

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：22001新北市板橋區中山路1段161號11樓

承辦人：蔡翔宇

電話：(02)29603456 分機7250

傳真：(02)29523713

電子信箱：AR9681@ntpc.gov.tw

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國108年12月31日

發文字號：新北府城設字第1082436314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108年12月24日「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會年度第12次大會會議紀錄」1份，請查照。

說明：

- 一、依本府108年12月19日新北府城設字第1082374690號開會通知單續辦。
- 二、請申請單位依決議修正後，於文到翌日起30天內檢附修正報告書送府辦理續審或核備。相關作業規定依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」辦理，申請人未依規定期限送請都設會審議或本府核備者，得駁回申請，並應由申請人重新提出申請。
- 三、倘對於審議結果有異議者，申請單位應於會議紀錄文到起30天內以書面申請復議。

正本：黃主任委員一平、江副主任委員志成、邱委員英浩、黃委員志弘、賀委員士麋、古委員禮淳、曾委員漢珍、鄭委員晃二、董委員娟鳴、廖委員國誠、張委員銀河、謝委員旭昇、潘委員一如、湯委員潔新、黃委員美君、洪委員迪光、邱委員文傑、蘇委員瑛敏、羅委員文明、林委員辰熹、蔡委員宗昇、江委員南志、金委員肇安、新北市政府城鄉發展局企劃建築科(討論案第1案)、王正源建築師事務所(討論案第1案)、蔡明勳建築師事務所(報告案第1、7案)、李文勝建築師事務所(報告案第2案)、曹昌勝建築師事務所(報告案第3案)、立志建築師事務所(報告案第4案)、向度聯合建築師事務所(報告案第5、9案)、鄧培華建築師事務所(報告案第6案)、三群聯合建築師事務所(報告案第8案)、閻康聯合建築師事務所(報告案第10案)、吳慶樟建築師事務所(報告案第11案)、蕭家福聯合建築師事務所(報告案第12、13案)、許義明建築師事務所(報告案第14案)、張倫端建築師事務所(報告案第15案)、三大聯合建築師事務所(報告案第16案)、吳成榮建築師事務所(報告案第17案)、謝明成建築

師事務所(報告案第18案)、陳嘉興建築師事務所(報告案第19案)、新北市政府經濟發展局(討論案第1案)、新北市政府社會局(討論案第1案)、新北市政府城鄉發展局住宅發展科(討論案第1案)、新北市政府城鄉發展局計畫審議科(討論案第1案)、新北市政府工務局、新北市政府交通局

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都市計畫科、新北市都市設計及土地使用開發許可審議會、新北市政府城鄉發展局政風室、王執行秘書敏治(均含附件)

市長 侯友宜



本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會

108 年度第 12 次大會會議紀錄

一、時間:108 年 12 月 24 日(星期五)上午 9 時 30 分整。

二、地點:本府 28 樓都委會會議室。

三、主持人:黃主任委員一平。

四、紀錄彙整:蔡翔宇。

五、出席委員及列席單位:如簽到簿。

六、主席報告。

七、宣讀上次會議紀錄。

八、作業單位工作報告。

九、審議事項:

(一)報告案:

1. 京格建設鶯歌區鳳福段 1058 地號 1 筆土地兒童遊樂場新建工程。
2. 中悅建設開發新莊區副都心段一小段 380 地號 1 筆土地辦公大樓新建工程(第一次變更設計)。
3. 友圓開發淡水區正德段 775、776-3 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程。
4. 鄔木蘭新店區安康段 1579 地號等 6 筆土地住宅新建工程。
5. 東村建設三重區三重段 426 地號 1 筆土地住宅大樓新建工程。
6. 立信建設板橋區新都段 15 地號等 12 筆土地集合住宅新建工程。
7. 京閣國際酒店鶯歌區鳳福段 1067、1068、1069 地號等 3 筆土地旅館新建工程。
8. 堃達土地開發新莊區信華段 4-3 地號 1 筆土地店舖及和住宅新建工程。
9. 東村建設三重區三重段 447 地號等 4 筆土地住宅大樓新建工程。
10. 佳瑞建設八里區中山段 401、407-1 地號等 2 筆土地集合住宅大樓新建工程。

11. 欣湛然建設淡水區鄧公段 493 地號等 8 筆土地集合住宅新建工程。
12. 丞石建設土城區明德段 325、326 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
13. 中茂資產新莊區副都心段一小段 258 地號等 4 筆土地集合住宅新建工程。
14. 鴻承建設泰山區信華段五小段 42 地號 1 筆土地店舖集合住宅新建工程。
15. 潤泰創新國際板橋區江翠段 72 地號等 10 筆土地集合住宅新建工程(第 3 次變更設計)。
16. 大陸建設新店區斯馨段 121、129 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程。
17. 築禾建設三重區大仁段 699 地號等 9 筆土地公園新建工程(第 1 次變更設計)。
18. 耿漢工業三重區頂崁段 178、179 地號等 2 筆土地工業廠房新建工程。
19. 昱冠建設中和區盛昌段 417 地號等 7 筆土地文教大樓新建工程。
20. 經本府都市設計簡化審議核准通過之案件共 2 案：

(1) 新北市立秀峰高級中學汐止區新峰段 895 地號等 5 筆土地、防水隔熱工程。

(2) 大亮建築三重區仁信段 81 地號 1 筆土地大樓新建工程(第 1 次變更設計)。

(二)討論案：新北市政府城鄉發展局中和區安邦段 58 地號等 5 筆土地中和安邦段青年社會住宅新建統包工程。

都市設計及土地使用開發許可審議會 108 年度第 12 次會議 簽到冊

日期		中華民國 108 年 12 月 24 日 (星期二) 上午 09 時 30 分整			
地點		28 樓都委會會議室			
主任委員		蕭, 一平			
副主任委員		江志成 (討論案, 迴避)			
出席委員	邱委員英浩	邱英浩	黃委員志弘		
	賀委員士應	賀士應	鄭委員晃二	鄭晃二	
	曾委員漢珍		羅委員文明	羅文明	
	廖委員國誠		古委員禮淳	古禮淳	
	董委員娟鳴		張委員銀河	張銀河	
	洪委員迪光	洪迪光	林委員辰熹	林辰熹	
	蘇委員瑛敏		潘委員一如	潘一如	
	邱委員文傑		蔡委員宗昇		
	湯委員潔新	湯潔新	黃委員美君		
	謝委員旭昇		江委員南志	江南志	
			金委員肇安	金肇安	

都市設計及土地使用開發許可審議會 108 年度第 12 次會議

列席單位 簽到冊

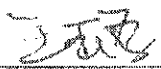
壹、時間：中華民國 108 年 12 月 24 日(星期二) 上午 9 時 30 分

貳、地點：28 樓都委會會議室

參、出席單位/人員：

單 位	職 稱	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		
新北市政府城鄉發展局		黃冠廷
		江青澤
		林元亨 王淑萍 李如晴

單 位	職 稱	簽 名 處
新北市政府城鄉發展局		
	建科	吳永盛 胡家綺
	都設科	蔡翔宇 蔡子淳
	信科	三山台
新北市政府經濟發展局	企劃科	黃麗雲
新北市政府社會局	老人科 新育 婦幼	吳佳瑛 陳福祥 陳淑芬
	兒科 衛生	華明袋

單 位	職 稱	簽 名 處
王正源建築師事務所(討論案第 1 案)		
蔡明勳建築師事務所(報告案第 1 案)		
李文勝建築師事務所(報告案第 2 案)		
曹昌勝建築師事務所(報告案第 3 案)		
立志建築師事務所(報告案第 4 案)		
向度聯合建築師事務所(報告案第 5、9 案)		
鄧培華建築師事務所(報告案第 6 案)		
蔡明勳建築師事務所(報告案第 7 案)		
三群聯合建築師事務所(報告案第 8 案)		
閻康聯合建築師事務所(報告案第 10 案)		
吳慶樟建築師事務所(報告案第 11 案)		
蕭家福聯合建築師事務所(報告案第 12、13 案)		
許義明建築師事務所(報告案第 14 案)		
張倫端建築師事務所(報告案第 15 案)		
三大聯合建築師事務所(報告案第 16 案)		
吳成榮建築師事務所(報告案第 17 案)		
謝明成建築師事務所(報告案第 18 案)		
陳嘉興建築師事務所(報告案第 19 案)		

案由	新北市政府城鄉發展局中和區安邦段58地號等5筆土地中和安邦段青年社會住宅 新建統包工程	案號	討論案 第一案
說明	一、申請位置：中和區安邦段58、130、131、132、133地號等5筆土地 二、設計單位：王正源建築師事務所 建築師：王正源 三、申請單位：新北市政府城鄉發展局 局長：黃一平 四、土地使用分區：住宅區(建蔽率40%，容積率390%) 五、設計概要： (一)設計內容：地下3層地上24層，鋼筋混凝土造，共638戶。 (二)建築基地面積：9,885.83平方公尺。 設計建築面積：3,279.40平方公尺。 設計建蔽率：33.17%≤40%。 (三)總樓地板面積：62,506.39平方公尺。 設計容積面積：38,427.49平方公尺。 設計容積率：388.71%≤390%。 (四)新建建築各層用途如下： 地下三層：機房、停車空間。 地下二層：機房、停車空間。 地下一層：機房、停車空間。 地上一層：店鋪、身心障礙者日間照顧中心、日照中心、創客中心。 地上二層：集合住宅、日照中心、公共托育中心、創客中心。 地上三至二十四層：集合住宅。 屋突一層：機房。 屋突二層：水箱、機房。 屋突三層：水箱、機房。 (五)停車空間：應設汽車278輛，實設278輛。 應設機車638輛，實設638輛。 應設自行車96輛，實設96輛。 (六)餘詳報告書。 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。 七、辦理經過： (一)本案設計單位於108年10月28日函送都市設計審議報告書到府，錄案提請108年11月26日第1次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)建議無障礙車位設置應盡量鄰近梯廳且避免跨越車道(B1)。		

- (2)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、轉彎處截角圓弧、60 度視距分析、安全警示設施等。
 - (3)請補充套繪停車場進出最大型車輛轉彎軌跡分析，因本案除考量一般車行動線外，應考量社會住宅、店鋪、身障福利中心之救護車、復康巴士等大型車輛進出。
 - (4)本案基地所設停車格位數量仍須滿足基地衍生需求，並予內部化處理，故仍請詳實評估基地汽機車停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。
 - (5)本案除住宅外另有店鋪、托育中心、身障福利中心、日照中心、創客空間等相關設施使用，請說明臨停、裝卸空間規劃，包括臨停車輛(汽機車)規劃(包括動線、停靠區)，另請確實將基地臨停內部化處理，規劃足夠臨停空間。
2. 本府環保局意見(書面):涉及環境影響評估部分，據所附資料：基地位於本市中和區安邦段 58、130、131、132、133 地號等 5 筆土地，基地面積 9,885.83 平方公尺，場址非位屬重要濕地，興建 1 幢 1 棟地上 24 層地下 3 層共 632 戶之店鋪、身心障礙者照顧中心、日照中心、創客中心、集合住宅及公共托育中心，建築物高度 87.25 公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。
3. 本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面):
- (1)有關法規檢討都市計畫法新北市施行細則第 37 條法定開挖率部分，計算式有誤請修正。
 - (2)另「變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」案已 108 年 10 月 24 日發布實施，請依其土地使用分區管制要點核實檢討。
 - (3)依 86 年 4 月 28 日發布實施「變更中和都市計畫(部分工業區為住宅區、綠帶)」案土地使用及其他規定(三)，請依規定檢討留設公共開放空間。
4. 本府城鄉發展局住宅發展科意見(書面):
- (1)店鋪請設置於一樓臨路側(建議調整 C 棟電梯機房位置至內側)。
 - (2)屋頂景觀綠化植栽品種請簡化設計。
 - (3)請刪除韻律教室、健身中心及圖書室，調整新增為店鋪空間。
 - (4)地下室請刪除洗衣房，另垃圾儲藏空間請預留至少 2 天儲存量。
 - (5)建築立面請以平整易維管為原則。
 - (6)地面層請預留社宅店鋪臨時裝卸停車區。
5. 本府社會局意見：
- (1)有身障、托育、老人之臨停車輛動線規劃，請洽本局確認。
 - (2)相關使用空間，請洽本局確認。

