水箱。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車196輛，實設341輛。(自設145輛) 應設機車300輛，實設300輛。 應設自行車45輛，實設45輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案係依據「都市計畫法新北市施行細則」第45條規定，申請基地面積</p>		
明			

大於6,000平方公尺，且總樓地板面積大於30,000平方公尺者，應經都設會審議通過。爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案設計單位於111年5月31日函送都審報告書到府，提請111年6月24日專案小組審議，決議為本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

1. 本府環境保護局意見(書面)：本案涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市三重區三重段174地號土地，基地面積6,554.7平方公尺(謄本面積)，興建1幢2棟地上24層地下4層共300戶之店舖、集合住宅，建築物高度84.7公尺。依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

2. 本府交通局意見(書面)：

(1)停車場出入口：

A. 請另繪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、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施、行穿線。

B. 請補充基地出入口與東側未開闢道路之距離。

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

(2)停車位：

A. 請分別標示本案社區使用車位及顧客臨停車位。

B. 本案設有店舖，請於地面一層研議物流及短時臨停規劃。

(3)本案交評請依本局111年6月20日新北交規字第11111103706號函意見修正後續審。

3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，本案前於111年5月23日新北府城開字第1110925452號函確認書面要件，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之39%[(接受基地連接道路寬度33公尺/鄰

路條件 20%+接受基地內部條件 10%)*1.3+接受基地外部環境改善項目 0%，其中申請捐贈土地部分為 0%，繳納代金部分為 30%（繳納代金部分占申請移入容積總量之 100%），其申請容積移轉量已達接受基地基準容積 39%之上限（6,292.51 平方公尺，屬整體開發地區，非位於法定山坡地範圍），惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見（書面）：

- (1) 本案依都市計畫法新北市施行細則第46條規定應取得銀級綠建築及銅級智慧建築，又本案申請黃金級綠建築獎勵3%、銀級智慧建築獎勵2%，請申請人於建造執照前與本府完成協議書簽訂；另有關面積計算表申請容積獎勵項目（A4）誤植部分請申請人修正。
- (2) 有關都市計畫法新北市施行細則第42條汽機車位及第43條綠化面積檢討請申請人詳實說明本案檢討內容。

5. 有關基地東側未開闢 12 公尺計畫道路部分，請依下列意見修正：

- (1) 本案車道出入口部分，因東側 12 公尺計畫道路未開闢，本案將車道出入口設置於中華路 76 巷距離未開闢計畫道路街角 10 公尺之位置，考量本案鄰中華路 76 巷側寬度達約 70 公尺，且後續計畫道路開闢後將影響交通，請將車道出入口與街角距離加大設置，並與交通主管機關確認。
- (2) 因新北大道 1 段至中華路 76 巷高程差達 42 公分，請考量計畫道路開闢後之高程，以高出道路境界處 10 公分至 20 公分路緣石後留設法定退縮人行道高程，並應符合無障礙設計規範。
- (3) 人行空間配合設置街道家具。並請說明鄰地高程及與本案法定退縮高程差處理方式。沿街植栽穴應考量計畫道路開闢後之沿街綠帶設置破口。
- (4) 景觀圖說沿未開闢 12 公尺計畫道路有鄰房占用情形與平面圖說不符，且北側中華路 76 巷部分道路用地亦遭私人土地佔用，請補充現況實測圖釐清確認是否有鄰房占用情形，並依建管規定檢討辦理。
- (5) 承上，因涉及本案整體配置，造成車道出入口僅能設置於中華

路76巷側，且無法利用該處12公尺計畫道路做為消防救災通道，影響整體規劃甚鉅，請設計單位說明是否有相關開闢時程計畫，並洽市府相關單位確認，建議仍應整合開闢以避免本案之交通及消防救災系統影響周邊環境。

6. 人行空間或步道系統動線配置事項：

- (1) 車道於人行道範圍請延續人行道規劃型式，另請以設計手法適度顯示車道範圍之邊界，並加強安全警示設施以確保人行安全。
- (2) 車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質，其高程應與相鄰人行道一致，本案汽機車車道自法定退縮範圍應設置6公尺平地緩衝空間。請修正景觀剖面7車道縱向剖面設置方式，並請補充沿街人行道車道橫向剖面說明高程處理方式。
- (3) 本案基地長寬約70公尺及100公尺，應有足夠空間配置消防救災空間，請修改位於新北大道1段之消防雲梯車作業空間，避免影響法定退縮部分沿街植栽穴延續設置。
- (4) 依都市計畫土地使用分區管制要點規定沿建築線留設法定退縮部分，應高出道路境界處10公分至20公分，人行道橫向坡度請以2.5%以下設置。

7. 景觀部分：

- (1) 本案地面層綠化面積檢討部分，無法綠化面積請依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函檢討，車道請以實際設置範圍檢討，消防救災空間請依意見修正後重新檢討，目前檢討有誤請修正。
- (2) 本案計入綠化範圍之植栽設計部分，私院部分請補充剖面確認覆土深度喬木應大於一點五公尺，灌木應大於零點六公尺，地被植物應大於零點三公尺；且應綠化範圍其面積每滿三十六平方公尺應種植喬木一棵，其樹冠底離地淨高應達二點五公尺以上、樹穴覆土處淨寬不得小於一點五公尺。且地下1層設置天井部分與地面一層景觀圖面不符，請修正。
- (3) 本案西北側店鋪前沿街人行道請配合街角廣場設置，並考量環境舒適性規劃街角廣場植栽。

- (4) 配合原有人行道喬木樹種規劃本案沿街退縮人行步道之喬木部分，請補充說明。
- (5) 請整合車道出入口及消防救災雲梯車位置，除街角廣場位置外請確保沿街綠帶延續設置，且本案住宅人行主要出入口處之沿街植栽穴破口請以2公尺以下設置。
- (6) 供公眾通行部分請以景觀高燈設置，以確保夜間人行安全。
- (7) 景觀剖面圖（六）之私院設置之抬高120公分之植栽穴，請以複層植栽設置，或依「新北市都市設計審議原則」規定設置圍牆。
- (8) 私人庭院於忠孝路3段之出入口及私人庭院內部之構造物，請說明設置方式，出入口部分應依圍牆規定設置，或依建管規定檢討計算面積。
- (9) 基地東側及南側退縮人行道部分請增加街道家具設置並增加停留空間規劃街角廣場。

8. 屋脊裝飾物部分：依「新北市都市設計審議原則」規定，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，三分之一以上透空遮牆請以實際框架設置範圍檢討，請補充屋突一層平面圖套繪，修正屋脊裝飾物於屋頂平台範圍內設置，請修正並補充圖面及示意圖說，續提討論。

9. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格：

- (1) 空調室外機設置於陽臺外露樑上方設置之格柵，請「新北市建築物陽臺露臺外緣裝飾性構造物設計原則」檢討，陽臺及露臺外緣應留設1/2以上淨空，且不得小於1.2公尺，其剩餘部分始得依附圖設置裝飾柱牆或透空格柵，本案將露樑外側全面設置格柵，請以格柵外緣檢討陽台深度。
- (2) 裝飾柱部分，請依建管規定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公尺之規定辦理，請修正。
- (3) 地面2層露臺上方框架及地上層平面外牆設置之雨遮及透空遮陽板部分，請逕依建管規定檢討。

(4) 深夜照明部分請考量避免影響周遭環境規劃，僅留設地面人行燈光。

10. 交通運輸系統部分：

(1) 本案機車道與自行車道共用動線交織，且自行車動線大角度轉折，坡度設置方向複雜，有礙通行安全，請修正。

(2) 無障礙車位請鄰近垂直動線設置。

11. 建築規劃部分：

(1) 地面一層店鋪樓層高度6公尺，請確認依「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點」規定檢討，各戶或各單元使用樓地板面積在150平方公尺以下者（不含共同使用部分，如直通樓梯間），依建築技術規則建築設計施工編第一百六十四條之一規定辦理，請修正。

(2) 本案地上2層設置羽球場，且地上3層羽球場周邊動線與B3居住單元私領域及公共逃生梯動線交錯，請確認設置之使用用途、樓層高度及挑空設置是否符合都市計畫及建管規定，羽球場請補充平面規劃內容合理設置，為維護居住環境之限制，請考量羽球場館發生之噪音及震動避免影響居住單元。

(3) 地上2層管委會空間、羽球場及廁所上方地上3層挑空部分請合理規劃，為避免後續維管問題，請取消挑空設置。

(4) 屋頂突出物依建築技術規則應為突出於屋面之附屬建築物及雜項工作物，本案設置管委會使用空間，請取消設置或計入樓層及建築物高度。另屋突層設置廁所部分，請依建管規定配合實際使用標示水箱、機械室應有之規劃，並於住戶規約中註明不得作為居室使用。

12. 報告書部分：

(1) 本案綠建築獎勵面積及智慧建築獎勵面積應計算至小數點下第2位後無條件捨去，請修正。

(2) 容積移轉專章檢討請檢附一階核准函內容以利檢核。

(3) 面積計算表請綠建築獎勵重複，智慧建築獎勵缺漏，請修正。

(4) 防救災計畫送審圖面與提送方案配置不符，請修正。

(5) 地上2層標示管委會使用空間請依建管規定標示空間名稱。

(6) 設計圖說剖面圖請繪製屋脊裝飾物及景觀部分確認各圖面相符。

(7) 設計圖說橫向剖面圖樓層高度標示有誤，請修正。

13. 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第46條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另有關涉及都市計畫法新北市施行細則第48條申請3%綠建築容積獎勵及2%智慧建築容積獎勵部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。

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

15. 相關單位意見請酌參。

16. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

17. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於111年7月8日前辦理續審事宜。

(二) 本案設計單位於111年7月8日函送都審報告書到府，提請111年8月3日專案小組審議，決議為本案依下列意見修正，因申請基地面積大於6,000平方公尺，且總樓地板面積大於30,000平方公尺，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. 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174地號土地，基地面積6,554.7平方公尺(謄本面積)，興建1幢2棟地上24層地下4層共300戶之店舖、集合住宅，建築物高度84.7公尺。依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

2. 本府交通局意見(書面)：

(1) 請確實引導顧客及裝卸車輛前往地下一層的臨停車位。

(2) 交通部分本局原則無意見。

(3) 本案交評請依本局111年6月20日新北交規字第1111103706號

函意見修正後續審。

3. 本府工務局意見(書面)：

- (1) 本案地上1層設置管委會空間，其高度應依工作手冊編號5-21規定檢討，其他各層仍應回歸技規規定主要空間使用項目檢討為宜。
- (2) 透空遮陽板檢討請釐清遮陽板設置範圍(結構柱或裝飾柱前設置遮陽板，請併入遮陽板範圍檢討)。
- (3) 露臺上方框架請依規定計入容積。
- (4) 地面1層陽台請依工作手冊規定設置欄杆，並於圖面標示高度。
- (5) 梁外設置AC格柵原則高度不超過80cm設置。
- (6) 梯廳是否連續設置，請依技規規定檢討計入容積。
- (7) 防空避難室請依技規規定設置區劃範圍。
- (8) 本案申請放寬事項倘經委員會同意設置，原則無意見。

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，本案前於111年5月23日新北府城開字第1110925452號函確認書面要件，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之39%[(接受基地連接道路寬度33公尺/鄰路條件20%+接受基地內部條件10%) *1.3+接受基地外部環境改善項目0%]，其中申請捐贈土地部分為0%，繳納代金部分為30%(繳納代金部分占申請移入容積總量之100%)，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積39%之上限(6,292.51平方公里，屬整體開發地區，非位於法定山坡地範圍)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

5. 屋脊裝飾物部分：依「新北市都市設計審議原則」規定，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，三分之一以上透空遮牆請修正自屋突一層樓版面檢討，並請依前次意見修正屋脊裝飾物於屋頂平台範圍內設置，倘無法依意見修正請取消屋脊裝飾物設置，請修正。

6. 有關本案消防救災空間部分，本案因基地東側12公尺計畫道路未能配合本案開發，造成B棟雲梯車操作空間無法利用該處12

公尺計畫道路做為消防救災通道，請依下列意見修正：

- (1) 考量本案南側為新北大道一段高架橋，臨本案基地平面道路僅單向4.8公尺，動線狹窄不利救災且易影響周邊，請將B棟雲梯車進出動線改由忠孝路三段側進入基地。
- (2) 目前規劃無法針對B棟建築物長向配置消防救災空間，須由建築物短向進入，且造成於地面3層羽球場設置不合理救災通道，考量本案申請大規模獎勵且縮減建蔽率拉高量體，依前次會議決議應將消防雲梯車作業空間於原位置盡量內化處理移設，或請將本案B棟雲梯車作業空間設置於本案B棟主入口處私院範圍內，並應考量住戶由內向外逃生動線規劃，避免互相競合，請修正。

7. 本案東側計畫道路開闢部分，經設計單位說明已辦理相關鑑界會勘協調，因涉及道路用地地主眾多整合不易，本案將考量後續計畫道路開闢後之情形預先規劃法定退縮空間，並於東北及東南側設置街角廣場，於計畫道路開闢前供社區人行穿越通行，請依下列意見修正：

- (1) 本案車道出入口已依前次會議決議自街角退縮設置，後續請依交通影響評估結論辦理。
- (2) 東北側街角廣場部分：
 - A. 沿中華路76巷側，請延續沿街綠帶增加植栽穴設置。
 - B. 東北側街角廣場請將目前設置圍牆外側植栽部分以口袋公園方式設置，並增設街道家具一併規劃。
- (3) 東南側街角廣場請移設雲梯車操作空間後，延續沿街植栽帶設置，並比照西南側街角廣場設置街道家具。

8. 人行空間及步道系統動線配置事項：

- (1) 西北側街角廣場部分：本次已配合前次會議決議留設街角廣場，請增設喬木植栽增加遮蔭性塑造端景，並設置街道家具增加使用性。
- (2) 本案機車坡道於地面1層縮減寬度轉折部分，為避免機車動線未依規劃範圍行駛影響人行步道安全，請確實留設6公尺緩衝空間，並依「新北市都市設計審議原則」以植栽或設施區隔以

維護人行安全。

(3) 車道穿越人行空間，其高程應與相鄰人行道一致，請修正。

9. 景觀部分：

(1) 本案地面層綠化面積檢討部分，無法綠化面積請依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函檢討，車道範圍與建築面積重疊部分不得重複計算，請確實套疊建築面積計算圖以利檢核，消防救災空間請依意見修正後重新檢討，目前檢討有誤請修正。

(2) 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，本案排水溝設置於退縮植栽綠帶內側，不利雨水入滲，請修正。

(3) 為增加公共性及開放性，地面層公共開放空間範圍之灌木規格請以60公分以下設置，請確實以圖例標示灌木各樹種設置範圍。

10. 建築規劃部分：

(1) 地上2層管委會空間及廁所上方地上3層挑空部分請合理規劃，為避免後續維管問題，請取消挑空設置。

(2) 地上2層管委會使用空間1外側陽台深度僅50公分，請合理整併陽台規劃寬度至少1公尺以上。

(3) 地上2層梯廳外陽台上方挑空外牆請取消。

(4) 地上3層C-line處於平面標示斜頂板，請於剖面圖確實繪製說明，並確實依建管規定標示名稱，並確實計算面積。

(5) 羽球場部分請再說明實際使用規劃內容。

11. 報告書部分：

(1) 報告書各圖面請確實標註比例。

(2) 景觀高燈請補充高度說明。

12. 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第46條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另有關涉及都市計畫法新北市施行細則第48條申請3%綠建築容積獎勵及2%智慧建築

	<p>容積獎勵部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。</p> <p>13. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。</p> <p>14. 相關單位意見請酌參。</p> <p>15. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>16. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 111 年 8 月 17 日前辦理續審事宜。</p> <p>(三) 本案設計單位於 111 年 8 月 16 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 111 年 9 月 2 日本市 111 年度第 14 次大會討論。</p>
提請 確認 及討 論事 項	<p>一、本案依「新北市都市設計審議及土地使用開發許可審議作業要點」第 3 點第一項第一款第一目規定，基地面積大於 6,000 平方公尺且總樓地板面積大於 30,000 平方公尺者，經專案小組審議後，應提大會審議。</p> <p>二、提請大會討論事項：</p> <ul style="list-style-type: none"> (一) 消防救災空間配置。 (二) 建築物樓層高度。 (三) 屋脊裝飾物審議。 (四) 建築規劃部分。
本次 審查 相關 單位 意見	<p>一、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 174 地號土地，基地面積 6,551.7 平方公尺，興建 1 棟地上 24 層地下 4 層共 300 戶之店鋪、集合住宅(惟 5-1 各層面積計算表載地上 24 層 301 戶)，建築物高度 84.7 公尺，場址非位屬重要濕地，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。</p> <p>二、本府交通局意見(書面)：</p> <ul style="list-style-type: none"> (一) 交通部分本局原則無意見。 (二) 請儘速依本局 111 年 6 月 20 日新北交規字第 1111103706 號函交評審查意見修正後送審。 <p>三、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：前經本府 111 年 5 月 23 日新北府城開字 1110925452 號函確認書面要件，經書面審查結果，接受基地可</p>

	<p>移入容積為基準容積之 39%[(接受基地連接道路寬度 33 公尺/臨路條件 20%+接受基地內部條件 10%)*1.3+接受基地外部環境改善項目 0%]，書面試算繳納代金部分可移轉之容積量為 4,719.38 平方公尺，申請移入容積為 4,719.38 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(6,292.51 平方公尺，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。</p>
決議	<p>本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容送本府依程序辦理核備。</p> <p>一、消防救災空間部分：</p> <p>(一) 本案B棟於南側新北大道一段高架橋下平面路段配置消防救災空間部分，其平面道路僅約 4.8 公尺單向通行，故於法定退縮開放空間配置消防救災空間，惟該側動線及空間狹隘不利救災，且影響沿街景觀延續。</p> <p>(二) 另 B 棟該側地上 2 及 3 樓又規劃挑空之多功能活動空間，故須於地上 3 層挑空範圍規劃不合理救災通道，始得通達居室空間，不利消防救災及逃生。</p> <p>(三) 綜上，請依小組委員意見增加地面人員疏散逃生動線及方向外，消防救災空間及動線，請由西側主要道路(忠孝路三段)進入設置於基地內服務 A 棟及 B 棟，強化緊急救災之使用空間，相關景觀配置請併同調整。</p> <p>二、考量本案申請規模獎勵及容積移轉額度，惟南側臨接新北大道高架橋下路段，現況路幅僅約 4.8 公尺，為強化環境友善並加強全區消防救災及提升道路系統寬度，因涉及後續使用管理權責之界定，請申請單位洽道路主管機關確認，自基地內合併道路加大路幅至 6 公尺以上之可行性。</p> <p>三、B 棟地上 2 及 3 樓規劃挑空多功能活動空間，其樓層高度及挑空請逕依建管規定檢討。</p> <p>四、屋脊裝飾物部分：依「新北市都市設計審議原則」規定，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，三分之一以上透空遮牆請修正自屋突一層樓版面檢討，原則同意。</p> <p>五、為因應未來道路行穿線調整劃設於道路截角範圍外，有關植栽帶請預留</p>

