

新北市政府 函

地址：220242新北市板橋區中山路一段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



22001

新北市板橋區中山路一段293-1號6樓

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國110年12月16日

發文字號：新北府城設字第1102394599號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送110年12月10日「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會110年度第14次大會會議紀錄」1份，請查照。

說明：

- 一、依本府110年12月1日新北府城設字第1102309414號開會通知單續辦。
- 二、依據「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」（下稱作業要點）第5點第1項規定，請申請單位依決議修正後，於110年12月24日內檢附修正報告書送本府辦理續審或核備。相關作業規定請依作業要點辦理。未依規定期限送請都設會審議或本府核備者，將駁回申請，並應重新提出申請。
- 三、倘對於審議結果有異議者，申請單位應於會議紀錄文到起7天內以書面申請復議。

正本：黃主任委員國峰、邱副主任委員信智、簡委員連貴、蘇委員瑛敏、鄭委員晃二、湯委員潔新、鄭委員健志、羅委員文明、古委員禮淳、崔委員懋森、林委員辰熹、林委員秀芬、江委員彥霆、董委員娟鳴、廖委員國誠、楊委員弘志、洪委員迪光、高委員文婷、左委員昭德、李委員泰陽、許委員晉誌、郭委員俊傑、金委員肇安、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府環境保護局、新北市政府都市更新處(討論案第3案)、欣羽股份有限公司(討論案第1案)、李祖原聯合建築師事務所(討論案第1案)、豐邑建設股份有限公司(討論案第2案)、夏智弘建築師事務所(討論案第2案)、姚嘉志建築師事務所(討論案第2案)、力麒建設股份有限公司(討論案第3案)、張維哲建築師事務所(討論案第3案)、李浩原建築師事務所(報告案第1、4案)、林大俊建築師事務所(報告案第2案)、台灣餘弦建築師事務所(報告案第3案)、徐易聖建築師事務所(報告案第5案)、奚茂恩建築師事務所(報告案第6案)、尹彥程建築師事務所(報告案第7案)、葉育廷建築師事務所(報告案第7案)、李兆嘉建



築師事務所(報告案第8案)、張志成建築師事務所(報告案第9案)、陳朝雄建築師事務所(報告案第10案)、華固建設股份有限公司、宏景聯合建築師事務所

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

市長侯友宜



本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會

110 年度第 14 次大會會議紀錄

一、時間:110 年 12 月 10 日(星期五)上午 9 時 30 分。

二、地點:本府 28 樓都委會會議室。

三、主持人:黃主任委員國峰。

四、紀錄彙整:蔡翔宇。

五、出席委員及列席單位:如簽到簿。

六、主席報告。

七、宣讀上次會議紀錄。

決議:確認通過。

八、作業單位工作報告。

九、作業單位報告:

關於 110 年第 8 次大會討論案第 1 案:「華固建設中和區中原段 506 地號等 8 筆土地廠辦新建工程」,原決議事項三:「有關本案東南側與中原溝間夾有國有地(中原段 514-2 地號)部分,現況地形與本案及中原溝高差達 1.2 公尺以上,考量沿街開放空間之串聯及公共使用安全,請依國有財產署規定承諾協助認養國有地(中原段 502、503-2、514-2 及 514-3 地號等 4 筆土地),並配合周邊道路及中原溝整體高程、景觀,整體規劃人行步道及綠化。」,申請單位依大會決議已完成本市中和區中原段 514-2、514-3 地號等 2 筆土地之認養,另中和區中原段 502、503-2 地號等 2 筆土地,因現況有占用物,申請人無法依「國有非公用土地提供綠美化案件處理原則」規定申請認養,故提請大會報告。

決議:洽悉。

十、審議事項:

(一)報告案:

1. 劉諺承等 3 人八里區中庄段 218 地號 1 筆土地店鋪、住宿型精神復健機構新建工程(第 1 次變更設計)。
2. 寶誠建設鶯歌區鳳鳴段 31-1 地號 1 筆土地店鋪及集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
3. 亞東學校財團法人亞東科技大學板橋區亞東段 1012 地號等 48 筆土地樸慎大樓新建工程。
4. 全國靜電環保設備八里區埤頭段 81 地號 1 筆土地工程新建工程。
5. 謙石建設八里區中山段 1160 地號 1 筆土地集合住宅新建工程。
6. 國家住宅及都市更新中心三重區五谷王段 297 地號 1 筆土地社會住宅新建工程。
7. 巨石工業八里區大崁段 216 地號 1 筆土地作業廠房新建工程。
8. 技佳建設新莊區興化段 213 地號等 12 筆土地廠辦新建工程(第 1 次變更設計)。
9. 新北市政府交通局新店區寶橋段 687 地號 1 筆土地綠湖公園改建暨地下停車場工程(第 1 次變更設計)。
10. 皇普建設鶯歌區國慶段 1321 地號 1 筆土地店鋪及集合住宅新建工程。
11. 經本府都市設計簡化審議核准通過之案件 1 案: 安泰商業銀行中和區景平段 340 地號等 85 筆土地店鋪、一般事務所及集合住宅新建工程(第 2 次變更設計)。

(二)討論案：

1. 欣羽土城區明德段 235、236、238 地號等 3 筆土地集合住宅及店鋪新建工程。
2. 豐邑建設八里區訊塘段 18、19 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程。

3. 力麒建設永和區永安段 666 地號等 125 筆(原 39 筆)土地集合住宅新建工程。

十一、散會:上午 11 時 30 分。

都市設計及土地使用開發許可審議會 110 年度第 14 次會議 簽到冊

日期	中華民國 110 年 12 月 10 日 (星期五) 上午 9 時 30 分整		
地點	新北市政府 28 樓都委會會議室		
主任委員	葉國華		
副主任委員	邱俊逸		
出席委員	簡委員連貴		蘇委員瑛敏
	鄭委員晃二	VRUlll	湯委員潔新 湯潔新
	鄭委員健志	鄭健志	羅委員文明 羅文明
	古委員禮淳		崔委員懋森 崔懋森
	林委員辰熹	林辰熹	林委員秀芬 林秀芬
	江委員彥霆	江彥霆	董委員娟鳴
	廖委員國誠	廖國誠	楊委員弘志
	洪委員迪光	洪迪光	高委員文婷
	左委員昭德		李委員泰陽 李泰陽
	許委員晉誌	許晉誌	郭委員俊傑 郭俊傑
	金委員肇安	李淑惠	

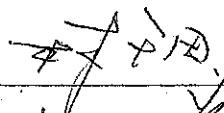
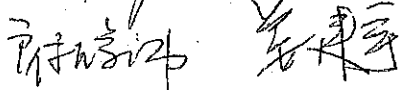

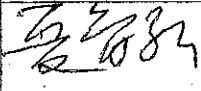
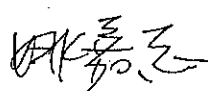
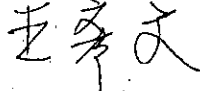
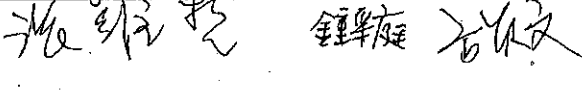
都市設計及土地使用開發許可審議會 110 年度第 14 次會議 列席單位 簽到冊

壹、時間：中華民國 110 年 12 月 10 日(星期五) 上午 9 時 30 分

貳、地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

參、出席單位/人員：

單 位	職 稱/科 室	簽 名 處
新北市政府交通局		
新北市政府工務局		
新北市政府環境保護局		
新北市政府都市更新處		林婉蓀
		李佩璇
新北市政府城鄉發展局		李淑鈴 吳敏濤
		林以子 秦子傑
		蔡翔宇
		張銀明 謝賢錫

單位	職稱	簽名處
欣羽股份有限公司 (討論案第1案)		
李祖原聯合建築師事務所 (討論案第1案)	建築師	
豐邑建設股份有限公司 (討論案第2案)		
夏智弘建築師事務所 (討論案第2案)	建築師	
姚嘉志建築師事務所 (討論案第2案)	建築師	
力麒建設股份有限公司 (討論案第3案)		
張維哲建築師事務所 (討論案第3案)	建築師	
李浩原建築師事務所 (報告案第1、4案)		
林大俊建築師事務所 (報告案第2案)		
台灣餘弦建築師事務所 (報告案第3案)		
徐易聖建築師事務所 (報告案第5案)		
奚茂恩建築師事務所 (報告案第6案)		
尹彥程建築師事務所 (報告案第7案)		
葉育廷建築師事務所 (報告案第7案)		
李兆嘉建築師事務所 (報告案第8案)		
張志成建築師事務所 (報告案第9案)		
陳朝雄建築師事務所 (報告案第10案)		

案由	欣羽股份土城區明德段 235、236、238 地號等 3 筆土地店舖及集合住宅新建工程	案號	討論案第一案
說明	<p>一、申請位置：土城區明德段 235、236、238 地號等 3 筆地號。</p> <p>二、設計單位：李祖原建築師事務所 建築師：黃文旭。</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(法定建蔽率 50%、法定容積率 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 469 戶。</p> <p>(二)建築基地面積 : 8,897.02 平方公尺。 設計建築面積 : 3,607.79 平方公尺。 設計建蔽率 : 40.55% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積 : 64,919.21 平方公尺。 設計容積面積 : 33,523.97 平方公尺。 設計容積率 : 376.7%(含容積獎勵) ≤ 376.8% [240%*(1+6%+6%+3%+2%+40%)] (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 : 1,281.17 平方公尺。(6%) 智慧建築獎勵 : 1,281.17 平方公尺。(6%) 耐震標章獎勵 : 640.58 平方公尺。(3%) 性能設計獎勵 : 427.05 平方公尺。(2%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下三層至地下四層 : 停車空間、機械室。 地下二層 : 防空避難室間停車空間、機械室。 地下一層 : 停車空間、機房 地上一層 : 店舖、門廳、管委會使用空間。 地上二層 : 店舖、住宅。 地上三層 : 店舖、住宅。 地上四層至二十三層 : 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 469 輛，實設汽車 532 輛。(自設 63 輛) 應設機車 469 輛，實設機車 486 輛。(自設 17 輛) 應設自行車 71 輛，實設自行車 75 輛。(自設 4 輛)</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「都市計畫法新北市施行細則」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</p>		

者。」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 110 年 9 月 23 日函送都審報告書到府，錄案提請 110 年 10 月 15 日專案小組審議，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，因達大會規模，經作業單位確認後，續提大會討論。

1. 本府環保局意見(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 469 戶之店鋪、集合住宅，建築物高度 80.80 公尺，基地非位屬重要濕地範圍內，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

2. 本府交通局意見(書面)：

(1) 本案為第 1 類建築物，規劃 469 戶(含集合住宅、店鋪)，設置汽車停車位 532 席、機車 486 席及自行車停車位 75 席，已達建築物交通影響評估準則提交評門檻。

(2) 考量現況物流宅配與外送平台車輛短時臨停需求，請於一樓地面層規劃短時臨停車位或停放區。

3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，本案前經新北市政府 110 年 8 月 30 日新北府城開字第 1101599606 號函確認書面要件，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 12 公尺/路條件 12%接受基地內部條件 20%)*1.1+接受基地外部環境改善項目 5%，其中申請捐贈土地部分為 16%，繳納代金部分為 24%(繳納代金部分占申請移入容積總量之 60%)，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積 40%之上限(8,541.13 平方公尺，位於整體開發地區，非屬山坡地範圍)。

4. 本府城鄉發展局開計畫審議科意見(書面)：

(1) 法規檢討：

A. 都市計畫法新北市施行細則：

(a) 第 6 條：本案係屬「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)」案。

(b) 第 16 條：本案屬第二種住宅區，免依第 16 條檢討。

(c) 第 37 條：本案適用 108 年 12 月 2 日「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)(土地使用分區管制要點通盤檢討)」案土地使用分區管制要點，前開土管要點無針對開挖率訂定特殊規定，請依施行細則第 37 條規定檢討。

(d) 第 39 條：依 108 年 12 月 2 日「變更土城都市計畫(暫

緩發展區及附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)(土地使用分區管制要點通盤檢討)」案，第二種住宅區容積率 240%。

(e) 第 40、41 條：請依 108 年 12 月 2 日「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)(土地使用分區管制要點通盤檢討)」案土地使用分區管制要點確實檢討。

(2) 土地使用分區管制要點：案名請修正為 108 年 12 月 2 日「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)(土地使用分區管制要點通盤檢討)」案。

(3) 查本案開發規模達細則第 46 條規定，應通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上，故申請人應於領得建照前與市府簽訂協議書，惟市府工務局以 108 年 6 月 17 日來函表示非屬建築法規定建築執照應附加事項(含獎勵性及義務性綠建築、智慧建築等)，回歸權責機關自行控管；為利都市計畫應辦事項之勾稽，仍請貴科應於都審核備前再行確認是否已完成協議書簽訂，倘尚未簽訂則請於都審核備函提醒申請人應依細則第 46 條規定辦理，並於建照核准前完成協議書簽訂，倘違反前開規定，後續恐涉廢照事宜，並請貴科將該函副知市府工務局及本科知悉。

(4) 另查本府 110 年 3 月 16 日新北府城審字第 11004534031 號公告容積獎勵協議書範本，獎勵容積樓地板面積均為計算至小數點以下 2 位後無條件捨去。故本案耐震標章獎勵容積樓地板面積應修正為 640.58 平方公尺，住宅性能評估第一級獎勵容積樓地板面積應修正為 427.05 平方公尺。

5. 公共開放空間系統：

(1) 本案基地東西兩側地勢高差約達 2.89 公尺，目前將基地切分為 2 個 GL 規劃，惟地下室達 4 公尺高之外牆直接外露面對公共人行空間，請以景觀設計手法柔化其界面，並調降高程。另本案基地抬高與道路高程相差達 1.35 公尺(景觀剖面圖 B)，以致沿街坡度過陡，請確保開放空間之橫向坡度以 4% 內規劃。

(2) 本案申請容積移轉評點項目之廣場式開放空間部分：

A. 目前景觀植栽與開放空間規劃過於擁擠，請考量基地開放空間對外串連及開放性，將喬木間距留設至少達 4 公尺寬，並調整青福街植栽配置，避免設置過多綠化導致人行空間減少。

B. 為加強本案開放空間與鄰地(明德段 237 地號)串連，地界線處 1.5 公尺範圍內請取消綠帶改設置硬鋪面，加強對外使用之開放性及空間串連。

- (3)請加強補說明基地西側既有建築及設施物完整之規劃圖說，並補附多向剖面圖說。
 - (4)請加強基地旁柑林埤溝側退縮 4 公尺開放空間之夜間照明及街道家具布設。
 - (5)本案基地西側及南側臨街角廣場，請加大硬鋪面範圍，提供休憩停留空間。
 - (6)本案依「新北市都市設計審議原則」檢討景觀及救災間部分，應自基地境界線退縮淨寬 1.5 公尺以上建築，目前範圍內設有圍牆，請取消設置。
 - (7)本案東向立面圖清水路 66 巷側開放空間與一層景觀剖面圖標示之高程設計不一致，請釐清後修正。
 - (8)供公眾使用之人行步道及綠帶應配合公共路燈擬訂照明計畫，請增設高燈，取消投射(照樹)燈，並補充現況照明設備。
 - (9)本案請依新北市都市設計審議原則第 1 點第 1 款檢討，開放空間應具有公共性、開放性與可及性，並供非特定民眾休憩與使用為原則，不得設置阻隔性之花台、水池、穿廊、植栽(灌木)帶、通排氣墩等阻隔設施，並應考量無障礙環境設計。
 - (10) 本案請於沿街開放空間增設街道家具，供人行休憩使用。
6. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項：
- (1)請補充說明基地內避難逃生之規劃設計方式。另考量逃生動線使用之安全性，請適度增加位於店鋪編號 02 及 03 間通廊寬度及減少梯廳迂迴之動線設計與無障礙性，盡量以直通且加大寬度方式規劃。
 - (2)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，並請補充結構耐候、耐震、耐風等結構計算及簽證，另本案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有誤，請修正。
 - (3)本案申請地上一層店鋪樓層高度放寬至 7.6 公尺部分，請依「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點」規定中，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 164 條之 1 規定辦理。
 - (4)本案目前於地上 2 及 3 層規劃店鋪部分，請依「都市計畫法新北市施行細則」第 14 條規定住宅區之商場(店)限於使用建築物之第一層及地下一層，請修正。
 - (5)地上一層梯廳與管委會使用空間應區劃部分，請逕依建管規定辦理。
 - (6)請補充標示本案地下室排風管道設置位置，且其排風方向不得面對人行空間。

- (7) 本案設置裝飾柱及格柵部分，請逕依建管規定辦理。
- (8) 考量住戶日後管理維護成本，請再評估設置游泳池必要性。
- (9) 請調整基地青福街側消防車位置，使沿街喬木得延續設置。