6. 法規檢討：

- (1)請依都市計畫法新北市施行細則第 46 條檢討相關內容。
- (2)有關土地使用分區管制要點第 2 點部分，請套繪現況，並洽相關單位釐清檢討與本案整合規劃方式。
- (3)報告書請移除涉及建管法令之檢討。
- (4)建築物一、二樓高度部分，請依本府工務局最新(108 年 5 月 31 日)「新北市非住宅建築建築物夾層高度或挑空設計施工及管理要點」檢討設置，並清楚說明放寬理由，套繪無障礙電梯檢討圖後同意(空間用途 H-1)高度放寬
- (5)屋脊裝飾物部分請再評估與建築物立面之整體關係後，並續小組確認。
- (6)申請裝飾柱審議部分符合建管規定，請說明需放寬之裝飾柱位置，並續小組確認。
- (7)請釐清本案是否為工業區變更為住宅區案，及設置公共停車位之檢討。
- (8)請刪除相關傢具配置圖面。
- (9)誤植「臺北市居住空間通用設計指南」法規檢討，請釐清。

7. 公共開放空間系統：

- (1)本案未檢附消防局核備文件。
- (2)廣場式開放空間建請以硬鋪面廣場規劃，並加強與 1 樓店鋪及主要出入口之可及性。
- (3)有關消防救災部分請依規定檢討，並確保最佳的救災效益。
- (4)請補充說明街道家具與開放空間整體規劃方式。
- (5)為加強店鋪空間使用之可及性，建議加強沿街面之店面效益。
- (6)人行空間及步道系統：
- (7)臨連城路設置 3.52 公尺無遮簷人行道，應先從建築線退縮 1.5 公尺喬木綠帶，再退縮 2.5 公尺人行道退縮，請修正。
- (8)車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質，其高程應與相鄰人行空間一致。

8. 交通運輸系統：

- (1)車道出入口之安全視角、視距調整，請檢討說明。
- (2)考量人行安全性，車道與開放空間之界面，請妥適以植栽區隔，並補充車道剖面以利檢視車道與人行道介面規劃。
- (3)有關 U-BIKE 規劃請洽主管機關確認位置。
- (4)請清楚套繪基地周邊現況，說明人、車動線整體之規劃方式。
- (5)加強地下層動線規劃之順暢性，減少因接送對於外部交通影響。另有關身障、托育、老人使用之臨停及相關空間規劃請洽主管單位確認。
- (6)有關地下停車空間動線部分建請以設計手法加強迴路設計。
- (7)建築量體配置、高度、造型、色彩及風格：
- (8)請檢討基地與鄰近建築物之天際線和諧關係。

- (9)請確實檢討冷媒管進出外牆開孔之位置。
- (10)模擬示意圖請刪除廣告招牌之 LOGO。
- (11)東西側建議加強垂直向遮陽。
- (12)有關空調主機請依實際使用狀況檢討數量及位置。建築物外牆隔柵部分請檢討不影響對外救災逃生性能。

9. 景觀計畫：

- (1)請套繪既有人行道、樹木現況圖面檢討，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；符合「新北市樹木保護自治條例」之樹木應依該條例規定辦理，請釐清。
- (2)有關基地景觀花台喬木覆土深度應大於 150 公分以上，若有涉及樹穴設置請降版規劃，請詳加說明。
- (3)有關基地現有圍籬占用，請說明處理方式，並確保不影響開放空間之暢通。
- (4)請標示景觀矮牆之高度，另補充本案基地景觀與鄰近工業區之相關剖面圖。
- (5)北側景觀照明間距過大，請補充說明照度足夠。
- (6)屋頂綠化部分請依都市計畫法新北市施行細則 44 條檢討。
- (7)建請評估於中庭地面層規劃為店鋪之可行性，以引入社區活動方式確保夜間社區安全。另有關半戶外空間應加強夜間照明。
- (8)請補充說明中水系統之規劃方式。

10. 報告書部分：

- (1)報告書封面地號不一致，請修正。
- (2)“醫護”一機車設置”惟”原則等錯字，請一併修正。

11. 管理維護計畫：

- (1)請補充二樓平台空間之使用管理方式及確保符合主管機關之需求。
- (2)請以設計手法使未來管理單位易於管理開放空間（包含一樓半戶外、二樓平台等）。
- (3)請補充說明相關物業管理及使用計畫。另請補充高層緩衝空間位置。

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

13. 相關單位意見請酌參。

14. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

- (二)本案設計單位於 108 年 12 月 11 日函送都市設計審議報告書到府，錄案提請 108 年 12 月 17 日第 2 次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)無障礙機車位請設置於鄰近梯廳處。
 - (2)請補充停車場出入口進出最大型車輛轉彎軌跡分析。
 - (3)行人、汽車、機車及自行車位進離場停車動線請以連續線段說明。
2. 本府環保局意見(書面): 基地位於本市中和區安邦段 58、130、131、132、133 地號等 5 筆土地, 場址非屬重要濕地, 基地面積 9,885.83 平方公尺, 興建 3 棟地上 24 層地下 3 層共 638 戶之店鋪、身心障礙者日間照顧中心、日照中心、創客中心、公共托育中心、集合住宅, 建築物高度 87.25 公尺, 依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定, 無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定, 仍應實施環境影響評估。
3. 本府城鄉局開發管理科意見(書面): 查無容積移轉申請紀錄。
4. 法規檢討:
 - (1)綠帶用地請依土地使用分區管制要點第 2 點檢討。
 - (2)本次屋脊裝飾物部分調整與建築物立面之整體關係, 原則同意。
 - (3)本次設計單位將 23-24 樓裝飾柱計入容積免檢討, 爰刪除裝飾柱放寬專章, 逕依建管規定檢討。
 - (4)依都市設計審議原則第 3 點, 設計單位本次於本案車道出入口設置兩處於 24 公尺連城路側, 一側為地下室汽機車出入口, 一處為防災通路及社區公益設施車輛臨停出入口, 上述非屬車道出入口, 不得設置臨停車位, 請修正。
 - (5)本案依據「新北市社會住宅都市設計審議原則」第五條(略以):「…自行車數量依照新北市都市設計審議原則內容以法定機車數量四分之一設置。」。設計單位提請放寬, 依 108 年 9 月 18 日新北市都市設計審議原則檢討, 自行車數量以法定機車數量 15%單層停放設置, 原則同意。
5. 請依住宅需用機關意見, 考量增加 1 樓店鋪沿街之效益, 請調整 C 棟電梯位置, 增加店鋪沿街之效益。
6. 考量本府財務、價值工程及財政效益, 有關本案法定開挖率之規定, 建議循都市計畫程序, 檢討變更之可行性。
7. 有關立體跳層露臺設置喬木及半戶外空間, 考量後續使用管理部分依住宅需用單位意見, 檢討規劃。
8. 請調整西側遮陽板設置位置合理性, 並考量陽台玻璃欄杆設置安全性。
9. 考量夜間居民安全, 請確實評估夜間照明合理性。
10. 有關連城路現有行穿線規劃位置, 是否配合人行使用安全調整, 請道路主管機關評估。
11. 中水系統請確實修改連接至噴灌系統。
12. 交通運輸系統:

	(1)考量人行安全性設置合理車阻，車道與開放空間之界面，請妥適以植栽區隔，整併規劃車道與人行道介鋪面一致性，並於車道下方設置1.5公尺截角。 (2)本次設計單位調整 U-BIKE 位置，請洽主管機關確認位置，原則同意。 (3)有關地下停車空間動線部分，設計單位以調整車位布設方式增加迴路設計，原則同意。 13. 景觀計畫：依前次意見有關基地景觀花台喬木覆土深度應大於150公分以上，若有涉及樹穴設置請降版規劃。 14. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。 15. 相關單位意見請酌參。 16. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 (三)本案設計單位於108年12月23日檢送都審報告書到府。 八、以上提請108年12月14日本市108年度第12次大會討論。
提請確認及討論事項	一、本案依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第3點第1款第1目規定，基地規模達6000平方公尺且樓地板面積大於30,000平方公尺者，經專案小組審議後，應提大會討論。 二、有關調整C棟電梯位置及立體跳層露臺設置空間部分，請依專案小組意見修正，經社會住宅目的事業主管機關及作業單位確認後，提請確認。 三、申請陽台外緣裝飾性質之柱、版、透空欄柵審議放寬部分，請符合逃生避難開口尺寸規定後，提請確認。 四、其他依專案小組決議辦理。
相關單位意見	一、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：討論案「新北市政府城鄉發展局中和區安邦段58地號等5筆土地中和安邦段青年社會住宅 新建統包工程」，經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，本案尚無容積移轉申請紀錄。 二、本府交通局意見(書面)：本案請依本局108年12月19日交評意見修正。
決議	本案申請單位為新北市政府城鄉發展局，故討論前黃主任委員一平及江副主任委員志成已依新北市政府各城鄉發展審議會及委員會會議議事要點第5點規定自行離席迴避。 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、有關調整C棟電梯位置及立體跳層露臺設置空間部分，請依專案小組意見修正，經申請單位及作業單位確認後，原則同意。 二、申請陽台外緣裝飾性質之柱、版、透空欄柵審議放寬部分，考量提升青年社會住宅立面外觀，請符合逃生避難開口尺寸規定後，原則同意。 三、本案規劃社區中庭及開放空間應考量未來住戶使用活動設置街道家具，並請加強公益設施(如日照中心)與社區中庭及東西向開放空間之互動性及開放性規劃。 四、本案已配合專案小組決議，於社區中庭北側規劃商業使用單元，惟考

量未來實際使用空間，該使用空間請再予增加以不小於70平方公尺設置，相關外部空間請配合店鋪使用增加規劃。

五、考量後續公眾使用安全，本案連城路與安邦路口之人行穿越道設置位置之合理性，請本府交通局協助審視，納入交通影響評估審查內容辦理。

六、有關本案與西側四知新城介面關係，請申請單位持續與社區協調整合，以利未來開放空間整合效益。

七、本案請依建管規定檢討基地內通路寬度。

案由	京格建設鶯歌區鳳福段1058地號1筆土地兒童遊樂場 新建工程	案號	報告案 第一案
說明	一、申請位置：鶯歌區鳳福段1058地號1筆土地 二、設計單位：蔡明勳建築師事務所 建築師：蔡明勳 三、申請單位：京格建設股份有限公司 負責人：林郁翔 四、土地使用分區：兒童遊樂場用地（建蔽率15%，容積率30%） 五、設計概要 （一）設計內容：兒童遊樂場。 （二）建築基地面積：1,234.38平方公尺。 設計建築面積：0平方公尺。 設計建蔽率：0% ≤15%。 設計開挖率：0% ≤25%。 （三）總樓地板面積：0平方公尺。 設計容積面積：0平方公尺。 設計容積率：0% ≤30% （四）餘詳報告書。 六、法令依據： 本案係依據「擬定鶯歌（鳳鳴地區）住宅區（原齊魯工廠）細部計畫書」第7點規定：「本區須經台北縣都市設計審議委員會審議通過後，使得發照建築。」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107年10月16日提送都審報告書到府，以上提請107年10月24日本市107年度第11次大會諮詢，會議決議如下：本案係屬都市計畫個案變更案件，因計畫全區面積達應提大會審議規模，爰先就全區之人行動線、交通系統及整體配置計畫提請大會諮詢。本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。 1. 本府交通局意見（書面）： （1）本案本局107年8月13日交評報告意見修正。 （2）南北兩側基地停車場出入口含地上層、地下層及機車道，3股車流於出入口處易有交織情形，請再加強警示設施（感應式左、右側來車標示）及增設反射鏡，另請以立體圖顯示各動線視距，確認分隔設施（植栽帶、車道分隔牆面）有無影響視距。 （3）未來8公尺計畫道路應劃設雙黃線及行車分向線（圖面未標示），惟北側基地停車場出入口臨近路口，該處應位於雙黃線範圍內，出場車輛須依規定右轉，又因南側基地後方12公尺計畫道路暫未開闢，北側基地出場往鶯桃路車輛將有動線繞行問題，且南北側基地停車場出入口互有干擾，故建議北側基地停車場出入口移設至公園側，以改善出入動線問題。		

2. 人車動線串聯系統：

(1) 為連接基地北側大仁路請拆除基地內既設圍牆，並西北側設置人行通道串連基地內8公尺計畫道路；考量全區人行動線串聯，臨接桃園大仁路側之人行步道請加寬。

(2) 本計畫區南側12公尺計畫道路暫時無法開闢，又本案申請作為旅館、店鋪及集合住宅，其停車需求較高且有動線交織問題，請設計單位調整車行動線規劃並考量適當之迴車空間，避免交通尖峰時段車輛壅塞及確保人行安全。