硬鋪面作為後續銜接，另請加強街角空間之喬木植栽布設，以增加開放空間遮蔭效果，請修正。

六、開放空間含公有人行步道部分請以斜率 2.5% 設置，以確保介面的順平處理。

七、有關建築結構系統部分請以對稱平整方式規劃，以加強使用安全性。

八、以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 111 年 9 月 16 日前辦理核備事宜。

案由	擬定新北市三重區仁義段 731-2 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案	案號	討論案 第四案
說明	<p>一、申請位置：三重區仁義段 731-2 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：富昱建築師事務所 建築師：胡富傑。 何慶三建築師事務所 建築師：何慶三。</p> <p>三、申請單位：中德建設股份有限公司 負責人：吳樹泳。</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(法定建蔽率 50%、法定容積率 300%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 27 層，地下 6 層，鋼骨鋼筋混凝土構造，共 1292 戶。</p> <p>(二)建築基地面積 : 10,893.00 平方公尺。</p> <p> 設計建築面積 : 4,260.95 平方公尺。</p> <p> 設計建蔽率 : 39.12%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積 : 116,613.82 平方公尺。</p> <p> 設計容積面積 : 62,090.09 平方公尺。</p> <p> 設計容積率 : 570%(含獎勵容積)≤570% [300%*(1+50%+40%)](允建上限)。</p> <p>(四)都市更新獎勵面積 : 16,339.5 平方公尺(50%)。</p> <p> 容積移轉獎勵面積 : 13,071.6 平方公尺(40%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p> 地下二層至六層 : 停車空間。</p> <p> 地下一層 : 防空避難室兼停車空間。</p> <p> 地上一層 : 管委會使用空間、大廳、店鋪、公益設施。</p> <p> 地上一層夾層 : 店鋪。</p> <p> 地上二層 : 集合住宅、公益設施。</p> <p> 地上三層 : 集合住宅、管委會使用空間、公益設施。</p> <p> 地上四層至二十七層 : 集合住宅。</p> <p> 屋突一層 : 樓電梯間、機房。</p> <p> 屋突二層 : 樓梯間、水箱。</p> <p> 屋突三層 : 樓梯間、水箱、電梯機房。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 509 輛，實設汽車 988 輛(自設 479 輛)； 應設機車 1292 輛，實設機車 1331 輛(自設 39 輛)；</p>		

應設自行車 194 輛，實設自行車 194 輛。

(七) 餘詳報告書。

六、法令依據：

本案係依據「都市計畫法新北市施行細則」第 45 條規定，申請基地面積大於 6,000 平方公尺，且總樓地板面積大於 30,000 平方公尺者，應經都設會審議通過。爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一) 本案於 110 年 8 月 17 日第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議。決議如下：請設計單位依下列委員意見及作業單位意見修正；製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小細審議。

1. 法規檢討部分：

(1) 報告書內容法規檢討章節缺漏，請確實檢附 110 年 1 月 14 日發布實施之「新北市都市設計審議原則」並逐條檢討，以確保符合上開內容。並詳實依審議原則規定檢討及留設(如訪客停車空間、退縮規定、景觀植栽及高程順平等)。

(2) 本案報告書各圖面及表格(含法規附圖)內容過小、字體模糊，部分圖面內容重疊，請放大檢附圖面並清楚標示圖面比例，以清晰線條檢附檢討內容，請修正。

2. 申請都市更新建築容積獎勵部分：

(1) 本案屬都市更新申請案件，屬單一所有權人，並經劃定更新地區，故依照中央版都市更新建築容積獎勵規定，更新單元規模獎勵及時程獎勵，已分別申請基準容積獎勵 30%(9,803.7 m²) 及 10%(3,267.9 m²)，已占總申請獎勵額度 80%。

(2) 考量本案基地形狀狹長，故建議開放空間配置除沿建築線退縮 4 公尺及地界線退縮 2 公尺申請都市更新獎勵外，應配合周邊計畫道路系統，增加留設南北向開放空間，以串連南側公共設施用地，強化本案之公益性。

(3) 申請都市更新捐建公益設施部分：

A. 本案於東南側捐建一棟公益設施作為派出所使用部分，為確保區分後續管理維護介面，建議可循實施者新莊大豐案例，將捐建公益設施棟所座落之土地獨立分割一併捐贈於

本府，以增加本案之公益性。

B. 有關公益設施停車位部分，目前沿街設置整排機車位部分，請與汽車空間及公益設施棟西側空間集中整併設計破口為一處，並以 6 公尺以下設置，避免破壞都市沿街開放空間，及確保集中汽機車出入口。

3. 交通運輸系統部分：

(1) 本案檢討法定車位僅 509 輛，自設車位達 701 輛，考量開發量體對周遭影響，全案車位請以符合法令之法定車位設置，取消自設車位，縮減地下開挖深度。

(2) 汽機車出入口設置部分：

A. 因本案位於舊市區，巷道狹小，除公益設施棟外車道出入口設置請以 1 處為原則。

B. 本案基地 F 棟及 G 棟間設置之車道出入口，與都市計畫道路成正交系統，請往西移設配合基地南北穿越動線留設。

C. 沿東側 12 公尺計畫道路設置汽機車道出入口部分，請依「新北市都市設計審議原則」以 8 公尺以下設置(機車數量大於 100 輛以上者)。

(3) 社區使用車位（裝卸、臨停、垃圾車暫停車位）：應考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸、訪客臨停、垃圾車暫停車位並配合服務動線規劃。該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。社區使用停車位數量，除建築物規劃 10 戶以下，應依法定車位數加計 2% 設置（小數點尾數無條件進位）。

(4) 汽機車車道寬度於人行空間出入口處應縮減為 6 公尺以下；申請機車數量大於 100 部，出入口得以 8 公尺以下設置；另設置汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間(含申請獎勵)應留設至少 6 公尺平地緩衝空間，請標示清楚。

(5) 建議五華街 57 巷 8 公尺計畫道路，留設得通行至仁義街之等寬道路後再留設 5 公尺以上之步行空間。

(6) 車道出入口截角半徑應小於 1.5 公尺。

4. 開放空間部分：

(1) 本案屬於舊市區，應補附建築線指(定)示，以利判讀周邊整體

環境。

- (2) 本案 E、F、G 及 H 棟量體樓高達 15 層 (50.8 公尺)，且位於舊市區，周邊巷道狹小，南側臨仁義段 731 地號側，除依照「劃定新北市三重區仁義段 717 地號等 10 筆土地都市更新地區及訂定都市更新計畫案」都市更新計畫示意圖，鄰地界線處留設退縮 2 公尺以上 (帶狀開放空間) 外，請加大退縮空間或縮減量體，以減緩量體對周邊環境之壓迫性及加強開放空間品質。
- (3) 請依「劃定新北市三重區仁義段 717 地號等 10 筆土地都市更新地區及訂定都市更新計畫案」都市更新計畫示意圖，五華街側應配合鄰地都市計畫個案變更退縮並鋪設 AC 材質地坪。
- (4) 依都市更新計畫延續綠地留設開放空間部分：請考量交叉路口行穿線位置，配合周遭巷道之人行動線延續設置，確保開放空間之開放性及可及性。
- (5) 基地南側沿地界線退縮 2 公尺以上 (帶狀開放空間) 部分：請留設 1.5 公尺以上硬鋪面。
- (6) 沿仁義街西側沿地界線退縮 5 公尺以上 (帶狀開放空間) 部分：請將植栽穴集中設置，並沿地界線留設 2 公尺以上硬鋪面。
- (7) 留設沿街退縮人行步道部分：
- A. 西側沿 8 公尺計畫道路申請退縮 4 公尺都市更新開放空間獎勵部分，目前均以大面積鋪面設計，請增加沿街綠帶並種植喬木。
 - B. 沿建築線退縮之人行步道，為確保人行步道之延續，請加強沿街植栽穴之設置，請沿建築線先設置 1.5 公尺植栽穴再設置 2.5 公尺寬人行步道，退縮達 6 公尺部分請再設置 1.5 公尺植栽穴以雙排喬木設置。
 - C. 人行道橫向坡度應小於 4% 設置，並請於景觀剖面圖詳細標註人行步道之寬度及高差，並標示橫向坡度。
 - D. 考量以人為本之人行空間，車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質，延續人行道鋪面設置，請勿設置車道磚，且其高程應與相鄰人行道一致，並請增加植栽穴以加強人行道延續。
- (8) 喬木植栽穴請確認寬度及深度皆達到 1.5 公尺，以確保喬木覆

土深度符合規定及適宜之位置，地下室開挖範圍覆土深度未達 1.5 公尺部分地下室頂版請以降版設置。

(9)依都市更新計畫留設之退縮及開放空間，應採無障礙環境規劃避免高差為原則，請確實補充基地全區道路及基地內各處景觀高程及剖面圖，且應與鄰地順平處理。敘明其管理維護計畫，並請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定辦理，並納入公寓大廈管理規約。

5. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格事項：

(1)本案因基地面積達 10,893 平方公尺大於 10,000 平方公尺，取得都市更新更新單元規模獎勵，惟本案為單一產權所有，且基地形狀不完整，建物配置無法做適宜之調整，因而拉高建築物之高度，對周遭環境影響甚鉅，規模獎勵部分之適宜性有待考量，故考量對都市環境之影響，請將建物量體縮減，並請增加各棟建築物間棟距。

(2)本案位於舊市區，採用深色大面積立面量體設計，造成環境空間壓迫，請調整整體色彩計畫。

(3)建築物樓層達 10 層以上，請檢討建築物的高度對於狹窄巷道都市空間的壓迫感。

(4)本案未申請屋脊裝飾物放寬，請依建管規定辦理。

(5)本案突出外牆之雨遮、裝飾板及平面圖標示之弧形樑部分，非都市設計審議同意事項，請逕依建管規定檢討建蔽率及容積率。

(6)請依建管規定檢討於地下層設置防空避難室。

(7)挑空夾層部分：

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

B. 本案除 1 層夾層外，AB 棟 2 樓亦設計大面積挑空，增加建築量體之合理性，提請討論。

6. 景觀部分：

(1)法定綠化面積檢討錯誤，西側非法定退縮開放空間，不可扣除

不可綠化面積，無法綠化面積請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函檢討，請修正。

(2) 景觀章節圖面標示不清，圖面、圖例及標示字體過小，無法審閱，請修正，地面層及屋頂層部分，請確實檢討及補充多處斷面剖面圖(以比例 1/100 呈現)，並包含建築間、地下室與鄰地之間關係，另標示覆土、高程、樹種、設施物高程、境界線、空間名稱及法定退縮範圍等圖說。

(3) 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，請補充及說明。

7. 報告書部分：

(1) 報告書內容請參照本局都市設計審議報告書範本目錄章節檢附相關檢討內容，以利檢閱是否符合「新北市都市設計審議原則」相關規定。

(2) 本案報告書圖面缺漏，圖面檢附未完整，請參照都市設計審議報告書補充相關圖面檢討。

(3) 消防救災請檢附正式送審圖面。

(4) 請檢附建築線指示圖以確認基地周遭道路相互關係。

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

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

(二) 本案於 111 年 6 月 14 日第 2 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議。決議如下：請設計單位依下列委員意見及作業單位意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。

1. 申請都市更新建築容積獎勵部分：

(1) 應完整捐贈公益設施產權：本案於東南側申請容積獎勵捐建一棟公益設施，應作為派出所使用部分，為確保本府後續管理維

護介面，請依前次會議決議，將捐建公益設施棟所座落之土地完整獨立分割全數捐贈於本府，並納入專章檢討及更新事業計畫內容，以強化公益性。

(2)本案都市更新計畫規定沿地界線退縮 2 公尺以上（帶狀開放空間）且申請都市更新獎勵部分，為保留鄰地及基地內現有之喬木群，請確認喬木群之個別位置及樹冠生長範圍確保不受本案影響，並經本府農業局確認，因恐影響喬木群樹冠生長，建議沿地界線退縮部分加倍設置（4 公尺）。

2. 開發規模及建築物量體部分：

(1)開發量體過大部分：本案申請高額獎勵及容積移轉合計達 90%，且周邊除仁義街外僅鄰接未開闢 8 公尺計畫道路及未開闢 4 公尺人行步道，於前次會議決議已請申請單位考量規模獎勵之適宜性，縮減建物量體並增加棟距，惟本次仍未修正，請確實考量縮減開發量體。

(2)本次提送方案將建物量體調整至 AB 棟及 CD 棟，造成周邊窄巷高樓，請依下列意見修正，建議調整分散建物量體，改以多棟量體分散配置，並調降樓層高度。

A. 請取消一樓夾層規劃以降低建築量體，1 層店鋪設置夾層僅作為通道連接前後陽台，且無實際使用功能，考量避免違規使用，且為考量縮減量體，請取消夾層設置。

B. 大廳挑高部分：AB 棟及 CD 棟之間設置之戲水池及大量之管委會空間及挑空，請取消連結大廳之不必要挑空，並降低樓層高度，以確實縮減量體。

C. 建物量體部分：AB 棟及 CD 棟標準層每層戶數多達 16 戶，造成多數住宅單元為單面通風採光，且面寬僅約 4 公尺影響生活品質，建議修正為多棟配置，避免過度密集之住宅單元，並增加住宅單元面寬，避免暗房之規劃。

(3)車位及開挖範圍部分，本次修正地下開挖深度由地下 7 層縮減為地下 6 層，惟自設汽車位仍多達 495 輛，汽車位合計達 1,012 輛，且為增設自設車位導致地下開挖曲折，請取消部分自設車位以方整範圍開挖，車位數量部分請交通局協助確認周邊負載及需求數量，續提討論。

3. 公共人行空間及人車動線系統動線配置事項：

(1) 本案應配合公共設施用地增加橫向串聯，依本案都市更新計畫之防災、救災空間構想，集中留設綠地及退縮開放空間，以提供做為救災及逃生使用之疏散動線請參照更新計畫附圖，規劃穿越動線。本案 AB 棟及 CD 棟整體面寬將近 110 公尺，且樓高達 86.7 公尺，為提高住宅居住品質及周邊街廓與衛生福利特定專用區之聯通，請依下列意見調整建築物量體配置。

- A. 本案沿五華街 57 巷部分，請取消 E、F 棟間裙樓設置，增加周邊街廓與衛生福利特定專用區之串聯通道，以減緩連續距離過長之量體造成周遭環境影響。
- B. 請取消 AB 棟及 CD 棟之間設置之住宅入口大廳過大挑高三層樓之裙樓部分，本案建築物避免裙樓之設置，以提供周邊街廓之串連通道。
- C. 沿仁義段 731-6 地號地界線處依都市更新獎勵退縮淨空設置部分，考量供公眾通行請以硬鋪面設置，並建議增加退縮距離。
- D. 依都市更新計畫延續綠地留設開放空間部分：本次修正縮減人行步道僅以 2.5 公尺設置，請將整體開放空間範圍以廣場設置，並以點陣式喬木植栽穴規劃，確保整體寬度皆具遮蔭性及供公眾通行之公共性，開放性及使用性。
- E. 依都市更新計畫留設於五華街 57 巷及仁義街之間留設之 5 公尺步行空間請配合緊鄰之 4 公尺人行步道，沿本案建築線留設至少 1.5 公尺之綠帶，配合沿街植栽帶設置相同樹種之本土大型常綠喬木。
- F. 本案沿建築線設置之沿街人行步道植栽帶，除車道破口依「新北市都市設計審議原則」規定設置外，其餘植栽帶請整併設置，植栽帶破口請以 2 公尺以下設置，喬木請以 6~8 公尺設置一株，以確保人行步道之遮蔭性及使用性。

(2) 汽機車出入口設置部分：

- A. 本案住宅棟兩處車道出入口部分：依「新北市都市設計審議原則」規定，每一宗基地以設置一處車道出入口為原則。應考量周邊整體交通系統進出基地動線，因自強路 5 段重陽

- 橋引道僅提供上橋匝道，且五華街 57 巷未開闢完成，請確實回應說明後續處理方式並規劃主要進出動線。
- B. 基地北側五華街 57 巷車道出入口部分：車道出入口與都市計畫道路成正交系統，且現況五華街 57 巷道路狹小且後段未完整開闢，且後段未開闢 4 公尺都市計畫人行步道依規定不得作車行使用，故設置該側車道出入口並無實際效益，為避免影響舊市區交通，建議取消五華街 57 巷車道出入口。
- C. 東側 12 公尺計畫道路仁義街之車道出入口部分：
- 因鄰近仁義街 220 巷及通華街之交叉路口，考量避免造成周遭交通負擔，請將車道出入口向南移設，配合本案北側沿建築線留設之 5 公尺步行空間設置街角廣場。
 - 沿東側 12 公尺計畫道路仁義街設置汽機車道出入口，請依「新北市都市設計審議原則」以 8 公尺以下設置（機車數量大於 100 輛以上者）。
- D. 捐贈公益設施之停車空間請依本府警察局三重分局意見辦理，出入口鄰接人行通行空間部分，請依「新北市都市設計審議原則」留設緩衝空間並配合警示設施，以確保符合人行安全及緊急出車需求，並請確認車道出入口於人行道範圍以 6 公尺以下設置。

(3) 本案供公眾通行之開放空間請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定辦理，納入公寓大廈管理規約，請補附公共開放空間管理維護執行計畫表並確實簽印。

4. 景觀計畫：

- 請依「新北市都市設計審議原則」規定，基地內既有喬木應盡可能保存，需要遷植者應妥適處理，並檢附樹種、移植方式及位置之說明。
- 依「都市計畫法新北市施行細則」檢討綠化面積，非法定退縮及超出車道寬度部分不得計入可綠化面積，無法綠化面積請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函檢討，請修正。
- 本案位於舊市區，且基地幅員廣大，請檢附現況實測圖確認基

地周邊高程，並請確認建築物地面一層之室內高程，以確保人行道橫向坡度應小於 2.5% 設置，並請於景觀剖面圖詳細標註人行步道之寬度及高差，並標示橫向坡度。

- (4) 屋頂綠化請沿女兒牆設置維修通道，並請以複層植栽設置。
- (5) 本案供公眾通行人行步道部分（包含沿建築線、地界線及穿越基地連通周邊街廓部分）請以景觀高燈設置，以確保夜間人行通行安全。
- (6) 基地排水系統圖面請確實標註各處高程，基地內排水請確實規劃避免直接排入公共排水系統。
- (7) 景觀鋪面部分，車道於人行道範圍請以增加警示之前提下延續人行道鋪面規劃型式，另請以設計手法適度顯示車道範圍之邊界，以確保人行安全。

5. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格事項：

- (1) 本案未申請屋脊裝飾物，後續請依建管規定申請，有關屋脊裝飾物請依「新北市建照業務工作手冊」規定，於屋頂平台範圍內設置。
- (2) 建築物樓層達 10 層以上，請檢討建築物的高度對於狹窄巷道都市空間的壓迫感，確實以透視圖模擬檢討基地與鄰近建築物之天際線和諧關係。
- (3) 本案突出外牆之雨遮、裝飾板及平面圖標示之弧形樑部分，非都市設計審議同意事項，請逕依建管規定檢討建蔽率及容積率，本次仍未修正，請確實檢討或取消弧形樑之設置。

6. 社區使用車位（裝卸、臨停、垃圾車暫停車位）：

- (1) 應考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸、訪客臨停、垃圾車暫停車位並配合服務動線規劃，考量各棟需求平均分配。
- (2) 本案設置 1,285 戶，惟垃圾暫存空間面積僅約 30 平方公尺，請確實檢討垃圾暫存空間及垃圾車暫停車位符合需求設置。

7. 報告書部分：

- (1) 法規檢討請確實檢討附表附圖。
- (2) 本案報告書內各圖面內容請建築師確實檢核內容一致。
- (3) 報告書電子檔案內容缺漏請確實檢核。
- (4) 都市計畫 4 公尺人行步道僅供人行，目前標示車行動線有誤。

8. 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則 48 條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。
9. 依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。