7. 交通運輸系統配置事項:

- (1) 有關本案汽車總數達 532 輛(自設車位 54 輛)，考量本案聯外道路僅為 8 公尺寬計畫道路，為減少影響道路服務水準，建議取消自設車位，並續提大會討論。
- (2) 請補充檢討「新北市都市設計審議原則」汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍、騎樓或開放空間獎勵範圍之間應留至少 6 公尺平地緩衝空間，並標示其範圍。
- (3) 有關車道穿越之人行空間，其鋪面應為防滑材質，其高程與鋪面型式應與相鄰人行空間一致，且順平無高差。
- (4) 本案請於面積計算表詳實計算車位數量。

8. 景觀綠化:

- (1) 本案管委會使用空間棟及店鋪空間棟，請依「都市計畫法新北市施行細則」檢討屋頂綠化。
- (2) 本案無法綠化面積檢討有誤，請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函辦理，並於圖說上詳列無法綠化面積之項目。
- (3) 綠覆面之計算應依「新北市都市設計審議原則」附表一檢討計算，請釐清設置喬木之米高徑後，重新核算綠覆率。
- (4) 請加強本案排水系統規劃，避免直接對鄰地造成衝擊。
- (5) 請調整移設喬木，以確保行車視線順暢。

9. 報告書部分:

- (1) 報告書內容請依範本製作(公共開放空間管理維護執行計畫表，申請人及建築師需正本簽證用印、圖說比例有誤，另廣告物招牌、土地所有權人同意書、地籍圖、涉及建管法令(如：落物曲線)、土地登記簿謄本等，非報告書內容請刪除。)
 - (2) 查報告書內申請容積移轉評點項目平面配置圖與其他平面配置圖不一致，請釐清後更正。
 - (3) 本案配置圖及剖面圖請詳細繪製(如：標示各區高程、獎勵範圍、周邊鄰地及路緣石)，以利審閱。
 - (4) 有關廣告招牌部分，請逕依建管規定設置，並移除圖說。
10. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。
11. 相關單位意見請酌參。

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

	<p>13. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>14. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於110年10月29日前辦理續審事宜。</p> <p>(二) 本案設計單位於110年10月29日函送都審報告書到府。</p> <p>八、 以上提請110年12月10日本市110年度第14次大會討論。</p>
<p>提請 確認 及討 論事 項</p>	<p>一、 本案依「新北市都市設計審議及土地使用開發許可審議作業要點」第3點第一項第一款第一目規定，基地面積大於6,000平方公尺且總樓地板面積大於30,000平方公尺者，經專案小組審議後，應提大會審議。</p> <p>二、 提請大會討論及確認事項：</p> <p>(一) 全區開放空間。</p> <p>(二) 停車位數。</p>
<p>本 次 審 查 相 關 單 位 意 見</p>	<p>一、 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，無新增意見，請依照本局歷次審查意見辦理。</p> <p>二、 本府工務局意見(書面)：</p> <p>(一) 開放空間範圍，容移獎勵部分維護基金計算有誤。</p> <p>(二) 本案屬住宅區，前次2樓作店舖使用未符規定，本次圖說未標示用途。</p> <p>三、 本府交通局意見(書面)：交評本局已於110年11月22日原則通過審查，本局無意見。</p> <p>四、 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案前於110年12月3日新北府城開字第11023248451號函會勘通知在案，捐贈面積共計1,846.45平方公尺，接受基地位於本市土城區明德段235、236、238地號等3筆土地，面積共計8,897.02平方公尺，係屬土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫之第二種住宅區，基準容積率為240%，經本府110年8月30日新北府城開字第1101599606號函書面審查結果，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12公尺/臨路條件12%+接受基地內部條件20%)*1.1+接受基地外部環境改善項目5%】，其中申請捐贈土地部分為16%，繳納代金部分為24%(繳納代金部分占申請移入容積總量之60%)，書面試算送出基地部分可移轉之容積量為3,416.45平方公尺；繳納代金部分可移轉之容積量為5,124.68平方公尺，申請移入容積共計為8,541.13平方公尺，其申請容積移轉量已達基地基準容積40%之上限(8,541.13平方公尺，位於整體開發地區，非屬山坡地範圍，超出部分自願無償捐贈)。</p>
<p>決 議</p>	<p>本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，送本府依程序辦理核備。</p> <p>一、 全區開放空間：</p> <p>(一) 本案北側留設廣場式開放空間緊鄰停車空間外牆部分，請以景觀設計手法柔化其界面。另請詳細標示基地內外高程差，考量植栽生長條件請調整喬灌木之配置，並加強景觀設計界面之細部處理。</p> <p>(二) 本案申請容積移轉涉及評定項目「基地內部條件-地面層開放空間-</p>

廣場式開放空間」部分，應依「新北市都市設計審議原則」檢討，住宅用途使用須自建築物牆面線全長留設2公尺寬之緩衝空間，該緩衝不得計入開放空間獎勵及有效面積，請修正。

(三)本案基地南側臨街角廣場，請依小組決議為提供行人停等紅綠燈及休憩使用，增加硬鋪面規劃。

二、本案立面圖與配置圖規劃不一致請修正，其基地內有多處戶外平台高低差超過1.5公尺，請加強標示說明本案高程(如:車道上方、泳池暨多功能休憩區...等)，確保使用之安全性。

三、本案規劃自設車位63席部分，經設計單位說明配合部分大坪數設計使用需求，考量地面一層設置店鋪及提供社區訪客、物流等使用需求，目前僅提供1輛垃圾裝卸車位，請增加至6輛提供作為訪客、裝卸及臨停車位，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，原則同意。

四、本案於住宅區地上2層規劃商業使用(飲食店)部分，請依「都市計畫法新北市施行細則」第14條規定檢討辦理。

案由	豐邑建設八里區訊塘段 18、19 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程	案號	討論案 第二案
說明	<p>一、申請位置：八里區訊塘段 18、19 地號等 2 筆土地。</p> <p>二、設計單位：夏智弘建築師事務所 建築師：夏智弘 姚嘉志建築師事務所 建築師：姚嘉志</p> <p>三、申請單位：豐邑建設股份有限公司 負責人：黃淑美</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： 設計內容：地下 3 層，地上 15 層，鋼筋混凝土構造，共 173 戶。</p> <p>(一)建築基地面積：5,710.80 平方公尺。 設計建築面積：2,241.86 平方公尺。 設計建蔽率：39.26% ≤ 40.0%。 開挖率：50.88%。</p> <p>(二)總樓地板面積：28,375.26 平方公尺。 設計容積面積：15,757.31 平方公尺。 設計容積率：275.92%(含獎勵容積) ≤ 276.06% [200%*(1+9.18%+10%+18.85%)](允建上限)</p> <p>(三)開放空間獎勵：1,048.68 平方公尺(9.18%)。 (綜合獎勵面積) 大基地獎勵面積：1,142.16 平方公尺(10%) 容積移轉面積：2,153.21 平方公尺(18.85%)。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下： 地下一層：停車空間、機房。 地下二至三層：停車空間、機房、水箱。 地上一層：公共服務空間、大廳、機械室、店舖。 地上二層：店舖住宅。 地上三至十七層：住宅。 屋突一至三層：樓梯間。 屋突二層：樓梯間、水箱。 屋突三層：樓梯間、機械室、水箱。 停車空間：應設汽車 173 輛，實設 193 輛(自設 20 輛)。 應設機車 181 輛，實設 183 輛(自設 2 輛)。 應設自行車 28 輛，實設 28 輛。</p> <p>(五)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 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</p>		

築，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案前於本府 104 年 7 月 31 日新北府城設字第 1041329435 號函同意核備在案及本府 104 年 10 月 6 日新北府城設字第 1041843895 號函第 1 次變更設計同意核備在案，因建造執照作廢重新申請，經本府於 110 年 6 月 30 日駁回原核備及第 1 次變更設計核備。

(二)本案前於 110 年 7 月 19 日及 110 年 8 月 30 日專案小組審查決議，因小組會議紀錄內容修正回應未確認且報告書內容之圖面未依圖示檢討及做必要說明，故本府再以 110 年 9 月 8 日新北府城設字第 1101706391 號駁回在案。

(三)本案設計單位於 110 年 9 月 28 日函送都審報告書到府，錄案提請 110 年 10 月 19 日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，因配合全區開放空間之整體規劃涉及建築量體配置調整，經作業單位確認後，續提大會討論。

1. 本府交通局意見(書面)：本案交通影響評估報告書(定稿本)本局已於 110 年 10 月 14 日核定在案，涉及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，仍請依照本局歷次審查意見辦理。

3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案前於 105 年 1 月 8 日新北府城開字第 1042533040 號函准予容積移轉在案，捐贈持分面積共計 1,071.64 平方公尺，得移入接受基地本市八里區訊塘段 18、19 地號等 2 筆土地(面積共計 5,710.80 平方公尺，位於整體開發地區)之容積為 2,153.21 平方公尺(未達接受基地容積量 40%之上限)。

4. 開放空間獎勵及容積移轉友善方案：

(一)前次原會議紀錄「留設廣場開放空間深度已達 35 公尺且不具串聯性之功用，廣場深度大於 10 公尺以上，不計入有效面積。」，本次規劃廣場式開放空間仍深度超過 10 公尺，規劃未具串連性及提供商業活動使用，請將開放空間調整於街角廣場，與周邊公共設施用地整體規劃留設。

(二)承上，有關前次原會議紀錄「本案目前申請容積移轉 18.85%(2,153.21 平方公尺)，提出之容積移轉友善方案為基地後院之開放空間 659.13 平方公尺，惟其開放空間過深不具開放性，請配合周邊公共設施用地(訊庄埔公園)併同調整廣場式開放空間至道路街角整體設計」，本次已於 15 公尺計畫道路側局部增設沿街式開放空間，惟該空間仍請與街角廣場整體設計再增加開放性及可及性(將基地東側之開放空間部分移設

至街角廣場)，並增設植栽以提供人行停留遮蔭空間。

(三)有關前次會議紀錄「目前規劃於 15 公尺主要道路(訊塘二路)之地下室車道出入口，考量鄰地開發後恐造成破口過近狀況造成安全疑慮，故請調整於 10 公尺次要道路(添丁街)」，為加強街角空間的完整性，請將車道調整於 10 公尺次要道路側。

(四)本案申請建築基地綜合設計之開放空間有效獎勵面積未檢附計算式且計算有誤，請修正。

5. 依 109 年建照業務工作手冊規定，公共服務空間應為供住戶作集會、休閒、文教及交誼等服務性之公共服務空間，故應獨立區隔，且管道間不得設置於該空間內或請扣除面積。

6. 建築計畫部分：

(一)屋脊裝飾高度以不超過 6 公尺，應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，檢附示意圖說及結構技師耐候、耐震、耐風等結構計算及簽證，並應依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架設置，並將管理維護方式納入公寓大廈管規約，檢附結構技師簽證資料，原則同意。

(二)外牆裝飾柱部分，請依 109 年工務局建照業務工作手冊規定檢討，含結構之裝飾柱以寬度 2 公尺以下設置、純裝飾柱以 1.5 公尺以下設置，逕依建管規定辦理。

(三)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。

(四)本案一樓店舖樓層高度超過 4.2 公尺，不符合規定，請依「新北市非住宅建築物樓層高度與夾層或挑空設計施工及管理要點」辦理。

(五)交通及運輸計畫：

(一)有關汽車位數量設置部分，請採一戶一車位以法定車位設置。

(二)依「新北市都市設計審議原則」第 4 點請以法定汽車位加計百分之二設置裝卸、訪客臨停、垃圾車暫停車位，惟不得計入法定或實設車位。另請於法定退縮範圍後設置緩衝空間，並於圖面標註說明。

(三)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。

(六)景觀計畫：

- A. 請以多向剖面圖說明人行步道、無障礙室外通路、出入口雨遮及梯廳等空間高程差，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。並於圖面標註鄰地與基地高程。
- B. 請補充說明景觀生態池之規劃圖說，標示是否位於開挖範圍內，以確保易於維護管理。
- C. 本案景觀之覆土深度應依本區「土地使用分區管制要點」第 18 點及「新北市都市設計審議原則」第 8 點規定檢討，不得以設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物或土坵等方式留設，倘覆土深度不足處請以降版等方式規劃。
- D. 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，且順平無高差。
- E. 3 樓住宅編號 A1、A3、A4、B1、B3、B4、B6 等住宅設置露臺，請分別依規定設置檢討 1/2 綠化，請留設維護安全空間。以剖面圖說明薄層綠化施作方式，檢附計算式以利檢核。
- F. 請於沿街面設置景觀高燈，以確保通行安全。另景觀矮燈標示數量與圖示不相符，請修正。
- G. 排水計畫部分請標註沿街面排水系統設施。

(七)報告書部分：

- A. 本案前於本府 110 年 9 月 8 日新北府城設字第 1101706391 號駁回在案，P0-6~P0-78 110 年 7 月 19 日專案小組決議事項修正內容、廣告物招牌、地籍圖、土地登記簿謄本、人行道認養同意書，及交通影響差異分析函無涉本案等，請移除。
- B. 各層平面圖請標註尺寸、高程。另平面圖請套繪建築線及地界線。
- C. 公寓大廈規約範本第 12、16 點內容有誤且開放空間管理維護基金金額計算有誤，請一併修正。

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

(九)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>(十)相關單位意見請酌參。</p> <p>(十一)以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>(十二)以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於110年11月2日前辦理續審事宜。</p> <p>(四)設計單位於110年11月2日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請110年12月10日本市110年度第14次大會討論。</p>
<p>提請 確認 及 討論 事項</p>	<p>一、本案經專案小組審議，為配合全區開放空間之整體規劃涉及建築量體配置調整，續提大會討論。</p> <p>二、提請大會討論事項：</p> <p>(一)容積移轉友善方案。</p> <p>(二)開放空間獎勵。</p> <p>(三)車道破口位置設置。</p>
<p>本 次 審 查 相 關 單 位 意 見</p>	<p>一、本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，無新增意見，請依照本局歷次審查意見辦理。</p> <p>二、本府工務局意見(書面)：</p> <p>(一)車道括口處不得計入開放空間，請修正。(報告書 0-21)</p> <p>(二)廣場式開放空間應提高其鋪面開放性及通用設計。(報告書 6-13)</p> <p>(三)10米計畫道路(沿街步道式開放空間)請增加高燈及街道家具。(報告書 6-10)</p> <p>三、本府交通局意見(書面)：旨揭交評已於110年10月14日原則通過審查，交通部分後續請開發單位依循交評辦理。</p> <p>四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案前於105年1月8日新北府城開字第1042533040號函准予容積移轉在案，捐贈持分面積共計1,071.64平方公尺，得移入接受基地本市八里區訊塘段18、19地號等2筆土地(面積共計5,710.80平方公尺，位於整體開發地區)之容積為2,153.21平方公尺(未達接受基地容積量40%之上限)。</p>
<p>決 議</p>	<p>本案僅就全區開放空間及建築量體配置討論，其餘部分請設計單位依下列意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提小組審議。</p> <p>一、地下室車道出入口部分，考量規劃設置於主要道路且與鄰地車道出入口過近，請依小組決議調整於10公尺次要道路(添丁街)設置。</p> <p>二、本案申請建築技術規則開放空間獎勵及容積移轉18.85%(2,153.21平方公尺)，提出環境友善方案留設之開放空間部分，請配合前開車道位置調整及西側公園用地(訊庄埔公園)，並請加強開放性及可及性方式規劃，並加強街道家具及景觀高燈整體規劃後授權小組審議。</p>

案由	力麒建設永和區永安段 666 地號等 125 筆(原 39 筆)土地店鋪、一般事務所及集合住宅新建工程	案號	討論案 第三案
說明	<p>一、申請位置：永和區大智段 666 地號等 125 筆土地。</p> <p>二、設計單位：張維哲建築師事務所。 建築師：張維哲。</p> <p>三、申請單位：力麒建設股份有限公司 負責人：郭淑珍。</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 50%，容積率 300%)、商業區(建蔽率 70%，容積率 440%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 28 層、地下 6 層鋼骨構造，共 526 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：7,058.70 平方公尺。(住宅區 4,721.57 平方公尺、商業區 2,337.13 平方公尺)</p> <p>設計建築面積：2,507.25 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：38.87% ≤ 56.62%。</p> <p>(三)總樓地板面積：81,902.65 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：43,172.68 平方公尺。</p> <p>設計容積率：611.62% ≤ 611.63% [346.35*(1+33.2%+43.39%)](允建上限)</p> <p>(四)容積移轉面積：8,116.76 平方公尺(33.20%)</p> <p>都市更新獎勵：10,607.98 平方公尺(43.39%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下六至二層：停車空間。</p> <p>地下一層：防空避難室兼停車空間。</p> <p>地上一層：店鋪、門廳、管委會空間(含防災中心)。</p> <p>地上一層夾層：店鋪。</p> <p>地上二層：一般事務所、管委會空間。</p> <p>地上三層：一般事務所、集合住宅、管委會空間。</p> <p>地上四至二十八層：集合住宅。</p> <p>屋突一至三層：梯間、水箱、機械室。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 531 輛，實設 563 輛(自設 32 輛)。</p> <p>應設機車 540 輛，實設 540 輛。</p> <p>應設自行車 135 輛，實設 135 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案依據「變更永和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二次階段)書」土地使用分區管制要點第 19 點，申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案設計單位於 104 年 1 月 15 日函送都審報告書到府，提請 104 年 2 月 24 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：請設計單位依下列委員意見及作業單位意見修</p>		