3. 本案請依土地使用分區管制要點第5點規定，臨計畫道路退縮5公尺應於臨路側留設2公尺無遮簷人行步道，其餘應綠化部分請設置喬木及複層植栽。

4. 本案住宅汽車停車位數量遠大於一戶一車位原則，請明確檢討住宅及旅館空間實際停車需求，建議調降停車數量並減少地面層停車空間。

5. 本案屬都市計畫個案變更案，依都市計畫規定應捐贈及興闢廣場用地及兒童遊樂場用地部分，其規劃設計應考量納入民眾參與意見，併同以下說明修正：

(1) 廣場用地：

A、開放空間考量廣場之駐足性及開放性，請配置簇群式喬木以及街道家具，留設適當之休憩及遮蔭空間。

B、現行建築設計以車道區隔廣場造成可及性不佳，故廣場設計請加強與周邊環境串接，請調整規劃設計以提升廣場與周邊環境串接之可及性。

(2) 兒童遊樂場用地：

A、本案兒童遊樂場屬社區型，請考量使用行為及親子互動關係，妥善規劃兒童遊樂設施及老人體健設施，以服務周邊民眾。

B、本案兒童遊樂場規劃跑道及鳥籠其使用行為互斥，並容易造成碰撞危險，請配合前述遊具及老人體健使用設施調整，進行整體規劃。

C、考量後續使用管理，請設計單位補充未來兒童遊樂場及廣場管理維護專章檢討，並於本市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組邀集未來管理機關與會，提供維護管理相關建議。

6. 立面及露臺空間外之隔柵設計應考量消防救災安全，適當調整格柵間距或留設開口，並符合建管規定，避免違規使用。

7. 本案基地北側屬申請單位所有之畸零地，請併同納入整體規劃設計。

8. 道路截角請依新北市建築管理規則及建築技術規則規定檢討。

(二) 本案設計單位於108年1月15日提送都審報告書到府，提請108年2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。

1. 本府交通局意見（書面）：本案為兒童遊樂場，無意見。
2. 本府工務局意見（書面）：基地範圍內倘涉及建築法第4條及第7條規定之構造物或雜項工作物則應申請建造執照或雜項執照。

3. 本府城鄉發展局都市計畫科意見（書面）：

- (1) 經查旨案係屬93年5月27日發布實施「擬定鶯歌（鳳鳴地區）住宅區（原齊魯工廠）細部計畫案」（以下簡稱93年細計）內之「住宅區」，前開細部計畫分別於96年7月13日「變更鶯歌（鳳鳴地區）住宅區（原齊魯工廠）（事業及財務計畫）細部計畫案」及107年4月10日「變更鶯歌（鳳鳴地區）住宅區（原齊魯工廠）（再事業及財務計畫）細部計畫案」（以下簡稱107年細計）修訂事業及財務計畫，爰土地使用分區管制規定（以下簡稱土管）應依93年細計為準，回饋事項、公共設施用地興闢及請領建使照期程、違反都市計畫內容及協議書規定，應依107年細計及其協議書內容為準。
- (2) 次查93年細計土管第3點第1項規定：「住宅區停車空間，建築樓地板面積在250平方公尺以下者，應留設一部停車空間，建築樓地板面積超過250平方公尺者，其超過部分，每增加150平方公尺應增設一部停車空間；機車停車空間悉依前述標準等量留設。」，請重新檢討。
- (3) 再查93年細計土管第6點規定：「建築基地內之法定空地應留設1/2以上種植草樹木…」，申請人現依都市計畫法新北市施行細則第43條規定扣除無法綠化之面積後計算綠化面積部分，請修正並重新檢討。
- (4) 又查都市計畫法新北市施行細則業於107年11月7日公告生效，爰請申請人依前開版本檢討。
- (5) 末查107年細計協議書第3條第1項第2點規定：「廣場用地及兒童遊樂場用地應併同住宅區辦理都市設計審議，並於都市設計審議通過後1年內完成兒童遊樂場興闢及由甲方驗收接管。」，又同項第3點規定：「住宅區應於計畫發布實施一年內申請建造執照，並於三年內申請使用執照，且領得使用執照前，應完成道路用地及廣場用地興闢並由甲方驗收接管。」，本案公共設施用地已於協議書內訂定開闢期程，且公共設施用地涉及都市設計審議及興闢計畫、驗收、接管事項，請申請人務必依前開規定辦理。

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):經查土地容積移轉申請案管理系統,尚無申請容積移轉申請紀錄。
5. 考量基地規模,目前規畫過多設備及使用空間,本案請簡化設計,罐頭式遊具設施示意圖請刪除,各遊樂小區規畫請整併串連規劃,並考量節點性遊樂小區規畫安全性,請調整規畫設計位置;土丘設置請降低高程,並增加鶯桃路側視覺及供公眾通行之串連性及開放性,各活動區域請增加緩衝距離。
6. 考量通行舒適性,鄰地排氣進氣設備及本案供公眾通行部分請調整規畫設置。
7. 本案基地北側畸零地請依前次大會意見納入併同規劃設計。
8. 本案請標示PU跑道高程,並跑道上障礙物請考量或刪減設計;各遊具配置位置應考量緩衝距離,請調整勿互相干擾。
9. 本案臨住宅區土丘剖面設計過陡,請考量公共可及性及安全後重新規劃;請補充兒童遊樂場全區縱剖面,並於圖面標示鄰地及全區高程。
10. 行穿線設置位置請配合公共通行重新規劃配置位置。
11. 本案屬公共開放空間部分,考量人行舒適性,其供公眾通行道路淨寬請大於2.5公尺設置;另基地南側旅館案前次小組決議鄰鶯桃路側道路淨寬應不小於3公尺部分請配合修正。
12. 供公眾通行人行通道斷面應小於4%,或無障礙空間動線請依「建築物無障礙設施設計規範」檢討戶外通道動線淨寬及坡度,或請設置無障礙扶手,以上請修正。
13. 為永續綠化環境並考量雨水回收再利用,基地排水請導流至植栽樹穴及綠帶區,請補充並新檢討基地排水,並標示全區及鄰地高程。
14. 80%透水鋪面PU道路部分請勿計入,透水專章請配合修正計算。
15. 本案刪除投樹燈,另考量遊具使用安全性及公園夜間照明安全請調整本案燈光計畫。
16. 請補充說明三時段照明計畫。
17. 本案無需繳納基金,惟請補充說明開放空間告示牌設置位置。
18. 報告書內容請逐條逐項檢討,以利審查閱讀清晰準確。
19. 報告書部分:請於景觀配置圖上標示法定退縮、沿街綠化、人行步道淨寬、車道破口、車道停等平地、鄰棟間隔等尺寸及指北針、臨路道路名稱、路寬及高程;報告書頁面請縮放至適當閱讀尺寸並標示圖名,以利審查。
20. 報告書請依新北市都市設計及土地使用開發許可審議報告書範例參考重新編排頁碼。

21. 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。

22. 相關單位意見請酌參。

(三) 本案設計單位於108年4月29日提送都審報告書到府，提請108年5月24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. 人行空間或步道系統動線配置事項：

(1) 集合住宅車道影響與兒童遊戲場活動串聯關係，請調整加強串聯集合住宅西側地界旁步道，形成本街廓環狀動線，以延伸居民活動。

(2) 請加強步道節點及廣場空間夜間人行高燈安全照明。

(3) 請補充說明西側與集合住宅區未來維管界面如何區分。

2. 請再確認管理單位意見後修正，續提討論。

3. 景觀計畫：

(1) 法定空地綠化面積檢討錯誤，請依都市計畫及土管規定確實檢討修正。

(2) 夜間照明請依範本時段模擬，並考量時段活動差異調整燈光設計。

(3) 體健設施調整後比例大於兒童遊戲設施，請調整設置比例，應以兒童活動設施為主，並考量不同年齡層活動規畫。

(4) 東側滯水池請補充標示滯水深度，並補充蓄水時之安全管理規劃。

(5) 街角空間請取消喬木並以大圓角設計引導民眾進入基地內部其他基地空間。

(6) 家具座椅規劃位置應考量動線及與幼童看顧關係設置。

4. 報告書部分：

(1) 封面案名請更正為「京格建設鶯歌區鳳福段1058地號1筆土地兒童遊樂場新建工程」。

(2) 修正對照表內文頁碼請依範本填列於備註欄。

(3) 全街廓配置圖南北街角低於道路高程，請釐清是否筆誤並修正。

(4) 法規檢討檢討式不全，請補列。

(5) 基地分析道路幾何特性說明圖面色偏，請更正。

(6) 景觀平面圖與鄰地銜接處部分高程標示不一，請釐清更正。

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

	證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。 6. 相關單位意見請酌參。 (四) 設計單位於108年7月8日檢送修正後報告書到府，108年8月13日專案小組審查，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。 1. 景觀計畫：法定空地綠化面積檢討錯誤，請依都市計畫及土管規定檢討後修正。考量本案用地面積及活動使用相互影響，請針對公園主要活動行為明確規畫使用動線及範圍，並適度調整使用設施項目。 2. 家具座椅規劃位置應考量動線及幼童看護關係設置。 3. 考量兒童使用安全性，請檢討極限飛輪設施設置位置。 4. 規劃植栽樹種與鋪面之相容性，請重新檢討規畫。 5. 請配合遊具設施，增設家長座椅以提供家長照顧休憩使用。 6. 鋪面規劃種類建議簡化設計。 7. 植栽樹種應考量後續維護管理，整體檢討植栽種類。 8. 報告書部分： (1) 請刪除封面土地使用分區、使用強度及法令適用日。 (2) 審議原則排水檢討應為5-7章節，請修正法規檢討表格。 (3) 請詳細標示景觀計畫設施配置。 9. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點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. 以上意見設計單位得先據以修正。 (五) 本案經設計單位於108年9月20日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於108年11月1日新北府城設字第108178868號函先行同意核備在案。 八、以上提請108年12月24日本市108年度第12次大會報告
作業單位意見	設計單位業已依專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	中悅建設開發新莊區副都心段一小段380地號等1筆土地(第1次變更設計)	案號	報告案 第二案
說明	一、申請位置：新北市新莊區副都心段一小段380地號1筆土地 二、設計單位：李文勝建築師事務所 建築師：李文勝 三、申請單位：中悅建設股份有限公司 負責人：沈明協 四、土地使用分區：第二種商業區(建蔽率60%，容積率440%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上20層地下5層鋼筋混凝土構造，共94戶。 (二)建築基地面積：4,503.63平方公尺。 設計建築面積：1,698.18平方公尺。 設計建蔽率：37.21%≤60%。 (三)總樓地板面積：45,255.53平方公尺。 設計容積面積：22,788.09平方公尺。 設計容積率：505.99%(包含獎勵容積)≤506%(440%*(1+10%+5%)(允建上限)。 (四)開發規模獎勵：990.80平方公尺。(5%) (五)開發空間獎勵：1,981.60平方公尺。(10%) (六)新建建築各層用途如下： 地下五至二層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間 地上一層：梯廳、店鋪。 地上二層至三層：店鋪。 地上四層至二十層：一般事務所。 屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。 (七)停車空間：應設汽車340輛，實設360輛。(自設20輛) 應設機車340輛，實設340輛。 應設自行車85輛，實設85輛。 (八)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案係依據「變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)案」土地使用分區管制要點第16點規定，爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)本案前經本府103年7月17日新北府城設字第1031265667號函同意核備在案。 (二)本案設計單位於108年3月20日提送都審報告書到府，錄案提請108年4月16日專案小組審議，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。 1. 本府交通局(書面意見)：請補充汽車、機車及自行車車位編號，並檢核數量確實相符。 2. 本府城鄉發局都市設計科意見：申請單位會上提出本案業於106		

年11月15日都市設計審議專案小組審議，決議修正後通過，惟未辦理核備並申請撤案，故本次審議視為第1次變更設計第1次審議。

3. 有關本案位處新莊都市計畫(配合副都市中心地區)商業區部分：

- (1) 本次變更設計增設多處管道間，請專章檢討並經消防技師簽證負責。
- (2) 依新北市新莊區(副都市中心地區)都市設計審議要點第3點第2款：防災通道兩側宜以商業空間正面規劃，請修正。