(三) 本案於 111 年 8 月 16 日第 3 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議。決議如下：本案依下列意見修正，因申請基地面積大於 6,000 平方公尺，且總樓地板面積大於 30,000 平方公尺，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. 申請都市更新建築容積獎勵應完整捐贈公益設施產權部分：本案於東南側申請容積獎勵捐建一棟公益設施，應作為派出所使用部分，為確保本府後續管理維護介面，請依前次會議決議，將捐建公益設施棟所座落之土地完整獨立分割全數捐贈於本府，並納入專章檢討及更新事業計畫內容，以強化公益性。停車空間、室內空間配置及立面規劃部分，請與本府警察局三重分局確認並依該局意見辦理。
2. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格事項：本案未檢附屋脊裝飾物專章提請屋脊裝飾物審議，請確實依「新北市建照業務工作手冊」規定檢討，於屋頂平台範圍內設置，本案透視圖與立面圖規劃內容不相符，考量本案量體龐大且未依規定檢討辦理，請取消屋脊裝飾物設置。
3. 開發規模及建築物量體部分，本次修正將部分量體調整至 12 公尺計畫道路（仁義街）側並增加南北兩側退縮距離，且於 8 公尺計畫道路（五華街 57 巷）側增加穿越動線，以利周邊街廓串連使用並回應都市更新計畫之防災、救災空間構想，請依下列意見修正：
 - (1) 本案沿五華街 57 巷設置之公共開放空間，請考量鄰地及基地內現有之喬木群，配合喬木群之個別位置規劃人行動線。
 - (2) 請將都市更新計畫示意圖標示延續綠地留設開放空間範圍，

考量串連至五華街 57 巷及仁義街 220 巷規劃動線，並規劃喬木遮蔭，以口袋公園方式配合設置街道家具以確保公共性、開放性及使用性。

(3)依都市更新計畫留設於五華街 57 巷及仁義街之間留設之 5 公尺步行空間請配合緊鄰之 4 公尺人行步道，沿本案建築線留設至少 1.5 公尺之綠帶，兩側銜接五華街 57 巷及仁義街之沿街綠帶，配合沿街植栽帶設置相同樹種之本土大型常綠喬木，增加人行空間遮蔭性並請補充剖面說明與計畫道路之高程差並與都市計畫 4 公尺人行步道順平設置，避免後續車行動線誤入人行道。

(4)因考量鄰近仁義街 220 巷與仁義街交叉路口，依都市計畫內容設置本案北側沿建築線留設之 5 公尺步行空間，並於仁義街側設置街角廣場，請配合植栽及街道家具規劃設置停等空間增加廣場使用性。

4. 公共人行空間及人車動線系統動線配置事項：

(1)請將沿仁義街申請都市更新獎勵退縮 4 公尺人行步道範圍，配置植栽穴寬度達 4 公尺，不應以大範圍植栽綠化降低使用性，請縮減植栽穴範圍，配合增設街道家具種植喬木遮蔭，規劃休憩空間，並考量人行通行整體規劃。

(2)本案汽機車坡道於地面一層縮減寬度轉折部分，為避免汽機車動線未依規劃範圍行駛影響人行步道安全，請確實留設 6 公尺緩衝空間，並依「新北市都市設計審議原則」以植栽或設施區隔以維護人行安全，並應配合沿街人行步道動線延續，修正沿街綠帶規劃。

(3)車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質，其高程應與相鄰人行道一致，請修正，請補充沿街人行道處車道縱橫向剖面說明高程處理方式。

5. 請將本案供公眾通行之公共開放空間，含 ABCD 棟北側(5 公尺步行空間側)、南側(仁義段 731-6 地號側)及東側(仁義街側)，建築物增加退縮距離後留設之公共開放空間，依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定提撥管理維護基金，納入公寓大廈管理規約。

6. 交通運輸系統部分：

- (1) 本案 F 棟地下一層機車停車動線需穿越汽車出場主要由地下二層上至地面層之汽車坡道動線，除導致動線交織外，其車道寬度狹小，又屬行車視線死角，嚴重影響住戶使用安全，且主要動線遭 E 棟人行垂直核隔間阻擋無法通行，請重新檢討修正整體人車動線及垂直動線之系統規劃。
- (2) 本案車位數量部分，請依本府交通局意見確認持有率及避免對周遭交通之影響，後續依交通影響評估結論辦理。
- (3) 本案無障礙車位、自行車位及社區使用車位請考量使用及服務動線規劃，分散於各棟鄰近垂直動線處集中設置，請修正。
- (4) 車道出入口部分：本案捐贈公益設施設置 1 處獨立出入口，住宅棟設置 2 處出入口，機車動線由仁義街進出，汽車動線由仁義街單向進場，由五華街 57 巷單向出場，基地面積 10,893 平方公尺，汽車停車位數超過 500 輛，應取得五華街 57 巷完整開闢之證明文件，並經交通影響評估審查同意，續提大會討論。

7. 景觀計畫：

- (1) 本案基地範圍內各幢建築物間留設之公共開放空間，請增設街道家具配合喬木遮蔭以增加使用性，並請依「新北市都市設計審議原則」規定，確認覆土深度及淨寬度，並標示樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上。
- (2) 本案設置露臺部分請依「都市計畫法新北市施行細則」第 44 條規定檢討應設置 1/2 面積以上之綠能設施或設備。
- (3) 本案地面層景觀照明請主要以景觀高燈規劃，並考量夜間公共人行安全沿人行動線設置。
- (4) 景觀排水系統部分，因本案基地面積達 10,893 平方公尺，請確認排水方向並增設排水陰井，確保避免基地內排水直接排入公共排水系統。

8. 環境保護設施部分：本案垃圾車臨停車位旁之垃圾儲藏空間目前出入口與機車車位衝突，且另兩處垃圾儲藏空間未考量社區使用者及清運操作動線配置，請修正。

9. 報告書部分：

	<p>(1)修正對照表請確實對應修正前後圖說頁面。</p> <p>(2)修正前後圖說請左右頁對照。</p> <p>(3)本案開發量體調整請確實對應修正前後模擬透視圖說明。</p> <p>(4)法規檢討公益設施及店鋪法定機車數量請確實依都市計畫土地使用分區管制規則檢討。</p> <p>(5)法規檢討檢討說明請確認內容正確，確實檢附數據。</p> <p>(6)景觀剖面請確實檢附索引圖。</p> <p>(7)綠化面積檢討頁面及建築面積表字體過小且模糊不清，請修正。</p> <p>(8)景觀燈具圖面標示不清，請修正。</p> <p>(9)請補充檢附捐贈公益設施棟立面圖說。</p> <p>(10)請補充鄰地高程並確認順平設置，計畫道路高程請正確標示。</p> <p>(11)本案仁義街車道出入口 8 公尺以下設置，請確認報告書各圖面一併修正。</p> <p>(12)機車位請編號確實檢核數量及出入動線符合相關法令規定。</p> <p>(13)請建築師確實檢核報告書各圖面規劃內容一致。</p> <p>10. 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則 48 條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。</p> <p>11. 依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。</p> <p>(四)本案設計單位於 111 年 8 月 26 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 111 年 9 月 2 日本市 111 年度第 14 次大會討論。</p>
提請 確認 及討 論事 項	<p>一、 本案依「新北市都市設計審議及土地使用開發許可審議作業要點」第 3 點第一項第一款第一目規定，基地面積大於 6,000 平方公尺且總樓地板面積大於 30,000 平方公尺者，經專案小組審議後，應提大會審議。</p> <p>二、 提請大會討論事項：</p> <p>(一)申請都市更新建築容積獎勵應完整捐贈公益設施產權部分。</p> <p>(二)車道出入口及整體車行動線計畫。</p> <p>(三)整體開放空間及景觀計畫。</p>

	<p>(四)屋脊裝飾物部分。</p> <p>(五)建築規劃部分。</p>
本次審查相關單位意見	<p>一、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 736-1 地號土地，基地面積 10,893.3 平方公尺，興建 4 檐 7 棟地上 27 層地下 6 層共 1292 戶之店鋪、集合住宅、公益設施空間，建築物高度 89.9 公尺，場址非位屬重要濕地，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、27 條規定，無須實施環境影響評估。</p> <p>二、本府交通局意見(書面)：</p> <p>(一)交通部分本局原則無意見。</p> <p>(二)請儘速依本局 110 年 6 月 25 日新北交規字第 1101159291 號函交評審查意見修正後送審。</p> <p>三、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：前經本府 110 年 4 月 23 日新北府城開字 1100558515 號函確認書面要件，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之 40% [13,071.60 平方公尺，(接受基地連接道路寬度 15 公尺/臨路條件 15%+接受基地內部條件 10%)*1.6+接受基地外部環境改善項目 0%]，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積 40%之上限(13,071.60 平方公尺，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。</p>
決議	<p>本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容送本府依程序辦理核備。</p> <p>一、申請都市更新建築容積獎勵捐建公益設施作為派出所使用部分：為確保本府後續管理維護介面，請依歷次會議決議，將捐建公益設施棟所座落之土地及建築物產權完整無償捐贈於本府，並納入專章檢討及更新事業計畫內容。</p> <p>二、車道出入口部分：</p> <p>(一)本案配合捐建獨立產權之公益設施設置 1 處獨立車道出入口，原則同意。</p> <p>(二)有關住宅棟分別於仁義街及五華街 57 巷設置 2 處車道出入口部分，原五華街 57 巷 E 棟車道出入口，因配合地下機車動線重新調整至 F 棟，請送本府交通影響評估審查通過後，原則同意。</p> <p>三、整體開放空間景觀規劃部分：</p>

(一)本案剖面相關圖說與都市計畫道路及人行步道高程標示錯誤，應確實修正。另人行步道高程應依規定以高出道路高程 10 至 15 公分設置。

(二)考量夜間公共人行安全，夜間照明規劃景觀高燈部分，應配合供民眾開放空間範圍合理配置。

(三)開放空間景觀植栽系統部分請調整草皮、灌木等合理配置關係，並配合人行道整體規劃。

四、建築規劃部分：

(一)依歷次小組決議地面 1 層店鋪設置夾層僅作為通道連接前後陽台，且無實際使用功能，為避免二工違規使用，請將陽台集中單側設置並依建管規定最大面積合理規劃夾層範圍，或取消夾層設置。

(二)請依「新北市都市設計審議原則」補充多向露臺景觀剖面圖說，檢討植栽覆土深度，並確保女兒牆淨高符合使用安全及規定。

(三)落物曲線、屋頂透空框架及外牆裝飾性構造物，請逕依建管規定辦理。

(四)各層 A11、B11、C11、D11 戶於過樑設置挑空後規劃內凹陽台部分，考量空間使用品質，請完整規劃陽台取消挑空設置。

五、本案係屬都市更新案件，後續依都市更新程序併同都市更新事業計畫書核定。

案由	國立臺灣師範大學林口區菁埔段新寮小段 57-1、57-2、57-3 地號等 3 筆土地學校附屬風雨棚及儲藏室 新建工程	案號	報告案 第一案
說明	<p>一、申請位置：林口區菁埔段新寮小段 57-1、57-2、57-3 地號 3 筆土地。</p> <p>二、設計單位：沈能相建築師事務所 建築師：沈能相</p> <p>三、申請單位：國立臺灣師範大學 校長：吳正己</p> <p>四、土地使用分區：學校用地(建蔽率 40%，容積率 200%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 1 層，鋼骨構造，共 1 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積 : 14,206 平方公尺。</p> <p>(三) 設計建築面積 : 384 平方公尺。 設計建蔽率 : $8.39\% \leq 40\%$。</p> <p>(四) 總樓地板面積 : 32,450.94 平方公尺。 設計容積面積 : 71,069.33 平方公尺。 設計容積率 : $31.19\% \leq 200\%$。(法定上限)</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地上一層 : 風雨棚、儲藏室。</p> <p>(六) 停車空間 : 應設汽車 1 輛，實設 1 輛。 應設機車 1 輛，實設 1 輛。 應設自行車 1 輛，實設 1 輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案係依據「都市計畫法新北市施行細則」第 45 條第 1 款規定及「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)書」第 3 條：「…應於核發建築執照前經各市政府都市設計審議委員會審議通過…」規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一) 本案設計單位於 111 年 2 月 24 日提送都審報告書到府，錄案提請 111 年 4 月 14 日專案小組審查，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。</p>		

1. 本府交通局意見(書面)：本案交通部分本局原則同意。
2. 本府工務局意見(書面)：有關第一案台灣師範大學，本案暨經建築師簽認在案，本局無意見。
3. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，本局均無新增意見，仍請依本局歷次審查意見辦理。
4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：尚無涉及土地容積移轉事宜。
5. 景觀計畫：
 - (1)基地綠化面積檢討有誤，請確實依「都市計畫法新北市施行細則」第 43 條檢討扣除無法綠化面積後，重新計算綠化面積，以符法令。
 - (2)有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則 48 條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。
 - (3)基地西側道路配置不得影響現有喬木生長之環境。
6. 建築計畫：
 - (1)儲藏室及架高之棚架，請以設計方式融入校園美學整體環境。
 - (2)請說明該區整體規劃之構想配置與分期發展計畫。
 - (3)本案請檢附建築線指示圖，以利審議。
 - (4)有關風雨棚之規劃方式，請確保符合使用行為及確保安全。
7. 報告書部分：
 - (1)請補充本案各區高程，以利審議。
 - (2)法規檢討部分，請說明法規回應頁面及完整檢附法規條文。
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。
11. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 111 年 4 月 28 日前辦理續審事宜。

(二)設計單位於 111 年 4 月 28 日函送都審報告書到府。錄案提請 111 年 5 月 18 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)：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，無新增意見，請依照本局歷次審查意見辦理。
3. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：
 - (1)查本案原掛號建造執照申請書及計畫書內所載之土地使用面積為 4,573.76 平方公尺、建築面積為 384 平方公尺、容積樓地板面積為 384 平方公尺；全校土地面積為 227,824 平方公尺、全校建築面積(含本案)為 32,834.94 平方公尺、全校容積樓地板面積(含本案)為 71,069.33 平方公尺，有關都市計畫法新北市施行細則第 46 條義務性綠建築及智慧建築部分，仍請貴科依目前通案審議規定及 110 年 6 月 9 日新北城設字第 1101091030 號函辦理。
 - (2)另查本局 111 年 4 月 26 日召開城鄉法規研討會之臨時提案
(一)有關此類基地面積大於 6,000 平方公尺、基地內各建築總樓地板面積合計超過 30,000 平方公尺，如屬建築修繕變更之「增、改、修建」或「補辦建築執照」之建築行為，是否得免申請綠建築標章及智慧建築標章提案，尚未有明確結論，本案是否適用，仍請貴科依規定憑辦。
4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查本案土地使用分區為學校用地，無涉及容積移轉及多目標案件。
5. 請加強與環境整體的協調性，降低儲藏室外觀之彩度，簡化設計語彙並取消校徽之設置。
6. 景觀計畫：
 - (1)基地綠化面積檢討，請以單線圖繪製編號說明並對應面積計算，另依「新北市都市設計審議原則」檢討喬木樹種、數量、米高徑及灌木，並檢討綠覆率。

(2)並請補充標示喬木、灌木覆土深度。

7. 報告書內容：

(1)請檢附完整彩色建築線指示圖，以利審閱。

(2)風雨棚安全部分，請補充結構計算及技師簽證。

(3)基地保水及透水內容，請依公告報告書範本製作，無涉都市設計審議部分無需檢附，後續逕依相關規定辦理。

(4)請以圖例詳細說明鋪面設置方式。

(5)建築物外觀透視與立面圖說不一致，請修正。

(6)報告書內容請參閱公告範本製作。

8. 本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則 48 條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。

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。

12. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 111 年 6 月 1 日前辦理核備事宜。

(三) 本案經設計單位於 111 年 6 月 1 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 111 年 8 月 1 日新北府城設字第 1111055629 號函先行同意核備在案。

八、以上提請以上提請 111 年 9 月 2 日本市 111 年度第 14 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	淡江大學學校財團法人淡水區中興段 129 地號等 34 筆 土地瀛苑電梯增建工程	案號	報告案 第二案
	<p>一、申請位置：淡水區中興段 129 地號等 34 筆土地。</p> <p>二、設計單位：謝慧柔建築師事務所 建築師：謝慧柔</p> <p>三、申請單位：淡江大學學校財團法人 代表人：張家宜</p> <p>四、土地使用分區：文教區、住宅區(建蔽率 50%，容積率 249.18%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：1 棟 1 棟，地上 2 層，電梯增建(鋼骨構造)，共 1 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積 : 195,644.33 平方公尺。 設計建築面積 : 44,259.79 平方公尺。 設計建蔽率 : 22.3%<50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積 : 198,262 平方公尺。 設計容積面積 : 198,262 平方公尺。 設計容積率 : 101.33%</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下： 地上一層 : 電梯。 地上二層 : 電梯。</p> <p>(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。</p> <p>(六) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案係依據「都市計畫法新北市施行細則」第 45 條第 1 項第 1 點：「申請基地面積大於六千平方公尺，且總樓地板面積大於三萬平方公尺者。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一) 本案設計單位於 111 年 3 月 23 日函送都審報告書到府，錄案提請 111 年 4 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。</p> <p>1. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附</p>		

資料載：基地位於本市淡水區中興段 129、136、137-1、138、139、141、142、148、189-1、194、216、217、220、224、227、228、230、233、234、237-1、238、241-1、360-1、361-1、362-1、363、364、365、374、380、382、394、395、413、地號等 34 筆土地，基地面積 195,644.33 平方公尺，非位屬重要濕地範圍內，興建 1 棟地上 2 層無地下 3 層共 1 戶之電梯工程，建築物高度 9 公尺，倘本次申請範圍屬目的事業主管機關原許可之開發範圍內，無擴建工程（擴建(含擴大)係指原已取得目的事業主管機關許可之開發行為，開發單位申請擴增其開發基地範圍），依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 23 條規定，則無須辦理環境影響評估。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):本局無意見。
3. 本府工務局意見(書面):無其他意見。
4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):
 - (1) 本案建照申請書影本無法檢視本案第一次掛件日期為 110 年 3 月 23 日，請補充並釐清本案法令適用日。
 - (2) 都市計畫法新北市施行細則請逐條檢討。
 - (3) 本案為補辦電梯增建建造執照，倘申請基地面積大於 6,000 平方公尺且總樓地板面積大於 30,000 平方公尺，仍應依規定取得銀級綠建築及銅級智慧建築標章，請貴科依目前通案審議規定及 110 年 6 月 9 日新北城設字第 1101091030 號函辦理。
5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):查旨案無申請容積移轉、多目標使用紀錄。
6. 法規檢討部分：
 - (1) 有關本次提請放寬都市計畫法新北市施行細則第 46 條部分，因非屬都市設計審議放寬之項目，故應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則 48 條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。

- (2) 承上，倘有相關法令執行之疑義部分請依程序洽相關單位確認。
- (3) 本次提請放寬增建電梯部分涉及都市計畫法新北市施行細則第 44 條部分，請依規定檢討辦理。另有關涉及建築物樓層及屋頂突出物認定部分，請申請單位詳細標示及檢討。
- (4) 有關涉及無障礙設計部分請依建管規定辦理。
- (5) 報告書部份：
- (6) 報告書格式及內容請依本府公告範本製作，並詳細並逐條檢討相關法規。
- (7) 請補附完整之建造執照申請書內容，並確認法規適用日。
- (8) 書圖內容目前部分模糊不清，請重新修正製作相關內容。
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. 請依土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。
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。
11. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 111 年 5 月 5 日前辦理核備事宜。
- (二) 本案經設計單位申請展延並於 111 年 5 月 19 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 111 年 8 月 2 日新北府城設字第 1110948052 號先行同意核備在案。
- 八、以上提請 111 年 9 月 2 日本市 111 年度第 14 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	欣羽土城區明德段6、7、8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）	案號	報告案 第三案
說	<p>一、申請位置：土城區明德段6、7、8地號等3筆土地。</p> <p>二、設計單位：許國勝建築師事務所 建築師：許國勝</p> <p>三、申請單位：欣羽股份有限公司 負責人：陳慧萍</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率50%，容積率240%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上23層、地下3層，鋼筋混凝土構造，共91戶。</p> <p>(二)建築基地面積 : 2,626.67公尺。 設計建築面積 : 1,026.67平方公尺。 設計建蔽率 : $39.09\% \leq 50\%$。</p> <p>(三)總樓地板面積 : 17,997.32平方公尺。 設計容積面積 : 9,834.25平方公尺。 設計容積率 : $374.4\% \text{ (含獎勵容積)} \leq 374.4\%$ $[240\% * (1 + 39\% + 6\% + 6\% + 3\% + 2\%)] \text{ (允建上限)}$</p> <p>(四)容積移轉面積 : 2,458.56平方公尺。(39%) 總建築獎勵面積 : 378.24平方公尺。(6%) 智慧建築獎勵面積 : 378.24平方公尺。(6%) 耐震建築獎勵面積 : 189.12平方公尺。(3%) 性能設計獎勵面積 : 126.08平方公尺。(2%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至地下三層 : 停車空間、機械室。 地下一層 : 防空避難室兼停車空間、機械室。 地上一層 : 店鋪、門廳、管委會使用空間。 地上二層 : 店鋪、管委會使用空間。 地上三層至二十三層 : 集合住宅。 屋突一層至三層 : 樓梯間、機械室。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車98輛，實設130輛(自設32輛)。 應設機車98輛，實設98輛。 應設自行車15輛，實設15輛。</p>		
明			