說明

- 正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。
1. 有關容積移轉部分，請依新北市都市設計審議原則第4條第1款規定專章檢討並提出環境友善方案，續提專案小組審議。
 2. 本案無申請屋脊裝飾物審議，請設計單位逕洽工務局確認並依相關規定檢討。
 3. 自行車位應設置地面層室內或地下一層為原則，請修正。
 4. 基地透水面積應大於法定空地80%，並請以剖面圖檢討位於地下室開挖範圍內透水層深度60公分，請檢討。
 5. 圍牆高度不得高於120公分（含牆基高度），牆面鏤空率須達70%以上，牆基高度不得高於20公分，請配合圖說標示範圍並詳列計算式檢討。
 6. 開發基地臨接都市計畫未開闢之公有人行步道時，請於請領建造執照前承諾協助開闢，若為已開闢之人行步道，請鋪面整體規劃認養，並與開發案同時施作。
 7. 汽機車車道寬度於人行道出入口處應縮減為6公尺以下，倘申請機車數量大於100部，出入口得以8公尺以下設置，請檢討。
 8. 請沿地界線設置滲透側溝、滲透井等保水設計，並將地面水匯集筏基中，請補附相關詳圖。
 9. 基地內實設空地應1/2面積綠化，其喬灌木及草皮不得重複計算，其可扣除無法綠化之面積部分，僅限設置無遮簷人行道3.52公尺、裝卸位、現有道路及車道，請檢討。
 10. 露台及屋頂應1/2面積綠化，請詳列計算式檢討，並以剖面圖檢討覆土深度與結構關係。
 11. 公寓大廈管理規約應包括下列管理維護事項：基地內鄰棟間隔、法定退縮、開放空間、建築物夜間照明、圍牆、景觀植栽及垃圾車暫停位等管理維護方式。
 12. 全區配置圖、景觀計畫部分請套繪現況圖，包含公有人行道、周邊停車空間出入口、鄰地植栽、鋪面及高程等現況。
 13. 本案是否需要辦理環境影響評估及交通影響評估，請檢討或說明其目前辦理進度。
 14. 本案全區配置圖、景觀計畫部分請套繪現況圖，包含公有人行道、周邊停車空間出入口、鄰地植栽、鋪面及高程等現況。
 15. 有關無障礙汽車位部分，使用上應避免穿越車道，請修正。
 16. 本案高層建築專用出入口緩衝空間設置是否合理，請逕洽工務局確認。
 17. 依新北市都市設計審議原則第3條第4款規定自行車位應設置地面層室內或地下一層為原則。
 18. 本案基地部分比例位於商業區，目前僅於臨永貞路配置商業空間，明顯比例不當，請調整。

19. 本案更新後建築設計是切除永貞路商業帶，請實施者考量基地通路與永貞路商業帶之延續可能性。
20. 請增加基地內未開挖部分之植栽。
21. 有關地上層陽台部分，為避免未來陽台二次施工，請檢討住宅單元空間規劃。
22. 報告書相關圖面請補標註尺寸。

(二) 本案設計單位於 105 年 3 月 22 日函送都審報告書到府，提請 105 年 6 月 7 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：請設計單位依下列委員意見及作業單位意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。

1. 本案基地周邊環境複雜，請補充本基地與整體大環境之相互關係及對周邊環境之影響說明。
2. 本案申請容積移轉(40%，9,785.18 平方公尺)，申請人提出環境友善方案為提供部分東側開放空間及頂蓋型開放空間，惟頂蓋型開放空間部分作為高層緩衝空間及車道出入口使用，無實際友善效益請取消納入友善方案，另開放空間請增加可駐留之使用機能，考量環境容受力及建築量體對周邊環境之影響，請增加環境友善方案並提請討論。
3. 依「變更永和都市計畫」土地使用分區管制要點第 19 點，住宅區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 70%，商業區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 90%，請於面積計算表補充檢討計算式。
4. 公共開放空間部分：
 - (1) 高層緩衝空間應設置於建築物主出入口與建築線間。
 - (2) 消防救災核准圖說與景觀配置圖說不符請釐清。
5. 人行空間與交通運輸部分：
 - (1) 依「新北市都市設計審議原則」第 2 點第 1 款，開發基地臨接已開闢之人行步道，建議鋪面整體規劃認養，並與開發案同時施作。
 - (2) 依「新北市都市設計審議原則」第 2 點第 2 款，面臨 10 公尺以上道路且寬度 3 公尺以上之人行空間，除供必要性之人行穿越進出外，道路與人行空間介面需以喬、灌木複層植栽方式連續設置植栽槽，本案南側請修正。
 - (3) 依「新北市都市設計審議原則」第 3 點第 1 款，小坪數單元開發案，其汽車停車位以每一單元附設 0.8 車位為原則，汽車折減數量以增設自行車數量補足之。
 - (4) 依「新北市都市設計審議原則」第 3 點第 2 款，汽機車車道寬度於人行道出入口處應縮減為 8 公尺以下設置。
 - (5) 汽機車坡道於地面層起始點至容移環境友善空間或人行空間之間應留至少 6 公尺平地。

- (6)秀朗路一段(8公尺既成巷道)之交通流量是否可消化本案所有車流量及作為車道出入口處是否妥適請先洽交通局確認，並建議可額外退縮供車輛通行使用以紓解交通量。
- (7)安樂路既成巷道之連通方式、鋪面型式、更新前後之機能請於圖面表示清楚。
- (8)本案機車停車位數較大，地下一層之動線規劃及空間容納量是否合理請確認。

6. 建築、環境保護部分：

- (1)依「新北市都市設計審議原則」第4點第3款，倘部份基地位於商業區及住宅區，規劃多棟建物設計時，座落於商業區土地上之該棟建物應符合商業區之相關規定。
- (2)另商業區申請建築使用從地面層起至少3層以上應為商業使用，平面應以商業使用規劃，並不得作為住宅使用，本案地上2層(1樓夾層)多作為挑空，是否符合商業使用功能請確認。
- (3)供作商業使用之樓層不得做公共服務空間及管委會空間使用，商業使用與住宅使用之立面形式應有所區隔，其出入動線及門廳應獨立區分且空間大小合理，本案請確實獨立區分以避免商業使用門廳未來兼作住宅門廳使用。
- (4)依「新北市都市設計審議原則」第5點第3款，屋脊裝飾物或屋頂框架式構造應採金屬構架，並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全款目。
- (5)依「新北市都市設計審議原則」第6點第1款，建築規模較大者，應合理於各垂直服務核分散設置垃圾、資源回收空間。
- (6)另垃圾車暫停車位不得計入法定停車數量且不得銷售轉移。
- (7)自行車停放空間位置及出入動線請合理規劃以避免未來作其他空間使用。
- (8)本案開挖是否造成鄰損請納入考量。

7. 景觀部分：

- (1)綠化檢討部分，得計入不可綠化範圍僅限「無遮簷人行道」、「裝卸位」、「現有道路」及「車道」等，請標示無法綠化面積範圍，另「無遮簷人行道」得計入部分僅限依「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」所設之3.52公尺範圍內，請重新檢討。
- (2)依「新北市都市設計審議原則」第6點第2款規定，法定空地80%透水面積部分，地下室開挖範圍之覆土深度應達60公分以上，請設計單位補附基地內多處剖面圖說明。
- (3)依「新北市都市設計審議原則」第7點第1款，喬木應以15~20公分樹徑之規劃。

- (4) 喬木覆土深度應大於 150 公分以上；灌木覆土深度應大於 60 公分以上；地被植物覆土深度應大於 30 公分以上，請補附基地內各處景觀剖面圖說。
 - (5) 人行空間內之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲。
 - (6) 屋頂綠化請補附剖面圖說、屋頂承载力說明及排水、澆灌方式說明。
 - (7) 中庭空間日照不佳，植栽綠化存活性請納入考量。
8. 報告書部分：
- (1) 請補附前次會議意見修正對照圖並詳述修正內容，不可皆以「遵照辦理」帶過。
 - (2) 圖說及字體請適度放大俾利檢視。
 - (3) 圖面請皆以有比例的大小放置俾利檢核各處尺寸。
 - (4) 請補充基地內各處詳細景觀剖面。
- (三) 本案設計單位於 106 年 6 月 20 日函送都審報告書到府，提請 106 年 8 月 21 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：依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。
1. 本案申請容積移轉 9,785.18 平方公尺(40%)，提出之環境友善方案為於基地內提供開放廣場，面積 1,519.82 平方公尺，修正意見如下：
 - (1) 本案申請容積移轉應提環境友善方案，且相關法規定義務或申請獎勵部分不得作為容積移轉環境友善方案，請補充彩色圖面量化說明。
 - (2) 考量環境容受力及建築量體對周邊環境之影響，建議請增加環境友善方案或調降容積移轉量。
 - (3) 容積移轉環境友善方案，建議參考 106 年 7 月 1 日「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」檢討。
 2. 建築線指示圖不清晰，重新檢附圖說及正確範圍。
 3. 交通運輸配置事項：
 - (1) 檢附交通影響評估辦理情形。
 - (2) 基地內設置 Ubike 應配合主管機關規劃。
 - (3) 請將室外空間、人行道系統及廢除原巷道後如何與其他現有巷道串聯，作有系統的規劃。
 - (4) 補充現有巷道高程。
 4. 建築物量體配置：
 - (1) 請補充說明基地建物與鄰里環境配置關聯性。
 - (2) 天際線檢討，請套繪鄰近基地之建築物量體，並以立、剖面檢討說明。
 - (3) 屋脊裝飾物專章檢討，考量對環境之影響，建議減量設置屋脊裝飾物，並將維護管理方式納入公寓管理規約。

- (4)地下室通風設系統，應於地面層標示進風塔之平面位置、剖面及尺寸並檢討排風不干擾景觀、人行與公共活動之關係。
 - (5)5.6公尺廢巷保留通行道路，基地側人行步道轉角建議以圓角方式規劃。
 - (6)管委會內部空間請確實繪製於圖面，並說明。
 - (7)請補充商業區空調設施及招牌檢討。
- 5.地下室無障礙停車位，請平均分配設置於各大樓地下停車空間設置。
- 6.景觀計畫：
- (1)基地排水設施標示排水方向及保水設施剖面圖。
 - (2)屋頂綠化說明剖面圖，明確標明樹穴深度、花台細部尺寸、覆土層，並檢討排水及防水計畫。
 - (3)鋪面計畫部分，請確實標明材料設計並應包含整體基地範圍內之所有鋪面。
 - (4)臨18公尺永貞路，請設置雙排植栽。
 - (5)請標示3.52公尺無遮簷人行道範圍。
 - (6)夜間照明補充數量檢討，並考量夜間人行友善性及安全，公共人行範圍內請取消設置投樹燈。
- 7.報告書部分：
- (1)提案單須標示商業區與住宅區建蔽率、容積率及平均數值。
 - (2)土地使用管理需標示法規適用。
 - (3)法規檢討及修正對照表檢討說明頁次有誤。
 - (4)補附模擬實景圖。
- (四)本案設計單位於108年3月6日函送都審報告書到府，提請108年7月16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：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.廢巷改道：
- (1)廢巷後汽車通行困難，應考量其合理性及可行性規劃汽車動線。
 - (2)請依相關規定檢討基地內通路，以利基地內通路，以利基地內行人輕易達到基地外道路。
 - (3)廢巷之設置將影響周邊動線，基地北側廢巷應取消圍牆設置。
 - (4)臨永貞路側供機車及行人通行動線路口應設置警示系統，以利行人安全。
 - (5)夜間照明請依範本時段模擬，並依都市設計審議原則考量人行安全加強地面層景觀高燈照明。
 - (6)請於安樂路272巷與永貞路口增加開放空間告示牌。

- (7) 本案人行空間寬度達 6 公尺以上，請以雙排大型本土常綠喬木設計。
- (8) 地下一層無障礙通行動線將跨越車道，應設置警示系統，以利通行安全。
- (9) YouBike 停放位置應為硬鋪面，取車動線則為植草磚，考量植草磚之維護管理，倘無法妥善維護植草磚，建議應統一設置為硬鋪面。
- (10) 基地左側機車通行巷道動線，應考量當地住戶原有之行車動線調整配置。
- (11) 應取消基地左側圍牆設置，並順平動線方向。
- (12) 請調整沿街進排風口位置，減少影響行人。
- (13) 喬木樹穴覆土處淨寬不得小於 1.5 公尺。
- (14) 請於基地出入口設置景觀高燈。
- (15) 頂樓照明應以下投式照明配置。
- (16) 請檢討基地西南側機車巷轉彎處迴轉半徑角度，避免造成行駛死角，以利居民行車安全。
- (17) 請核實計算容積獎勵數值。
- (18) 考量本案汽車停車位設置 559 輛、機車停車位設置 513 輛、法定裝卸車位設置 2 輛，合計車位 1,074 輛，車輛流量大，原則同意車道破口以 9.2 公尺以下設置。
- (19) 本案法令適用日期為 103 年 4 月 28 日，本案依 106 年 1 月 26 日容積量體評定原則申請辦理容積移轉（移入容積 33.2%）。原則同意。
- (20) 另提供以下意見供設計單位參考：
 - A. 基地中庭應設計穿透性之開放通路，並增加出入口，以維持基地基本之通透性。
 - B. 請加強 C 棟建築等量體與都市紋理之協調性。
 - C. 取消基地北側圍牆設置，並設置街道家俱。

(五) 本案設計單位於 109 年 2 月 18 日函送都審報告書到府，提請 109 年 8 月 11 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：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 有關本案申請都市更新廢改道部分：

- (1) 本案基地內西南側所載廢巷保留通行部分，經都市更新審議委員會說明係屬申請都市更新程序，辦理更新單元內之現有巷道改道範圍，故其使用仍應符合現有巷道之相關規定提供公眾人行及車行使用。
- (2) 考量目前現有巷道較為曲折，請檢討車輛轉彎處迴轉半徑角度及標示車輛通行軌跡線，並補充說明後續都更廢改道

程序。

- (3)為確保人行安全及車輛通行順暢，除雲梯車之消防救災空間外，人行硬鋪面及現有巷道間請以植栽綠帶區分人車動線，以及加強相關安全警示措施，並經交通主管機關確認。

2. 開放空間:

- (1)有關本案設置 YouBike 部分，請配合延續秀朗路一段計畫道路側所留設之雙排喬木整體設計，以塑造舒適之開放空間環境。
- (2)有關基地西北側鄰接現有巷道部分，請以高程或植栽綠帶設計方式處理介面關係，以區隔人車動線。

3. 交通運輸系統:

- (1)本案應就整體交通系統為考量，完整規劃全區汽機車交通動線後經交通主管機關確認，並請補充交評審查意見回應說明，另全區交通動線圖說部分請明確區分汽車、機車及人行動線，以利審閱。
 - (2)考量行動不便使用者之安全，建請調整地下層部分無障礙車位置並臨靠垂直服務核為原則。
4. 有關屋脊裝飾物部分，高度不得超過 6 公尺，並檢附結構技師耐候、耐震、耐風等結構計算及簽證，請檢附本案名、簽證日期等相關結構技師證明資料，並請確實依建管規定分別檢討四向立面透空率，原則同意。

5. 景觀計畫:

- (1)綠化檢討部分請依「變更永和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)」土地使用分區管制要點規定檢討；無法綠化面積部分請依上開規定及本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函列舉之項目檢討，並標示相關圖例。
- (2)景觀照明部分，供公眾通行之開放空間以設置景觀高燈為原則，請取消基地北側開放空間留設之照樹燈，另請於廢巷保留通行處增設景觀高燈，以利人行安全。
- (3)有關本家中庭設置石階步道部分，建議考量無障礙通路設計並順平處理。

6. 報告書部分:

- (1)報告書封面申請地號與土地登記謄本不一致，請修正。
- (2)歷次會議紀錄部分未完整檢附，並請統一格式，請修正。
- (3)車道截角半徑請以 1.5 公尺以下為原則，請修正。
- (4)請補充標示車道緩衝空間尺寸。
- (5)有關景觀剖面圖說部分，為檢視建築物及鄰地間關係及順平處理，請明確標示植栽覆土、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，並請補充 CC-2 剖面圖說之鄰地套繪、露臺層剖面圖說及屋頂層剖面圖說