4. 有關本案申請開放空間獎勵部分：

- (1) 依都市計畫法新北市施行細則第48條第1項第1款第2目：「依土地使用分區管制要點或其他規定應盡之義務應與獎勵加以區分，且獎勵不得重複計列。」有關本次變更設計申請基地西側開放空間獎勵範圍，請扣除2公尺義務性退縮後計算開放空間獎勵範圍，另該2公尺退縮部分請以鋪面與鄰地2公尺做整合性規劃。
- (2) 依都市設計審議原則第1點第1款第2目：「有效獎勵深度應在10公尺以下，超過部分原則不予獎勵，但超過部分具有連通性或提供商業活動使用，經都市設計審議委員會同意者，不在此限。」考量基地北側為國家電影中心，請設置南北兩側街角廣場，並將1樓店鋪由2戶變1戶以塑造成廣場式開放空間，該空間請以商業空間正立面規劃，俟開放空間配置確認後再與審議。
- (3) 北側開放空間人行動線請考量人行動線與商業駐足。
- (4) 南側開放空間請與防災通道整合設計，目前規劃功能性及開放性不足，開放空間應具備開放性及公益性，以確實供公眾使用，請調整景觀配置並增加街道傢俱。
- (5) 請依新北市新莊區(副都市中心地區)都市設計審議要點第5點專章檢討。
- (6) 依新莊副都心土地使用管制規則第18點規定退縮2公尺人行步道應全部提供作為人行通廊使用且不得設置任何阻礙通行之設施物，惟考量配合全街廓人行道串聯及其景觀植栽調整部分，加強全街廓人行道與景觀植栽之整體規劃，原則同意。

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

6. 有關本次申請裝飾柱審議部分，請以180公分以下設置、裝飾柱範圍多與本次申次放寬管道間重複部分，及1層結構柱請以牆面貼齊並確實標示裝柱範圍，綜整後再予審議。

7. 1/2 綠化檢討有誤，請確實依土地使用分區管制要點檢討。
8. 有關本案申請頂樓層高度放寬 80 公分(4.2 公尺放寬至 5 公尺)部分，考量本案屬商業區，並經申請單位說明機電空調需求，請專章檢討後原則同意。
9. 報告書部分：
法規檢討相關附圖請標示基地位置並檢附之。
請依新目錄及書圖製件範本製作報告書。
10. 本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。
11. 依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。
12. 相關單位意見請酌參。

(三) 本案設計單位於 108 年 6 月 6 日提送都審報告書到府，提請 108 年 7 月 12 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，送本府依程序辦理核備，倘無法修正本續提大會討論。

1. 本府城鄉發局都市計畫科意見：

- (1) 本案地下開挖率部分，請申請人依施行細則第 37 條規定核實檢討(P.2-11)。
- (2) 本案基地面積 4,503.63 平方公尺，依計畫書土管要點第 26 點規定第二種商業區建築基地內為基地法定空地*50%綠化面積。

2. 有關申請開放空間獎勵及大規模獎勵規定留設開放空間部分：

- (1) 開放空間獎勵範圍，應具有公共性、開放性與可及性，且供非特定民眾休憩與使用為原則，請綜整開放空間塑造人行開放空間系統及廣場式開放空間，並依前次會議紀錄塑造南北兩側街角廣場式開放空間系統，補充街道家具供人休憩停留，另開放空間告示牌設置位置請於南北兩側設置。
- (2) 本案申請大規模獎勵，依規定應留設法定空地 50%之開放空間公供眾使用，面積應以建管規定檢討，以基地面積扣除建築面積計算(實設空地)檢討，本次留設面積檢討有誤，請修正。另留設大規模獎勵開放空間請與申請開放空間獎勵串聯及整合規劃。
- (3) 倘經檢討評估改申請開放空間獎勵，原則同意在總獎勵面積不超過本次申請面積(開放空間獎勵+大規模獎勵=15%)及不減損開放空間品質下，調整申請獎勵項目。
- (4) 依都市設計審議原則第 1 點第 1 款第 2 目：「廣場式開放空間有效獎勵深度應在 10 公尺以下，超過部分原則不予獎勵，但超過部分具有連通性或提供商業活動使用，經都市設計審議委員會同意者，不在此限。」本案廣場式開放空間超過 10 公尺部分，本案業依前次小組決議，調整店鋪塑造開放空間，

原則同意本次申請額度及範圍。

(5) 開放空間獎勵範圍內不得設置地下室排風設備，倘設置需扣除(6*6 平方公尺)並符合最短邊 6 公尺。

(6) 自行車位請設置於室內。

3. 本案申請裝飾柱審議，裝飾柱請以前次審議架構做修正決議辦理。

4. 本案為新莊副都心商業區規劃：

A. 本案申請商業區管道間集中留設放寬部分，排煙管道移至建築物外側(不放室內)並由消防技師簽證。

B. 請說明一般事務所 A 陽台合理性。

5. 1 至 3 層樓層高度放寬部分，本案 1 至 3 層樓層高度規劃符合新莊副都心審議要點第 4 點規定：1 層以 6 公尺、2 至 3 層以大於 4 公尺，及 1-3 層總樓高以 15 公尺設置，有關層高度放寬原則同意。

6. 有關前次頂樓管委會空間放寬至 5 公尺部分，經申請單位會上說明管委會空間改設置第 4 樓，考量作為商業使用之空間故第 4 樓原則同意高度放寬 80 公分(4.2 公尺放寬至 5 公尺)部分，並取消原同意屋頂層樓層高度放寬，屋頂樓層高度請依建管規定檢討。

7. 景觀計畫：

(1) 本案申請 1/2 綠化面積放寬檢討，原則同意依 104 年度第 62 次大會決議辦理。

(2) 景觀配置圖、排水圖請標示人行步道、車道與鄰地之相對高程及本案絕對高程位置。

(3) 依新北市新莊區(副都市中心地區)都市設計審議要點第 9 點規定，新建建築物應規劃屋頂綠化及壁面立體綠化，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。

(4) 有關 5 公尺防災通道設置方式：考量整體街廓環境之發展請於臨基地內側配置 2 公尺植栽帶，排水系統請設置於 3 公尺人行道內側並與鄰地側共同留設淨空 6 公尺之人行道。

(5) 依「新北市都市設計審議原則」第 2 點第 1 款第 3 目規定，建築線退縮設計人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平無高差處理且應考量無障礙動線及橫向坡度以不大於 4%為原則，請於景觀剖面圖檢討。

(6) 東側部分配合鄰地整合設計並設置高燈。

8. 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，並請檢附車道出入口處 2 向剖面圖。

9. 車道出入口汽車道順直配置，(機車道做彎折)喬木適當調整不影響視野。

10. 考量排水(6-8 頁)cc 剖面結構請拉平設置。

	11. 請依規定留設裝卸車位至少 2 個(裝卸車位不與垃圾車位共用)並考量實際需求設置。 12. 報告書部分: (1) 法規檢討請逐條詳實檢討，並請檢附標示基地位置土地管制分區使用要點相關附圖 (2) 報告書內容請依建議目錄排列，於圖說補附指北針、比例尺、剖立面索引、空間名稱、鄰街道路寬度、建築線、地界線、各項應退縮空間範圍(法定退縮、前院等)及人行空間寬度等，並請適度放大各建築平立面圖說比例，以利審閱。 13. 依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。 (四) 本案經設計單位於 108 年 10 月 9 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 108 年 11 月 4 日新北府城設字第 1081737471 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 108 年 12 月 24 日本市 108 年度第 12 次大會報告。
作業單位建議	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	友圓開發淡水區正德段 775、776-3 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程	案號	報告案 第三案
說明	一、申請位置：新北市淡水區正德段 775、776-3 地號等 2 筆土地 二、設計單位：曹昌勝建築師事務所 建築師：曹昌勝。 三、申請單位：友圓開發股份有限公司 負責人：呂清棋。 四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 50%，容積率 200%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上 15 層、地下 3 層鋼筋混凝土造，共 121 戶。 (二)建築基地面積：3,213.41 平方公尺 設計建築面積：791.37 平方公尺 設計建蔽率：24.63% $\leq$ 50% (三)總樓地板面積：15,219.49 平方公尺 設計容積面積：7,776.45 平方公尺 設計容積率：242% $\leq$ 242%(含獎勵容積) (200%*(1+21%))(允建上限) (四)容積移轉面積：1,349.46 平方公尺(21%) (五)新建建築各層用途如下： 地下二至三層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：管委會空間及集合住宅。 地上二至十五層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、機房及水箱。 (六)停車空間：應設汽車 116 輛，實設 116 輛， 應設機車 121 輛，實設 121 輛， 應設自行車 48 輛，實設 48 輛。 (七)餘詳報告書。 六、法令依據： 依據「變更淡水都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」土地使用管制要點第 19 點及 950831 北府城設字第 09505660011 號函規定，「淡水、淡水(竹圍地區)都市計畫範圍內，應先經新北市都市設計審議委員會審議通過始得核發建造執照；變更建造執照時亦同。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)本案設計單位於 106 年 6 月 9 日檢送都審報告書到府，並提請 106 年 7 月 18 日都審專案小組審議，因坡審委員未達法定人數，故設計單位自行撤案，故委員會不予審議。 (二)本案續提 106 年 7 月 24 日專案小組會議，決議如下：本案依下列意		

見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，因本案涉及建築物高度放寬，經作業單位確認後，續提大會討論。

1. 交通局意見(書面)：

- (1)請於圖面上以連續線標示汽機車、人行、自行車之行走動線。
- (2)請清楚標示基地停車場出入口之設計規劃(包含車道配置、寬度、緩衝空間、等候空間、5M截角圖弧、60度視距分析、安全警示設施)。
- (3)p2-54 車道破口植栽恐影響視距，建議移設它處。
- (4)停車場出入口處是否涉及路邊停車格，應提供詳細配置圖供檢視，倘有移設路邊停車格之必要，應另向本局申請。
- (5)本案停車場出入口設涉及雙黃線設置，未來應遵循該區之標誌標線號誌行駛，不得要求開設缺口。
- (6)p4-12 地下一層車位 102、103 號恐車輛無法迴轉，建議移設它處。
- (7)本案未達交評審查門檻，無須提交評審查。

2. 都市發展局都市計畫科意見(書面)：

- (1)依土管第 22 點規定設置雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施，請依規定確實檢討，另本案位山坡地設有滯洪沉砂池，請說明是否已向主管單位申請。
- (2)本案建造執照申請書戶數為 113 戶，報告書為 111 戶，機車停車位設置 111 輛，請釐清申請戶數及檢討是否符合土管第 8 點汽機車停車位規定。
- (3)市府 106 年 2 月 7 日同意移入容積為 923.05 平方公尺，與本案申請容移量不同，請說明。
- (4)本案請依土管第 20 點規定，詳列綠化檢討內容。
- (5)本案前院深度及退縮空間請清楚標示。

3. 坡審委員意見：

- (1)基礎差異沉陷量較大請補剖面說明並請補充基樁圖說。
- (2)地錨建議不要做為永久性構造。
- (3)請以圖示標示抗挫曲材料。
- (4)請說明滯洪池部分如何運作，並補充施工中及永久性排水對策之規劃。
- (5)建議外牆與排樁結合，以增加對建築物之穩定性。
- (6)報告書封面申請人與起造人名稱不一致
- (7)未檢附容積移轉相關公文
- (8)加強檢附地下室開挖安全措施之剖面至少兩向。
- (9)本案經委員會討論後原則同意高度放寬。

4. 山坡地建築物高度放寬：

- (1)依「新北市淡水(竹圍地區)土地使用分區管制要點專案通盤檢討(第二階段)第 22 點第 1 款第 2 目：應至少保留淡水河對岸視點觀看建築基地後側觀音山之自然天際線 20%高度不受該建築物遮蔽為

原則，但放寬前建築物允建高度已高於觀音山自然天際線者，除經認定不妨害天際線之合諧性外，不得放寬高度。」，本案放寬前之允建高度已超過後方自然天際線，其高度放寬是否與周邊建築物產生合諧天際線部分，設計單位已將周邊量體模擬分析，經小組委員討論後同意規劃方式，惟考量減少對環境的壓迫性請減少屋脊裝飾物之設計，並提請大會委員會確認。