(七)餘詳報告書。

六、法令依據：本案係依據「都市計畫法新北市施行細則」第45條第1項第3點：「申請容積達基準容積之一點五倍以上之建築基地。但依都市更新法令實施都市更新事業之地區，為一點八倍以上。」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110年7月9日新北府城設字第1100997493號函同意核備在案。

(二) 本案經設計單位於111年5月19日提送都審報告書到府，錄案提請111年6月15日專案小組審查，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，本局無新增意見，仍請依本局歷次審查意見辦理。
2. 本府交通局意見(書面)：本案本局無意見。
3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：市府109年3月23日新北府城開字第1090462866號函核准容積移轉，得移入接受基地位於土城區明德段6、7地號等2筆土地(面積共計1,403.96平方公尺)之容積為876.07平方公尺(接受基地可移入容積為基準容積之26%，已達接受基地基準容積之26%，超出部分無償捐贈)，其中非屬5項開放性公共設施保留地之容積移轉量為673.90公尺，未超過接受基地基準容積之20%，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限(1,347.80平方公尺，位於整體開發區，非屬法定山坡地範圍)。
4. 本次變更新增高層建築緩衝空間前及地上1層鄰車道設置格柵部分，造成阻隔，故請依原核准規劃。
5. 本次變更新增地上3層至地上23層建築物外牆設置格柵及翼板部分，易影響室內通風採光，請取消設置。
6. 本次變更新增屋突層設置格柵部分，考量不易維護，請取消設置。
7. 地上1層平面車道鋪面變更部分，考量以人為本的通行空間，請維

持人行道鋪面空間的一致性規劃，並請加強開放空間安全警示。

8. 有關開放空間請配合設置街道傢俱，並與人行動線以垂直方式規劃。

9. 本次變更涉及法規檢討部分，請確實修正。

10. 專章檢討部分，有關容積移轉檢討相關資料，請確實檢附。

11. 建築計畫部分：

(1)地上1層管委會使用空間(三)隔間標示不明，請檢討。

(2)地上1層管委會使用空間(一)東北向外側裝飾物用途不明，請檢討。

12. 景觀計畫部分：

(1)本案基地內喬木、灌木覆土深度請確實檢討，深度不足部分請以降版處理。

(2)地上一層灌木面積數值報告書內容不一致，請修正。

(3)屋頂層植栽配置數量報告書內容不一致，請修正。

(4)景觀剖面圖(B剖、C剖)與平面圖不一致，請檢討。

(5)景觀剖面圖之景觀植栽槽請以順平處理。

(6)綠化面積與綠覆率不低於原核准，請檢討。

13. 報告書部分：

(1)報告書編排方式請確實依無紙化規定辦理。

(2)空間用途請詳細標示。

14. 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第48條申請6%綠建築容積獎勵、6%智慧建築容積獎勵、3%耐震容積獎勵及2%性能設計容積獎勵部分，請申請人於建造執照前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則第46條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂。本次辦理變更設計為申請單位主動提出，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。

15. 本次變更部分請建築師確實檢討，不得與歷次會議決議牴觸。

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

	<p>放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。</p> <p>17. 相關單位意見請酌參。</p> <p>18. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>19. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於111年6月29日前辦理核備事宜。</p> <p>(三)本案經設計單位於111年6月27日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於111年8月2日新北府城設字第1111200070號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請111年9月2日本市111年度第14次大會報告。</p>
作業 單位 意見	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決 議	洽悉。

案由	正慶八里區埠頭段 168、169 地號等 2 筆土地廠房新建工程	案號	報告案 第四案
說	<p>一、申請位置：八里區埠頭段 168、169 地號等 2 筆土地。</p> <p>二、設計單位：何文群建築師事務所 建築師：何文群</p> <p>三、申請單位：正慶有限公司 負責人：林朝慶</p> <p>四、土地使用分區：第一種產業專用區(建蔽率 60.0%，容積率 210.0%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 4 層，鋼筋混凝土構造，共 3 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積 : 805.53 平方公尺。</p> <p>(三) 設計建築面積 : 428.94 平方公尺。 設計建蔽率 : $53.25\% \leq 60.0\%$。</p> <p>(四) 總樓地板面積 : 1,776.68 平方公尺。 設計容積面積 : 1,776.68 平方公尺。 設計容積率 : $138.50\% \leq 210.00\%$</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下：</p> <p> 地上一層 : 門廳、停車空間及機房。</p> <p> 地上二~四層 : 作業廠房。</p> <p> 屋突一~二層 : 樓梯間、電梯機房。</p> <p>(六) 停車空間 : 應設汽車 4 輛，實設 5 輛(自設 1 輛)。 應設機車 4 輛，實設 6 輛(自設 2 輛)。 應設自行車 1 輛，實設 1 輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案係依據「變更臺北港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)書第 15 點應先經都設會依「新北市都市設計審議原則」及「臺北港特定區都市設計準則」審議通過後始得發照建築，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一) 本案設計單位於 111 年 4 月 26 日函送都審報告書到府。錄案提請 111 年 5 月 18 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</p>		

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

1. 本府工務局意見(書面)：

- (1) 本案尚未申請建造執照，其法令適用日期請依掛號申請建築執照當時法令規定檢討。
- (2) 本案作業廠房樓地板面積是否依都市計畫法新北市施行細則第 16 條規定檢討。
- (3) 請補充地籍套繪圖，並檢附周邊執照範圍套繪圖。
- (4) 建築面積如何計算，請於平面圖上色區分範圍。
- (5) 請將開挖範圍套繪至第上 1 層平面圖。
- (6) 本案是否檢討建築技術規則第 110 條規定。
- (7) 本案側院是否依規定留設，請補充相關檢討。
- (8) 開放空間管理維護計畫表與公寓大廈規約範圍面積請釐清。
- (9) 本案空調主機格柵是否涉及都審專章檢討項目。
- (10) 本案地上 1 層裝卸車位是否涉及技規工廠類專章檢討。

2. 本府交通局意見(書面)：請套入此廠房最大型車種之行車軌跡。

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：基地位於本市八里區埠頭段 168、169 地號等 2 筆土地，基地面積 805.53 平方公尺，興建地上 4 層無地下層共 3 戶公害較輕微之工業之研發、製造或行銷，建築物高度 16.85 公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 3、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。另日後申辦工廠登記或回收業登記時，達上開認定標準第 3、28 條各款情形之一者，仍應實施環境影響評估。

4. 本府經濟發展局意見(書面)：

- (1) 本案申請產業別為「五金零件設計製造加工及買賣業務」(報告書 P5-2)，考量本案尚屬規劃審議階段，建議仍請廠商自行釐清未來實際使用樣態是否符合相關公害輕

微之管制規定。

- (2)本案第5章建築計畫所提面積計算表，建議請廠商再行檢核實際作業廠房之設置面積是否符合相關規定為宜。
- (3)另後續涉作業廠房需辦理工廠登記時，依「工廠管理輔導法」、「工廠從事物品製造加工範圍及面積電力容量熱能規模認定標準」等相關規定，檢附工廠登記及申設計畫等相關書件向本局辦理。

5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：查旨案無申請容積移轉、多目標、總量管制使用紀錄。

6. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

(1)本案都審報告書內未檢附本案建照掛件文件，請申請人確實檢附相關資料，俾利確認本案之都市計畫法令適用日期。

(2)法規檢討表請核實檢討土管要點第6點及第7點之建築退縮規定，並釐清實際退縮距離後，詳列計算式及標明圖說頁碼。

7. 法規檢討：

(1)本案位於第一種產業專用區，依「土地使用分區管制要點」第3點第一種產業專用區(略以)：「…2. 公害較輕微之工業研發、製造或行銷，公害較輕微之工業係指除地方特色產業及文化創意產業外，非屬施行細則第16條限制之建築物及土地之使用。」本案申請作業廠房部分，各層面積300平方公尺以下，並不得隔間以符規定。

(2)依土地使用分區管制要點第7點第1項第2款(略以)：「…應自原市地重劃之街廓分配線(或建築基地之後面基地線)起，兩側至少各退縮7.5公尺建築」，及側院退縮空間，該空間範圍內不得有固定式構造物，包含開門開窗軌跡。

(3)本案位於第一種產業專用區請檢討「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」，且機電空間、茶水間、衛生設備空間等，請集中留設於垂

直服務核規劃。確保符合上開規定。

8. 建築計畫：

- (1) 本案規劃工廠有關立面設計請依「新北市都市設計審議原則」第 6 點第 1 項第 2 點(略以)：「…建築物立面應考量使用分區及使用用途合理規劃，影響景觀之立面，其建築風貌以正面處理。」檢討。
- (2) 承上考量立面外觀及廠房室內空間使用完整性，陽台請依建管規定檢討。
- (3) 沿路側請設置 1.5 公尺樹穴，2.5 公尺人行步道，請以多向剖面圖說明人行步道、車道及梯廳等空間高程差，確保人行道斜率皆符合 2.5% 規定且與現況公共人行道順平連接，以維護人行安全。並於圖面標註鄰地與基地內、外部高程，剖面圖請標註斜率。
- (4) 考量該地區有淹水風險，請增設防水設施。
- (5) 請說明空調主機維護計畫，並設置維修空間。
- (6) 本案設置出入口雨遮、格柵等逕依建管規定辦理。

9. 交通及運輸計畫：考量以人為本之通行空間，車道請與人行道齊平處理，並請以剖面圖說明。

10. 景觀計畫部分：

- (1) 考量夜間人行及車行安全，沿建築線請設置景觀高燈。
- (2) 基地破口過大部分請依「新北市都市設計審議原則」檢討，請以植栽槽區劃人行及車行動線，以維護安全。
- (3) 考量沿街面綠化植栽延續，沿建築線側請規劃設置喬木及灌木，喬木請確認規劃種類，並請參考附近植栽種類設置。
- (4) 本案屋頂部分請設置 1/2 薄層綠化，與女兒牆間留設管理維護空間，以確保使用安全，並請補充剖面圖及檢討計算式。
- (5) 建築線退縮設計人行步道高程應與公共人行道一致，並與鄰地順平無高差處理；倘無公共人行道，以面前道路高程加 15 公分為基準設置。

(6)綠化及綠覆率檢討有誤，不可綠化部分請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函辦理，請以圖塊分別標示不可綠化範圍。喬木數量請以實際設置綠化面積計算。

(7)請補充鄰地現況高程，確保與基地順平無高差，並於圖面標註高程，剖面圖請標註斜率。另外觀模擬圖及三時段模擬圖請套繪鄰地現況、公共路燈系統及綠化植栽配置。

11. 報告書部分：

(1)提案單內容有關汽車、機車自設位數、各層用途內容有誤，請補充修正。

(2)法規檢討部分對應頁碼有誤，檢視後請修正，請檢附前、側院檢討、綠化、綠覆率、停車位數量等計算式。

(3)面積計算表、管理規約請依新北市都市設計審議報告書範本製作。

(4)報告書內有關招牌廣告物，逕依「廣告物招牌管理辦法」辦理。

(5)P7-1-1~P7-1-3 有關建築技術規則檢討等說明請移除。

(6)報告書圖面比例略小請適度放大，以利閱讀。

(7)本案規劃 3 戶，請依案件規劃調整管理規約內容。

12. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則 48 條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。

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

14. 相關單位意見請酌參。

15. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

16. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 111 年 6 月 1 日前辦理核備事宜。

	<p>(二)本案經設計單位申請核備展延至111年6月15日，續於111年6月15日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於111年8月3日新北府城設字第1111118554號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請111年9月2日本市111年度第14次大會報告。</p>
作業 單位 意見	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決 議	洽悉。

案由	福容開發八里區訊塘段 22-1 地號 1 筆土地集合住宅新建工程	案號	報告案 第五案
	<p>一、申請位置：八里區訊塘段 22-1 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：李文勝建築師事務所 建築師：李文勝</p> <p>三、申請單位：福容開發股份有限公司 負責人：彭淑美</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率 40.0%，容積率 200.0%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 13 層，地下 3 層，鋼筋混凝土構造，共 124 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積 : 3,134.56 平方公尺。</p> <p>(三) 設計建築面積 : 1,120.97 平方公尺。 設計建蔽率 : 35.76% ≤ 40.0%。</p> <p>(四) 總樓地板面積 : 25,187.16 平方公尺。 設計容積面積 : 9,089.57 平方公尺。 設計容積率 : 289.98%(含獎勵面積) ≤ 290% [200%*(1+5%+40%)](允建上限)</p> <p> 規模獎勵面積 : 313.45 平方公尺(5%)</p> <p> 容積移轉獎勵面積 : 2,507.64 平方公尺(40%)</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下：</p> <p> 地下一至三層 : 停車空間。</p> <p> 地上一層 : 集合住宅、管委會使用空間、門廳。</p> <p> 地上二至十三層 : 集合住宅。</p> <p> 屋突一層 : 樓梯間。</p> <p> 屋突二層 : 樓梯間、水錶室、消防水箱。</p> <p> 屋突三層 : 電梯機房、屋頂水箱。</p> <p>(六) 停車空間 : 應設汽車 124 輛，實設 130 輛(自設 6 輛)。 應設機車 124 輛，實設 124 輛。 應設自行車 19 輛，實設 19 輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p> 本案依據「變更臺北港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」書，第 15 點應先經都設會依「新北市都市</p>		

設計審議原則」及「臺北港特定區都市設計準則」審議通過後始得發照建築，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案設計單位於111年4月8日函送都審報告書到府，錄案提請111年5月2日專案小組審查，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府工務局意見(書面)：

- (1)請補充地籍套繪圖，並檢附周邊執照範圍套繪圖。
- (2)建築面積如何計算，請於平面圖上色區分範圍。
- (3)請將開挖範圍套繪至1層平面圖。
- (4)本案是否檢討建築技術規則第110條規定。
- (5)請檢討無遮簷人行道規定。
- (6)地下3層空間名稱請填全。
- (7)請於立面圖標示避雷針。
- (8)各向立剖面圖請補繪陽臺欄杆高度及屋頂平台女兒牆高度。
- (9)本案空調主機格柵及外牆造型裝飾版是否涉及都審專章檢討項目。
- (10)本案綠化檢討請釐清。

2. 本府交通局意見(書面)：

- (1)請依身心障礙者權益保障相關規定檢討本基地無障礙汽機車位之設置數量，並應臨近梯廳避免穿越車道設置。
- (2)另因民眾消費習慣改變，外送、網購需求大增，建議於基地內平面層開放空間檢討是否可設置臨時停車區域供外送貨運業者臨停使用。
- (3)按面積計算表，基地開發後僅作集合住宅使用，實設汽車位130席、機車位124席，未達應提交評門檻；惟後續倘依相關規定檢討停車空後達「建築物交通影響評估準則」應提交評標準，則應依規定送審。

3. 本府環境保護局意見(書面)：

(1) 涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地面積 3,134.56 平方公尺，非位屬重要濕地、臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區，興建 1 棟地上 13 層地下 4 層建築物共 124 戶之集合住宅，建築物高度 47.66 公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

(2) 尚位於山坡地範圍內且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. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

(1) 有關土管要點第 7 點規定(略以)：「…(一)…其中臨道路退縮 5 公尺…，其地下室應自建築線 4 公尺起始得配合車道、停車位開挖，惟其覆土深度應大於 1.5 公尺。…」，

請於檢討表中說明覆土情形是否符合規定。

(2)施行細則第43條及土管要點第17點之規定請於法規檢討表中詳列計算式及檢討內容。

5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):本案容積移折繳代金於111年3月1日新北市政府容積移轉折繳代金及增額容積價金審議委員會第16次會議審定容移代金為新臺幣7,491萬元整，並於111年3月31日新北府城開字第1110582141號函完成估價作業在案，接受基地可移入容積為基準容積之40%[(接受基地連接道路寬度15公尺/臨路條件15%+接受基地內部條件16%)*1.3+接受基地外部環境改善項目0%)]，其中申請捐贈土地部分為0%，繳納代金部分為40%(繳納代金部分占申請移入容積總量之100%)，書面試算繳納代金部分可移轉之容積量為2,507.64平方公尺，申請移入容積為2,507.64平方公尺，其申請容積移轉量達接受基地基準容積40%之上限(2,507.64平方公尺，屬整體開發地區，非屬山坡地範圍)。

6. 專章檢討:

(1)本案申請屋脊裝飾物請依「新北市都市設計審議原則」，其高度以不超過6公尺為原則設置，檢附結構技師耐候、耐震、耐風等結構計算及簽證應依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架設置，並依建管規定檢討，原則同意。

(2)有關本案外牆設置裝飾柱(含結構柱部分為2.0公尺、純結構柱為1.925公尺部分)，請依新北市建照業務工作手冊檢討，建築物外牆設計裝飾柱及免計樓地板面積之設置原則，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。

7. 法規檢討:

(1)請依土地使用分區管制要點第7點(略以):「…臨道路退縮5公尺、10公尺建築部分，其地下室應自建築線4公尺起始得配合車道、停車位開挖，惟其覆土深度應大於

1.5公尺。」本案自建築線4.0公尺起開挖地下室，有關退縮距離及覆土深度部分，請依上開規定辦理。

(2)有關本案細則法令適用版本有誤，請釐清更正。

8. 人行空間及步道系統：

(1)本案依「新北市都市設計審議原則」沿地界線設置1.5公尺寬步道，以圍牆與基地內院綠化空間作區隔，考量夜間人行安全，增加轉角視覺穿透性，請適度加大寬度，增設景觀高燈以維護安全，並請與鄰地順平無高差。另請配合鄰地開放空間現況，整體規劃沿街退縮空間。