之喬木覆土深度。

(6)本案植栽設計部分請取消土丘並以順平方式處理。

(7)綠覆率檢討部分請以實設空地為母數計算，另喬木綠覆率檢討有誤，請修正。

(8)請補充屋頂層照明燈具示意圖。

(9)鋪面材質及家具配置部分，圖說與圖例不一致，請修正。

(10)為確保透水鋪面覆土深度達 60 公分以上，請補充相關剖面圖說。

(11)有關法規檢討之建築物造型及量體計畫、管委會示意圖說、行動不便者使用設施、報告書第六章綠覆率檢討之都更獎勵部分、噴灌設計檢討及報告書第七章建築圖說建管法規檢討等非都審內容請移除。

(12)避雷針等相關建築設備圖說請移除。

7. 屋脊裝飾物、外牆裝飾柱、裝卸車位及垃圾暫停車位不得銷售移轉、開放空間管理維護計畫應納入公寓大廈管理規約。

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及放寬內容。

(六)本案設計單位於 110 年 3 月 16 日函送都審報告書到府，提請 110 年 3 月 30 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，因本案基地達大會規模，經作業單位確認後，續提大會討論；倘涉及廢巷改道部分無法依會議決議修正應再續提專案小組審議。

1. 有關本案基地內西南側所載廢巷保留通行部分，考量基地及周邊防救災動線，以及經前次都市更新審議委員會說明屬申請都市更新廢巷改道程序，應循都市更新程序辦理，於該範圍鋪設柏油路面材質、高程區分及設置警示設施，並劃設出入口截角半徑，以利通行安全。

2. 為考量人行步道通行順暢性，基地北側人行道與基地南側內現有通路旁人行道，請沿 C 棟串聯南北兩側人行步道，以維持既有通路行進順暢性，另基地內請酌於規劃設置供居民停留使用、兒童遊具等設施並整合步道系統，以供開放性、可及性及利於住戶使用。

3. 人行道及現有巷道間（巷道接至永貞路、西北側臨接現有巷道部分）請以植栽綠帶設計區隔人車動線，以利通行安全。

4. 為加強 YouBike 供公眾使用之可及性，請於臨喬木綠帶側留設適當人行硬鋪面，以利串聯秀朗路一段之無遮簷人行道。

5. 有關基地內鋪面皆延伸至公有人行道，認養及維護部分請逕洽主管機關辦理。

6. 本案分為 3 幢建築物，門廳之進出口皆未臨靠道路側，有關基

	<p>地內通路規定部分請依建管規定辦理。</p> <p>7. 有關本基地車道出入口截角半徑過大，半徑應小於 1.5 公尺設置，請修正。</p> <p>8. 有關各棟樓地板面積檢討，一樓門廳、三樓梯廳範圍，請釐清空間及範圍，另 A 棟二樓電梯之梯間，請依使用需求檢討合理使用大小，並逕依建管規定辦理。</p> <p>9. 本案高層緩衝空間設置部分，請逕依建管規定辦理。</p> <p>10. 有關人行步道之車道破口部分，請考量以人為本之通行空間，請延續人行步道鋪面材質。</p> <p>11. 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。</p> <p>(七) 本案設計單位於 110 年 11 月 18 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 110 年 12 月 10 日本市 110 年度第 14 次大會討論。</p>
<p>提請 確認 及討 論事 項</p>	<p>一、本案依「新北市都市設計審議及土地使用開發許可審議作業要點」第 3 點第一項第一款第一目規定，基地面積大於 6,000 平方公尺且總樓地板面積大於 30,000 平方公尺者，經專案小組審議後，應提大會審議。</p> <p>二、提請大會討論確認事項：</p> <p>(一) 全區開放空間。</p> <p>(二) 住商使用。</p> <p>(三) 停車規劃。</p>
<p>本 次 審 查 相 關 單 位 意 見</p>	<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：基地位於本市永和區永安段 400-1、557~587、587-1、588~596、603、604、605、606~613、613-1、614~623、623-1、630~640、640-1、641、642、642-1、643、643-1、643-2、644、644-1、645、645-1、646、646-1、647、647-1、648、648-1、649、655~666、681、682、682-1~682-7、683、686~692、755 地號等 125 筆土地，基地面積 7,058.7 平方公尺，興建 1 幢 3 棟地上 28 層地下 6 層共 526 戶之集合住宅、店鋪、一般事務所、公共設施，建築物高度 92.5 公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。</p> <p>二、本府工務局意見(書面)：</p> <p>(一) 建築線與地界線未重合，地下室開挖範圍未退縮達 1 公尺。</p> <p>(二) 基地右側 6 公尺退縮範圍應平均留設。</p> <p>(三) 商業區做住宅使用比例未見詳細檢討，請補充詳細計算式。</p> <p>三、本府交通局意見(書面)：交評本局已於 110 年 10 月 28 日原則同意，並請開發單位將下列事項納入定稿本修正：(一) 廢巷後保留 6 公尺供民眾通行銜接安樂路 272 巷及永貞路，其後續維管權責請載明。(二) 承諾於基地內捐贈公共自行車租賃站，請依附件切結並用印。</p> <p>四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案前於 109 年 8 月 10 日新北府城開字第 1091469702 號函書面要件審查在案，捐贈持分面積共計</p>

0.82 平方公尺；其接受基地位於本市永和區永安段 400-1、557、558、559、560、561、562、563、564、565、566、567、568、569、570、571、572、573、574、575、576、577、578、579、580、581、582、583、584、585、586、587、587-1、588、589、590、591、592、593、594、595、596、603、604、605、605-1、606、6007、608、609、610、611、612、613、613-1、614、615、616、617、618、619、620、621、622、623、623-1、630、631、632、633、634、635、636、637、638、639、640、640-1、641、642、642-1、643、643-1、643-2、644、644-1、645、645-1、646、646-1、647、647-1、648、648-1、649、655、656、657、658、659、660、661、662、663、664、665、666、681、682、682-1、682-2、682-3、682-4、682-5、682-6、682-7、683、686、687、688、689、690、691、692、755 地號等 125 筆土地，面積共計 7,058.7 平方公尺，係屬擬定永和都市計畫細部計畫案之住宅區及商業區，平均基準容積率為 364.35%，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之 33.2%((接受基地連接道路寬度 18 公尺/臨路條件 18%+接受基地內部條件 6%)*1.3+接受基地外部環境改善項目 2%)，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40%之上限(9,779.12 平方公尺，實施都市更新地區，非法定山坡地)。

本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，送本府依程序辦理核備。

一、全區開放空間：

(一)廢巷改道部分，為確保後續提供公共通行使用，請循都市更新程序辦理後續建築線指定事宜。

(二)本案申請廢巷(安樂路 272 巷)並依歷次會議決議基地中庭應留設開放通路以維持基地之通透及東西側串聯，請調整中間廣場硬鋪面，完整留設開放空間範圍及增設街道家具，以利區分公私領域，並沿街設立開放空間告示牌及確實標示開放空間範圍。

(三)西南側沿現有巷道側沿街植栽帶規劃，請配合基地中央廣場及西側人行步道串聯，調整植栽槽增設硬鋪面。

(四)西南側辦理廢巷改道部分：

1. 因改道後巷道曲折，考量南側為鄰房車道出入口，故請增加安全警示設施(備)。

2. 改道後西南側轉角處，除道路使用範圍外，請以綠化規劃以避免違停使用。

3. 道路路型規劃請依交通主管機關規定辦理。

二、停車規劃：本案地上 3 幢建築物設計，地下 1 層無障礙機車位及各層無障礙停車位，應考量行動不便者使用之安全性及使用動線，合理調整規劃。

三、為確保開放空間使用的完整性，有關 YouBike 設置方式請以集中方式

決議

規劃。另請加強基地東南角人行空間動線串聯。

四、考量通行環境品質有關基地北側之人行空間，請將植草磚改為透水鋪面規劃，倘涉及地面層綠化不足請依大會通案決議以立體綠化方式補足。

案由	劉諺承等 3 人八里區中庄段 218 地號 1 筆土地店舖、 住宿型精神復健機構新建工程(第一次變更設計)	案號	報告案 第一案
說明	<p>一、申請位置：八里區中庄段 218 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：李浩原建築師事務所 建築師：李浩原</p> <p>三、申請單位：劉諺承等 3 人 負責人：劉諺承</p> <p>四、土地使用分區：第 2 種住宅區(建蔽率 40%，容積率 200%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 7 層，地下 3 層，鋼筋混凝土造，共 8 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：1,234.9 平方公尺。</p> <p>(三)設計建築面積：493.94 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：39.99% ≤ 40%。</p> <p>(四)總樓地板面積：5,358.72 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：2,469.48 平方公尺。</p> <p>設計容積率：199% ≤ 200.0%。(法定上限)</p> <p>開挖率：54% ≤ 54.05%</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一~三層：停車空間。</p> <p>地上一層：店舖。</p> <p>地上一層夾層：店舖。</p> <p>地上二至七層：住宿型精神復健機構。</p> <p>屋突一至三層：樓電梯間、機械室、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 21 輛，實設 48 輛(自設 27 輛、裝卸 1 輛)。</p> <p>應設機車 23 輛，實設 23 輛。</p> <p>應設自行車 6 輛，實設 6 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(配合區段徵收開發修訂土地使用分區管制要點)」規定，土地使用分區管制要點第 20 點本計畫地區皆應先經新北市都市設計審議通過後方得申請建築執照，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案前經本府 110 年 7 月 20 日新北府城設字第 1100996188 號函同意核備。</p> <p>(二)本案設計單位於 110 年 8 月 23 日函送第 1 次變更設計都審報告書到府。提請 110 年 9 月 27 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</p>		

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)請逐條檢討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。
- (2)平面規劃方式是否符合一層一戶樣態，請自行釐清。
- (3)請依建照科業務工作手冊檢討裝飾柱。
- (4)各樓層請檢討步行距離。
- (5)請釐清八里是否為內政部指定應附防空避難設備地區。
- (6)陽台外裝飾性構造物請依新北市建築物陽臺露臺外緣裝飾性構造物設計原則檢討，並請標扶手高度。
- (7)室內安全梯開窗 W4 應具 1 小時防火時效，請確認。
- (8)空間名稱請依規定標示。

2. 本府交通局意見(書面)：員工、訪客、復康接駁運具停車需求仍請落實內部化。

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

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：尚無容積移轉申請記錄。

5. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：請申請單位依都市計畫法新北市施行細則第 43 條規定核實檢討綠化面積及綠覆率，其餘尚符合都市計畫法新北市施行細則及本地區細部計畫之土地使用分區管制規定。

6. 本案申請屋脊裝飾物請依「新北市都市設計審議簡化程序案件審議原則」，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，本次變更取消部分屋突層結構框架，原則同意。

7. 報告書部分：

(1)廣告招牌設置，逕依建管規定申設，報告書內廣告文字，請移除。

(2)本案戶數變更，請檢附住戶管理規約。

8. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46 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. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。

10. 相關單位意見請酌參。

11. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

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 110 年 10 月 11 日前辦理核備事宜。

	<p>(三)本案經設計單位於110年10月8日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於110年11月1日新北府城設字第1101942106號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請110年12月10日本市110年度第14次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	寶誠建設鶯歌區鳳鳴段 31-1 地號 1 筆土地店舖及集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)	案號	報告案 第二案
說明	<p>一、申請位置：鶯歌區鳳鳴段 31-1 地號等 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：林大俊建築師事務所 建築師：林大俊。</p> <p>三、申請單位：寶誠建設股份有限公司 負責人：沈柏明。</p> <p>四、土地使用分區：第一種住宅區(建蔽率 50%，容積率 200%)。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 12 層，地下 4 層，鋼筋混凝土造，共 108 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：2,793.94 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：1,378.97 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：49.36% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：16,866.59 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：7,647.08 平方公尺。</p> <p>設計容積率：273.7%(含獎勵容積) ≤ 274% [200%(1+2%+35%)] (允建上限)。</p> <p>(四)基地規模獎勵面積：111.76 平方公尺(2%)。</p> <p>容積獎勵面積：1,955.76 平方公尺(35%)。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下四層：防空避難室兼停車空間、機車、蓄水池。</p> <p>地下三層至地下二層：停車空間、機車、蓄水池。</p> <p>地下一層：停車空間、台電配電場所、垃圾集中室、機房。</p> <p>地上一層：店舖、管委會使用空間。</p> <p>地上二層至十二層：集合住宅。</p> <p>屋突一至二層：樓梯間、水箱、機房。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車位 108 輛，實設 130 輛。(自設 22 輛)</p> <p>應設機車位 108 輛，實設 108 輛。</p> <p>應設自行車位 27 輛，實設 27 輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點(第一次通盤檢討)書土地使用分區管制要點」第 11 點規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案前經本府 105 年 12 月 7 日新北府城設字第 1052368568 號函同意核備在案。</p> <p>(二)本案設計單位於 110 年 9 月 2 日提送都審報告書到府，提請 110</p>		

年10月4日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府交通局意見(書面):自行車及人行道請調整為行人與自行車共道。
2. 本府環境保護局意見(書面):涉及環境影響評估部分,依卷附地號,經本局至經濟部水利署敏感區位查詢系統代為查詢結果,場址非位於自來水水質水量保護區範圍內。又據所附資料載:基地位於本市鶯歌區鳳鳴段31-1地號1筆土地,基地面積2,793.94平方公尺,興建地上12層地下4層共108戶之店鋪、集合住宅,建築物高度38.65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(書面):查本次係變更工程造價、車道及景觀鋪面、屋頂綠化、建築設計圖說等項目,其中變更項目涉及屋頂綠化部分,尚符合都市計畫法新北市施行細則及細部計畫之土管,其餘變更項目無意見。
4. 本府城鄉發展局開發管理科(書面):經查詢土地容積移轉申請案件管理系統,查有申請紀錄,前經本府106年5月3日新北府城開字第1060783799號函核准容積移轉,得移入接受基地容積為1,955.91平方公尺(位於整體開發地區)。
5. 高度放寬部分:本次變更未依原核准要求於基地西南側留設適當道路截角,請修正規劃。
6. 建築計畫部分,本次變更涉及屋突女兒牆線條調整、立面樑線及窗戶修正等,請詳實製作報告書各涉及之屋脊裝飾物、裝飾柱及平面圖等變更相關圖面,清楚框選變更位置及標示變更說明,未於報告書中框選說明之變更內容即未列入本次變更事項。
7. 景觀計畫部分:
 - (1)基地高低差的部分請考量無障礙通行高程平整規劃。
 - (2)車道範圍為確保行人通行安全考量,人行道通行範圍應平整規劃,並延續人行道材質以維持人行道之延續感。
 - (3)非開挖範圍地磚仍請保持透水地磚設計。
 - (4)原規劃之板岩透水磚變更為地磚,請標示採用之地磚種

	<p>類，並補附透保水檢討圖說。</p> <p>(5)屋頂綠化面積減少，請以不低於原核准規劃。</p> <p>(6)景觀配置圖請補充基地內外相關高程及開挖範圍等。</p> <p>8.報告書部分：</p> <p>(1)封面請參考本府城鄉發展局公告之設計審議報告書範本製作。</p> <p>(2)1-1-2、6-1-2 檢討及變更說明錯誤，請修正。</p> <p>(3)請檢附建照影本及登錄法令適用日之附表頁。</p> <p>(4)6-3-2 請補充景觀綠化剖面圖及屋頂綠化管理維護計畫。</p> <p>(5)設計圖說之避雷針設備不涉都審事項免檢附。</p> <p>9.本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。</p> <p>10.本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議抵觸。</p> <p>11.倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。</p> <p>12.請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。</p> <p>13.相關單位意見請酌參。</p> <p>14.以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>15.以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 110 年 10 月 18 日前辦理核備事宜。</p> <p>(三)本案經設計單位於 110 年 10 月 18 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 110 年 11 月 8 日新北府城設字第 1101997595 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 110 年 12 月 10 日本市 110 年度第 14 次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

(一)本案設計單位於110年7月5日提送都審報告書到府，提請110年8月9日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府交通局意見(書面)：

(1)本案為增建工程，停車位數應含原停車位數，汽車位數為517席、機車位數為1428席，已達本府交評提送門檻，請依規定送審交評。

(2)旨案為亞東科技大學校園內樸慎大樓增建工程，請說明及圖示是否以既有停車場出入口做車輛進出？並請分析及說明增建後造成之交通衝擊與影響及具體改善措施。

(3)地下層無障礙車位設置位置請靠近梯廳，避免穿越車道。

(4)本案於1-4節提案單敘明應設自行車8席，實設自行車10席，自設7席，應為自設2席，請將誤植處釐清並更正。

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：基地位於本市板橋區亞東段1012地號等48筆土地，基地面積30,162平方公尺，領有100板建字第324號建造執照、101板使字第252號使用執照，本次申請位於既有校地範圍內興建1幢1棟地上10層地下2層共10戶之教學場所、店鋪，建築物高度41.35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23、26條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