(2)高度放寬後應提供建築基地面積 10%之法定空地開放供公眾使用，且不得小於 500 平方公尺，請配合容移友善空間整併規劃並增加街道家具，以符合公益性。

(3)開放空間指示牌請標示開放空間範圍，其管理維護方式納入規約載明。

(4)請補充整地前後與鄰地及道路之高程關係。

5. 容積移轉環境友善方案部分：

(1)本案申請容積移轉(25%，1,606.71 平方公尺)，目前提出環境友善方案為提供開放空間 404.14 平方公尺，考量友善方案不足，建議調降容積移轉量為 21%。

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

6. 景觀綠化部分：

(1)目前沿街退縮開放空間兩側為水保擋牆及圍牆範圍，請以剖面檢討該空間界面，並確保未來與鄰地通行順暢。

(2)透水面積應大於 80%法空檢討部分倘位於開挖範圍，其覆土深度需大於 60 公分始得計入，並請檢附相關剖面圖說。

(3)地面層供公眾通行使用人行道避免使用投樹燈具，並請加強地面層供公眾使用之景觀照明。

(4)請以植栽及逐層退縮方式加強擋土牆綠化，並以規畫方式減少對鄰地空間壓迫。

(5)景觀剖面圖請標示原始地形，另植栽倘遇地下室開挖範圍請以降版處理。

(6)車道部分請延續人行道鋪面，並確保順平處理，請檢附剖面圖說。

7. 請依新北市都市設計審議原則第一點中有關鄰棟間隔規定，建築物應自基地境界線退縮 1.5 公尺後建築，請標示相關退縮距離且範圍內不得有相關阻礙性設施。

8. 請標示車道進出入口之安全視距並調整喬木位置。

9. 垃圾集中場建議考量以一處規劃或提其他對策。

10. 有關管委會空間部分建議適度縮小範圍，以加強庭園使用的可及性與空間的完整

11. 報告書內容：

(1)開放空間部分請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」檢討。

(2)請補附基地坵塊圖，並以多向剖面說明高程關係。

(3)請清楚說明滯洪池及雨水回收的運作方式，確保不影響鄰地。另建議評估再增設一座滯洪池的可能性。

(4)有關基地內排水方式，請整合坡審、水保內容整體規劃較佳方案

(5)請以多向剖面說明基地內外的關係。

(6)請確認報告書中書圖一致性，請補充各層平面圖，裝飾柱部分請依照建造執照工作手冊檢討。

12. 相關單位意見請酌參。

(三)設計單位於106年12月1日檢送都審報告書到府，並錄案提請

107年3月16日本市107年度第3次大會討論，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，授權續提專案小組審議。

1. 本案放寬前之允建高度已超過後方自然天際線，設計單位已將周邊量體進行模擬分析，經討論後同意其高度。另高度放寬後所留設之開放空間，請依決議二修正。

2. 有關高度放寬所留設之開放空間請以集中留設方式規劃，並配合容積移轉友善方案之開放空間整體規劃。

3. 本案申請容積移轉(21%，1,349.63平方公尺)，目前申請單位提出開放空間364.91平方公尺，因該空間被水池及裝飾柱分割，不具開放性及使用性，請修正。另計入容積之頂蓋型空間淨高請以不低於6公尺規劃。

4. 本案申請屋脊裝飾物審議，依新北市都市設計審議原則第5點規定，屋脊裝飾物或屋頂框架式構造採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，且高度不超過4.5公尺，委員會原則同意。

5. 本案申請裝飾柱審議，請依建管規定檢討並加強結構安全後原則同意。

6. 住宅空間高度部分請依照建築技術規則檢討設置，不同意放寬。

7. 有關鄰地界提請免退縮1.5公尺部分，請依坡審審查結果辦理，並將審查結果配合都市設計審議內容修正後提專案小組審議。

8. 景觀綠化部分請減少草坪燈之設置，並加強複層擋土牆之綠化效果。

9. 開放空間管理維護基金部分請納入管理規約載明。另本案計算基金內容有誤，請修正。

(四)設計單位於107年7月19日檢送都審報告書到府，並錄案提請107年8月21日專案小組會議，決議如下：本案因開放空間之規劃需俟工務局坡審審查結果一併修正，有關山坡地審查部分請儘速辦理，並依107年3月16日107年度第3次大會決議及依下列意見修正，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)按本局前次意見第2點，地面層停車場出入口及道路破口處應與開放空間及人行道有所區隔外，另相關警示設施應設置於人行道旁明

顯處，提醒車輛駕駛者與行人之注意，以維交通安全。

(2)按本局前次意見第3點，車道破口處兩旁植栽恐影響行車視距，仍請移設他處。

(3)按本局前次意見第4點，計畫書未見說明停車場出入口處是否涉及路邊停車格，應提供詳細配置圖供檢視，倘有移設路邊停車格之必要，應另向本局申請，請補充。

(4)按本局前次意見第5點，計畫書未見說明本案停車場出入口涉及雙黃線設置，未來應遵循該區之標誌標線號誌行駛，不得要求開設缺口，請補充並修正。

2.有關申請免退縮維護距離部分請依坡審審查結果辦理，並將高度放寬所留設之開放空間請以集中留設方式規劃，配合容積移轉友善方案之開放空間整體規劃。

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

4.相關單位意見請酌參。

(五)設計單位於107年11月1日檢送都審報告書到府，提請107年11月27日專案小組會議，會議決議如下：本案因開放空間之規劃需俟工務局坡審審查結果一併修正，有關山坡地審查部分，經設計單位說明於107年8月21日專案小組審議後，已提107年10月23日工務局辦理，後續請依山坡地審查及歷次都市設計審議決議修正，如未能符合相關程序，則依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」辦理，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

1.本府工務局意見(書面)：

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

(2)陽台格柵、雨遮請依建築技術規則及本市規定檢討。

(3)屋脊裝飾物請依規定檢討透空率。

(4)頂蓋型開放空間容積計算方式請釐清。

(5)地上1層住宅空間高度請依建築技術規則規定檢討。

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

2.本府交通局意見(書面)：本案本局意見已於107年11月20日小組會意提供。

(六)設計單位於108年5月10日檢送都審報告書到府，提請108年6月4日專案小組會議，會議決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府工務局意見(書面):

- (1) 本案是否申請山坡地建築物高度放寬請釐清並於報告書封面註記。
- (2) 基地位於山坡地，涉及基地高程及山坡地地形等請依建築技術規則及本市規定檢討(GL、複壁、擋土牆等)。
- (3) 有關原始地形認定及檢討請依本府 104 年 3 月 9 日新北府工建字第 1040363847 號公告內容辦理，坡度分析圖請套疊原始地形圖(合法地形)與現況地形圖，套疊後從嚴排除不得開發建築範圍，並請依建築技術規則第 262 條規定檢討。
- (4) 陽台及露樑外隔柵、雨遮欄杆等請依建築技術規則及本市規定檢討或提請放寬。
- (5) 屋脊裝飾物請依規定檢討透空率，透空遮牆檢討應自屋突面起算。
- (6) 地上 1 層上方陽台投影處請依內政部 106 年 7 月 4 日台內授營建管字第 1060809063 號函釋及本市建照業務工作手冊 5-36、14-4 規定檢討。

2. 本府交通局意見(書面):

- (1) 按本局前次意見第 2 點，地面層停車場出入口及道路破口處應與開放空間及人行道有所區隔外，另相關警示設施應設置於人行道旁明顯處，提醒車輛駕駛者與行人之注意，以維交通安全。
- (2) 按本局前次意見第 3 點，車道破口處兩旁植栽恐影響行車視距，仍請移設它處。
- (3) 按本局前次意見第 4 點，計畫書未見說明停車場出入口處是否涉及路邊停車格，應提供詳細配置圖供檢視，倘有移設路邊停車格之必要，應另向本局申請，請補充。
- (4) 按本局前次意見第 5 點，計畫書未見說明本案停車場出入口涉及雙黃線設置，未來應遵循該區之標誌標線號誌行駛，不得要求開設缺口，請補充並修正。

3. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面): 經檢視其容積率，不含容積移轉之獎勵後上限應為 $200\% \times 1.2 = 240\%$ ，爰請設計單位修正第貳章法規檢討乙節及面積計算表。

4. 本案建築物高度請依 107 年 3 月 16 日大會決議辦理。

5. 山坡地建築物高度放寬:

- (1) 有關退縮 5 公尺及其後留設 10% 法定空地部分，依大會決議集中留設，另請依都市設計審議原則規定不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲，及開放空間範圍之橫向坡度不得大於 4%。
- (2) 請依「山坡地建築物不受建築技術規則 268 條之高度限制」第 5 條第 5 項依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內檢討。

6. 本案申請容積移轉(21%，1,349.63 平方公尺)，提供之友善方案開放空間面積為 339.46 平方公尺，因開放空間形狀及動線規畫不佳，請調整

開放空間整體景觀配置，增加休憩設施，加強連續性與通透性，並請適當增加面積，且不得低於原大會同意面積設置(364.91 平方公尺)。

7. 本案申請基地境界線退縮 1.5 公尺範圍設置懸挑版部分，都審同意依工務局坡審審查核可之圖說辦理。
8. 本案申請安全防護欄杆設置，因基地高程差，且屬臨時性設施，同意於規約加註後設置。
9. 本案屋脊裝飾物及裝飾柱請依大會決議辦理。
10. 交通運輸：請依都審原則檢討汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間之停等空間位置。
11. 景觀綠化：
 - (1) 本案於滯洪沉沙池上方設置植栽，請釐清覆土深度是否足夠，並於剖面圖標示尺寸。
 - (2) 本案設置雙排喬木部分請統一規劃 2.5 公尺人行步道及 1.5 公尺植栽綠帶。
 - (3) 綠覆率請以實設空地檢討。
 - (4) 喬木顆數請依土地使用分區管制要點規定其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上方可計入。
 - (5) BB 剖面反樑處請釐清覆土深度是否足夠。
 - (6) 考量刺眼及眩光，請取消投射燈規畫。
 - (7) 請補充屋頂剖面圖檢討覆土深度。
 - (8) 請依都審原則規定檢討露臺綠化面積。
12. 本案請於規約加註屋脊裝飾物、開放空間面積及管理維護基金金額。
13. 請依新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點檢討開放空間管理維護基金，免計入 1.5 公尺範圍。
14. 報告書部分：
 - (1) 報告書請正本簽印。
 - (2) 歷次會議紀錄請按順序編排。
 - (3) 法定車位請補充依建築技術規則規定檢討。
 - (4) 請補充基地周邊 500 公尺範圍圖說。
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。
 - (七) 本案因涉及水保設施需沿基地周邊設置水保排水溝，調整開放空間景觀配置，故設計單位於 108 年 7 月 30 日檢送都審報告書到府，提請 108 年 8 月 20 日專案小組審議，會議決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意核備；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。
 1. 本府工務局意見(書面)：退縮人行步道與鄰地高底差部分安全防護措施請檢討標示。

	2. 本府交通局意見(書面): 本案意見同 108 年 6 月 4 日所提意見, 請依本局 108 年 6 月 4 日意見逐項回應, 以利檢視。 3. 本案開放空間涉及景觀配置調整部分, 請依下列意見修正: (1) 考量人行安全, 請補充說明水保設施排水溝規劃。 (2) 請依都市設計審議原則規定, 汽機車車道寬度及停等空間留設請依都審原則規定檢討於法定退縮或人行步道後標示範圍。 (3) 請補充景觀剖面圖說明景觀高程與水保設施規畫。 (4) 請於開放空間補充街道家具。 4. 以上內容設計單位得先據以修正圖說。 5. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討, 並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項, 應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。 6. 相關單位意見請酌參。 (八) 本案經設計單位於 108 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 108 年 11 月 5 日新北府城設字第 1081757387 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 108 年 12 月 24 日本市 108 年度第 12 次大會報告。
作業 單位 建議	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討, 並依審議決議調整修正, 並經作業單位確認, 本府同意核備在案, 爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決 議	洽悉。