(2)承上，為加強其步道空間休憩停留功能請適度加大轉角處的開放空間範圍，並配合街道家具及景觀照明系統整體設計。

(3)加強檢視與鄰近公共設施(訊庄埔公園)及臨地開發案開放空間串聯與銜接縫合規劃，以營造友善都市環境。

(4)沿訊庄埔公園側，請增加人行通道寬度及街角退縮範圍。

(5)請於圖面標註基地內外高程、開發後高程，確保與鄰地開發後順平無高差。

(6)本案於車道出入口旁設置出入口，形成人行及車行動線交織，為避免危險，請將住戶人行動線與及車輛進出動線做安全區隔或請移設人行動線。

(7)外牆立面多處設置透空遮陽板部分請依建管規定檢討，並請減量設置，避免造成外部空間壓迫性。

9. 交通運輸系統之設計：

(1)有關汽車位數量設置部分，為確保車位供基地內使用，並以一戶一車位並以法定車位規劃。

(2)考量以人為本之通行空間，車道鋪面請與人行道齊平處理，車道破口之圓弧請以內徑1.5公尺設計。

(3)為考量行動不便使用者之安全，請調整地下層無障礙車位且集中設置並臨靠垂直服務核及不跨越車道為原則。

(4)圓凸鏡、出車警示燈等設施不得設置於法定退縮空間內，請移設。

10. 景觀計畫：

- (1) 本案設置消防救災空間，請將沿街之喬木以連續方式佈設，並配合周邊鄰地之植栽樹種整體規劃。
- (2) 有關植栽覆土部分喬木應降板 1.5 公尺與地面齊平，避免以土壘方式規劃。
- (3) 本基地位於海岸地區，應考量建築物外牆材料耐候性。
- (4) 考量喬木遮蔭效果，請評估符合當地氣候植栽樹種。
- (5) 景觀剖面圖請依規劃平面圖比例確實繪製，並以絕對高程標示確保介面之順平處理。
- (6) 不可綠化部分計算有誤，請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函辦理，請以圖塊分別標示檢討不可綠化範圍。
- (7) 沿路側請設置 1.5 公尺樹穴，2.5 公尺人行步道，並以多向剖面圖說明人行步道、無障礙室外通路、車道及入口門廳等空間高程差，確保人行道斜率皆符合 4% 規定且與現況公共人行道順平連接，以維護人行安全。圖面標註鄰地與基地內部高程，剖面圖請標註斜度。
- (8) 依「新北市都市設計審議原則」規定，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，順平且高程齊平。
- (9) 請依「新北市都市設計審議原則」第 8 條第 1 項規定規劃開放空間人行空間之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水滲入。
- (10) 有關露臺 1/2 綠化，請檢附計算式，並留設安全維護距離。
- (11) 景觀配置平面圖請套繪公有路燈系統，並配合基地內景觀設施整體規劃。考量夜間人行及車行安全，沿街面請增設景觀高燈，車道部分為避免夜間眩光，請移除地面車道燈並請加強車道旁之夜間照明。另為維護樹木生長情形，防水照樹燈具請改設其他燈具。
- (12) 承上，請檢附燈具數量、圖例、型式說明表。

(13)三時段模擬圖，請依燈具實際配置情形模擬，並確保於深夜時段有足夠地面層照明，並請檢附時段。

(14)本案外牆設置格柵、框架、一樓陽台，請逕依建管規定檢討。

11. 報告書部分：

(1)依「變更臺北港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)書」土地使用分區管制要點第 15

點規定，本案基地範圍係屬區段徵收範圍，有關取得綠建築候選證書一事，查本府 109 年 2 月 10 日新北府城都字第 1090142466 號函已回歸建築技術規則，請更正法令檢討之回應。

(2)本案申請容積移轉折繳納代金，請檢附容積移轉評定附表，以資確認申請積分內容與都審報告書一致。

(3)防救災計畫部分請依報告書範本檢附核定表及一樓平面圖，請修正。

(4)本案未涉及設置防空避難室，報告書內相關文字請刪除。

(5)索引圖說比例過小無法閱讀，請調整製作比例。

(6)面積計算表、開放空間維護計畫、公共開空間維護執行計畫表等請依都市設計審議報告書範本製作。

12. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則 48 條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。

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

14. 相關單位意見請酌參。

15. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

16. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 111 年 5 月 16 日前辦理核備事宜。

(二)本案經設計單位申請核備展延至 111 年 5 月 30 日，續於 111 年

	5月27日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 111年8月5日新北府城設字第1111005791號函先行同意核備 在案
八、以上提請111年9月2日本市111年度第14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	朝城建設中和區安平段 912 地號等 21 筆土地店鋪及集合住宅大樓新建工程	案號	報告案 第六案
說明	<p>一、申請位置：中和區安平段 912 地號等 21 筆土地。</p> <p>二、設計單位：黃翔龍建築師事務所 建築師：黃翔龍。</p> <p>三、申請單位：朝城建設股份有限公司 負責人：林靜華。</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 50%，容積率 300%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 21 層，地下 5 層，鋼筋混凝土構造，共 134 戶。</p> <p>(二)建築基地面積 : 2,131.69 平方公尺。</p> <p> 設計建築面積 : 1,065.85 平方公尺。</p> <p> 設計建蔽率 : 37.41% ≤ 50 %。</p> <p>(三)總樓地板面積 : 20,186.26 平方公尺。</p> <p> 設計容積面積 : 10,865.78 平方公尺。</p> <p> 設計容積率 : 509.73% ≤ 509.73% [300*(1+33.9%+36%)] (允建上限)</p> <p>(四)都市更新獎勵 : 2,168.49 平方公尺(33.90%)</p> <p>(五)容積移轉面積 : 2,302.22 平方公尺(36.00%)</p> <p>(六)新建建築各層用途如下：</p> <p> 地下二至五層 : 停車空間、機電設備空間。</p> <p> 地下一層 : 防空避難室兼停車空間、機電設備空間。</p> <p> 地上一層 : 門廳、管委會使用空間、店鋪。</p> <p> 地上二層 : 管委會使用空間、辦公室。</p> <p> 地上三層至十九層 : 集合住宅。</p> <p> 地上二十層至二十一層 : 集合住宅。</p> <p> 屋突層 : 樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 123 輛，實設 123 輛； 應設機車 134 輛，實設 134 輛； 應設自行車 45 輛，實設 45 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案依據「變更中和都市計劃(土地使用分區管制要點專案通盤檢</p>		

說明	<p>討)(第二階段)」土地管制要點第 17 點第 4 款規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案設計單位函送都審報告書到府，提請 104 年 11 月 9 日第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議審查，決議如下：本案因出席委員人數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，製作處理對照表並整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組討論。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請依新北市都市設計審議原則第 4 點規定提出，容積移轉環境友善案且不可與都更獎勵項目重複，本次提出供公眾使用開放空間請補充面積值並說明如何供人停等以及與公園之關係，並請結合街角廣場設計以提昇環境友善性，續提委員會討論。 2. 請考量環境友善性，評估降低開挖樓層數之可行性。 3. 請考量區域交通路網及基地人行動線，調整車道出入口配置。 4. 請釐清高層緩衝空間位置位於門廳是否合理，並補充車行動線。 5. 請評估店鋪之卸貨需求。 6. 請依新北市都市設計審議原則第 7 點規定檢討圍牆設計，並補充材料說明。 7. 請依新北市都市設計審議原則第 7 點規定，倘人行步道寬度大於 6 公尺應種植雙排喬木。 8. 無法綠化面積請以色塊標示，並依土管規定檢討綠化面積。 9. 有關屋脊裝飾物請以金屬材料、高度以 6 公尺以下設計。 10. 排水計畫請說明與雨水儲留設施之關係並補充高程。 11. 報告書部分： <ol style="list-style-type: none"> (1)補充套繪都更獎勵相關圖說以釐清容積獎勵法源及範圍。 (2)地面一層平面圖請套繪景觀設計及鄰地現況(如騎樓、人行道、植栽、建築物退縮)。 (3)補充多向景觀剖面圖說並標示覆土深度。 (4)照明計畫請補充燈具數量。 (5)請取消廣告招牌章節。
----	--

(6)夜間照明、植栽、裝卸車位、垃圾車暫停車位及容積移轉環境友善方案等請納入公寓大廈規約，其中垃圾車暫停車位請註明不得銷售移轉。

(二)本案設計單位於106年5月8日函送都審報告書到府，提請106年7月6日第2次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. 容積移轉部分：

(1)本案申請容積移轉(40%, 2,768.40 平方公尺)，有關本案基地鄰安樂路8公尺計畫道路是否符合容積移轉申請條件，請補充說明周邊環境現況照，並先向本府城鄉發展局開發管理科釐清。

(2)考量環境容受力及建築量體對周邊環境之影響，申請單位目前所提出(基地東北側開放空間131.11 平方公尺)環境友善方案不足，請再加強友善方案或調降容積移轉額度。

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

2. 公共開放空間系統配置部分：

(1)依「新北市都市設計審議原則」一（二）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，請釐清。

(2)考量基地東北側申請人行步道獎勵，配合人行動線延續之通行性，請於鄰安樂路之9.52公尺現有巷道及6公尺現有巷道側，應自建築線起設置1.5公尺綠帶及2.5公尺人行步道。

(3)為避免行人車動線之視角安全性，請取消基地南側安樂路道路轉角處之植栽穴。

(4)有關本案設置街角廣場部分，請適度調整並以人行動線及空間納入考量。

(5)考量地下室排風系統以不干擾景觀、人行與公共活動之下，請調整並不得設置在申請獎勵及環境友善方案範圍內。

3. 交通規劃配置部分：

- (1)停車位數量計算請依「建築技術規則」、「土地使用分區管制要點」及「新北市都市設計審議原則」分別檢討汽機車法定停車數量及自行車數量並於面積計算表及法規檢討載明清楚。
- (2)依「新北市都市設計審議原則」三(一)規定，申請小坪數單元開發，汽車折減數量以增設自行車數量補足之。
- (3)依「新北市都市設計審議原則」三(二)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。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。
- (4)依「新北市都市設計審議原則」三(二)規定，本案申請機車數量為 171 部，請於汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間範圍，出入口寬度請縮減至 8 公尺以下設置。
- (5)考量停車動線安全與順暢性，請妥適調地下一層垃圾車、機車及自行車動線規劃。

4. 建築計畫：

- (1)面積計算表請再檢討。
- (2)有關屋脊裝飾物及裝飾柱部分，請調整並請以輕量簡化、重點式規劃為原則，提下次會議討論。
- (3)考量地上 2 層使用空間作集合住宅之環境品質舒適性，請妥適調整配置。

5. 景觀及環境保護設施事項：

- (1)考量後續計畫道路開闢，請補充說明本案基地西側（安樂路 217 巷 20 弄）現況與鄰地介面處理之關係圖說。
- (2)考量不利於後續維護管理及對本區環境效益不彰，請移除水池設置。
- (3)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。
- (4)空調主機、設備管線及工作陽台配置，請修正平面於對公

說明

共景觀衝擊較小之立面並應加以遮蔽美化。

(5)有關屋頂層綠化補充並請加強防水設施，建議將可食地景納入屋頂綠化規劃。

(6)依「新北市都市設計審議原則」七(一)規定，植栽設計部分之覆土深度請依規定確實檢討。

(7)考量未來鄰案開發與基地間開放及延續性，有關本案基地北側填土抬高部分，請依下列意見修正，併下次會上討論：

A. 請降版規劃設置，如有特殊情形，請詳加說明。

B. 請補充與鄰地界線之高程關係及基地內無障礙斜坡設施檢討等相關圖說。

C. 有關圍牆設置可行性是否涉及安全考量，請釐清並補充標示總長度及剖面關係圖說。

6. 報告書部分：

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

(2)本案停車數量採用小坪數檢討，有關法規檢討部分，請申請單位依 104 年發布之本市都市設計審議原則檢討。

(3)報告書部分圖說有誤繙部分請一併修正，以利審閱。

(三)本案設計單位於 108 年 12 月 5 日函送都審報告書到府，提請 108 年 3 月 19 日第 3 次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；倘涉及容積獎勵調整或無法依會議決議修正應再續提專案小組審議。

1. 本案申請容積移轉為 40%(2,527.92 平方公尺)，考量友善方案仍有不足，故請依下列意見修正後原則同意 23%，倘仍維持容積移轉 40%，則請提出增設之友善方案後，續提專案小組討論：

(1)經查本案綠建築為申請都更獎勵項目，且車道進出動線及提供街道座椅為都市設計審議原則規定義務，皆不得作為友善方案。

(2)請依前次決議於北側基地內留設口袋公園，運用鋪面材質

說明

變化加強使用性讓人停留，並增加街道家具與植栽整併規劃及開放空間告示牌，加強入口開放性。

(3)有關友善方案提撥代金部分，考量後續住戶維護管理，請比照「新北市公共開放空間管理 維護基金計算管理運用要點」提撥公共開放空間管理維護基金並於友善方案專章檢討。

(4)請設置 UBIKE。

2. 本案申請屋脊裝飾物審議，請清楚標示屋脊裝飾物高度及材質後依新北市都市設計審議原則第 5 點規定，屋脊裝飾物或屋頂框架式構造採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，且高度以不超過 6 公尺為原則後，原則同意。

3. 本案申請裝飾柱部分，請以立面及透視圖說明設置位置，考量結構安全，請調整裝飾柱材質或改為增柱後，原則同意。

4. 本案申請阳台外緣裝飾板審議，該部分無涉及審議放寬事項，請逕依建管規定檢討。

5. 交通運輸系統配置事項：

(1)考量本案規劃之汽、機車動線垂直交織，請修正汽、機車出入口分流动線。

(2)本案請依都市設計審議原則規定，汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間或開放空間獎勵範圍之間應留至少 6 公尺平地，故請於 2.5 公尺人行步道後留設。

6. 人行空間或步道系統動線配置事項：

(1)請依都市設計審議原則規定，開發基地面臨兩條道路並應整體規劃街角空間、街道家具及植栽配置，建議取消南側轉角植栽，以利視覺穿透。

(2)考量無障礙使用，街角規劃請加大開展式面積至植栽綠帶並順平無高差。

(3)請加強車道鋪面規劃應依人行道鋪面整體串聯設計，並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。

7. 請於無障礙專章補充無障礙通路及無障礙車位位置檢討，考量無障礙使用，請調整無障礙車位位置鄰近梯廳且不跨越車道。
 8. 考量住戶使用安全，請調整垃圾暫存區位置鄰近梯廳且不穿越機車停車空間。
 9. 考量都市景觀，建議空調主機統一設置於陽台內。
 10. 景觀配置：
 - (1) 考量綠化面積後續維護管理，請取消北側友善方案及東側建築柱旁畸零之綠化面積。
 - (2) 請補充屋頂綠化之澆灌系統說明。
 - (3) 請依土管規定檢討喬木覆土寬深度需大於 1.5 公尺，並運用剖面圖標示。
 - (4) 請釐清本案建築面積與綠化面積是否重疊。
 11. 請補充都市計畫法新北市施行細則第 56 條保水規定並以剖面詳圖檢討積地透水面積倘遇地下室開挖範圍之覆土深度應達 60 公分以上並補充鋪面材料圖例。
 12. 本案 A 逃生梯逃生動線經過綠地及防災中心隔間請依建管規定檢討。
 13. 報告書部分：
 - (1) 建築線圖面須清楚檢附，請移除上方色塊。
 - (2) 請補充建築面積檢討。
 - (3) 屋頂喬木覆土深度不足，請修正。
 - (4) 6-01a 頁車道寬度標示不一致，請修正。
 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。
- (四) 本案設計單位於 108 年 11 月 8 日函送都審報告書到府，提請 108 年 12 月 17 日第 4 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議審查，決議如下：
1. 容積移轉部分：
 - (1) 本案申請容積移轉為 36%(2,527.92 平方公尺)，本次提出

於基地西南側留設開放空間(60m^2)，考量位於機車道旁及停車場排氣口，不同意作為友善方案，另於 1F 提供社區休閒中心(58.71m^2)及 2F 提供社區健身房、多功能教室及閱覽室(149.67m^2)供本社區及本里居民使用，非捐贈公益設施，均不同意作為友善方案，並請依下列意見修正後原則同意 23%：

- A. 依前次意見本案綠建築為申請都更獎勵項目，且車道進出動線及提供街道座椅為都市設計審議原則規定義務，皆不得作為友善方案。
- B. 請確實依前次決議於北側留設三角形口袋公園，運用鋪面材質變化加強使用性讓人停留，並增加街道家具與植栽整併規劃及開放空間告示牌，確實加強入口開放性。
- C. 有關友善方案提撥代金部分，考量後續住戶維護管理，比照「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提撥公共開放空間管理維護基金。
- D. 設計單位於會議中表示 YouBike 採繳納代金方式辦理，俟交通局回函確認後，原則同意。

(2) 依前次意見考量綠化面積後續維護管理，請確實取消北側友善方案及東側建築柱旁畸零之綠化面積，綠化量如有不足，請於 1 樓立面設置垂直綠化。

2. 人行空間或步道系統動線配置事項：

- (1) 依前次意見請依都市設計審議原則規定，開發基地面臨兩條道路並應確實整體規劃街角空間、街道家具及植栽配置，建議取消南側轉角植栽，以利視覺穿透，倘仍有綠化不足，依「新北市都市設計審議委員會第 62 次大會會議紀錄」申請綠化放寬。
- (2) 考量無障礙使用，街角規劃請確實加大開展式面積至植栽綠帶並順平無高差。

3. 景觀計畫：

- (1) 車道口及街口請調整設置高燈。
- (2) 植栽區請確實增設導排水設施。

4. 考量住戶使用安全，請調整垃圾暫存區位置鄰近梯廳且不穿

越機車停車空間，且垃圾車暫停車位不得兼裝卸車位。

5. 請說明防災中心使用與可及性。
6. 報告書部分：請確實移除與都審無關之法規檢討。
7. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。

(五)本案設計單位於109年9月2日函送都審報告書到府，提請109年10月30日第5次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，因本案涉及容積移轉環境友善方案，經作業單位確認後，續提大會審議。

1. 有關本案申請容積移轉部分：

(1)依前次會議紀錄，申請單位提出基地北側留設三角形口袋公園(105.00 平方公尺)、比照「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定，提撥公共開放管理維護基金及捐贈 YouBike 設置費用新臺幣 200 萬元，原則同意容積移轉 23%。

(2)本次申請容積移轉部分，申請單位除前開環境友善方案外，新增基地西南側地上 1 層頂蓋型開放空間(67.25 平方公尺，樓層高度 6 公尺，不申請獎勵且計入容積樓地板面積)、捐贈中和區智慧站牌與候車亭案工程費用新臺幣 600 萬元及捐贈中和公園燈具及景觀更新工程費用新臺幣 500 萬元，擬提高容積移轉至 36%(2,275.16 平方公尺)。

(3)依據新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 105 年度第 12 次大會會議決議第 3 點第 1 款(略以)：「有關提供開放空間、公益設施空間、認養公園及公有人行道作為環境友善方案之執行方式如下：1. 以提供基地內環境友善方案為優先……」，惟本府於 109 年 10 月 19 日新北府城設字第 1092011855 號令修正「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」第 3 點規定(110 年 1 月 1 日生效)，增列相關代金機制，故有關本次申請容積移轉所提供之環境友善方案部分，續提大會討論。

- (4)有關基地西南側地上 1 層頂蓋型開放空間部分，為加強開放性及可及性，請適度調整西南側植栽配置，並補充該街道家具之相關說明。
2. 有關屋脊裝飾物部分，依新北市都市設計審議原則第 6 點及建築技術規則檢討突出屋面之三分之一以上透空遮牆、三分之二以上透空立體構架，將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，以 6 公尺以下設置，上開內容業經歷次專案小組審查原則同意，惟查本次透空遮牆面積計算有誤，並請於各向立面圖說標示實設透空面積計算式相關數值，請修正。
3. 有關本案申請綠化放寬部分，考量綠化範圍後續維護管理，請依前次會議紀錄取消基地東側建築柱位旁畸零之綠化面積後，原則同意依「新北市都市設計審議委員會第 62 次大會會議紀錄」，放寬地面層綠化面積不足部分由屋頂平台或立面垂直綠化補足。
4. 為減少對都市景觀視覺衝擊，本案部分空調主機設置於陽臺外側部分，依前次會議紀錄，請統一設置於陽臺內側。
5. 人行及開放空間：
- (1) 有關外部車行及人行動線部分：
- A. 考量無障礙動線及人行安全，車道穿越人行空間高程應順平無高差且同色系，並請延續人行道硬鋪面，請補充標示高程。
 - B. 自行車動線有誤，請修正。
 - C. 請取消高層緩衝空間之車道軌跡線，請修正。
 - D. 檢討說明之文字重疊部分請修正。
- (2) 考量都市防災規劃，建築物應自基地境界線退縮淨寬 1.5 公尺以上建築，其退縮範圍內應以淨空設計，且不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台等構造物，請修正。
6. 建築設計：
- (1) 依前次會議紀錄，考量住戶使用安全，請調整垃圾暫存區位置鄰近梯廳且不穿越機車停車空間。
- (2) 無障礙空間檢討部分，請補充開放空間、人行道與鄰地及