3. 本府城鄉發展局計畫審議科(書面)：

(1)第2-1-13頁及第2-2-3頁，有關法定開挖率計算有誤，請依都市計畫法新北市施行細則第37條規定檢討。

(2)第2-1-15頁，有關都市計畫法新北市施行細則第46條檢討內容，請刪除第2段文字，並依都市設計科相關建議意見辦理。

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

5. 審議書件部分：

(1)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4項及第5項規定，於都審核備後自收受核備函之日起一年內申請建築執照，如期限屆滿未申請自之次日起失其效力。

(2)請檢附核准之建築線指示圖。

6. 建築計畫部分：

(1)1樓商店請說明校區內動線之規劃關聯性。

- (2)建請加強本案建築色彩計畫與校園建築色彩計畫之關聯性說明。
- (3)地上空間請以順平方式規劃，減少階梯之設置。
- (4)消防防災動線請繪出行車軌跡線，檢討消防車可進入之合理規劃。
- (5)本案為校內增建工程含拆除現有教學大樓工程，各相關面積檢討及計算，應為全區檢討並扣除拆除範圍，請於各相關圖面表列檢討值及計算式。
- (6)本案為供教學用途場所相關樓層高度請逕依建管規定辦理。
- (7)本案自行車停車位規畫於地面層，依「新北市都市設計審議原則」規定，應設置於地面層室內或地下一層，現規劃不符規定。
- (8)地下室無障礙汽車停車位請鄰近垂直服務動線設置。
- (9)垃圾及廚餘等處理，本案未規劃垃圾暫存室，請合理規劃留設。
- (10)本次增建之教學大樓提案單登載為 10 戶，倘為分戶使用請檢討公寓大廈規約及管理維護計畫。

7. 景觀計畫部分：

- (1)基地後方圍牆側景觀覆土深度請依規定留設，並與鄰地高程順平處理。
- (2)有關建物前方之雙排喬木樹種，請再行評估遮蔭性效果。
- (3)依「新北市都市設計審議原則」第 8 點第 1 款規定，人行空間內之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以兩水花圃之概念設計。
- (4)夜間照明計畫，請加強基地 2 側及背面人行步道照明。
- (5)公共開放空間請適當規劃人行空間及步道系統之鋪面，並配以街道傢俱提供停等休憩等使用功能性。

8. 報告書部分：

- (1)法規檢討章節，各檢討說明請區分全校及增建各檢討值，請修正。
- (2)各圖面涉現有建築物時，圖面請以虛線或淡色區分，文字標註不屬本工程範圍。
- (3)地下室連通道屬本工程範圍，各平面圖面未完整編排，請修正。
- (4)各剖面圖空間名稱未標示，請修正
- (5)2-3-2 條文排版位移，請修正。
- (6)4-4 容積樓地板面積與 5-1-2 不一致，請修正。
- (7)4-8 增建工程建築面積計算錯誤，請修正。
- (8)5-1-2 面積計算表應全區各棟數值表列彙整計算，請修正。

	<p>(9)5-12-2、5-12-4、5-12-5、6-6-1~6-6-3 未涉都審項目，免檢附。</p> <p>(10)6-3-1、6-3-2 綠化計算錯誤，缺全區植栽檢討表，請修正。</p> <p>9. 本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。</p> <p>10. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。</p> <p>11. 相關單位意見請酌參。</p> <p>12. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>13. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 110 年 8 月 23 日前辦理核備事宜。</p> <p>(二)本案經設計單位於 110 年 9 月 6 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 110 年 11 月 9 日新北府城設字第 1101699023 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 110 年 12 月 10 日本市 110 年度第 14 次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	全國靜電環保八里區埤頭段 81 地號 1 筆土地工廠新建工程	案號	報告案第四案
說明	<p>一、申請位置：八里區埤頭段 81 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：李浩原建築師事務所 建築師：李浩原</p> <p>三、申請單位：全國靜電環保有限公司 負責人：沈傳飛</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 5 層，地下 1 層，鋼筋混凝土構造，共 5 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：933.96 平方公尺。</p> <p>(三)設計建築面積：459.49 平方公尺。 設計建蔽率：49.20% ≤ 60.0%。</p> <p>(四)總樓地板面積：3,080.74 平方公尺。 設計容積面積：1,961.32 平方公尺。 設計容積率：210.00% ≤ 210.00%。(允建上限)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層：停車空間、機房、水箱。</p> <p>地上一至五層：作業廠房。</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 8 輛，實設 11 輛(自設 3 輛)。 應設機車 8 輛，實設 8 輛。 應設自行車 2 輛，實設 2 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案依據「變更臺北港特定區計畫細部計畫(修訂土地使用分區管制要點第六點)書第 20 點本計畫區應先經新北市都市設計審議委員會依「新北市都市設計審議原則」及「臺北港特定區都市設計準則」審議通過後始得發照建築，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案設計單位於 110 年 3 月 18 日函送都審報告書到府。110 年 4 月 7 日專案小組審查，會議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。</p> <p>1. 本府工務局意見(書面)：</p> <p>(1)安全梯開門打到 7.5 公尺主管退縮範圍，請修正。</p> <p>(2)機車停在法定空地上請依機車設置要點檢討。</p> <p>(3)請檢討技規 271、272、275、279 條規定</p>		

(4)請檢討步行距離及重複步距。

2. 本府交通局意見(書面)：本案規劃汽車位 12 席，機車位 8 席，惟考量本案設有辦公室及作業廠房，其顧客、員工及卸貨臨停等需求確實內部化處理，訪客停車位亦同，仍請補說明分析所提供汽、機車位是否能滿足停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：尚查無容積移轉、多目標申請紀錄。

4. 法規檢討：

(1)本案建造執照掛件日為 109 年 10 月 30 日，請依 108 年 6 月 30 日「變更臺北港特定區計畫細部計畫(修訂土地使用分區管制要點第六點)書檢討相關書圖。

(2)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」，因目前三層樓以上非廠房之辦公室均有隔間請依上開審查要點檢討。

5. 人行開放空間及鄰棟間隔：

(1)本案未依規定檢討側院退縮深度 2 公尺，請補充圖說。

(2)請以剖面圖說明室內外高程差，確保無障礙及人行道斜率皆符合 4%規定。

6. 交通及運輸計畫：

(1)有關車道寬度 6 公尺部分請以植栽界定其範圍，並以景觀設計手法區劃人車動線。

(2)考量人車動線區劃，有關機車位請配合建築柱位整體規畫設置。

(3)有關無障礙進出動線，請配合景觀植栽調整以確保動線順暢。

7. 景觀計畫：

(1)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。

(2)有關植栽樹種請配合當地氣候採用原生樹種規劃。

(3)夜間照明計畫請確實模擬及標示區劃時段。

8. 報告書部分：

(1)有關安全梯至建築線間之通路寬度部分涉及建管部分請依規定檢討。

(2)提案單內容有誤，請修正。

(3)法規檢討部分表格模糊，請修正。

(4)請於土地使用分區管制要點圖例，標註 D7 街廓位置。

(5)請標註屋頂綠化與女兒牆間距離，以確保維護管理安全。

- (6)P2.16 屋頂綠化計算式與 P5.08 計算式不相符，請釐清。
- (7)P5.04 植栽以群植方式表現，請說明本案植栽配置方式。
- 9. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。
- 10. 相關單位意見請酌參。
- 11. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。
- 12. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發要點」，於 110 年 4 月 21 日前辦理核備事宜。

(二)本案設計單位規劃空間使用用途，未符合本區都市計畫書土地使用分區管制要點，經檢討重新規劃後，設計單位於 110 年 8 月 23 日檢送報告書到府，提請 110 年 9 月 27 日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府工務局意見(書面)：

- (1)請自行確認防火避難、防火間隔規定。
- (2)無障礙廁所半徑是否符合規定。
- (3)一層平面圖消防救災部分停車位動線似無法通行。
- (4)請釐清無障礙通路是否與車道重疊。
- (5)各樓層請補標高程。
- (6)各樓層請檢討步行距離。
- (7)請檢討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。
- (8)陽台外裝飾性構造請依新北市建築物陽臺露臺外緣裝飾性構造設計原則檢討，並請標扶手高度。
- (9)建築物外牆裝飾柱請依本局工作手冊檢討。
- (10)請確認樓地板面積、建築面積、容積樓地板面積等。

2. 本府交通局意見(書面)：前次意見包括訪客及裝卸貨臨停需求請再補充檢討自設滿足，並於基地內化處理；停車場出車警示燈請設置於退縮人行空間交界處。

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

4. 本府經濟發展局意見(書面)：

- (1)本局業於 110 年 7 月 15 日新北經企字第 1101285626 號(諒達)函文提供相關意見。
- (2)另本案涉及設置單元大小面積，是否符合新北市施行細則第 16 條第 1 項第 2 款「作業廠房之樓地板面積合計超過 300 平方公尺者。…」規定一節，經查貴局前於 106 年 6 月 29 日新北府城都字第 1061229490 號函釋，爰仍請貴局依權責卓

處。

5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：尚無容積移轉、總量管制申請記錄。
6. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：經檢核本案尚符合都市計畫法新北市施行細則及本地區細部計畫之土地使用分區管制規定，故本科無意見。
7. 景觀計畫：
 - (1)有關基地後院與鄰地退縮 7.5 公尺部分，請自地界線設置 4 公尺硬鋪面，3.5 公尺綠帶。
 - (2)考量青楓之樹徑，樹高建議以 4.5 公尺高規劃。
 - (3)車道旁請設置常綠小型喬木，並以景觀設計手法阻隔車道形成之噪音。
 - (4)請評估於無障礙通路周邊設置壁燈，以確保夜間照度足夠。另請於車道周邊配置足夠的景觀高燈。
 - (5)無障礙廁所數量請依建管規定檢討。
8. 人行開放空間及開放空間：
 - (1)請以多向剖面圖說明人行步道、無障礙室外通路、機車車道及車道緩衝空間等空間高程差，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。並於圖面標註鄰地與基地高程。另以剖面圖標註人行步道與機車車道高程差及坡度符合 4% 規定。
9. 交通及運輸計畫：
 - (1)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同色系，且順平無高差。
 - (2)有關機車位設置請依「新北市建築物機車停車空間設置要點」辦理，並請計入容積樓地板面積。
10. 報告書部分：
 - (1)開挖率計算請依「都市計畫法新北市施行細則」、「土地使用分區管制要點」及「新北市都市設計審議簡化程序案件審議原則」逐一檢討，並檢附計算式。
 - (2)「新北市各都市計畫產業專用區及工商綜合區建築物設計使用審查要點」請檢附檢討對應頁數。
 - (3)建築物照明計畫夜間模擬時段有誤請修正。
 - (4)請補充左側側院檢討計算式。
 - (5)管理維護計畫納入管理規約並檢附開放空間管理維護基金圖說。
11. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。

	<p>12. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。</p> <p>13. 相關單位意見請酌參。</p> <p>14. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>15. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於110年10月11日前辦理核備事宜。</p> <p>(三)本案經設計單位於110年10月8日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於110年11月9日新北府城設字第1101942004號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請110年12月10日本市110年度第14次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	謙石建設八里區中山段 1160 地號 1 筆土地店舖及集合住宅新建工程	案號	報告案第五案
說明	<p>一、申請位置：八里區中山段 1160 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：徐易聖建築師事務所 建築師：徐易聖</p> <p>三、申請單位：謙石建設有限公司 負責人：陳碧珊</p> <p>四、土地使用分區：第三種住宅區(建蔽率 50.0%，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 54 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：2,123.73 平方公尺。</p> <p>(三)設計建築面積：634.33 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：29.87% ≤ 50.0%。</p> <p>(四)總樓地板面積：10,660.49 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：5,394.24 平方公尺。</p> <p>設計容積率：254%(含獎勵面積) ≤ 254%[200%*(1+27%)](允建上限)。</p> <p>容積移轉面積：1146.81 平方公尺。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一~三層：停車空間。</p> <p>地上一層：店舖、管委會空間、大廳。</p> <p>地上一層夾層：店舖。</p> <p>地上二~十三層：集合住宅。</p> <p>屋突一層：樓電梯間。</p> <p>屋突二層：樓梯間、機房。</p> <p>屋突三層：樓梯間、水箱、機械室。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 54 輛，實設 89 輛(自設 35 輛)。</p> <p>應設機車 54 輛，實設 54 輛。</p> <p>應設自行車 9 輛，實設 9 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 110 年 6 月 17 日函送都審報告書到府。於 110 年 7 月 8 日專案小組審查，會議決議為本案申請單位於會上說明 8 公</p>		

尺計畫道路未開闢，致使未能確認車道進出位置，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): 涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市八里區中山段1160地號1筆土地，基地面積2,123.72平方公尺，興建1幢1棟地上13層地下3層共54戶之集合住宅、店鋪，建築物高度44.7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. 按原則停車場處入口建議設置於次要道路上，請說明本案停車場規劃設置於20米計畫道路之必要性，仍請建議調整規劃停車場出入口於次要道路上。
 - B. 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、緩衝空間、轉彎處截角圓弧、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施等。
 - 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。
 - D. 請補充本案基地周遭各建案之停車場出入口是否與本案停車場出入口有所衝突。
 - (2)按面積計算表：基地開發後作店鋪及集合住宅使用，實設汽車位89席、機車位54席，未達應提送交評門檻；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」應送交評標準，則應依規定送審。
3. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):
 - (1)經檢視本案報告書，未檢討敘明屋頂綠化相關內容，惟是否應依都市計畫法新北市施行細則第44條規定辦理，請貴科詳予檢視確認，並據以要求申請單位補充檢討及說明。
 - (2)餘均依前開細則規定覈實檢討，故本科無意見。
4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):本案前於110年5月7日新北府城開字第1100523513號函書面審查在案，捐贈持分面積816.92平方公尺；其接受基地位於本市八里區中山段1160地號土地，面積2,123.73平方公尺，係屬臺北港特定區計畫細部計畫之第三種住宅區，基準容積率為200%，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之27%(1,146.81平方公尺，接受基地連接道路寬度20公尺/臨路條件20%+接受基

地內部條件 6%)+接受基地外部環境改善項目 1%)，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 30%之上限(1,274.23 平方公尺，非位於法定山坡地範圍)。

5. 有關目前停車場出入口位於 20 公尺計畫道路側，考量減少影響主要幹道之通行及確保安全，並配合本府交通局意見評估調整於次要道路上。

6. 法規檢討：

(1) 本案位於基地街角之土地(中山段 1161 地號)未納入申請範圍，考量都市街角空間的完整性，建議申請人洽該土地所有權人整併基地，以減少畸零空間之產生。經申請人於會上說明未來將以綠美化方式處理，請整體規劃並取得其他土地所有權人同意及納入住戶規約以確保景觀風貌。

(2) 本案申請單位於會上說明 8 公尺計畫道路未開闢，致使未能確認車道進出位置，請補充基地臨接未開闢計畫道路之權屬及現場開闢狀況關係後，續提專案小組討論。

(3) 依「新北市都市設計審議原則」第 2 點第 1 項第 2 款(略以)：「1、建築物應自基地境界線退縮淨寬 1.5 公尺以上建築。…」請確保退縮空間符合規定。

(4) 請依該土地使用分區管制要點第 7 點，標示檢討退縮建築範圍。

7. 建築計畫

(1) 本案基地位於中山路二段 356 巷及 8 公尺計畫道路轉角空間，一樓規劃設置店舖，請考量店舖實際營業使用之商業行為，設置垃圾儲存空間、垃圾車車位及裝卸、臨停車位，以避免停車外部化。該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於管理規約加註不得銷售轉移。

(2) 本案一樓至一層夾層設置店舖，樓層高度請依「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層設計施工及管理要點」辦理，並逕依建管規定辦理。

(3) 有關無障礙設施請依「建築物無障礙設施及設計規範」檢討。

(4) 本案設置梯廳、管委會空間、天井、立面裝飾之垂直格柵等，逕依建管規定辦理。

8. 交通及運輸計畫：

(1) 依「新北市都市設計審議原則」第 4 點第 1 項第 3 款(略以)：「…自行車停放空間，應設置於地面層室內或地下一層…」，本案設置於一層管委會空間內，請以實牆單獨區劃並計入容積樓地板面積，或請設置於地下一層。

- (2)為考量行動不便使用者之安全，請調整地下層無障礙汽、機車位，不跨越車道、集中設置並臨近垂直服務核設置。
- (3)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。
- (4)依「新北市都市設計審議原則」第 4 點第 1 項第 2 款規定機車停車位於地下一層應集中設置，避免人車動線交織，請調整修正。
- (5)於汽、機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍、騎樓或開放空間獎勵範圍間設置緩衝空間。
- (6)請套繪基地周邊現有行穿線位置並配合景觀整體規劃。