案由	鄺木蘭新店區安康段 1579 地號等 6 筆土地集合住宅新建工程	案號	報告案 第四案
說明	一、申請位置：新店區安康段 1579 地號等 6 筆土地 二、設計單位：立志建築師事務所 建築師：郭立志 三、申請單位：鄺木蘭 四、土地使用分區：風景區(建蔽率：20%，容積率：40%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上 4 層地下 1 層，鋼筋混凝土造。共 4 戶。 (二)建築基地面積：1,499.21 平方公尺。 設計建築面積：224.34 平方公尺。 設計建蔽率：14.96%≤20%。 (三)總樓地板面積：1,236.26 平方公尺。 設計容積面積：599.38 平方公尺。 設計容積率：39.98%≤40% (四)新建建築各層用途如下： 地下一層：停車空間、機電空間。 地上一層：住宅、機房、停車空間。 地上二層至七層：住宅、機房、停車空間。 屋突一層：樓電梯間。 屋突二層：水箱空間。 (五)停車空間：應設汽車 4 輛，實設 13 輛。(自設 9 輛) 應設機車 4 輛，實設 4 輛。 應設自行車 1 輛，實設 1 輛。 (六)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案依據「變更新店都市計畫碧潭風景區細部計畫土地使用分區管制要點規定」本計畫區內土地使用分區屬風景區者，應先經台北縣都市設計審議委員會審議通過使得核發建造執照規定，申請辦理都市設計審議。 七、辦理依據： (一)本案設計單位於 108 年 8 月 6 日檢送書審報告書到府，提請 108 年 8 月 23 日專案小組審查，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。 1. 本府交通局意見(書面)： (1)垃圾車等候區建議內部化設置。 (2)請以連續線段標示汽車、機車及自行車於各層之停車動線。 (3)請說機車車道與其他設施物是否有以實體區隔避免車輛誤闖。		

	(4)面積計算表未見自行車停車位計算檢討，請詳列計算公式。 (5)無障礙車位應設置臨梯廳處且需避免跨越車道， (6)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、安全警示設施等。 (7)請標示人行動線與周邊道路之串連性。 2. 有關前院深度應以建築物前牆與前面基地線間之前院平均水平距離檢討，請釐清本案檢討方式。 3. 有關機車位設置於法定空地上之防火牆部分請依建管規定檢討。 4. 空調請設置於陽台內，補標示冷媒管位置。 5. 屋脊裝飾物應採金屬構架，其高度以不超過 6 公尺為原則並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，原則同意。 6. 考量本案位於法定山坡地請補充基地排水資料。 7. 縮減車道破口請扣除無障礙車位下車區 1.5 公尺後設置。 8. 有關垃圾清運部分請補充清運計畫後，同意目前規畫方式。 9. 報告書部分： (1)請刪除封面土地使用分區、使用強度及法令適用日。 (2)P4-1 請以框線表示基地範圍。 (3)P4-2 請修正地段地號說明。 (4)P4-6 請補標示索引圖示，以利審閱。 (5)建築規劃設計說明底圖印刷模糊，請修正。 (6)P5-2 請補標示底圖對應剖面方向之代號。 (7)請補標示覆土深度尺寸。 (8)第 7 章免附依建管規定檢討之面積計算及圖說。 (9)請補附空調檢討索引。 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。 (二)本案經設計單位於 108 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 108 年 11 月 11 日新北府城設字第 1081907205 號函先行同意核備在案。 八、 以上以上提請 108 年 12 月 24 日本市 108 年度第 12 次大會報告。
作業單位意見	設計單位業已依專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	東村建設三重區三重段 426 地號 1 筆土地住宅大樓新建工程	案號	報告案 第五案
說明	一、申請位置：三重區三重段 426 地號 1 筆土地。		
	二、設計單位：向度聯合建築師事務所	建築師：謝孟樂	
	三、申請單位：東村建設股份有限公司	負責人：張清泉	
	四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 50%，容積率 240%)		
	五、設計概要：		
	(一)設計內容：地上 14 層地下 3 層，鋼筋混凝土造，共 27 戶。		
	(二)建築基地面積 748.45 平方公尺。		
	設計建築面積 218.07 平方公尺。		
	設計建蔽率 29.14%≤50%。		
	(三)總樓地板面積 3,533.46 平方公尺。		
說明	設計容積面積 1,796.28 平方公尺。		
	設計容積率 240%≤240%		
	(四)新建建築各層用途如下：		
	地下三至二層	停車空間、消防泵浦室、發電機室	
	地下一層	防空避難室兼停車空間、台電配電室、電信室。	
	地上一層	：梯廳、集合住宅。	
	地上二至十四層	集合住宅。	
	屋突一至三層	樓梯間、電梯機房、水箱。	
	(五)停車空間：應設汽車 27 輛，實設 29 輛(自設 2 輛)。		
	應設機車 27 輛，實設 29 輛(自設 2 輛)。		
說明	應設自行車 7 輛，實設 7 輛。		
	(六)餘詳報告書。		
	六、法令依據：		
	本案係依據「擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段)書」附表三 擬定三重(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫土地使用分區管制要點第 15 點規定，本計畫區需經都市設計審議地區。爰此申請辦理都市設計審議。		
	七、辦理經過：		
	(一)設計單位於 108 年 7 月 24 日函送都市設計審議報告書到府，提請 108 年 8 月 14 日專案小組審查，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。		
	1. 本府交通局意見(書面)：		
	(1)本案為第 3 類建築物，規劃 27 戶，設置汽車停車位 29 席，機車停車位 29 席，未達提交評門檻。		
	(2)因基地停車場車道出入口位於路口，倘後續臨地兩旁興建		

建築物後，影響行車視距時，請增設相關車輛進出警示及安全設施，以利行車安全。

2. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案前於106年11月30日新北府城開字第1062346271號函確認書面要件、可移轉容積量並完成送出基地現地勘查在案，申請移入接受基地之容積為119.43平方公尺，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限(718.51平方公尺，位於整體開發地區)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。
3. 本案申請屋脊裝飾物審議，構造彩金屬架構，並於報告書經結構技師補充說明耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，且高度設置為4.5公尺，符合依新北市都市設計原則規定，另請於圖面尺寸及面積編號標示清楚及依建管檢討水平投影面積檢討錯誤請修正，原則同意。
4. 有關本案申請放寬新北市都市設計審議原則規定應設置垃圾車暫停車位規定部分，考量本案基地狹長，地下室經設置車道及無障礙車位後，設置垃圾車暫停位確有困難，同意放寬免設置垃圾暫停車位，依清潔隊清運時間清運。
5. 請依新北市都市設計審議原則檢討無障礙動線及橫向坡度以不大於4%為原則，請補附多向剖面圖說明。
6. 基地保水及透水部分請依新北市都市設計審議原則檢討建築基地地面排水設施請沿地界線屋基設置並儘量將地面水匯集入筏基中，過多之逕流始可排入外部公共排水溝，並請儘量設滲透井或其他保水設計，以減少公共排水溝負擔，並請明標示排水方向及保水設施位置及剖面。
7. 圍牆高度請依新北市都市設計審議原則檢討高度不得高於120公分。
8. 自行車設置位置與車道重疊交織情況，調整植栽槽位置，加強自行車安全性，及車道出入口設置6公尺停等空間部分延伸綠帶規劃，避免人行動線與車行動線交織。
9. 報告書部分：
 - (1) 檢送報告書有跳頁之狀況，請確認品質以利審閱。
 - (2) 本案申請地號為1筆，請修正「東村建設三重區三重段426地號1筆土地住宅大樓新建工程」。
 - (3) 提請放寬之事項請於專章說明。
 - (4) 公共開放空間檢討部分請套色於平面圖，以利審閱。
 - (5) 基地分析章節部分請確實標示本案申請之基地位置。
 - (6) 建築物照明計畫請於深夜時段依行人安全之考量，留設人行道照明。
 - (7) 地下一層停車動線反光鏡標示位置錯誤，請修正。
 - (8) 空調配置檢討剖面圖繪製錯誤，請修正。
 - (9) 基地透水面積檢討錯誤，請修正。

	(10) 景觀剖面請補附地下室開挖範圍、車道與景觀橫向屋頂綠化之剖面圖說。 (11) 景觀照明計畫圖面標示數量與索引圖示說明不一致，請修正。 (12) 請補標示標示與鄰地連接關係、車道及人行步道之高程。 (13) 公寓大廈管理規約文字錯誤，請修正。 10. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。 11. 相關單位意見請酌參。 12. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 (二) 本案經設計單位於 108 年 9 月 27 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 108 年 11 月 11 日新北府城設字第 1081835901 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 108 年 12 月 24 日本市 108 年度第 12 次大會報告。
作業單位建議	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	立信建設板橋區新都段 15 地號等 12 筆土地集合住宅 新建工程	案號	報告案 第六案
說明	一、申請位置：板橋區新都段 15 地號，共 12 筆土地。 二、設計單位：鄧培華建築師事務所 建築師：鄧培華 三、申請單位：立信建設股份有限公司 負責人：黃志松 四、土地使用分區：第 2 種住宅區(建蔽率 50%，容積率 240%) 五、設計概要： (一) 設計內容：地上 32 層地下 1 層，鋼骨鋼筋混凝土構造共 226 戶。 (二) 建築基地面積：4,721.28 平方公尺。 設計建築面積：1,962.87 平方公尺。 設計建蔽率：41.57%≤50%。 (三) 總樓地板面積：34,118.17 平方公尺。 設計容積面積：16,811.84 平方公尺。 設計容積率：356.09%≤356.09% (四) 開放空間獎勵：835.12 平方公尺(7.37%) 開發規模獎勵面積：1,133.11 平方公尺(10%) 容積移轉面積：3,512.63 平方公尺(31%) (五) 新建建築各層用途如下 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：入口門廳、停車空間。 地上二至六層：停車空間。 地上七層：管理委員會空間。 地上八至三十三層：集合住宅。 (六) 停車空間：應設汽車 235 輛，實設 265 輛(自設 30 輛)。 應設機車 235 輛，實設 265 輛(自設 30 輛)。 應設自行車 59 輛，實設 67 輛(自設 8 輛)。 (七) 餘詳報告書。 六、法令依據： 本案依據「變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(第三階段)(市地重劃 C 單元)書土地使用分區管制要點」第十五點申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一) 本案設計單位於 107 年 8 月 24 日函送都市設計審議報告書到府，提請 107 年 9 月 6 日專案小組審查。會議決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；		

倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府交通局意見(書面):

- (1) 本案為第2類建築物，規劃235戶(住)，設置汽車停車位241席(法235)，機車停車位235席(法235)，未達提送交評門檻，惟後續倘變更設計或配置達提送交評門檻，請依規定提送。
- (2) 另本案基地申請容移容獎值已逾3,000M²，為減輕基地開發因增加容積所衍生之衝擊，建請研提相關交通改善措施(如於基地範圍內留設公共自行車(YouBike)設置空間(4*40公尺或6*20公尺))。
- (3) 請檢討停車場車道出入口兩側植栽是否位於60度視距範圍，避免影響車輛進出視距。另請檢討基地進出最大型車輛轉彎軌跡分析。
- (4) 基地停車場車道出入口鄰近路口，請檢討設置位置移至道路上游可行性。

2. 城鄉發展局計畫審議科意見(書面):

- (1) 本案土地使用分區為第二種住宅區，請申請單位統一名稱。
- (2) 停車空間檢討部分，土地使用分區管制要點第7條請說明檢討內容，面積計算表檢討法規請再行檢視。

3. 城鄉發展局都市設計科初審意見(書面): 考量都市景觀、結構安全及坡道邊停車之交通合理性，建議停車空間設置於地下室規劃。

4. 容積移轉友善方案部分: 本案申請容積移轉(35%，3,965.89平方公尺)，提出留設4公尺沿街式開放空間及設置YouBike作為環境友善方案，有關留設YouBike之部分請逕洽交通局確認，因友善方案尚有不足，請增加綠覆率至150%及保留原提供之方案面積後，原則同意容積移轉29%。且開放空間應以公園形式增設街道家具與休憩座椅整體規劃並與住宅主要出入口及車道區隔，提高可及性。