車道高程，並請釐清該 A-A' 剖面示意圖說高程是否有誤。

- (3)有關基地高程及排水系統部分，為降低公共排水溝負擔，排水設施請補充以地面水匯集入筏基之方式處理，並請增加標示相關高程，以利檢視排水方向。
- (4)請補充說明基地範圍內道路截角之鋪面規劃。
- (5)請評估曬被區於屋頂平台植被範圍內之合理性。

7. 景觀計畫：

- (1)為加強都市景觀及生態多樣性，地面層植栽部分請增加複層式植栽規劃設計。
- (2)一層植栽配置圖說部分，圖說與圖例請統一圖示，另喬木單位綠覆面積有誤，請修正。
- (3)景觀剖面圖說部分，請完整標示覆土深度、橫向坡度不大於 4%、高程、構造物、地界線、法定退縮範圍及空間名稱等圖示及尺寸。
- (4)無法綠化面積項目與該平面圖說不一致，請修正。
- (5)有關照明計畫部分，考量夜間人行安全，供公眾通行範圍請以景觀高燈為規劃原則。
- (6)鋪面材質及家具配置檢討部分，請區分淺灰色石材與透水磚之圖示。
- (7)基地鋪面透水率檢討部分，請補充透水磚鋪面之剖面示意圖，以確保地下室開挖範圍之覆土深度皆達 60 公分以上。
- (8)屋頂層景觀配置圖說部分，E-E' 剖面圖說與平面圖說不一致，請修正。
- (9)露臺層景觀配置圖說部分，地上 2 層綠化面積檢討有誤，另補充地上 3 層及 21 層剖面圖說，以確保覆土深度足夠。

8. 報告書部分：

- (1)有關報告書內容編排繪製部分請參考最新報告書範本。
- (2)歷次修正對照部分，修正對照圖說除前次會議外，其餘免檢附，另歷次修正對照表部分，請依本次修正版本逐一回應說明及標示其相關頁碼。
- (3)有關法規檢討部分，請依法規所載內容檢附相關附圖表，另「新北市都市設計審議原則」法規缺漏部分，請逐條檢

視後修正。

(4)基地周邊交通系統圖說部分,500 公尺範圍請更換圖示並補充該圖例，以利審閱。

(5)全區街廓配置圖請補充標示法定退縮之尺寸及範圍。

(6)請於第 4 章補充建築面積計算圖說，請修正。

(7)請於第 5 章補充剖面圖說，說明並標明各相關樓層空間使用及樓層高度，請修正。

(8)報告書 5-09 頁碼之鄰棟間隔(都更獎勵)檢討部分，請置於都更獎勵檢討章節，請修正。

(9)報告書空白頁部分請標示此頁空白之字樣。

(10)建築平面圖說之建管法規等相關檢討請移除。

(11)避雷針等建築設備請移除。

(12)有關公寓大廈管理規約部分，請補附開放空間管理維護計畫、景觀照明維護計畫、裝卸車位不得銷售移轉等其他應加註事項。

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

(六)本案設計單位於 109 年 11 月 27 日函送都審報告書到府，提請 109 年 12 月 11 日本市都市設計及土地使用開發許可審議會 109 年度第 13 次大會審查，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，送本府依程序辦理核備。有關本案申請容積移轉 36%(2,275.16 平方公尺)提出環境友善方案部分，請依下列意見修正後，原則同意：

1. 基地北側留設三角形口袋公園(105 平方公尺)，請加強街道家具等景觀規劃，確保無阻隔設施。
2. 比照「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定，提撥公共開放管理維護基金。
3. 捐贈 YouBike 設置費用新臺幣 200 萬元。
4. 基地西南側地上 1 層設置頂蓋型開放空間(67.25 平方公尺，樓層高度 6 公尺，不申請獎勵且計入容積樓地板面積)部分，為確保開放性及可及性，應與人行步道開放空間整體設置，

並調整植栽規劃，另有關與住戶出入口使用空間部分，請以設計方式加強公私介面區劃。

5. 有關捐贈中和區智慧站牌與候車亭案工程費用新臺幣 600 萬元及捐贈中和公園燈具及景觀更新工程費用新臺幣 500 萬元(合計新臺幣 1,100 萬元)部分，考量配合本府 109 年 10 月 19 日新北府城設字第 1092011855 號令修正「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」第 3 點規定，納入捐贈代金機制之精神，故請申請單位捐贈上開費用，共計新臺幣 1,100 萬元整，繳納至本府住宅及都市更新基金提供本府統籌運用作為改善環境使用。

(七) 本案設計單位函送都審報告書到府，提請 109 年 3 月 23 日第 6 次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. 停車位數量檢討目前以小坪數單元 0.66 倍折減計算車位需求量，惟依法令適用日法規檢討小坪數應以 0.8 倍折減計算，故目前停車位數量檢討錯誤不足約 4 輛，涉及法令檢討內容尚有不清楚部分，請實施者及規劃單位洽都市設計及都市更新處釐清並檢討設置。

2. 有關本次擴大基地西側範圍增加中和區安平段 926(部分)、927(部分)地號，基地面積原為 2,106.60 平方公尺，本次調整為 2,131.69 平方公尺(增加 25.09 平方公尺)，容積移轉額度 36%(2,275.16 平方公尺)前經大會審議通過，因基地範圍增加容積移轉額度調整為 36%(2,302.22 平方公尺)，惟本次所提環境友善方案未依大會決議修正，故請依下列意見修正完竣：

(1) 西南側地上 1 層頂蓋型開放空間(67.25 平方公尺)部分，請依前次大會決議為確保開放性及可及性，應與人行步道開放空間整體設置，並調整植栽規劃，惟本次調整後僅留設寬 2.5 公尺開口過於封閉，請調整植栽配置並移設街道家具加以擴大開口以提供對外開放性，另為加強車道出入

口安全性請以植栽綠帶區隔。

- (2)承上，於頂蓋型開放空間本次增設街道家具以區劃住宅出入口公私介面，惟開放空間街道家具設置過於密集且緊鄰車道設置，請改以耐陰植栽綠帶區隔。
- (3)基地西側於鄰房側設置開放空間告示牌，為考量開放空間告示牌位置過於隱密，請移設至頂蓋式開放空間外緣帶設置。
- (4)有關基地東側三角形口袋公園開放空間(105 平方公尺)街道家具設置位置，為考量沿街為主要穿越動線，請將街道家具移設至開放空間內設置。

3. 景觀計畫：

- (1)沿街景觀綠帶請依歷次會議決議，自建築線起設置 1.5 公尺綠帶及 2.5 公尺以上人行步道規劃，惟目前部分植栽寬度不符規定，請修正。
- (2)本案基地透水面積應大於法定空地 80%，目前於道路規劃柏油（透水瀝青）並做為透水鋪面範圍檢討部分，請依大會通案執行原則扣除現有巷道等無法以透水材料規劃之部分，請修正。
- (3)本案於基地西側地界線上設置圍牆，為考量鄰房及本案車道之安全性，依「新北市都市設計審議原則」規定圍牆高度不得高於 1.2 公尺及鏤空率須達 70% 以上，牆基高度不得高於 20 公分，惟目前鏤空率檢討有誤請包含牆基計算。

4. 有關本案建築立面於居室窗戶外規劃外牆飾板，涉及消防逃生部分請逕依相關規定檢討辦理。

5. 建築外觀立面於過樑外設置格柵及遮陽板部分請依建管規定辦理。

6. 報告書部分：

- (1)報告書圖面比例多處錯誤，請確實檢視報告書資料正確性。
- (2)報告書格式及內容請依公告範本製作，非都審要求檢附內容請酌予刪除。
- (3)法規檢討條文內容請檢附附圖、附表。

	<p>(4) 景觀剖面圖請補充標示綠帶寬度、車道緩衝空間等尺寸。</p> <p>(5) 配置圖及平面圖請補充標示全區開放空間、鄰地及道路高程。</p> <p>(6) 公寓大廈管理規約請依「新北市都市設計審議原則」規定補充說明現有巷道退縮、開放空間、建築物夜間照明、開放空間夜間照明及景觀植栽之管理維護內容。</p> <p>(7) 有關本次修正對照請確實框選修正範圍並具體說明修正內容。</p> <p>(8) 地面層及地下層動線系統檢討請補充自行車動線檢討說明。</p> <p>7. 請依土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。</p> <p>(八) 本案經設計單位於 111 年 6 月 8 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 111 年 8 月 17 日新北府城設字第 1111070895 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 111 年 9 月 2 日本市 111 年度第 14 次大會報告。</p>
作業單位意見	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	大昌國際板橋區江子翠段第二崁小段 187 地號等 5 筆 土地商辦及住宅大樓新建工程	案號	報告案 第七案
說明	<p>一、申請位置：板橋區江子翠段第二崁小段 187、187-1、188、188-5、189-3 地號等 5 筆土地。</p> <p>二、設計單位：李楊勝建築師事務所 建築師：李楊勝</p> <p>三、申請單位：大昌國際股份有限公司 負責人：李文玲</p> <p>四、土地使用分區：商業區(建蔽率 70%，容積率 460%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 31 層，地下 6 層，鋼筋混凝土造，共 178 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積 : 3,523 平方公尺。 設計建築面積 : 1,743.02 平方公尺。 設計建蔽率 : 49.48% ≤ 70%。</p> <p>(三) 總樓地板面積 : 52,882.84 平方公尺。 設計容積面積 : 30,789.45 平方公尺。 設計容積率 : 873.95%(含獎勵容積) ≤ 874% [460%*(1+40%+50%)] (允建上限)</p> <p>(四) 容積移轉獎勵 : 6,482.32 平方公尺(40%) 都更獎勵 : 8,102.9 平方公尺(50%)</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至六層 : 停車空間。 地下一層 : 防空避難室兼停車空間。 地上一層 : 店鋪、大廳。 地上二層 : 店鋪 地上三至四層 : 一般零售業 地上五至八層 : 辦公室 地上九至三十一層 : 集合住宅。 屋突一層 : 樓梯間、機房。 屋突二至三層 : 電梯機房、水箱。</p> <p>(六) 停車空間 : 應設汽車 266 輛，實設汽車 310 輛 (自設 44 輛)。 應設機車 309 輛，實設機車 314 輛 (自設 5 輛)。 應設自行車 78 輛，實設 78 輛。</p>		

(七) 餘詳報告書。

六、法令依據：

本案係依據「都市計畫法新北市施行細則」第45條第4款及「變更板橋都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)」第17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6月提送都審報告書到府，錄案提請105年6月17日都市更新暨都市設計聯審專案小組審查，決議如下：本案報告書內容有多處缺漏、書圖不清或與制式規定格式不符之情事，依目前報告書內容無法完整檢核本案是否符合相關規定，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依規定格式綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。

1. 報告書部分：

- (1)封面案名請依新北市都市設計審議報告書範例修正。
- (2)請增加基地街廓現況照片。
- (3)請於公寓大廈管理規約加註新北市都市設計審議原則規定維管事項。
- (4)都市設計審議報告書請依建議目錄編排。
- (5)請加強報告書圖面清晰度及放大設計圖說，且設計內容應詳實繪製於設計圖面之上不應以示意圖說表示，並請於圖面標示相關尺寸。
- (6)請逐條詳實檢討都市計畫法新北市施行細則、變更板橋都市計畫土地使用分區管制要點、新北市都市設計審議原則及其他相關法規，不應僅寫遵照辦理，本案多處法條未詳實檢討請修正。
- (7)報告書中多處內容與都市設計審議內容無關請刪除。
- (8)部分設計圖說比例尺不符請修正。
- (9)請套繪周遭現況圖說並標示現有建物出入口、汽機車出入口位置以及人行空間等以釐清本案與周遭環境關係。
- (10)請專章表列說明土地使用分區管制及都市更新申請容積獎勵項目內容並檢討上限規定，並請檢附都市更新獎勵檢討圖說。

2. 對於本次設計內容提醒事項如下，餘未列舉內容請依各相關法規詳實檢討並製作說明書圖以利審視：

- (1) 本案申請 40% 容積移轉，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，且環境友善方案不應與已有申請獎勵或本應留設項目重複。
- (2) 請釐清本案是否需要辦理環境影響評估以及交通影響評估並提前送審。
- (3) 本案鄰近人行廣場空間，請規劃外部開放空間及停等空間增設置街道家具或供公眾使用自行車位，並請處理本案與人行廣場空間之介面關係。
- (4) 請檢附 4 向人行空間剖面圖說並依新北市都市設計審議原則規劃並標示各空間尺寸。
- (5) 夜間照明圖說應可清楚表達 3 時段之夜間照明內容。
- (6) 建築 4 向立面均請以正立面方式規劃並請以設計手法減少本案量體壓迫感。
- (7) 本案未申請屋脊裝飾物審查及裝飾柱審查，相關構造物請逕依建管相關規定檢討設置。
- (8) 建築量體透視圖應與基地現況照片模擬以檢討與地區之協調性以及天際線。
- (9) 住宅、商業空間立面應有所區隔、且商業空間應自地面層連續設置，本案於一樓設置多處住宅使用空間請取消，且住商比例應依都市計畫法新北市施行細則詳實檢討。
- (10) 本案位屬商業區，外部空間及建築量體均請塑造商業區氛圍。
- (11) 請標示空調主機以及廣告招牌設置位置並檢附剖面詳圖，且空調主機應適當遮蔽。
- (12) 請繪製高層緩衝空間位置並依建管相關規定檢討。
- (13) 依變更板橋地區都市計畫土地使用分區管制要點第 18 點規定，基地內實設空地應 1/2 面積綠化，本案不可綠化範圍列舉範圍與土地使用分區管制要點列舉項目不符請重新檢討。
- (14) 汽車道出入寬度不得超過 8 公尺且與人行寬間之間應有 6 公尺緩衝空間。

- (15)請移動車道出入口以避免與街角相鄰，另外考量車輛出入便利請拉直車道。
- (16)請標示自行車出入動線且自行車停車數量應以機車數量1/4設置並檢討於面積計算表。
- (17)請檢附經消防主管機關審查核准之消防審查圖說。
- (18)請詳實繪製垃圾車暫停車位設置位置且不應有牆壁阻隔。
- (19)請詳實標繪喬木植栽設置位置且應符合新北市都市設計審議原則設置。
- (20)請詳實檢討基地透水面積並應大，透水面積應大於法定空地80%並請檢附大樣剖面圖說。
- (21)請檢附景觀燈具及排水設計圖。
- (22)人行空間達6公尺以上部分請種植雙旁本土常綠喬木，且人行空間不得設置高出地面之花台、路緣石等設施。
- (23)街道轉角空間請留設街角廣場空間並以圓角方式處理。
- (24)請於植栽表敘明植栽數量。
- (25)為減少地表逕流請加強本案排水設計，基地排水應先收集至筏基後再排入公共排水溝。

(二) 本案設計單位於106年6月提送都審報告書到府，錄案提請106年6月26日都市更新暨都市設計聯審專案小組審查，決議如下：請依下列意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。

1. 容積移轉部分：

(1)本案申請容積移轉(34.53%，5,596.53平方公尺)。考量環境容受力及建築量體對周邊環境之影響，請提出具體環境友善方案或調降容積移轉量8%，另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。

(2)請考量基地周邊環境與商業活動，建議於基地東側留設未申請獎勵開放空間及基地南側留設頂蓋型開放空間做為環境友善方案。

2. 法定開挖率請依都市計畫法新北市施行細則第50條檢討。

3. 住商容積部分請依都市計畫法新北市施行細則第50條檢討17條檢討。

4. 都更獎勵部分請專章檢討，並檢附相關圖說。

5. 考量全街廓之整體性、開放空間、人行通道、景觀植栽之延續性，請設計單位應以全區街廓整體考量規劃(包含周遭植栽、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)。
6. 街廓轉角處應以街角廣場方式規劃，另基地東北側街角廣場之入口造型雨遮建議以簡化設計為原則。
7. 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，且每一宗基地以設置一處車道出入口為原則。無障礙機車位請調整至地下一層。
8. 考量本案低樓層規劃商場使用，應規劃適當裝卸車位，另垃圾車位勿兼用為裝卸車位。
9. 請分別於垂直服務核設置垃圾資源回收空間。
10. 請依都市計畫法新北市施行細則第 43 條規定檢討二分之一綠化並依規定計算喬木數量。
11. 請補充植栽計畫，並應敘明植栽總類數量與位置，並喬木種類請配合基地周邊環境與人行廣場整體規劃。
12. 請依都市計畫法新北市施行細則第 56 條檢討法定空地 80% 之透水面積，並檢附剖面圖說，倘位於開挖範圍內應有 60 公分之覆土深度。
13. 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，倘於開挖範圍內請以降板降樑方式處理。
14. 壁立面綠化部分，請檢附立體綠化立面圖說以及剖面詳圖，且應標示尺寸並說明排水、維護管理方式。
15. 請補充景觀照明計畫，考量夜間人行安全，照明設備請以景觀高燈為規劃原則。
16. 考量建築物節能，於夜間 12 點過後取消高樓層之建築物照明規劃。
17. 請檢討新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點。

(三) 本案設計單位於 107 年 11 月提送都審報告書到府，錄案提請 107 年 12 月 10 日都市更新暨都市設計聯審專案小組審查，決議如下：請依下列意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，

經作業單位確認後，續提專案小組審議。

1. 本案於前次專案小組申請容積移轉為 34.53%，惟本次新增申請為 40%，請依前次會議修正留設頂蓋型開放空間(140.28 平方公尺)及基地東北側留設廣場式空間(510.86 平方公尺)作為友善方案，併請依下列意見修正後原則同意 34.53%：
 - (1) 廣場式開放空間請加強線性串聯及降低住宅主要出入口寬度，並扣除停車卸貨車道動線及住宅主要出入口寬度後符合都市設計審議原則規定方能計算。
 - (2) 頂蓋型開放空間須扣除梯廳通路寬度、開門半徑，且色塊標示有誤，請釐清申請範圍。
 - (3) 雨水貯留系統及排風口綠美化部分，皆為法令要求設置事項，不屬於友善方案部分，請依規定檢討及整體規劃。
2. 本案申請屋脊裝飾物審議請依新北市都市設計審議原則規定檢討，商業棟屋脊透視圖與檢討圖面不一致，且過於封閉，請修正格柵設置不得超過女兒牆高度，僅以構造量體規劃。住宅棟請取消屋突及屋脊裝飾後，續提委員會審議。
3. 請調整高層緩衝空間位置不可與基地內通路及裝卸位共用，並修正立面形式不可圍封高層緩衝空間，以防止二次施工。
4. 請補充規劃本案中庭之規劃及上方構造物名稱。
5. 請修正本案立面色系移除過於複雜之裝飾及金色收邊，並降低對比及彩度。
6. 請修正商業棟格柵之顏色規劃。
7. 請整體規劃鄰地街廓之立面並於現況模擬圖表現。
8. 人行空間：
 - (1) 本案與鄰地街廓為同一申請、設計單位，故請比照都審原則規定補充說明 2 個街廓法定退縮部分之植栽種類及鋪面形式與色系之整體設計原則。
 - (2) 本案高層緩衝空間供停車卸貨駐留，請合理規劃車道動線。
 - (3) 考量人行安全，請於車道旁增加植栽。
 - (4) 考量開放空間景觀，請取消設置於開放空間內之直立式廣告招牌。
9. 考量無障礙使用安全，無障礙車位請靠近地面層設置。