9. 景觀計畫：

- (1)沿街人行步道空間請延續鄰地配置方式，以 1.5 公尺樹穴，2.5 公尺人行步道設置，沿中山路二段 356 巷請以植栽槽方式規劃，沿 8 公尺巷道現規劃設置雙排喬木，請改以沿街面植栽槽方式規劃設置，植栽槽請以複層式規劃，採用原生種類及適合當地環境之喬木以維護生物多樣性。喬木覆土深度應大於 150 公分，灌木覆土深度應大於 60 公分，地被植物覆土深度應大於 30 公分，並請檢附剖面圖說明。
- (2)依「新北市都市設計審議原則」第 7 點，本案於一層車道旁設置垃圾處理暫存空間，請移設至地下一層設置，並考量可及性、安全性、及清理垃圾之運具所需車道淨寬及淨高，設置垃圾車暫停車位。另於人行步道內設置垃圾車臨停區，請移除。
- (3)考量都市景觀，沿街店舖請以櫥窗設計方式取代鐵捲門。
- (4)有關街角空間部分，因目前量體以弧角規劃請加強對都市空間的友善設計，並加大且完整街角廣場設計。
- (5)考量夜間人行及車行安全請於沿街面設置景觀高燈。請取消插地式投射燈及嵌地式點燈，避免夜間行走時產生炫光影響安全。
- (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。
- (7)外觀模擬圖請套繪鄰地、現況、行穿線及公共路燈照明。

- (8)本案露臺及屋頂部分設置 1/2 薄層綠化請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。
- (9)請以多向剖面圖說明人行步道、無障礙室外通路、出入口雨遮及梯廳等空間高程差，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。並於圖面標註鄰地與基地高程。
- (10)本案基地南側設置景觀庭園，請以順平方式配置植栽及人行步道。
- (11)本案沿 20 公尺與 8 公尺計畫道路，請呼應道路寬度及都市紋理呈現應有之景觀風貌，並配合街角廣場、車道出入口周邊、退縮開放空間布設街道家具、景觀高燈等，以營造良好的街道空間。
- (12)有關景觀高燈部分請配合 8 公尺計畫道路垃圾車臨停空間移設後，整體規劃夜間照明燈具。
- (13)有關建築物外觀部分請增加明度降低彩度，以減少壓迫感。
- (14)夜間照明部分請於深夜時段僅保留地面層通行空間照明。
- (15)植栽區請設置導排水系統、透水陰井以確保植栽生長環境良好。

10. 報告書部分：

- (1)本案檢討之各項法規請完整檢附附表內容及附圖，並請標註基地位置。
- (2)提案單內容有誤，請修正。
- (3)面積計算表之工程造價部分請刪除。
- (4)三時段模擬圖之模擬時間有誤，請修正。
- (5)P5-7 頁行人動線圖例未標示說明，請補充。
- (6)請補充開放空間管理維護執行計畫。
- (7)P6-4 景觀剖面圖標註沿街步道開放式空間，請確認空間名稱正確性。
- (8)管理規約請依都市設計審議報告書範本製作。

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

12. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都

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

13. 相關單位意見請酌參。

14. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

15. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」，於110年7月22日前辦理續審事宜。

(二) 本案設計單位於110年8月5日函送都審報告書到府，於110年7月21日新北城設字第1101336030號函同意展延至110年8月5日，提請110年9月3日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府交通局意見(書面)：

(1) 依前次本局意見 2，請再分別清楚圖示本案停車場出入口設計(破口寬度、車道寬度)，另修正 P.0-5 表格修正前後圖說及說明頁數分別為 P.0-29、P.0-30。

(2) 依前次本局意見 3，地面層停車場出入口車道請設計與開放空間及人行道有所區隔。

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)：查本案本科前以110年7月6日提供審查意見在案，再經檢視申請單位本次所提修正對照表及其相關對照章節，業依規定檢討屋頂綠化並載入報告書載明，故本科無意見。

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案前於110年8月23日新北府城開字第1101588077號函會勘完成在案，捐贈持分面積816.92平方公尺；其接受基地位於本市八里區中山段1160地號土地，面積2,123.73平方公尺，係屬臺北港特定區計畫細部計畫之第三種住宅區，基準容積率為200%，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之27%(1,146.81平方公尺，接受基地連接道路寬度20公尺/臨路條件20%+接受基地內部條件6%)+接受基地外部環境改善項目1%)，經書面試算結果，送出基地可移轉之容積為1,147.17平方公尺，申請移入容積為1,146.81平方公尺(已達接受基地基準容積27%，超出部分自願無償捐贈)，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積30%之上限(1,274.23平方公尺，非位於法定山坡地範圍)。

5. 有關前次會議決議涉及：「有關目前停車場出入口位於20公尺計畫道路側，考量減少影響主要幹道之通行及確保安全，並配

合本府交通局意見評估調整於次要道路上。」，考量車輛通行安全，請依本府交通局意見將停車場出入口移至次要道路(8公尺)上。

6. 承上，經查本市八里區公所 110 年 4 月 27 日新北八工字第 1102858062 號函，已載示本基地臨接八里區中山段 1172 地號為已開闢之計畫道路，故有關車道之位置請以符合建管規定之原則下規劃。

7. 法規檢討：

(1) 有關前次會議決議涉及：「本案位於基地街角之土地(中山段 1161 地號)未納入申請範圍，考量都市街角空間的完整性，建議申請人洽該土地所有權人整併基地，以減少畸零空間之產生。經申請人於會上說明未來將以綠美化方式處理，請整體規劃並取得其他土地所有權人同意及納入住戶規約以確保景觀風貌。」惟迄今未取得中山段 1161 地號所有土地所有權人同意書，倘無法取得土地所有權同意書，請維持該土地現況，並以設計方式加強本基地內周邊景觀設計，以縫合空間界面。

(2) 有關前次會議決議涉及：「依新北市都市設計審議原則第 2 點第 1 項第 2 款(略以)：『1、建築物應自基地境界線退縮淨寬 1.5 公尺以上建築。…』請確保退縮空間符合規定。」，車道與地界線間請詳實標註尺寸，以確保退縮範圍足夠。

8. 建築計畫：有關前次會議決議涉及：「本案基地位於中山路二段 356 巷及 8 公尺計畫道路轉角空間，一樓規劃設置店舖，請考量店舖實際營業使用之商業行為，設置垃圾儲存空間、垃圾車車位及裝卸、臨停車位，以避免停車外部化。該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於管理規約加註不得銷售轉移。」，仍請上開規定分別設置垃圾車位、裝卸及臨停車位。

9. 交通及運輸計畫：

(1) 依「新北市都市設計審議原則」第 4 點第 2 項第 4 款(略以)：「汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍、騎樓或開放空間獎勵範圍之間應留設至少六公尺平地緩衝空間…」請於法定退縮範圍後設置緩衝空間。

(2) 垃圾車位不得計入法定或自設車位，報告書內車位編號請移除，另垃圾暫存空間標示，報告書內容不一請修正。

(3) 本案於一層設置自行車停車區，請合理規畫自行車進出動線。

10. 景觀計畫：

- (1)有關前次會議決議涉及：「沿街人行步道空間請延續鄰地配置方式，以1.5公尺樹穴，2.5公尺人行步道設置，沿中山路二段 356 巷請以植栽槽方式規劃，沿 8 公尺巷道現規劃設置雙排喬木，請改以沿街面植栽槽方式規劃設置，植栽槽請以複層式規劃，採用原生種類及適合當地環境之喬木以維護生物多樣性。喬木覆土深度應大於 150 公分，灌木覆土深度應大於 60 公分，地被植物覆土深度應大於 30 公分，並請檢附剖面圖說明。」，故仍請沿中山路二段 356 巷及 8 公尺計畫道路側請規劃 1.5 公尺樹穴、2.5 公尺人行步道方式規劃，請取消花台設置，人行步道順平處理。
- (2)有關前次會議決議涉及：「有關街角空間部分，因目前量體以弧角規劃請加強對都市空間的友善設計，並加大且完整街角廣場設計。」，故請於基地地界線範圍內規劃街角廣場。
- (3)2 及 13 層規劃露臺請設置 1/2 薄層綠化並於女兒牆間留設管理維護空間，以確保使用安全，請補充剖面圖及檢討計算式，屋頂 1/2 綠化部分請補充檢討計算式。惟不得以灌木及地被植物面積合併計算方式檢討 1/2 綠化。
- (4)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。計算實設綠化面積不得以灌木及地被植栽面積合併計算。
- (5)本案於一層開放空間範圍設置緊急發電機用進排風口，請依「新北市都市設計審議原則」規定設置，並以剖面圖說明風向進出方式，排風方向不得面對人行空間。
- (6)請以多向剖面圖說明人行步道、無障礙室外通路、出入口兩遮及梯廳等空間高程差，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。並於圖面標註鄰地與基地高程。
- (7)請加強沿街面街道家具與景觀之整體規劃。
- (8)考量人行空間之品質避免炫光，請取消人行空間內投樹燈設置。
- (9)請套繪公有人行路燈位置，整體規劃基地內景觀高燈，另車道出入口兩側請設置景觀高燈，以確保人行及車行安全。
- (10)有關植栽區部分，並配合盲溝等景觀手法加強基地導排水

	<p>設計。</p> <p>(11)考量沿8公尺計畫道路沿建築側設置之水黃皮喬木樹形易影響建築使用，建議改以直立型喬木規劃。</p> <p>11. 報告書部分：</p> <p>(1)報告書內無障礙通路通行方向經過植栽區，請修改通行動線以符合「建築物無障礙設施及設計規範」規定，並請繪製剖面圖。</p> <p>(2)本案於地下一層及一層設置天井，請說明安全維護方式，請以剖面圖說明。</p> <p>(3)避雷針係屬建築設備無涉都審範圍，請移除。</p> <p>(4)P6-5 平面索引圖有誤，請更換。</p> <p>(5)第七章圖面有關建管及台電配電場所檢討請移除。</p> <p>(6)請補充開放空間管理維護執行計畫，且管理規約請檢附管理維護基金計算方式。</p> <p>12. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。</p> <p>13. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。</p> <p>14. 相關單位意見請酌參。</p> <p>15. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>16. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於110年9月17日前辦理核備事宜。</p> <p>(三)本案經設計單位於110年9月17日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於110年11月12日新北府城設字第1101807451號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請110年12月10日本市110年度第14次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	國家住宅及都市更新中心三重區五穀王段 297 地號 1 筆土地社會住宅新建工程	案號	報告案第六案
說明	<p>一、申請位置：三重區五穀王段 297 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：奚茂恩建築師事務所 建築師：奚茂恩。</p> <p>三、申請單位：國家住宅及都市更新中心 負責人：花敬群。</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 11 層、地下 3 層鋼筋混凝土構造，共 166 戶。</p> <p>（二）建築基地面積：2,663.95 平方公尺。 設計建築面積：1,328.3 平方公尺。 設計建蔽率：49.86% ≤ 40 %。</p> <p>（三）總樓地板面積：16,869.8 平方公尺。 設計容積面積：9,575.23 平方公尺。 設計容積率：359.44%（依施行細則第 39-2 條提高 1.5 倍）≤ 360%〔240%（1+50%）〕（法定上限）。</p> <p>（四）新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至三層：停車空間、機房。 地下一層：停車空間、機房、防空避難室。 地上一層：梯廳、幼兒園、管委會使用空間。 地上二層：幼兒園、托嬰中心、日照中心。 地上三層：集合住宅、管委會使用空間。 地上四至十一層：集合住宅。 屋突一層：梯間。 屋突二層：梯間、水箱。 屋突三層：梯間、電梯機房</p> <p>（五）停車空間：應設汽車 70 輛，實設 78 輛（自設 8 輛）。 應設機車 166 輛，實設 166 輛。 應設自行車 42 輛，實設 42 輛。</p> <p>（六）餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「變更三重細部計畫（配合新北市眷村文化保存計畫）暨變更三重二重疏洪道兩側附近地區細部計畫（配合新北市眷村文化保存計畫）」案土地使用分區管制要點第 1 點規定，本案容積接受基地於申請開發建築時應提送「新北市都市設計審議委員會」審議。爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過： （一）本案設計單位於 110 年 5 月 14 日函送都審報告書到府提請 110 年 6 月 16 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。</p>		

1. 本府交通局意見(書面):
 - (1) 本案為第1類建築物，規劃166戶(含社會住宅161、店鋪2、日照中心1、幼兒園1及托嬰中心1)，設置汽車停車位78席(法停70、自設8)、機車166席(法停166)及自行車停車位42席，未達建築物交通影響評估準則提交評門檻，另考量店鋪、日照中心、幼兒園及托嬰中心等員工停車需求嚴重不足，請確實內部化，並請詳實估算停車需求，若有不足請提改善措施或增加供給。
 - (2) 日照中心、幼兒園及托嬰中心接送區位於地下1樓，請確實宣導送托民眾使用並再評估是否足數使用，另幼兒園接送亦含機車接送需求，請將機車臨停需求納入考量。另日照中心亦有復康巴士接送需求，考量復康巴士車輛較高，請留意車道及地下1樓停車場淨高，避免車輛無法下至停車場停放。
 - (3) 基地車道出入口臨接道路部分，請補充道路幾何配置。
2. 本府工務局意見(書面):
 - (1) 屋脊裝飾物透空率檢討有誤，請修正。
 - (2) 空間名稱請依技規規定標註，管委會空間加註文字請刪除。
 - (3) 防水閘門高度請依技規檢討。
 - (4) 地面層花台請標示高程，應計入建築面積部分請釐清。
 - (5) 地面層陽台欄杆請標示高度，請標示投影線，應計入建築面積部分請釐清。
 - (6) 居室與非居室空間請實質區隔，容積樓地板面積請配合修正。
 - (7) 裝卸車位不可與垃圾車位共用，請修正。
 - (8) 報告書第6-1頁圖例有誤請釐清。
 - (9) 屋突可設置之空間性質請依技規檢討標示。
 - (10) 屋頂平台僅可設置1處，並露臺與屋頂平台性質不同，請修正釐清。
 - (11) 地下層以法定車位空間折抵部分請釐清。
 - (12) 戶外無障礙通路坡度請依無障礙相關規定檢討。
3. 本府環境保護局意見(書面): 涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市三重區五谷王段297地號1筆土地，基地面積2,663.95平方公尺，興建1幢1棟地上11層地下3層共166戶之集合住宅、店鋪、幼兒園、托嬰中心、日照中心，建築物高度40.04公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。
4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):

- (1) 查旨案未檢附建造執照掛件文件，無法釐清法令適用日期，請申請單位檢附。
 - (2) 查旨案土地使用分區管制要點檢討係依「變更三重都市計畫(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通盤檢討)」案，請申請單位修正案名誤植部分；另有關前開土管要點附圖一，請申請單位說明檢討結果。
 - (3) 查旨案允建容積係依都市計畫法新北市施行細則第39條之1提高至基準容積之1.5倍，有關面積計算表所載規模獎勵似屬誤植，請申請單位釐清修正。
5. 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，查無容積移轉申請紀錄。另本案基地亦非屬公共設施多目標使用適用土地。
 6. 人行空間或步道系統動線配置事項：
 - (1) 請依「變更三重都市計畫(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通盤檢討)」案土地使用分區管制要點第6點，沿道路境界線至少退縮5公尺，並依附圖一留設2.5公尺沿街植栽帶及2.5公尺人行步道，有關退縮範圍內既有喬木請配合移植。
 - (2) 沿計畫道路植栽穴鄰地交接處植栽穴請留設1.5公尺硬鋪面以利後續銜接。
 - (3) 請確認2.5公尺人行步道與鄰地順平接續，並於剖面詳細標註確認橫向坡度小於4%。
 - (4) 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，本案不符規定請修正。
 - (5) 本案請詳細標示沿街退縮人行道深度，倘達6公尺請以雙排喬木設置。
 - (6) 本案車道6公尺緩衝空間位於人行步道部分，請考量人行安全修正規劃方式。
 7. 公共開放空間系統配置事項：鄰地界線車道部分1.5公尺救災間隔應淨空設置，請修正。
 8. 申請屋脊裝飾物部分，其高度以不超過6公尺為原則，並應依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架設置，請以實體框架範圍檢討符合上開規定後，原則同意。
 9. 本案申請裝飾柱含結構柱深度超過2公尺部分(X2Y2柱、X2Y4柱、X6Y2柱及X6Y4柱)，請依建管規定檢討。
 10. 交通運輸系統配置事項：
 - (1) 有關汽車位數量設置部分，依「變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫(土地使用分區管制要