5. 本案於地面1至5樓規劃停車空間，請補充交通噪音及空氣污染等環境影響改善說明並加強建築結構之連續性、車道樓板厚度與壁面綠化。

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

7. 本案停車場部分設置裝飾柱，請於專章檢附立面圖標示裝

飾柱位置及依建管相關規定檢討標示提請放寬之柱位，原則同意。

8. 垃圾、資源回收空間請依都市設計審議原則規定優先於地下一層設置，考量車道未下至地下一層，請設置於地上一層。
9. 請依江翠北側審議原則規定檢討基地平均寬度之百分比。
10. 本案公有人行道變更鋪面請先取得板橋區公所同意後再一併規劃。
11. 1.5 公尺主要出入口請依都市設計審議原則規定應扣除有效獎勵面積。
12. 人行空間：本案全區街廓配置圖設置自行車道請確認是否為現有人行道之形式。
13. 景觀配置：
 - (1) 請補充南側剖面詳圖說明植栽覆土寬深度依規定檢討。
 - (2) 綠化檢討請以平面圖清楚標示綠化面積及無法綠化面積範圍。
14. 本案空調主機請放置陽台內側。
15. 本案設置游泳池請說明後續維管計畫及說明更衣室及附屬設施位置。
16. 本案於屋突層室內放置家具，請依建管規定合理使用。
17. 本案請依新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點檢討空間管理維護基金。
18. 本案請於規約加註屋脊裝飾物、露臺、開放空間面積及管理維護基金金額。
19. 本案雨遮深度、格柵、造型版請依建管規定辦理。
20. 有關本區土管規定沿建築線須種植寬 0.8 公尺連續性灌木，並留設 1 處寬 2.5 公尺以下(車道除外)通道供行人出入、喬木樹穴直徑與深度不得小於 1.5 公尺及種植花草樹木之覆土深度應達 1.5 公尺部分，請依實際需求規劃檢討，原則同意放寬。
21. 本案基地內通路請依建管規定檢討。
22. 屋頂綠化請與女兒牆脫開，以利維修。
23. 請於平面圖標示高程並於圖面標示清楚。
24. 本案樓層高度請依建管規定辦理。
25. 報告書部分：
 - (1) 本案 1 層編號 3-1 之車位於其他專章有缺漏，請補充。
 - (2) 專章圖面陰影請移除。
 - (3) 請於機車位標明尺寸。

(4) 綠覆率請依實設空地檢討。

(5) 1 層平面圖停車空間容積檢討有誤，請修正。

(6) 請於圖面標示隔震設施。

26. 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。

27. 相關單位意見請酌參。

(二) 本案設計單位於 107 年 4 月 9 日函送都市設計審議報告書到府，提請 107 年 4 月 26 日專案小組審查。會議決議如下：

1. 本府交通局意見(書面):

(1) 本案停車場出入口因為於路口範圍內，請提出路口交通改善措施。

(2) 無障礙汽機車應臨近梯廳避免穿越車道設置。

2. 本府工務局意見(書面):

(1) 依建築法第 34 條及內政部營建署 95 年 10 月 3 日營署建管字第 0950051168 號函規定，基於行政與技術分立原則，建管人員就行政審查項目予以審查，其餘項目由建築師或建築師及專業工程技師依建築法規定簽證負責，合先敘明。

(2) 另依建造執照及雜項執照規定項目之審查，按內政部營建署 101 年 4 月 17 日營署建管字第 1010018351 號函(略以):「有關容積率規定，係屬區域計畫或都市計畫土地使用管制事項，得由主管建築機關會同當地土地使用主管機關依區域計畫及都市計畫有關法令規定審查；惟容積率之計算，應依建築技術規則有關條文規定計算檢討，係屬技術部分，應由建築師設計簽證負責。」併予敘明。

(3) 經檢閱報告書本局意見如後下：

a、停車空間出汽車出入口緩衝空間範圍請標示，依建築技術規則設計施工篇第 136 條檢討。

b、高層建築請依建築技術規則(禁止二工、監視系統、安全維護裝置及承諾事項等)納入規約。

c、建築面積檢討請依本局工作手冊檢討。

d、管委會設置於 7 樓，樓層高度依 99 年 7 月 16 日營署建管字第 0992913574 號函規定，本局無意見。

e、無障礙通路請依規定檢討。

f、無法綠化面積範圍請釐清。

g、平面圖說比例過小，無法判讀，請修正。

h、屋脊裝飾物請、裝飾柱依規定檢討，若經都審同意者本局無意見。

i、雨遮外設有裝飾板請依本局工作手冊檢討。

j、部分造型飾條未計入樓地板面積請釐清。

k、屋突層未設置樓梯請修正。

l、屋頂突出物檢討請釐清。

(4) 另有關建管法令部分，仍應依相關法令規定辦理，其檢討建築技術規則部分，應由建築師就建築物工程圖樣及說明書簽證負責。餘涉及都市設計審議事宜，案請貴局逕依相關規定辦理。

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

(1) 容積移轉部分：申請單位依本府 105 年 6 月 15 日新北府城設 1051064963 號令發布之「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」申請容積移轉，後續請檢附本局開發管理科核定之評定表並依核准量辦理。

(2) 本案申請沿街式開放空間獎勵，請修正中央喬木端景位置，增加樹蔭停留空間。考量加強沿街步道式開放空間橫向穿越之功能，請增加北側綠籬 2.5 公尺寬之動線，並於車道處增設警示設施，提高開放性及可及性。

(3) 本次提請放寬 7 樓管委會高度至 5.2 公尺，因基地緊臨大漢橋，1 至 6 樓做停車空間使用，考量住宅使用皆設置於樓上層，且中和華中地區也有案例因地面層做停車空間使用，故地上層非住宅使用高度至 6 公尺，另依工務局意見：管委會設置於 7 樓，樓層高度依 99 年 7 月 16 日營署建管字第 0992913574 號函規定，本局無意見。故本案管委會空間高度 5.2 公尺部分，原則同意。

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

(5) 本案停車場部分設置裝飾柱，前次專案小組原則同意。

(6) 考量無障礙通行，請補充室外無障礙通路檢討。

(7)景觀配置：

- a、考量都市整體景觀，請於沿街面設置寬 1.5 公尺喬木綠帶後留設 2.5 公尺人行步道。
- b、本案沿街喬木樹穴寬深度請依土地使用管制要點規定樹穴原土層直徑不小於 1.5 公尺檢討並於平面圖標示。

(8)本案雨遮深度、格柵、造型版及停車位前方空間請依建管規定辦理。

(9)報告書部分：

- a、本案申請沿街式開放空間，請於土地使用分區管制要點第 11 條第一項及面積計算表補充獎勵容積比例檢討。
- b、請依標準目錄檢附歷次會議紀錄並製作修正對照表。
- c、5-3-1 頁喬木數量加總後與報告書內容不一致，請修正。
- d、請於面積計算表補充都市設計審議原則之停車位檢討。
- e、請補充說明地面層公共開放空間及人行空間之安全照明設計及景觀燈具及街道家具數量。
- f、空調圖說應標示冷媒管進出外牆開孔之位置。
- g、1 層平面圖人行道寬度標示位置有誤，並補充沿街喬木綠帶位置。

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

(11)相關單位意見請酌參。

(三) 本案經 108 年 1 月 31 日專案小組審查，決議修正後通過，惟設計單位未依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第 4 點第 1 項第 2 款規定於 30 日內辦理核備，依要點規定都審程序應視為終結，本案設計單位於 108 年 4 月 16 日重新提送都審報告書到府，提請 107 年 5 月 23 日專案小組審查。會議決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 屋脊裝飾物、7 樓管委會空間高度放寬事項，依前 108 年 1

月 31 日專案小組審查原則同意設置。

2. 土地使用分區管制要點第 6 點第 2 項植栽帶留設方式、停車場外牆裝飾柱放寬，於 107 年 9 月 6 日專案小組審查決議原則同意設置。
3. 請設計單位依歷次會議紀錄檢討確實檢討。
4. 報告書部分，本案會議記錄及修正對照圖表請依標準目錄依序編排。
5. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。
6. 相關單位意見請酌參：

(1)新北市政府工務局(書面)：

- a、屋脊裝飾物請確實依規定檢討，倘經都審同意本局無意見。
- b、部分汽車停車位角度超過 60 度並與柱位衝突未達深度 6 公尺。
- c、綠化面積之無法綠化範圍請於圖面標示，並請依規定扣除無法綠化範圍。
- d、雨遮外遮陽板請依技規及手冊檢討。
- e、公共開放空間管理維護基金計算有誤，另有無重複計算獎勵值，請釐清。
- f、請補充高層建築物檢討。
- g、面積計算表開放空間獎勵與專章不符，請釐清。
- h、工程造價缺水溝、挖方請修正。
- i、無遮簷人行道請依規定檢討標示。
- j、雨遮設置欄杆請依手冊規定確實檢討。
- k、建築面積請上色並套繪於 1F 平面。
- l、請說明 1F 機車車道旁空間為何？
- m、陽台外緣裝飾物請依手冊及新北市建築物陽臺外緣裝飾性質之柱、版、透空欄柵審查原則檢討，倘經都審同意，本局無意見。
- n、屋突 1 層請依規定檢討排煙室、上屋突 2 層未設有轉梯及排煙室請釐清。
- o、各項立面、剖面圖高度不符請修正。
- p、公寓大廈未附共專有圖說。
- q、前次意見(三)(五)(六)(八)(九)(十)(十二)請確實檢討修正。

	(2)新北市政府交通局(書面): a、本案交通改善措施部分，請補充現況正確的道路幾何配置。另未來環狀線通車後，大漢橋下迴轉車輛將會利用基地前方迴轉道進行迴轉，且該迴轉道係可供雙向迴轉使用，請在確認該迴轉道交通量。 b、另長江路 2 段測溪頭街已改道，且民生路 3 段 12 米側車道中間有捷運墩柱分隔島，請確認其該路段是否有分隔島阻隔。 c、請說明基地停車場出入口前增設燈號號誌型式?閃燈或號誌運作?若為增設號誌，請再檢視路口設置號誌完整性(迴轉道及民生路 3 段(往文化路方向)之近遠燈)。 (3)新北市政府城鄉發展局開發管理科(書面):經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，本案前於 108 年 5 月 14 日新北府城設字第 1080814444 號函核准容積為 3,512.63 平方公尺在案。 (四) 本案經設計單位於 108 年 11 月 6 日提送都市設計審議報告審核定本申請核備，本府於 108 年 11 月 12 日新北府城設字第 1081967189 號函先行同意核備在案。 八、 以上提請 108 年 12 月 24 日本市 108 年度第 12 次大會報告。
作業單位建議	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	京閣國際酒店鶯歌區鳳福段1067、1068、1069地號等3筆土地旅館新建工程	案號	報告案第七案
說明	一、申請位置：鶯歌區鳳福段1067、1068、1069地號等3筆土地 二、設計單位：蔡明勳建築師事務所 建築師：蔡明勳 三、申請單位：京閣國際酒店股份有限公司 負責人：蕭惠君 四、土地使用分區：住宅區（建蔽率50%，容積率200%） 五、設計概要 （一）設計內容：地上11層、地下3層鋼筋混凝土構造，共1戶。 （二）建築基地面積：4,800.87平方公尺。 設計建築面積：1,970.35平方公尺。 設計建蔽率：41.04% ≤50%。 （三）總樓地板面積：19,919.23平方公尺。 設計容積面積：9,595.95平方公尺。 設計容積率：199.88% ≤200% （四）新建建築各層用途如下： 地下一至三層：店鋪、防空避難室兼停車空間、旅館附屬辦公室。 地上一層：旅館附屬店鋪、餐廳、廚房、停車空間。 地上二層：旅館附屬店鋪、旅館。 地上三層至十一層：旅館。 屋突一層至三層：機房、樓電梯間。 （五）停車空間：應設汽車81輛，實設150輛（自設69輛）。 應設機車81輛，實設81輛。 應設自行車21輛，實設21輛。 （六）餘詳報告書。 六、法令依據： 本案係依據「擬定鶯歌（鳳鳴地區）住宅區（原齊魯工廠）細部計畫書」第7點規定：「本區須經台北縣都市設計審議委員會審議通過後，使得發照建築。」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107年8月16日函送都審報告書到府，以上提請107年8月23日專案小組審議，會議決議如下：本案係屬都市計畫個案變更「擬定鶯歌（鳳鳴地區）住宅區（原齊魯工廠）細部計畫書」案，請設計單位依下列決議修正，並製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認就全區整體配置計畫先提大會討論後，續提專案小組審議。 1. 本府工務局意見（書面）： （1）屋脊裝飾物請依工作手冊檢討，並說明材質。 （2）停車空間高度請依新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點規定檢討。 （3）面積計算表總工程造价應計入圍牆。		