10. 請補充說明住商使用車位如何管理。
11. 本案作一般事務所使用，陽台管道間請取消，並合理規劃衛生設備、茶水間等服務空間面積。
12. 考量日後獨立使用，垃圾車暫停車位與垃圾、資源回收空間須獨立區隔，不可共用空間。
13. 景觀計畫：
 - (1) 考量都市景觀，本案沿街喬木覆土深度請依相關規定檢討且增加喬木設置並調整間距以 5 公尺為主。
 - (2) 請增加綠化面積及綠覆率。
 - (3) 考量都市整體景觀，本案沿街面除配合公眾自行車整體規畫，請統一設置 1.5 公尺喬木綠帶後留設 2.5 公尺人行步道。
 - (4) 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。
 - (5) 為加強開放空間的串聯，開放空間合計寬度達 6 公尺以上者，應設計雙排大型本土常綠喬木，且應選擇樹幹挺直高大、枝葉濃密、深根性、耐風、抗污染之高層開展形樹冠喬木。
14. 無障礙專章請補充檢討無障礙通路及 1 樓無障礙廁所位置。
15. 本案請於附件補充公寓大廈管理規約並加註開放空間面積及管理維護基金金額。
16. 本案位於商業區且申請商業大樓使用，請於規約加註後續不得有違反都市計畫使用。
17. 本案商業使用之樓層高度及商業棟格柵透空率，請依建管規定檢討。
18. 本次變更露臺請載明於規約。
19. 有關自設車位標示、逃生樓梯檢討、避雷針造型、出入口雨遮、低樓層裝飾柱、商業使用之樓層高度及商業棟格柵透空率部分，請依建管規定檢討。
20. 報告書部分：
 - (1) 面積計算表之住宅棟總戶數與車位檢討不一致，請修正。
 - (2) 申請書表及法規檢討請正本簽印。
 - (3) 相關法規請逐條檢討。

(4) 空白頁請加註。

(5) 封面請更新。

(四) 本案設計單位於 109 年 3 月提送都審報告書到府，錄案提請 109 年 3 月 26 日都市更新暨都市設計聯審專案小組審查，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. 本案屋脊裝飾物，依新北市都市設計審議原則規定，經結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，且高度 6 公尺以下，同意設置。
2. 請釐清本案基地北側及西側是否指定建築線，以確保高層緩衝空間設置位置符合建築管理規定。
3. 廣場式開放空間請增加可及性，請調整景觀植栽配置。
4. 基地北側、西側臨人行廣場植栽樹穴請留設適當破口，以利通行。
5. 依新北市都市設計審議原則，車道破口應為 1 處，請調整住、商大廳出入口至建築線之植栽樹穴形式及鋪面。
6. 本案依土地使用分區管制要點第 7 點設置公共自行車停車位部分，應設置於明顯處，並與住戶使用空間作適當區隔。
7. 招牌廣告物部分，本區都市計畫尚無招牌廣告物特別規定，請逕依「招牌廣告及樹立廣告管理辦法」辦理，專章檢討請取消。
8. 本案非住宅使用之樓層高度請逕依「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點」辦理，專章檢討請取消。
9. 喬木植栽選用請增加常綠喬木，喬木覆土深度請依新北市都市設計審議原則規定辦理。
10. 建議評估沿 10 公尺人行廣場側種植雙排喬木。
11. 本案依都市計畫法新北市施行細則第 43 點及土地使用分區管制要點第 18 點檢討綠化面積部分，請以地面層檢討，目前綠化不足請加強綠化。另有關「無法綠化之面積」適用項目，請依市府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函辦理，請修正。

12. 開挖率檢討部分，本案無申請保水獎勵，開挖率檢討方式請依建管規定辦理。
13. 本案位於商業區，依都市計畫法新北市施行細則第 17 條檢討住宅使用容積上限部分，請於公寓大廈規約載明住宅使用樓層及上限供住戶知悉。
14. 報告書部分：
- (1) 報告書章節請依範本製作(如專章為第 3 章)。
 - (2) 本次為第 4 次審議，請依範本製作歷次會議紀錄修正對照表、圖以利審查。
 - (3) 建築計畫圖說非屬都市計畫、都市設計審議事項之法規檢討免檢附。
 - (4) 各樓層空間名稱應詳加標示。
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。
- (五) 本案設計單位於 111 年 7 月 8 日提送都審報告書到府，錄案提請 111 年 7 月 19 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：基地位於本市板橋區江子翠段第二崁小段 187、187-1、188、188-5、189-3 地號等 5 筆土地，基地面積 3,523 平方公尺(謄本面積)，興建 1 棟地上 31 層地下 6 層共 178 戶之店舖、辦公室、集合住宅，建築物高度 115.1 公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，倘基地非位屬重要濕地，無須實施環境影響評估；惟後續變更建築物高度達 120 公尺，仍應實施環境影響評估。
 2. 本府交通局意見(書面)：交通部分本局原則同意。
 3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查本案前經本府 108 年 12 月 13 日新北府城開字第 1082299103 號通過書面審查在案，接受基地可移入容積為基準容積之 40%【6,482.38

平方公尺，（接受基地連接道路寬度 12 公尺/臨路條件 12%+接受基地內部條件 18%）x1.3+接受基地外部環境改善項目 1%，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

4. 本案原提送留設廣場式開放空間 510.86 平方公尺及頂蓋型開放空間 140.28 平方公尺為容積移轉友善方案，於第 3 次聯審專案小組審議原則同意容積移轉量為基準容積之 34.53%，後續又依「新北市都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」申請，經本府 108 年 12 月 13 日新北府城開字第 1082299103 號函核准可移入容積為基準容積之 40%，有關容積移轉原友善方案改以容積移轉評定原則核准之廣場式開放空間及沿街步道式開放空間配置，依評定核准移入容積為基準容積之 40%，原則同意。
5. 依「新北市都市設計審議原則」第 4 點第 3 項第 3 款規定衛生設備等服務空間應集中留設公共服務核內，請移除 3 至 8 層商業空間各戶之室內廁所。

6. 屋頂綠化檢討面積請扣除與屋脊裝飾物水平投影重疊範圍，扣除後之綠化面積應符合二分之一面積以上之綠能設施或設備設置之規定，請修正。

7. 本案規劃無遮簷人行道部分，除依相關法令規定之外，請依「新北市都市設計審議原則」人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於百分之四為原則。

8. 報告書部分：

- (1) 歷次修正對照表修正情形請依本次提送報告書內容修正。
- (2) 3-4 章請補審核通過之核定表及圖說影本，另請說明 YOUBIKE 捐贈代金繳納期程，請修正。
- (3) 5-10 空調位置剖面圖與平面圖不符，請修正。
- (4) 報告書部分圖面及檢討計算式列印模糊無法審閱，請修正。
- (5) 設計圖說之各向立面圖請以點陣線圖製作，請修正。

9. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則 48 條部分，請申請人於核發建造執照前與

本府完成協議書簽訂

10. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及
 都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負
 責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。
11. 相關單位意見請酌參。
12. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審
 議作業要點」於 111 年 8 月 2 日前辦理核備事宜。

(六) 本案經設計單位於 111 年 8 月 1 日提送都市設計審議報告書核定
 本申請核備，本府於 111 年 8 月 18 日新北府城設字第 1111457086
 號函先行同意核備在案。

八、以上提請 111 年 9 月 2 日本市 111 年度第 14 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	欣羽土城區明德段 235、236、238 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）	案號	報告案 第八案
說	<p>一、申請位置：新北市土城區明德段235、236、238地號等3筆土地。</p> <p>二、設計單位：李祖原聯合建築師事務所 建築師：李祖原</p> <p>三、申請單位：欣羽股份有限公司 負責人：陳慧萍</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率50%，容積率240%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：兩幢兩棟，地上23層及地上3層、地下4層，鋼筋混凝土構造，共467戶。</p> <p>(二)建築基地面積 : 8,897.02 平方公尺。 設計建築面積 : 3,833.61 平方公尺。 設計建蔽率 : 43.09% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積 : 65,254.27 平方公尺。 設計容積面積 : 33,523.95 平方公尺。 設計容積率 : 376.8% (含獎勵容積) ≤ 376.8% $[240\% * (1 + 40\% + 6\% + 6\% + 3\% + 2\%)]$ (允建上限)</p> <p>(四)容積移轉面積 : 8,541.13 平方公尺。(40%) 綠建築獎勵面積 : 1,281.17 平方公尺。(6%) 智慧建築獎勵面積 : 1,281.17 平方公尺。(6%) 耐震建築獎勵面積 : 640.58 平方公尺。(3%) 性能設計獎勵面積 : 427.05 平方公尺。(2%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下三至地下四層 : 停車空間、機械室。 地下二層 : 防空避難室兼停車空間、機械室。 地上一層 : 停車空間、機房。 地上一層 : 店鋪、門廳、管委會使用空間。 地上二層 : 店鋪、住宅 地上三層 : 店鋪、住宅 地上四層至二十三層 : 集合住宅。 屋突一層至三層 : 樓梯間、機械室。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車467輛，實設530輛(自設63輛)。</p>		
明			

應設機車467輛，實設477輛(自設10輛)。

應設自行車71輛，實設73輛(自設2輛)。

(七)餘詳報告書。

六、法令依據：本案係依據「都市計畫法新北市施行細則」第45條第1項第3點：「申請基地面積大於六千平方公尺，且總樓地板面積大於三萬平方公尺者。」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111年4月15日新北府城設字第1102496486號函同意核備在案。

(二) 本案經設計單位於111年6月8日提送都審報告書到府，錄案提請111年6月30日專案小組審查，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於土城區明德段235、236、238地號等3筆土地，基地面積8,897.02平方公尺，興建地上23層地下4層共467戶之集合住宅、店鋪，建築物高度82公尺，場址非位屬重要濕地，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。

2. 本府交通局意見(書面)：本案本局無意見。

3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：前經市府111年5月18日新北府城開字第1110909804號函核准容積移轉併同折繳代金在案。

4. 專章檢討部分：

(1)有關屋脊裝飾物部分，應依「新北市都市設計審議原則」第六點：「專章檢討屋脊裝飾物高度以不超過6公尺並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約」及建管規定檢討。

(2)有關裝飾柱部分，請標示尺寸並逕依建管規定辦理。

5. 建築計畫部分，有關車道穿越人行空間部分，請補充橫向剖面圖，以確保高程與人行空間一致。

6. 景觀計畫部分：

- (1) 請配合景觀設計，加強地面層開放空間之對外開放性。
- (2) 景觀剖面圖B、C、E、F、G剖向，請確實標示人行道寬度及灌木植栽覆土淨寬。
- (3) 有關基地北側設置喬木部分，其覆土深度不足1.5公尺，請重新檢討審議原則。
- (4) 考量以人為本之通行空間，車道鋪面請延續人行空間鋪面設計，並順平無高差。
- (5) 有關街道家具部分，數量請以不低於原核准設置。

7. 建築圖說部分：

- (1) 有關02店鋪G3前設置物用途不明，請釐清。
- (2) 為有效串聯整體人行動線，有關03店鋪G3旁植栽，請適度縮小地被面積。
- (3) 有關基地南向立面圖於人行空間高程差約1.2公尺部分，請增加橫向剖面說明。
- (4) 有關基地北向立面圖格柵部分，與原核准不符，請移除。
- (5) 有關地上2層至23層新增陽台部分，請詳細標示尺寸，並依建管規定檢討。

8. 報告書部分：

- (1) 報告書封面申請項目，請確實勾選。
- (2) 法規檢討頁碼對應部分，請依目錄頁碼確實標註。
- (3) 提案單與開發內容不一致，請修正。
- (4) 容積檢討專章頁面重覆，請移除。
- (5) 有關社區車位部分，請移除編號。
- (6) 景觀配置圖各項出入口指標錯置，請修正。
- (7) 地面層灌木面積數值前後不符，請修正。
- (8) 請補充1F夾層圖面。

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

10. 本次辦理變更設計為申請單位主動提出，日後不得因申請都市設

	<p>計審議作為本案工期展延理由。</p> <p>11. 本次變更部分請建築師確實檢討，不得與歷次會議決議抵觸。</p> <p>12. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。</p> <p>13. 相關單位意見請酌參。</p> <p>14. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>15. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於111年7月14日前辦理核備事宜。</p> <p>(三) 本案經設計單位於111年7月14日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於111年8月19日新北府城設字第1111333769號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請111年9月2日本市111年度第14次大會報告。</p>
作業 單位 意見	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決 議	洽悉。

案由	元泰鼎開發三重區三重段 275 地號等 4 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
	一、申請位置：三重區三重段 275、276、288、289 地號等 4 筆土地。		
	二、設計單位：三門聯合建築師事務所	建築師：白省三	
	三、申請單位：元泰鼎開發股份有限公司	負責人：蔡榮蔚	
	四、土地使用分區：商業區(建蔽率 60%，容積率 320%)		
	五、設計概要：		
	(一) 設計內容：地上 20 層，地下 6 層，鋼筋混凝土造，共 172 戶。		
	(二) 建築基地面積	: 2,496.83 平方公尺。	
	設計建築面積	: 875.73 平方公尺。	
	設計建蔽率	: $35.07\% \leq 60\%$ 。	
	(三) 總樓地板面積	: 24,049.37 平方公尺。	
	設計容積面積	: 12,036.20 平方公尺。	
	設計容積率	: $482.06\% (\text{含獎勵容積}) \leq 482.08\%$ 。 $[320\% * (1 + 30\% + 6.65\% + 8\% + 6\%)]$ (允建上限)	
	(四) 申請獎勵面積	:	
	容積移轉面積	: 2,396.95 平方公尺(30%)。	
	公共開放空間面積	: 531.43 平方公尺(6.65%)。	
	綠建築獎勵面積	: 639.18 平方公尺(8%)。	
	減少開挖率獎勵面積	: 479.39 平方公尺(6%)。	
	(五) 新建建築各層用途如下：		
	地下二至六層	: 停車空間、機房。	
	地下一層	: 防空避難室兼停車空間。	
	地上一層	: 入口門廳、防災中心、店鋪。	
	地上二層	: 店鋪。	
	地上三層	: 一般事務所。	
	地上四層	: 管委會空間。	
	地上五至十九層	: 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 172 輛，實設 174 輛(自設 2 輛)。	

應設機車 172 輛，實設 172 輛。

應設自行車 43 輛，實設 43 輛。

(七) 餘詳報告書。

六、法令依據：

本案係依據「擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段)書」附表三 擬定三重(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫土地使用分區管制要點第 15 點規定，本計畫區需經都市設計審議地區。爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一) 本案前經本府於 109 年 2 月 24 日新北府城設字第 1090019512 號函同意核備在案。

(二) 本案因起造人變更、建築面積、總樓地板面積、容積樓地板面積、開放空間、公共服務空間、地面 1 層及屋突 1 層景觀樹種及配置調整，設計單位於 111 年 3 月 16 日函送都審報告書到府，提請 111 年 4 月 22 日專案小組審查，決議為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)：本案交通部分本局原則同意。
2. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市三重區三重段 275、276、288、289 地號等 4 筆土地，基地面積 2,496.83 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 20 層地下 6 層共 172 戶之店鋪、一般事務所、集合住宅，建築物高度 70.4 公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。
3. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：本案業於 110 年 4 月 14 日新北府城都字第 1100646937 號函與市府簽訂「黃金級」綠建築容積獎勵協議書在案，核准「黃金級」綠建築獎勵容積額度為 639.18 平方公尺，請申請人確實依協議書內容辦理。

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，前經新北市政府 109 年 10 月 23 日新北府城開字第 1092064266 號函核准容積移轉，可移入接受基地容積為 2,396.95 平方公尺(未達接受基地基準容積 40%之上限，位於整體開發地區，非屬山坡地範圍)。

5. 開放空間部分：

(1) 開放空間獎勵計算部分：

- A. 本案開放空間總獎勵面積計算數值與各範圍對應計算面積有誤，請確認相對應數值正確。
- B. 專章檢討、景觀剖面圖及設計圖說平面圖獎勵範圍不符，且尺寸有誤，因本案開挖範圍與獎勵範圍重疊部分屬性複雜，請以清晰放大圖面套繪於平面說明，確實由建築線計算退縮深度，請確認數據於圖面標明。
- C. 請於景觀剖面補充立面外飾，以確認上方淨空無構造物，請修正。

(2) 廣場式開放空間部分：

- A. 廣場式開放空間任一邊淨寬應在 6 公尺以上，請修正。
- B. 本案廣場式開放空間範圍請確認喬木覆土寬深度大於 150 公分設置，請以地下室頂版整體降版方式規劃，本案因設置地下室頂板反樑限制廣場式開放空間規劃方式，請整體考量修正地下室高程規劃。並請一併修正設計圖說之剖面圖，確保圖面一致性。
- C. 承上，請加強廣場式開放空間範圍與街角廣場之連結性，並以口袋公園方式規劃供公眾停留使用之空間，配合街道家具及喬木遮蔭設置加強公共性、開放性及使用性。

(3) 沿街式開放空間：

- A. 法定退縮人行步道橫向坡度請以不低於 2.5% 設置，

請修正，並請標示人行道兩側高程以利檢核。

- B. 排風管道排氣方向不得影響開放空間範圍，請修正。
- C. 沿街植栽帶與鄰地交接處請留設 1.5 公尺硬鋪面以利後續串聯。

(4) 查本案原核准報告書檢附之開放空間管理維護計畫內容，本案比照「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提撥開放空間管理維護基金，並納入公寓大廈管理規約規範：

- A. 專章檢討請依前開要點規定確實標註提供公眾使用範圍並計算開放空間管理維護基金(包含車道範圍及應留設之人行通道)。
- B. 請補附「公共開放空間管理維護執行計畫表」。
- C. 請依報告書範本檢附公寓大廈管理規約，並依「新北市都市設計審議原則」加註相關管理維護事項。

6. 專章檢討部分：

(1) 屋脊裝飾物部分：依「新北市都市設計審議原則」規定，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，三分之一以上透空遮牆請自屋突一層樓版面檢討，且依本府工務局「新北市建照業務工作手冊」規定，應沿著屋頂平台邊界施作，其垂直投影不得超過屋頂平台範圍，請修正。

- (2) 本案申請開挖率獎勵部分，開挖面積不得大於原核准。
- (3) 水岸建築檢討部分，請將本次新增計入建築面積部分納入計算範圍，並請重新檢討符合立面總寬度與基地平均寬度之百分比應小於 70%。

7. 交通運輸系統部分：

(1) 車道於人行道範圍請以增加警示之前前提下延續人行道鋪面規劃型式，另請以設計手法適度顯示車道範圍之邊界，以確保人行安全，車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質，其高程應與相鄰人行道一致。

(2) 為考量機車車行安全，本次變更機車出入口坡道於地下一層之規劃方式，增設牆面及縮減車道寬度造成危險，請修正地下一層之機車坡道規劃方式。

(3) 為考量行動不便使用者之安全，請調整地下層無障礙機車位應集中設置並臨靠垂直服務核為原則。

(4) 垃圾車暫停車位應考量操作動線設置，請將緊鄰垃圾車暫停車位旁設置之自行車位移設，請修正。

(5) 地下一層自行車位請確實編號以利檢核，並請確認與樓梯高度關係，目前圖面套疊無法審閱，請確實說明修正。

8. 景觀部分：

(1) 本案設置廣場式開放空間範圍，沿建築線退縮達 6 公尺以上，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。

(2) 請確認景觀圖面中周邊計畫道路及沿疏洪東路公有人行道高程，且各店面室內高程標示不一，請補充剖面說明景觀高程與店面高程設置順平方式，並請確認周邊高程與現況相符，詳標基地內各處景觀高程，且周邊應與鄰地及公有人行道順平設置，與道路交接處依規定設置路緣石。