點通盤檢討)」案土地使用分區管制要點及「新北市社會住宅都市設計審議原則」規定回歸技術規則規定檢討，請檢討兩者皆須符合方式設置。

- (2) 短時物流臨停車位不得設置於地面層，請修正。本案規劃以內化方式減少對外部交通之衝擊，請於地下一層供家長臨時停車及物流臨停使用。
 - (3) 社區使用車輛請依「新北市都市設計審議原則」，依法定停車位數加計百分之二設置（小數點尾數無條件進位），該車位不得計入法定及自設停車數量。
11. 環境保護設施：目前規劃資源回收、垃圾暫存空間之動線與機車出入動線重疊，請考量可及性及安全性調整規劃，以維人行安全。
12. 景觀部分：
- (1) 本案沿地界線設置綠籬範圍不得位於沿計畫道路退縮範圍內。
 - (2) 幼兒園戶外活動空間設置之透空格柵，位於救災間隔鄰地界 1.5 公尺範圍不符規定，請修正為綠籬施作。
 - (3) 請考量幼兒園戶外活動區域之遮陰性，增設喬木及遮蔭設施。
13. 樓層高度部分請依「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，目前地上 2 層 H-1 宿舍安養類空間，倘各戶或各單元使用樓地板面積在一百五十平方公尺以下者（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。
14. 建築物量體色彩計畫請取消目前黃色外牆之設計，以減少住都中心各案之相似性，降低社會住宅之標籤化。
15. 報告書部分：
- (1) 請依報告書範本編排目錄章節。
 - (2) 面積表請加大字體清晰檢附。
 - (3) 建築面積表法定容積請敘明法令依據，且本案無申請規模獎勵請修正。
 - (4) 建築面積表車位計算請標明計算式內容。
 - (5) 綠化檢討請將詳列算式加總並對應至圖面之計算範圍。
 - (6) 景觀剖面圖請標註人行道橫向坡度。
 - (7) 空白頁請標註本頁空白。
16. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。
17. 相關單位意見請酌參。
18. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。
19. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發要點」

	<p>於110年6月30日前辦理核備事宜。</p> <p>(二) 本案經設計單位於110年6月30日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於110年11月15日新北府城設字第1101234622號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請110年12月10日本市110年度第14次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	巨石工業八里區大崁段216地號1筆土地工廠新建工程	案號	報告案第七案
說明	<p>一、申請位置：八里區大崁段216地號1筆土地。</p> <p>二、設計單位：尹彥程建築師事務所 葉育廷建築師事務所 建築師：尹彥程 建築師：葉育廷</p> <p>三、申請單位：巨石工業有限公司 負責人：石治人</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2層，鋼骨構造，共1戶。</p> <p>(二)建築基地面積：636.09平方公尺。</p> <p>(三)設計建築面積：379.95平方公尺。 設計建蔽率：59.73%≤60.0%。</p> <p>(四)總樓地板面積：890.58平方公尺。 設計容積面積：638.2平方公尺。 設計容積率：100.33%≤210%。(允建上限)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地上一層：停車空間、C2作業廠房、機房。 地上二層：C2研發作業場所、機房。 屋突一層：樓梯間。 屋突二層：水箱。 屋突三層：昇降機機房。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車1輛，實設1輛。 應設機車2輛，實設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： 本案依據「核定「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110年7月5日函送都審報告書到府。於110年8月4日專案小組審查，決議為：本案應依下列意見修正，請設計單位確認其使用用途後，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。</p> <p>1. 本府交通局意見(書面)：</p> <p>(1)按面積計算表，本案為第4類建築物，基地僅作為作業廠房、機房、研發作業場所使用，實設汽車位2席、機車位2席、自</p>		

行車 1 席，未達應提交評門檻；惟後續倘依相關規定檢討停車空後達「建築物交通影響評估準則」應提交評標準，則應依規定送審。

(2)停車位：考量本案作業廠房、機房、研發作業場所使用等需求確實內部化處理，查停車空間規劃僅 1 卸貨車格與 1 身障汽車格、機車 2 格、自行車 1 格，仍請補說明分析所提供汽、機車位是否能滿足停車需求，倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

2. 本府環境保護局意見(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大埕段 216 地號 1 筆土地，基地面積 636.09 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 2 層地下 0 層共 1 戶之作業廠房、研發作業場所，建築物高度 12.8 公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 3、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟日後申辦工廠登記或回收業登記時，達上開認定標準第 3、28 條各款情形之一者，仍應實施環境影響評估。

3. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：本案為第一種產業專用區，建物一、二層設置作業廠房作公害較輕微之工業，應非屬都市計畫法新北市施行細則第 16 條相關規定，惟仍請核實檢討是否符合前開規定，並建議說明產業類別及作業廠房是否未超過 300 平方公尺。

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：尚無容積移轉相關紀錄。

5. 法規檢討：

(1)本案為第一種產業專用區，建物一層做 C-2 作業廠房(公害較輕微之工業之製造)、二層 C-2 研發作業場所(公害較輕微之工業之製造)，有關涉及非屬「都市計畫法新北市施行細則」第 16 條相關規定認定部分，請洽主管機關確認，以確保符合「土地使用分區管制要點」規定。另二層 C-2 研發作業場所(公害較輕微之工業製造)不符規定部分請修正，

(2)承上，有關使用用途部分請釐清更正後補附新北市核准產業或設施相關同意函文，以確保符合前開規定。

(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」，並確保符合上開規定。

6. 建築計畫：

(1)依「新北市都市設計審議原則」規定，需自地界線退縮 1.5 公尺，其範圍內不得有固定式構造物，開窗部分請配合防火時效調整設置。

(2)有關無障礙設施請依「建築物無障礙設施及設計規範」檢討，

並請加強使用之可及性。

7. 交通及運輸計畫：

- (1)依「新北市都市設計審議原則」第4點每宗基地以設置一處破口為原則，車道寬度應為6公尺以下檢討。查目前車道開口合計寬度超過6公尺，不符規定，請調整沿街植栽槽或整合車道，以減少人車交織情形。
- (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，另與鄰地界面請留設1.5公尺硬鋪面。
- (3)請依「土地使用分區管制要點」、「建築技術規則」及「新北市都市設計審議原則」檢討停車位(汽車、機車、自行車)之設置，且依前述各規定詳附條文對照表及計算過程。

8. 景觀計畫：

- (1)沿路側請設置1.5公尺樹穴，1.5公尺人行步道，以多向剖面圖說明人行步道、無障礙室外通路、停車空間及作業廠房等空間高程差，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。並於圖面標註鄰地與基地高程。
- (2)外觀模擬圖及三時段模擬圖請套繪鄰地、現況及公共路燈照明。
- (3)考量夜間人行及車行安全請於沿街面設置景觀高燈。
- (4)本案露臺及屋頂部分設置1/2薄層綠化並確保與女兒牆間有足夠安全距離，以維護使用安全，請補充剖面圖及檢討計算式。
- (5)植栽區請加強導排水系統以確保植栽生長環境良好。
- (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。
- (7)無障礙室外通路部分請依「建築物無障礙設施及設備規範」規定計算不可綠化面積。
- (8)廣告物招牌請依「新北市廣告物招牌管理辦法」辦理，報告書內招牌章節請移除。
- (9)本案設置圍牆，請依新北市都市設計審議原則檢討設置高度、透空率且牆基高度不得高於20公分。
- (10)目前喬木位置緊靠側院之建築物旁，考量樹木生長環境，請調整於沿街側設置柔化立面。另於二樓請加大陽台並綠

化增加與環境融合效果。

(11)有關一層規劃鐵捲門部分請改為立面之開窗，並整體規劃立面。

(12)垃圾暫存區目前設置於 1.5 公尺法定退縮範圍內，請移設。

9. 報告書部分：

(1)本案檢討之各項法規請完整檢附條文、附表內容及附圖，並標註基地位置。

(2)提案單內容有誤，請修正。

(3)面積計算表之工程造價部分請刪除。

(4)透保水計畫請依「新北市透水保水自治條例」辦理，且無涉都審範圍，請移除。

(5)防救災計畫請檢附書面圖說審查核定表及一層平面圖，其餘內容請刪除。

(6)本案有關建管法令檢討部分非都審範圍，請刪除。

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

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

12. 相關單位意見請酌參。

13. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

14. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 110 年 8 月 18 日前辦理續審事宜

(二)本案設計單位於 110 年 8 月 19 日函送都審報告書到府，提請 110 年 9 月 17 日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府工務局意見(書面)：

(1)請自行確認防火避難、防火間隔規定。

(2)無障礙廁所半徑是否符合規定。

(3)一層平面圖消防救災部分停車位動線似無法通行。

(4)請釐清無障礙通路是否與車道重疊。

(5)各樓層請補標示高程。

(6)各樓層請檢討步行距離。

(7)請檢討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。

(8)陽台外裝飾性構造物請依本局工作手冊、新北市建築物陽臺露臺外緣裝飾性構造物設計原則檢討，並請標扶手高度。

(9)建築物外牆裝飾柱請依本局工作手冊檢討。

(10)請確認樓地板面積、建築面積、容積樓地板面積等。

2. 本府交通局意見(書面)：停車位：考量本案作業廠房、機房、研發作業場所使用等需求確實內部化處理，查停車空間規劃僅1卸貨車格與1身障汽車格、機車2格、自行車1格，仍請補說明分析所提供汽、機車位是否能滿足停車需求，倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

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

4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：查申請單位業依前次意見修正並確認相關事宜，故本科無意見。

5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：尚無容積移轉申請紀錄、總量管制紀錄。

6. 景觀計畫：

(1)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，且順平無高差。

(2)沿路側請設置1.5公尺樹穴，1.5公尺人行步道，以多向剖面圖說明人行步道、無障礙室外通路、停車空間及作業廠房等空間高程差，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。並於圖面標註鄰地與基地高程。

(3)依市區道路人行道設計規定，人行道緣石高度不得大於0.15公尺，請依此規定調整本案高程。

(4)喬木規格請合理化標示檢討，其高度應大於4公尺。

(5)基地導排水設施如盲溝、軟管，請清楚標註於圖面。

(6)請加強車道旁安全警示設施，並設置景觀高燈。另於地界線設置之小面積綠化，請取消整併於基地內設置。

7. 報告書部分：

(1)請逐一回復其他單位意見，並製作修正對照表及圖。

(2)報告書內文字錯誤請修正。

(3)修正對照表及圖說編排有誤請修正。修正圖說請以左右頁分別說明修正前後。

(4)基地內設置景觀高燈請於圖面標註圖例、盞數及名稱。

(5)三時段模擬圖請標註時段。

(6)剖面圖綠化部分請標註覆土深度及地界線或建築線並請標註

	<p>尺寸及坡度。</p> <p>(7)屋頂設置薄層綠化請補充剖面圖及導排水設施。</p> <p>(8)報告書第 7 章有關建管法令檢討及雜項工作物平面圖部分非涉都審範圍，請刪除。</p> <p>(9)土地登記簿及地籍圖謄本請移除。</p> <p>8. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。</p> <p>9. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。</p> <p>10. 相關單位意見請酌參。</p> <p>11. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>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 110 年 10 月 1 日前辦理核備事宜</p> <p>(三)本案經設計單位於 110 年 10 月 14 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 110 年 11 月 19 日新北府城設字第 1101971978 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 110 年 12 月 10 日本市 110 年度第 14 次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	技佳建設新莊區興化段213地號等12筆土地廠房新建工程(第1次變更設計)	案號	報告案第八案
說明	<p>一、申請位置：新北市新莊區興化段213、214、216、206、262-2、265、205-4、205-6、205-11、212-1、703-2、702-2等12筆土地</p> <p>二、設計單位：李兆嘉建築師事務所 建築師：李兆嘉</p> <p>三、申請單位：技佳建設股份有限公司 負責人：許秀鳳</p> <p>四、土地使用分區：乙種工業區(建蔽率60%，容積率210%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上19層地下3層鋼筋混凝土構造，共113戶。</p> <p>(二)建築基地面積：10,406.99平方公尺。 設計建築面積：3,543.34平方公尺。 設計建蔽率：34.04%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：60,532.09平方公尺。 設計容積面積：32,782.01平方公尺。 設計容積率：314.99%(含獎勵容積)≤314.99%[210%*(1+15%+35%)](允建上限)</p> <p>(四)工業區立體化獎勵：3,278.20平方公尺(15%)。</p> <p>(五)容積移轉：7,649.13平方公尺(35%)。</p> <p>(六)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下三-二層：停車空間 地下一層：防空避難室兼停車空間 地上一層：管委會空間、一般零售業、梯廳。 地上二層：管委會空間、梯廳、餐飲業 地上三-十五、十七層：一般廠房 地上十六-十九層：一般廠房、一般事務所 屋突一至三層：梯間、水箱、機房</p> <p>(七)停車空間： 應設汽車184輛，實設328輛(自設144輛)。 應設機車206輛，實設529輛(自設323輛)。 應設自行車31輛，實設32輛(自設1輛)。</p> <p>(八)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依「都市計畫法新北市施行細則」第45條規定：本案屬申請基地面積大於六千平方公尺，且總樓地板面積大於三萬平方公尺者，應先經新北市都市設計審議委員會審議後方得申請建造執照。爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案前經本府109年10月7日新北府城設字第1091646026號函同意核備在案。</p> <p>(二)本案設計單位於110年8月17日提送都審報告書到府，提請110年9月17日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確</p>		

認後同意核備；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。本府交通局意見(書面):本案本次變更無涉及停車場及車道出入口變更,變更19樓餐飲業為廠房使用部分如有新增衍生停車需求仍請內化處理,餘無意見。

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:基地位於本市新莊區興化段213、214、215、206、262-2、265、205-4、205-6、205-11、212-1、702-2、703-2地號等12筆土地,基地面積10,406.99平方公尺,場址非位屬重要濕地範圍內,興建1幢1棟地上19層地下3層共113戶之一般廠房、一般事務所、餐飲業,建築物高度89.96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。
2. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):經查土地容積移轉申請案查詢管理系統,新莊區興化段213地號等3筆土地前經新北市政府107年3月29日新北府城開字第1070604493號函核准容積移轉,得移入接受基地容積為4,410.56平方公尺(距離捷運車站500公尺內);另查新莊區興化段213地號等12筆土地有申請總量管制紀錄,申請都市計畫法新北市施行細則第18條第2項第4款第1目一般零售業、餐飲業及同款第2目一般事務所,並經本府城鄉發展局110年8月13日新北府城開字第1101088537號函同意備查在案。
3. 本府城鄉發展局都市設計科意見:有關本案19層取消餐廳使用用途設置廠房部分,申請乙種工業區總量管制之空間項目(16樓、18樓設置一般事務所)部分應集中樓層設置,故請將19層廠房移至17層,18、19層設置一般事務所。
4. 有關本次變更設計單元G管道間變更部分,考量管道間數量、面積不變,請補充消防技師簽證並依本府消防局相關規定辦理及規約加註。
5. 本次變更立面設計,設置格柵請依建管規定檢討。
6. 本次變更設計涉及屋脊裝飾物變更部分,依「新北市都市設計審議原則」第6點規定檢討,檢附結構技師簽證,且高度以不超過6公尺為原則並依建管規定檢討透空率,原則同意。
7. 本次變更設計新增商業廣告立招部分(報告書5-11),依「新北市都市設計審議原則」人行空間內(含植栽帶)不得申請設置私人廣告物及招牌,故請移除設置。
8. 本次辦理變更設計為申請單位主動申請,日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。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。
9. 本次變更部分請建築師確實檢討簽證,不得與歷次會議決議

抵觸。

10. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。
11. 相關單位意見請酌參。
12. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則46、48條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂
13. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。
14. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於110年10月1日前辦理都審事宜。

(三) 有關本案19層取消餐廳使用用途設置廠房部分，申請乙種工業區總量管制之空間項目部分，因涉及原核備大會討論內容項目變更，故再提請110年10月7日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意核備；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):本案涉及環境影響評估部分，本次辦理第1次變更設計，仍請依照本局歷次審查意見辦理。
2. 本府交通局意見(書面):此次變更無涉及停車位變更及停車場出入口變更，故本局無意見。
3. 有關本次變更設計取消19層餐廳使用用途設置廠房，申請乙種工業區總量管制之空間項目(16樓、18樓設置一般事務所)部分應集中樓層設置部分，經申請單位會上表示不申請取消餐廳使用用途，本案各樓層空間使用用途依原核准內容辦理。
4. 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。
5. 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。
6. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。
7. 相關單位意見請酌參。
8. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。
9. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於110年10月21日前辦理都審事宜。

(四) 本案經設計單位於110年9月6日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於110年11月9日新北府城設字第1101699023號函先行同意核備在案。