(3) 透水面積請以不低於前次核准數量設置，請修正，景觀剖面圖 B 店鋪編號 (3)、(4)、(5) 及 (6) 外側之地被植物覆土深度與透水檢討剖面不符，請確認規劃增加開放空間綠化豐富性。

9. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格事項：

(1) 請依「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點」檢討樓層高度，請修正。

(2) 各層外牆及陽台外側設置透空遮陽板部分，請依本府工務局「新北市建照業務工作手冊」計入建蔽率及容積率或取消設置。

(3) 陽台設置遮蔽空調之格柵請逕依建管規定辦理。

(4) 地上 20 層平面露臺及陽台範圍請依建管規定檢討。

(5) 夜間照明請區分深夜時段確實模擬檢附。

10. 建築基地細分規模限制事項：

(1) 商業使用與住宅使用之立面形式及平面動線應有所區隔。

(2) 商業區做一般事務所使用，管道間應集中設置，請修正。

11. 報告書部分：

(1) 報告書圖面請以正確比例檢附。

(2) 屋脊裝飾物專章建築面積數據有誤，請修正。

(3) 開放空間檢討之「本大樓退縮留設之人行步道面積」及「本大樓提供基地內通道面積」計算及定義有誤，請修正。

(4) 景觀剖面圖與設計圖說縱橫剖面圖不相符，請確實檢核。

(5) 請確認景觀樹種各圖面規劃內容一致。

(6) 立面圖屋突一層範圍請確認與平面相符。

(7) 綠建築獎勵面積數據應為 639.18 平方公尺，報告書內各項數據請計算至小數點下第 2 位，小數點下第 3 位後請無條件捨去，請修正。

(8) 景觀章節圖面標示不清，圖面、圖例及標示字體過小，無法審閱，請修正，地面層及屋頂層部分，請確實檢討及補充多處斷面剖面圖(以比例 1/100 呈現)，並包含建築間、地下室與鄰地之間關係，另標示覆土、高程、樹種、設施物高程、境界線、空間名稱、法定退縮及開放空間範圍等圖說。

(9) 請清楚標示基地各高程狀況、G.L 設定方式，並詳細標示各景觀剖面圖。

(10) 請於各景觀及設計圖面之剖面圖標示開放空間範圍。

12. 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 48 條申請 8% 綠建築容積獎勵部分，請申請人於建造執照前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則第 46 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂。

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

14. 相關單位意見請酌參。

15. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

16. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於111年5月6日前辦理續審事宜。

(三) 設計單位於111年5月4日申請續審展延，本府城鄉發展局業以111年5月6日新北城設字第1110847653號函同意展延至111年5月20日，111年5月20日函送都審報告書到府，提請111年6月2日專案小組審查，決議為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)：本案交通部分本局原則同意。

2. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市三重區三重段275、276、288、289地號等4筆土地，基地面積2,496.83平方公尺，興建1幢1棟地上20層地下6層共172戶之店鋪、一般事務所、集合住宅，建築物高度70.4公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，查有申請紀錄，前經新北市政府109年10月23日新北府城開字第1092064266號函核准容積移轉，可移入容積為2,396.95平方公尺（已達移入容積量接受基地基準容積之30%：接受基地連接道路寬度22公尺/鄰路條件20%+接受基地內部條件8%+接受基地外部環境改善項目2%，2,396.95平方公尺，超出部分無條件

捐贈) (未達接受基地基準容積 40%之上限，位於整體開發地區，非屬山坡地範圍)。

4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：本案綠化面積 P2-10 與 P6-8 檢討數值不符，有關土地使用分區管制要點第 16 點檢討說明請核實修正。

5. 開放空間部分：

(1) 廣場式開放空間部分：

A. 本次廣場式開放空間扣除之住宅出入口 1.5 公尺寬度部分變更，惟實際景觀規劃未配合修正，造成住宅門廳外側之廣場式開放空間造成公私領域區隔，請調整上開範圍景觀規劃，以確保廣場式開放空間整體之公共性及開放性。

B. 沿街綠帶破口請縮減至 2 公尺以下設置。

C. 本案廣場式開放空間範圍請避免反樑設置並以地下室頂版整體降版方式規劃，確認喬木覆土寬深度大於 150 公分設置，本案設置反樑部分喬木、灌木及草地覆土深度不符「新北市都市設計審議原則」規定，請修正。

(2) 沿街式開放空間：

A. 排風管道排氣方向不得影響開放空間範圍，請修正。

B. 請確認並標註公有人行道兩側及鄰地接續部分高程，為確保後續順平設置請維持原公有人行道之高程，本案退縮人行步道應與公有人行道及鄰地以順平設置。

(3) 請敘明開放空間管理維護計畫，確實標示範圍、開放空間告示牌位置，並依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」計算管理維護基金之金額，納入公寓大廈管理規約，本案基金計算內容有誤，請修正。

6. 專章檢討部分：

(1) 屋脊裝飾物部分：依「新北市都市設計審議原則」規定，高度以不超過 6 公尺為原則，三分之一以上透空遮牆

請自屋突一層樓版面檢討，本案檢討有誤，且依本府工務局「新北市建照業務工作手冊」規定，應於屋頂平台範圍內施作，屋脊裝飾物設置範圍及立面透空不符規定，請依意見修正後，原則同意。

- (2) 水岸建築檢討部分，本次變更立面設計及建築面積計算範圍，請確實檢討建築物面寬，並請重新檢討符合立面總寬度與基地平均寬度之百分比應小於 70%，本案水岸檢討有誤，請確實由建築物外飾之最外緣檢討，請修正。
- (3) 開挖率專章檢討請確實依前次會議決議修正，開挖面積不得大於原核准。

7. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格事項：

- (1) 請依「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點」檢討樓層高度，本案 G3 店鋪使用樓層高度不符規定，請修正。
- (2) 各層陽台外側設置 1/2 透空遮陽板部分，請依建管規定計算 1/2 透空，並應自遮陽板最外緣向內計算 2 公尺後逐層計入容積樓地板面積，或取消 1/2 透空遮陽板設置。
- (3) 陽台設置遮蔽空調之格柵、地上 20 層平面露臺及陽台範圍請依建管規定檢討。

8. 建築基地細分規模限制事項：

- (1) 商業使用與住宅使用之立面形式及平面動線應有所區隔，請調整立面造型，商業使用及住宅使用之梯廳應區隔設置，其出入動線、垂直動線及住商門廳應獨立區分且空間大小合理，請確認立面區分色系。
- (2) 商業區做一般事務所使用，管道間應於公共服務核集中設置，一般事務所(1)(2)不符規定，請確實修正。

9. 景觀部分：

- (1) 請確實標註景觀變更位置並條列式說明變更內容。
- (2) 本案綠化及綠覆檢討內容嚴重錯誤，且各項數值不一致，以致無法檢核，請補充本案喬、灌木規劃內容，開

放空間範圍灌木規格高度請以 50 公分以下設置，以確保開放性。

10. 報告書部分：

- (1) 請依無紙化系統目錄編排頁碼，並確認修正對照及法規檢討表格對應正確頁面。
- (2) 景觀鋪面車道磚取消請確認各圖面一併修正。
- (3) 地下一層自行車位請確實編號以利檢核。
- (4) 專章部分請補充容積移轉專章檢討。
- (5) 請確實依歷次會議決議修正。
- (6) 報告書圖面應一併修正完成。
- (7) 請檢附綠建築獎勵型協議書簽訂函文。
- (8) 報告書圖面請以正確比例檢附。
- (9) 屋脊裝飾物專章建築面積數據有誤，請修正。
- (10) 開放空間檢討之「本大樓退縮留設之人行步道面積」及「本大樓提供基地內通道面積」計算及定義有誤，請修正。
- (11) 景觀剖面圖與設計圖說縱橫剖面圖不相符，請確實檢核。
- (12) 立面圖屋突一層範圍請確認與平面相符。
- (13) 景觀章節圖面標示不清，圖面、圖例及標示字體過小，無法審閱，請修正，地面層及屋頂層部分，請確實檢討及補充多處斷面剖面圖(以比例 1/100 呈現)，並包含建築間、地下室與鄰地之間關係，另標示覆土、高程、樹種、設施物高程、境界線、空間名稱、法定退縮及開放空間範圍等圖說。
- (14) 請清楚標示基地各高程狀況、G.L 設定方式，並詳細標示各景觀剖面圖。

11. 本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。另有關申請都市設計同意事項請依核准都市設計報告書及本次提送變更內容辦理。

12. 本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議抵觸。
13. 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 48 條申請 8% 綠建築容積獎勵部分，請申請人於建造執照前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則第 46 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂。
14. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。
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。
17. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 111 年 6 月 16 日前辦理核備事宜。

(四) 本案經設計單位於 111 年 6 月 16 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 111 年 8 月 25 日新北府城設字第 1111132059 號函先行同意核備在案。

八、 以上提請 111 年 9 月 2 日本市 111 年度第 14 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	福方貿易鶯歌區中正段 361、362 地號等 2 筆土地批發 場所及倉庫新建工程	案號	報告案 第十案
說	<p>一、申請位置：鶯歌區中正路 361、362 地號等 2 筆土地。</p> <p>二、設計單位：陳燦榮建築師事務所 建築師：陳燦榮</p> <p>三、申請單位：福方貿易有限公司 負責人：李月娟</p> <p>四、土地使用分區：倉儲區(建蔽率 40%，容積率 200%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 3 層，鋼筋混凝土造，共 3 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積 : 556 平方公尺。 設計建築面積 : 182.38 平方公尺。 設計建蔽率 : 32.8% ≤ 40%。</p> <p>(三) 總樓地板面積 : 557.81 平方公尺。 設計容積面積 : 457.35 平方公尺。 設計容積率 : 82.26% ≤ 200%(法定上限)</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下： 地上一層 : 批發場所。 地上二層至三層 : 倉庫。 屋突層 : 樓梯間。</p> <p>(五) 停車空間：應設汽車 5 輛，實設 5 輛。 應設機車 3 輛，實設 3 輛。 應設自行車 1 輛，實設 1 輛。</p> <p>(六) 餘詳報告書。</p>		
明	<p>六、法令依據：</p> <p>本案依據「變更鶯歌都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案土地使用分區管制要點」第 12 點規定。</p>		
七	<p>七、辦理經過：</p> <p>(一) 本案經設計單位於 111 年 4 月 21 日提送都審報告書到府，錄案提請 111 年 5 月 12 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。</p> <p>1. 本府交通局意見(書面)：</p>		

(1)按都設原則一宗基地仍以設置一處停車場出入口為原則，人行通道破口是否縮減，以避免未來車輛誤入。

(2)仍請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道寬度/坡度、緩衝空間、轉彎處 5M 截角圓弧、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析(並請說明本基地最大進車車型)、安全警示設施、行穿線。

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：基地位於本市鶯歌區中正段 361、362 地號等 2 筆土地，基地面積 556 平方公尺，興建 1 棟地上 3 層無地下層共 3 戶之店鋪、倉庫(建照申請書載 1 棟地上 3 層無地下層之餐廳、倉庫)，建築物高度 10.5 公尺，場址非位屬重要濕地範圍內，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

3.本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

(1)經查旨揭地號土地涉及「變更鶯歌都市計畫(配合鶯歌火車站站前廣場及雙站通廊建設計畫)」案及「擬定鶯歌都市計畫(配合鶯歌火車站站前廣場及雙站通廊建設計畫)細部計畫」案變更後之文化特定產業專用區範圍，惟上開主要計畫草案刻於內政部都市計畫委員會審議中；另細部計畫草案仍於本市都市計畫委員會審議中，後續仍應依審竣發布實施內容為準。另前開文化特定產業專用區之附帶條件係以市地重劃方式辦理整體開發，故請申請人應於發照前再行確認前開計畫案之辦理進度。

(2)經檢視本案建照申請使用用途為餐廳及倉庫，惟報告書 P5-1 使用用途為店鋪及倉庫，請申請人釐清。另依據土管第 3 條規定，有關倉儲區之容許使用為以供倉儲業、批發業及其必要設施為限，故請申請人應依前開土管之規定申請相關使用。

(3)有關報告書 P2-2-2 土管第 3 條土地申請建築面積不得小於台灣省畸零地使用規則有關工業區之規定，其前開所載之規定有誤植，請修正。

(4)有關 P2-2-3 及 P5-1 所載之建物高度不一致，請釐清。另旨
揭地號土地係屬第一管制分區，故建築物高度原則上不得超過
10.5 公尺，請申請人依前開原則再行檢討。

(5)經檢視本案所設置前院、側院及綠覆率等檢討不符合細則第
41 條、第 43 條規定，請申請人依規定重新檢討。

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：尚無涉及土地容積移轉
事宜。

5. 法規檢討部分：

(1)查本案倉儲區依土地使用分區管制要點無退縮之規定，且非
屬「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」第 2 條規定之用
地，應回歸施行細則第 41 條規定留設前院 6 公尺、側院 2 公
尺深度，請依規定檢討留設。

(2)本案為倉儲區依「土地使用區管制要點」第 3 點規定，以供
倉儲業、批發業及其必要設施為限，本案建造執照申請書建築
物用途申請為 B-3 餐廳，都審報告書申請用途為 G-3 店鋪，請
確認用途，並依土管規定修正使用用途。

(3)本案建造執照尚未掛件，後續應依「新北市都市設計及土地
使用開發許可審議作業要點」第 5 點第 3 項及第 4 項規定，都
審案經本府核備後，申請人應自收受核備函之日起 1 年內申請
建築執照。未依規定申請建築執照者，本府之核備函自前項所
定期間屆滿之次日起失其效力。

6. 建築計畫部分：

(1)請考量規劃本案倉儲用途上下貨至垂直運貨之動線。

(2)行動不便者車位之設置請考量使用者上下車及進出車道之合
宜性再行修正。

(3)請補充現況實測圖，並標註基地周邊道路高程及本基地 GL±0
對應之 EL 高程，另設計圖說請補充室內各層樓板設計高程。

(4)建國路側人行步道現以 2 處破口規劃，請取消梯廳動線之破
口，加強以沿街植栽帶規劃，另 2 側地界 1.5 公尺範圍請以鋪
面與鄰地順平處理。

(5)建國路側人行步道範圍請加強夜間 10 點以後之夜間景觀照

明，並配合公共路燈擬訂照明計畫。。

(6) 垃圾及廚餘處理請補充使用人數及容量檢討，請考量環境維護規劃清運動線鋪面及妥善圍蔽。

7. 交通系統：

(1) 1樓停車空間請依建管規定檢討辦理。

(2) 本案汽機車車道於人行空間出入口處寬度現規劃為 3.5 公尺，穿越人行空間鋪面請延續人行道之規劃，高程應與相鄰人行空間一致，請補充車道橫向剖面圖。

(3) 本案應設置自行車停車位 1 位，請規劃自行車停車位位置。

(4) 本案停車位編號錯誤，請修正。

8. 景觀計畫部分：

(1) 有關不可綠化適用項目及原則請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函檢討，據以檢討綠化量及綠覆率等計算，不可綠化面積與建築面積不可重覆扣除。

(2) 臨建國路側植栽帶請以 1.5 公尺寬度留設，請修正。

(3) 本案屋頂綠化外圍設覆土 60 公分花台以 50 公分走道與 1.25 公尺高度女兒牆相鄰，請降低外圍部分綠化覆土高度及加高女兒牆高度，以維使用者安全。

(4) 景觀配置圖請補充基地內外相關高程、退縮檢討線、人行步道、樹穴尺寸標示等，景觀剖面圖請標示退縮檢討線、構造物、人行道寬度、橫向坡度及樹穴等尺寸。

9. 管理維護部分，請參考本府城鄉發展局公告範本，管理公約加註事項請依本案規劃內容修正相關管理事項，裝卸車位應加註不得銷售轉移。

10. 報告書部分：

(1) 法規檢討製做表格，請依本府城鄉發展局公告範本，請修正。

(2) 報告書部分頁面列印模糊不易審閱，請修正。

(3) 報告書內各基地示意圖及配置圖，請以紅色示意建築線，綠色示意地界線，請修正。

(4) 報告書無遮簷人行道請標示 3.52 公尺，請修正，請取消都審退縮 4 公尺字樣。

- (5) 設計圖說圖面請依比例放大以便審閱，請修正。
- (6) 8-3 公共服務空間管理維護規定已納入 8-2 章節，請移除
- (7) 本案已檢附土地使用權同意書影本，故 8-5 謄本影本請移除。
11. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則 48 條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。
12. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。
13. 相關單位意見請酌參。
14. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 111 年 5 月 26 日前辦理續審事宜。
- (二) 本案設計單位於 111 年 5 月 26 日及 111 年 6 月 8 日提送修正之都審報告書到府，錄案提請 111 年 6 月 21 日專案小組審查，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。
1. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，本局無新增意見，仍請依本局歷次審查意見辦理。
2. 本府交通局意見(書面)：本案交通部分本局原則同意。
3. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：
- (1) 有關報告書 P2-2-2 土管第 3 條土地申請建築面積不得小於台灣省崎零地使用規則有關工業區之規定，其前開台灣省崎零地使用規則業於 94 年 8 月 9 日廢止，惟有關崎零地之檢討仍請依據新北市崎零地使用規則有關工業區之規定核實檢討。
- (2) 有關 P2-1-18 及 P6-4-1 所載之法定及實際綠化面積不一致，請依都市計畫法新北市施行細則第 43 條規定重新檢討。
4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：尚無涉及土地容積移轉事宜。
5. 建築計畫部分：

- (1)本案為倉儲區依「土地使用區管制要點」第3點規定，以供倉儲業、批發業及其必要設施為限，請依土地使用分區管制要點規定修正空間名稱。
- (2)本案為倉儲用途請依使用面積合理規劃，縮小2、3樓廁所面積以1處單套集中於服務核留設，1樓廁所請集中於服務核內設置。
- (3)臨地界留設之1.5公尺防災通道，應扣除規劃之20公分厚度透空圍牆後足寬淨空留設，現留設寬度不足，請修正。
- (4)請補充現況實測圖，並標註基地周邊道路高程及本基地GL±0對應之絕對高程，另設計圖說請補充室內各層樓板設計高程。

6. 交通系統：

- (1)因對側車道位於丁字路口，考量車行安全，請將車道向東北側調整，機車車位配合動線調整。另有關沿街喬木請配合車道整體規劃與調整。
- (2)請申請單位補充貨車承載量、貨運狀況及裝卸貨規劃動線、最大進出車輛車種等資訊，並依公路路線設計規範與本基地平面圖(含出入口與周邊道路)套繪本基地最大進出車種進離場轉彎軌跡。
- (3)本案請依倉儲用途合理規劃停車位至垂直運貨之動線。
- (4)各車種停車位數量請依「建築技術規則」、土地使用分區管制要點及「新北市都市設計審議原則」等規定檢討設置。
- (5)行動不便者車位請集中於停車區域規劃，並留設進入室內之通路。

7. 景觀計畫部分：

- (1)垃圾處理場請配合停車空間規劃，基地東側與鄰地界面請加強景觀綠帶規劃。
- (2)有關不可綠化適用項目及原則請依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函檢討，車位部分不可扣除，綠化量及綠覆率等計算錯誤，請修正。
- (3)景觀剖面圖請詳實標示圍牆等構造物，另請補充西向及南向景觀剖面圖。

	<p>8. 報告書部分：</p> <p>(1)建築面積計算圖請上色塊標示建築面積計算位置，請修正。</p> <p>(2)面積計算表使用用途及停車位檢討錯誤，請修正。</p> <p>9. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則 48 條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂</p> <p>10. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。</p> <p>11. 相關單位意見請酌參。</p> <p>12. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 111 年 7 月 5 日前辦理核備事宜。</p> <p>(三) 本案經設計單位於 111 年 7 月 5 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 111 年 8 月 25 日新北府城設字第 1111261815 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 111 年 9 月 2 日本市 111 年度第 14 次大會報告。</p>
作業單位意見	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