八、以上提請110年12月10日本市110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	新北市政府交通局新店區寶橋段 687 地號 1 筆土地綠湖公園改建暨地下停車場工程(第 1 次變更設計)	案號	報告案第九案
說明	<p>一、申請位置：新店區寶橋段 687 地號土地</p> <p>二、設計單位：張志成建築師事務所 建築師：張志成</p> <p>三、申請單位：新北市政府交通局 局長：鍾鳴時</p> <p>四、土地使用分區：商業區(建蔽率 15%；容積率：30%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地下 3 層，地上 1 層，鋼筋混凝土造。</p> <p>(二) 建築基地面積 : 14,396.21 平方公尺。</p> <p>設計建築面積 : 185.74 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率 : 1.29% ≤ 15%。</p> <p>(三) 總樓地板面積 : 13,014.34 公尺。</p> <p>設計容積面積 : 185.74 平方公尺。</p> <p>設計容積率 : 1.29% ≤ 30%</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下三層 : 梯廳、機房、停車空間。</p> <p>地下二層 : 梯廳、機房、停車空間。</p> <p>地下一層 : 梯廳、管理員室、廁所、機房 停車空間。</p> <p>地上一層 : 梯廳。</p> <p>(五) 停車空間：應設汽車 1 輛，實設 358 輛。 應設機車 1 輛，實設 47 輛。 應設自行車 1 輛，實設 1 輛。</p> <p>(六) 餘詳報告書。</p> <p>六、本案係依據「變更新店都市計畫(原部分工七乙種工業區變更為商業區、住宅區、公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地及道路用地)細部計畫」案第 11 點規定「本地區應先經新北市政府都市設計審議委員會審議通過後方得申請建築執照。」爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一) 本案前經本府 110 年 9 月 21 日新北府城設字第 1091667116 號函核備在案。</p> <p>(二) 本案設計單位因景觀植栽及鋪面變更，於 110 年 10 月 5 日檢送設計報告書到府，提請 110 年 10 月 22 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。</p> <p>1. 本府環保局意見(書面)：本案涉及環境影響評估部分，說明如下：</p>		

(1) 經查旨案係屬「新店都市計畫原部份工七工業區變更為商業區及住宅區(重新辦理環境影響評估)環境影響說明書」範圍內，其審查結論前經新北市政府 106 年 3 月 27 日新北府環規字第 10605477311 號公告在案。後經本局 109 年 3 月 20 日新北環規字第 1090497931 號公告增列審查結論，自公告日起開發單位免依原環境影響說明書所載內容及新北市政府 106 年 3 月 27 日新北府環規字第 10605477311 號公告審查結論執行。但開發單位事後變更開發計畫致開發行為又符合應實施環境影響評估之規定者，仍應依原環境影響說明書所載內容及上述公告之審查結論執行，並依法申請變更。

(2) 依卷附地號，經本局至經濟部水利署敏感區位查詢系統代為查詢結果，場址非位於自來水水質水量保護區範圍內。又據所附資料載：基地位於本市新店區寶橋段 687 地號 1 筆土地，基地面積 14,396.21 平方公尺，申請綠湖公園改建暨地下室停車場工程，非屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」規定範圍，無須實施環境影響評估。惟倘後續變更達上開認定標準，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. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):本案查有公共設施多目標申請作地下停車場使用紀錄，前經新北市政府 109 年 10 月 27 日新北府城開字第 1092070994 號函同意備查在案。

4. 景觀部分：

(1) 綠化面積檢討植被變更部分，請依原核准設置。另請詳細評估設置方式。

(2) 鋪面材質部分，人行步道由透水磚變更為透水混凝土及碎石鋪面，考量人行使用性，碎石鋪面不利行人通行，請以硬鋪面設置，並確保符合透水及順平設置，請修正。

5. 建築面積、容積面積及總樓地板面積變更部分請詳細表列於報告書相關頁面，並說明變更原因。

6. 沿街人行步道範圍於車道出入口部分，請延續人行鋪面設置，確保順平，並設置警示設施。

7. 報告書及相關法令部分：

(3) 各圖面檢討尺寸，請以精確圖面檢討並以正確比例檢附。

(4) 有關法令檢討部分請完整檢附。

(5) 請於提案單內補附汽車、機車、自行車車位規劃設置數量。

	<p>(6) 基地分析章節請檢附最新現況照片。</p> <p>(7) 變更後建築面積表請增列變更前後及差異值表格。</p> <p>8. 相關配置應一併配合調整修正。</p> <p>9. 本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。</p> <p>10. 本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議牴觸。</p> <p>11. 依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。</p> <p>12. 相關單位意見請酌參。</p> <p>13. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>14. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於110年11月5日前辦理核備事宜。</p> <p>(三) 本案經設計單位於110年11月1日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於110年11月26日新北府城設字第1102097091號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請110年12月10日本市110年度第14次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	皇普建設鶯歌區國慶段 1321 地號 1 筆土地店舖及集合住宅新建工程	案號	報告案第十案
說明	<p>一、申請位置：鶯歌區國慶段 1321 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：皇普建設股份有限公司 負責人：蘇永平。</p> <p>四、土地使用分區：第一種住宅區(建蔽率 50%，容積率 200%)。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 15 層，地下 3 層，鋼筋混凝土造，共 172 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：3,765 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：1,112.49 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：29.55% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：21,675.61 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：11,653.79 平方公尺。</p> <p>設計容積率：309.53% (含獎勵容積) ≤ 309.53% [200%(1+40%+20%)] (允建上限)。</p> <p>(四)開放空間獎勵面積：1,111.82 平方公尺(20%)。</p> <p>容積移轉面積：3,012 平方公尺(40%)。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下三層至地下二層：停車空間。</p> <p>地下一層：防空避難室兼停車空間。</p> <p>地上一層：店舖、管委會使用空間。</p> <p>地上二層至十五層：集合住宅。</p> <p>屋突一至三層：樓電梯間、水箱、機房。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車位 171 輛，實設 171 輛。</p> <p>應設機車位 171 輛，實設 171 輛。</p> <p>應設自行車位 26 輛，實設 26 輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「都市計畫法新北市施行細則」第 45 條規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案設計單位於 110 年 7 月 23 日提送都審報告書到府，錄案提請 110 年 9 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> <p>1. 本府環境保護局意見(書面)：本案涉及環境影響評估部分，依卷附地號，經本局至經濟部水利署敏感區位查詢系統代為查詢</p>		

結果，場址非位於自來水水質水量保護區範圍內。又據所附資料載：基地位於本市鶯歌區國慶段 1321 地號 1 筆土地，基地面積 3,765 平方公尺，興建 1 幢 2 棟地上 15 層地下 3 層共 172 戶之店鋪、集合住宅，建築物高度 49.95 公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

2. 本府交通局意見(書面)：

(1) 本案已提送交評，請依本局審查意見修正，並請考量現況物流宅配與外送平台車輛短時臨停需求，請於一樓地面層規劃短時臨停車位或停放區。

(2) 另請套繪地下 2~3 層臨近上下樓坡道處旁車位，進出入轉彎軌跡，並與進出車輛有交織問題，請重新檢討設置規劃是否適妥。

3. 本府城鄉發展局都市計畫科(書面)：

(1) 旨案第一種住宅區法定容積率為 200%，查面積計算表基地概要內容誤植 300%，請申請人修正。

(2) P2-1-15 及 P5-1 實際開挖率數值不一致，請申請人修正。

(3) 查土管第六條規定供鶯歌消防隊使用之機關用地…臨計畫道路處應退縮 3.52 公尺並設置無遮簷人行道，旨案非係機關用地，故無須留設。

(4) 本報告書未留設前院退縮之寬度，請申請人核實檢討。

4. 本府城鄉發展局開發管理科(書面)：經查詢土地容積移轉申請案件管理系統，該案前經新北市政府 110 年 7 月 23 日新北府城開字第 1101198056 號函確認書面要件在案，本案接受基地可移入容積為基準容積之 36.1% (接受基地連接道路寬度 10 公尺/臨路條件 10%+接受基地內部條件 17%+接受基地外部環境改善項目 1%)，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40% 之上限 (3,012 平方公尺，位於整體開發地區，非屬法定山坡地範圍)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準 (詳如參考附件)。

5. 專章檢討：

(1) 開放空間獎勵部分，依建築技術規則第 283 條規定任一邊之最小淨寬度應在六公尺以上，A 棟住宅出入口未依「新北市都市設計審議原則」留設 2 公尺寬之緩衝空間，請扣除不符規定之面積並修正圖說。

- (2)容積移轉部分，查本案核准可移入容積為基準容積之 36.1 %，請調降設計容積或檢附 40%可移入容積之第一階段核准函，另基地境界線退縮 3 公尺範圍內，應淨空設計不得有構造物，且本案車道設置斜坡於容移退縮範圍內，不符規定請修正。
- (3)屋脊裝飾物部分，請依新北市都市設計審議原則第 6 點及建築技術規則檢討突出屋面之三之一以上透空遮牆，三分之二以上透空立體構架，將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，請補充結構技師檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目計算，及三分之二以上透空立體構架計算檢討。
6. 本案基地南側國慶段 1327-1、1328、1328-2、1332、1338、1339、1342 及 1343 等地號土地未納入本次開發範圍，請依本府工務局建照科業務工作手冊第 3 章畸零地相關規定檢討辦理。
7. 外牆裝飾柱、裝飾性格柵、雨遮、管委會使用空間區隔請依建管規定檢討辦理。
8. 公共開放空間及人行步道系統：
- (1)因基地緊鄰學校用地，車道規劃請考量通學安全性，加強警示設施等規劃。
- (2)加強北側街角廣場之意象規劃，並考量捷運使用者及通學路人穿越基地的使用方式請留設街道傢具。
- (3)有關街道傢具請設置於開放空間中之次要動線上。
- (4)目前塔樓部分柱間距僅 3.9 公尺，建議增加棟距或以錯位方式規劃。
- (5)考量未來育才街鄰地開發人行道之銜接，本案基地臨育才街建築線 4 公尺範圍內之界面以鋪面形式規劃，本案廣場式開放空間請留設供串連之步道，以利後續鄰地開發之銜接串連。
- (6)人行步道或開放空間高程應與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於 4%為原則，本案東側人行道請依規定檢討規劃。
- (7)臨地界 1.5 公尺防災通道應與鄰地順平且不得有地下停車場坡道。
- (8)車道穿越人行空間，鋪面規劃及高程請與相鄰人行道空間一致，請補充檢討人行空間車道橫向剖面。
- (9)夜間景觀照明於基地西側設置車道壁燈，惟容移退縮範圍

應淨空設計不得有構造物，請檢視並修正規劃。

9. 交通系統：

- (1) 本案汽、機車進入建築物之動線曲折且視線受阻，故建議建築物向東側移位規劃平順進入之車道，以維使用者安全。
- (2) 汽機車坡道於地面層應留設平面緩衝空間，不得以坡道設置，緩衝空間高程調整後之車道其坡度比及淨高等仍應符合建管停車空間相關規定，請補充車道縱向剖面說明。
- (3) 請補充建築物內部汽機車停車與動線計畫檢討。
- (4) 考量本案規劃店舖及集合住宅共 172 戶；目前僅留設 1 位垃圾車暫停車位供社區臨停使用，請增加留設裝卸及訪客臨停車位 1 位，並於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。

10. 景觀計畫：

- (1) 請確認行穿線位置，景觀植栽部分請配合整體規劃調整留設。
- (2) 為確保喬木生長之植栽穴深度足夠，請調整沿育英街部分地下室開挖範圍。
- (3) 廣場式開放空間規劃請調整硬鋪面、植栽疏密之配置關係，以提供廣場活動與停留之功能性。
- (4) 基地內人行道退縮寬度達 6 公尺以上，應設置雙排大型常綠喬木，並依「新北市都市設計審議原則」附表一檢討喬木綠覆面積。
- (5) 依「都市計畫法新北市施行細則」第 43 條規定檢討之綠化面積應扣除與建築面積重疊之範圍，請檢視並修正計算式。
- (6) 2 樓露台及屋突 1 層屋頂平台請依「都市計畫法新北市施行細則」第 44 條規定，檢討設置二分之一面積以上之綠能設施或設備。
- (7) 請補充本案綠籬規劃之相關圖說及檢討。
- (8) 景觀配置圖請補充基地內外相關高程、人行道、樹穴尺寸標示及開挖範圍等，景觀剖面圖請標示退縮檢討線、排水溝、圍牆、人行道寬度、橫向坡度及樹穴等尺寸及圖示。

11. 報告書部分：

- (1) 報告書中各圖面請依正確比例製作，並標示圖說比例，請修正。
- (2) 第四章各章節排序，請參考本府城鄉發展局公告之報告書範本，請修正。
- (3) 面積計算表中工程造價、地下室開挖深度檢討及開挖土方

數量計算等不涉都審項目免檢附。

- (4)汽機車停車與動線計畫請補充各車種進出動線檢討，請修正。
 - (5)基地排水及高程系統圖請補充標示基地內外高程，請修正。
 - (6)景觀剖面圖請補充計畫道路側溝及基地南側及西側景觀剖面，請修正。
 - (7)第七章設計圖說，立面圖及剖面圖室外高程請依規劃高程修正。
 - (8)住戶管理公約請依本案規劃內容修正。
 - (9)8-4-1 公共開放空間管理維護計畫內容請納入 8-3 住戶管理公約中說明，請移除。
 - (10)8-4-2 請移除開放性空間管理維護計畫說明，另管理維護基金免計算 3 公尺容移退縮範圍，請修正。
12. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。
 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 110 年 9 月 28 日前辦理續審事宜。
- (二)本案設計單位於 110 年 10 月 13 日提送都審報告書到府，提請 110 年 10 月 25 日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。
1. 本府環境保護局意見(書面)：環境影響評估部分，依卷附地號，經本局至經濟部水利署敏感區位查詢系統代為查詢結果，場址非位於自來水水質水量保護區及水庫集水區範圍內。又據所附資料載：基地位於本市鶯歌區國慶段 1321 地號等 1 筆土地，基地面積 3,765 平方公尺，興建 1 幢 2 棟地上 15 層地下 3 層共 171 戶之店鋪、集合住宅，建築物高度 49.80 公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，

仍應實施環境影響評估。

2.本府交通局意見(書面):請依本局 110 年 9 月 13 日交評審查意見修正。

3.本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):查旨案涉及本科所提之前次意見皆已修正,故本科尚無意見。

4.本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):經查詢土地容積移轉申請案件管理系統,該案前經新北市政府 110 年 9 月 28 日新北府城開字第 1101813700 號函確認書面要件在案,本案接受基地可移入容積為基準容積之 40% (接受基地連接道路寬度 10 公尺/【臨路條件 10%+接受基地內部條件 20%】*1.3+接受基地外部環境改善項目 1%),其申請容積移轉量已達接受基地基準容積 40%之上限(3,012 平方公尺,捷運場站 500 公尺範圍內,非屬山坡地範圍),惟接受基地實際移入之容積,仍應依後續審議結果為準。

5.屋脊裝飾物部分,請依新北市都市設計審議原則第 6 點及建築技術規則檢討突出屋面之三之一以上透空遮牆,三分之二以上透空立體構架,將管理維護方式納入公寓大廈管理規約,原則同意以高度 6 公尺設置。

6.建築計畫:

(1)請取消取育英街 17 巷路邊臨停車位。

(2)請釐清 1 樓車道後側,規劃為挑空或於+210 規劃頂版,圖面前後不一致,請修正。

(3)外牆裝飾柱、裝飾性格柵、雨遮、管委會使用空間區隔請依建管規定檢討辦理。

7.景觀計畫:

(1)沿街植栽之行道樹種請考量以全街廓一致性原則規劃。

(2)開放空間請取消花台設置以順平地面方式規劃

(3)請釐清 1 樓車道後側高程+210 處之面層規劃,並依建管規定檢討。

(4)店鋪 3+及店鋪 5 前花台量體圍塑出店鋪專用之空間感,考量廣場式開放空間應有開放性及公益性,請加以留設南北向通道至地界。

(5)露台綠化景觀應配合公共使用調整欄杆設置之高度或留設維修通道,請考量公眾使用之安全性。

8.報告書部分:

(1)0-1-6、2-1-18、2-1-19、檢討說明及對照頁碼錯誤,請修正。

	<p>(2)基地綜合設計檢討數值及廣場式開族空間框選範圍錯誤，請修正。</p> <p>(3)面積計算表 15%免計容積機電設備面積檢討數值錯誤，請修正。</p> <p>(4)各章節製作之配置圖前後多有不一致處，請修正。</p> <p>(5)景觀剖面圖於開放空間內設置有構造物，請確認圖面後修正。</p> <p>(6)綠化及綠覆率檢討建築面積計算錯誤，請修正。</p> <p>(7)屋突一層平面圖無規劃屋頂平台進出口位置，請修正。</p> <p>(8)住戶管理公約內容與管理維護計畫基金不一致，另公共開放空間管理維護基金計算請無條件進位，請修正。</p> <p>9.倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。</p> <p>10.請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。</p> <p>11.相關單位意見請酌參。</p> <p>12.以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>13.以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 110 年 11 月 8 日前辦理核備事宜。</p> <p>(三)本案經設計單位於 110 年 11 月 8 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 110 年 11 月 29 日新北府城設字第 1102151296 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 110 年 12 月 10 日本市 110 年度第 14 次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>