- (4)無遮簷人行道請依建築技術規則設計施工編第57條及新北市騎樓及無遮簷人行道設置要點檢討250公分淨空間等規定，並請一併說明與鄰地之高程關係。
- (5)建築計畫部分請於圖說上明確標示樓層。
- (6)請標示無法綠化面積之範圍及計算式。
- (7)綠化面積請釐清。
- (8)1層平面上方投影範圍請依建築技術規則及本局工作手冊規定標示於1層平面圖。
- (9)建築面積請於1層平面圖以著色方式表示。
- (10)請詳實標註各空間屬性。
- (11)請說明建築物外牆構造物性質為何並依相關規定檢討。
- (12)開放空間管理維護基金及切結事項請加註於規約第24條其他應約定事項。
- (13)陽臺外緣裝飾性質欄柵請依本局建照業務工作手冊檢討。
- (14)過樑設置裝飾物請依規定檢討。
- (15)剖面圖說請表示剖線位置及方向。
- (16)圖說檢附不全。
- (17)露臺使用如涉及約定專用，請依公寓大廈相關規定納入公寓大廈規約辦理。
- (18)本案用途非僅集合住宅，無障礙設施檢討請釐清。
- (19)機車停車空間，請依「新北市建築物機車停車空間設置要點」檢討。
- (20)露臺空間合理性請確認。
- (21)露臺範圍請釐清。
- (22)有關建管法令涉技術部分，本局僅於都更都審階段基於協助立場提供意見，仍應依建造執照掛號申請或擬定都市更新事業計畫報核日之相關法令規定辦理，其檢討建築技術規則部分，應由建築師就建築物工程圖樣及說明書簽證負責。

2. 本府交通局意見（書面）：

(1) 本案已達交評審查門檻，請依規定提送交評審查。

(2) 停車場出入口：

A、請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含各車道寬度/坡度、60度視距分析、進出停車場最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施、行穿線等。

B、地面層停車場出入口車道請以車道磚鋪面設計，並與開放空間及人行道有所區隔，另請評估停車場出入口及遊覽車停車區以不同形式或顏色磚面區隔，以加強動線區別。

C、公眾使用停車場及員工停車場動線如何有效區隔及

減少交織，請說明並補充相關設施改善。

D、請再補充並重新檢視遊覽車進出轉向軌跡，確認車是否可順利進出，倘無法時應增加基地退縮方式改善。

(3) 停車場設置及營運：

A、請補充說明周邊汽機車供需情形、使用率與基地開發後所衍生停車需求，及自設車位之合理必要性。

B、應依不同使用類別檢討身心障礙汽機車設置區位及數量。

C、倘停車場有收費營業行為，請依停車場法第26條規定申領停車場登記證後，始得營運。

D、倘有公眾使用車位亦應開放臨停。

(4) 動線規劃：

A、請說明北基地南側、南基地北側8公尺計畫道路，及周邊聯外道路標線規劃。

B、外部動線部分，停車場出入口似位於路口20公尺雙黃線（現為提供標線圖說，請確認）範圍內，請補充出入動線為右進右出，未來營運時亦請提供顧客相關動線資訊。

C、內部動線部分，停車場內部各種車輛（包含汽車、機車、自行車）動線規劃應避免交織，請調整配置或加強安全警示設施。

D、請說明本飯店上下客臨停車輛規劃（包括動線、停靠區），另請確實將基地臨停內部化處理，不得路邊停車。

3. 本府城鄉發展局都市計畫科意見（書面）：

(1) 經查旨案係屬93年5月27日發布實施「擬定鶯歌（鳳鳴地區）住宅區（原齊魯工廠）細部計畫案」（以下簡稱93年細計）內之「住宅區」，前開細部計畫分別於96年7月13日「變更鶯歌（鳳鳴地區）住宅區（原齊魯工廠）（事業及財務計畫）細部計畫案」及107年4月10日「變更鶯歌（鳳鳴地區）住宅區（原齊魯工廠）（再修訂事業及財務計畫）細部計畫案」（以下簡稱107年細計）修訂事業及財務計畫，爰土地使用分區管制規定（以下簡稱土管）回饋事項、公共設施用地興闢及請領建使照期程、違反都市計畫內容及協議書規定，應依前開細計及其協議書內容為準。

(2) 次查107年細計協議書第3條第1項第2點規定：「廣場用地及兒童遊樂場用地應併同住宅區辦理都市設計審議，並於都市設計審議通過後1年內完成兒童遊樂場興闢及由甲方驗收接管。」，又同項第3點規定：「住宅區應於計畫發布實施1年內申請建造執照，並於3年內申請

使用執照，且領得使用執照前，應完成道路用地及廣場用地興闢並由甲方驗收接管。」，本案公共設施用地已於協議書內訂定開闢期程，且公共設施用地涉及都市設計審議及興闢計畫、驗收、接管事項，請申請人務必依前開規定辦理。

- (3) 另本案簽訂協議書，協議書規定公設開闢期程，因涉及都審及興闢計畫，請申請人務必依其規定辦理。
4. 本案屬住宅區，請補充主管機關核准設置旅規之相關證明文件，並納入報告書附件。
5. 本案屬都市計畫個案變更「擬定鶯歌（鳳鳴地區）住宅區（原齊魯工廠）細部計畫書」案，並基地面積大於6千平方公尺且總樓地板面積大於3萬平方公尺者（坐落：鶯歌區鳳福段1060、1061、1062、1067、1068、1069地號等6筆土地），請依「都市計畫法新北市施行細則」第46條檢討全區綠建築分級評估。
6. 本案依93年細計土管第7點規定：「本區須經台北縣都市設計審議委員會審議通過後，使得發照建築。」，爰此請設計單位提送鶯歌區鳳福段1070地號（廣場用地）及1058地號（兒童遊樂場用地）等都市設計審議報告書後續依都市設計及都市計畫程序申請辦理；以上分案檢討並併同審查。
7. 申請放寬事項：
 - (1) 本案申請屋脊裝飾物審議，請說明屋脊裝飾物高度，並屋脊裝飾物應為金屬構架，請補充說明；另屋脊裝飾物透空率非都設會授權放寬之申請項目，請依建管規定檢討。
 - (2) 本案申請樓層高度放寬，因地面層高程過高，考慮平面道路通行便利請調整地面層高程高度；並地上2層管道及管線規畫方式請補充說明。
 - (3) 本案申請裝飾柱審議，請專章檢討說明於平面圖標示申請裝飾柱位置。
 - (4) 基地鄰近地區部分：
8. 請套繪基地周邊都市計畫圖（及相關法定退縮規定）及提供現況環境資訊（鄰接本計畫區地界範圍目前街廓騎樓設置狀況），提供詳細道路設置條件後，考量動線便利暢通及規畫合理性調整基地內通路。
9. 請說明基地外西側標示空地之土地使用分區及使用性質。
10. 請補充說明未來12公尺計畫道路與桃園市聯通關係。
11. 請補充說明基地現況鄰三元黃昏市場之市場出入口及相關動線，並說明鄰近居民目前使用方式。
12. 基地廣場空間設置部分：

- (1) 請加強說明鶯歌區鳳福段1070地號（廣場用地）於本案規劃設置之功能及定位；並考量使用安全性請提供充足照明，及避免廣場空間內化設計，應加強廣場開放性。
- (2) 鶯歌區鳳福段1070地號（廣場用地）請於規劃階段加強與北側基地案及大仁路之人行穿越及交通連絡動線之連通性。
- (3) 鶯歌區鳳福段1070地號（廣場用地）考量未來12公尺計畫道路開闢，建議整併臨停空間及遊覽車停車空間，和店鋪設置方式做規劃。
- (4) 基地東北角（20公尺計畫道路連接8公尺計畫道路街角空間）請規劃街角廣場，請考量廣場開放性及可及性，避免平面高程差異過大。

13. 基地留設人行空間部分：

- (1) 請分別說明本案供公眾通行道路及供基地內通行道路設置系統動線。
- (2) 基地鄰大仁路側人行通道退縮寬度應不小於3公尺。
- (3) 為整體考量大仁路道路系統規劃方式，請提供鄰近桃園相關都市計畫法定退縮及道路系統規劃方式。
- (4) 本案無設置圍牆，惟基地鄰計畫道路側應留設供公眾通行道路，以利執行公眾安全逃生防災等需求。
- (5) 鄰鶯桃路側人行通道退縮寬度應不小於3公尺。
- (6) 鄰鶯桃路側請臨計畫道路側請提供綠帶及人行道規畫方式。
- (7) 本案依「擬定鶯歌（鳳鳴地區）住宅區（原齊魯工廠）細部計畫書」留設2公尺無遮簷人行步道部份，請設計單位加強補充人行通道退縮基地內化設置（非沿地界線設置）說明，並人行通道應以直線原則規劃，另全區人行道路系統寬度應一致，請修正；另本案基地轉角請以街角廣場方式規劃。
- (8) 請綜整廣場空間整併說明鶯桃路側現況停車空間及連絡基地內開放空間無障礙動線規劃，及加強說明本案全區之無障礙規劃檢討。

14. 景觀規劃部分：

- (1) 本案植栽綠化請以複層式栽植方式規畫，並增加灌木植栽面積及喬木植栽種類，提升本案生物多樣性。
- (2) 設計植栽遮蔭性及管理維護方式請說明。
- (3) 本案植栽樹穴淨寬應達1.5公尺以上，請修正；並植栽樹穴尺寸依「新北市都市設計審議原則」規定檢討。
- (4) 景觀剖面圖請於平面圖標示開挖範圍，並請檢討道路橫斷面坡度不得大於4%，另請補充計算式。
- (5) 請補充無法綠化面積計算圖。

(6) 基地內8公尺計畫道路兩側植栽帶請綜整規劃，以塑造良好綠帶環境品質，樹穴設置請依「新北市都市設計審議原則」規定檢討。

(7) 臨鶯桃路側雙排植栽請整併北側基地案整體規劃。

15. 停車空間部分：

(1) 供公眾停車空間請提供使用方式，請依交評意見修正，地面層設置停車空間請考量使用者需求及使用方式合理規劃。

(2) 本案設置停車空間數量依交通局及相關法規規定意見辦理，並續審報告書應說明交通局意見及本案修正情形。

(3) 本案請分別依「擬定鶯歌（鳳鳴地區）住宅區（原齊魯工廠）細部計畫書」及「新北市都市設計審議原則」檢討法定停車空間，並補充納入面積計算表。

(4) 本案車行及人行動線檢討車道破口、車道緩衝平臺，及破口寬度請依交通局及「新北市都市設計審議原則」規定檢討。

(5) 依據「新北市都市設計審議原則」之法定自行車停放空間應放置於地上1層室內或地下層。

(6) 避免地面層以上停車空間影響住宅區及鄰近居住品質，請補充說明本案地面層以上停車規劃之營運方式，另請補充採光、通風及排氣規劃說明。

(7) 本案地面層以上設置停車空間請依交評及建管規定檢討。

(8) 地面層遊覽車迴車空間、高度及行經規劃方式避免單向通行，請再調整及補充說明。

(9) 停車場動線請整併北側基地案停車規劃空間請考量迴車及疏散動線。

(10) 臨停方式請說明。

16. 附屬建築物規劃部分：

(1) 請加強說明附屬設施及主建物動線關係，建議增設廁所及加強服務設施。

(2) 請提供各層平面圖。

17. 建築立面規劃部分：

(1) 請加強住宅建築物及旅館建築物自明性。

(2) 請加強鄰桃園都市計劃側及鄰鶯桃路側立面設計。

(3) 臨大仁路為車道背立面，請酌量調整立面規劃方式。

18. 鋪面設計部分：

(1) 基地內8公尺計畫道路請提供詳細鋪面設置，並避免圖案花紋設計。

(2) 8公尺計畫道路範圍應整併並納入本案規劃範圍。

19. 請補充鄰地高程剖面圖，及詳細基地高程請標示。
20. 基地主要出入口（大門）位置考量建築物使用方式差異性及旅館交通動線及臨停方式，建議出入口位置請再調整。
21. 請再加強說明垃圾、儲藏等相關詳細規劃方式。
22. 本案露臺外側設置外牆請依建管規定檢討。
23. 本案地面層店鋪設置廣告招牌，請補充標示設置位置，並依建管規定檢討。
24. 涉及開挖範圍請補充覆土深度大於60公分之透水檢討剖面圖。
25. 臨路側避免使用投射燈，並請補充燈具形式示意圖。
26. 請釐清本案設置開放空間範圍，並開放空間管理維護基金計算配合修正。
27. 本案附件請刪除規約。
28. 報告書部分：

(1)請於景觀配置圖上標示法定退縮、沿街綠化、人行步道淨寬、車道破口、車道停等平地、鄰棟間隔等尺寸及指北針、臨路道路名稱、路寬及高程；報告書頁面請縮放至適當閱讀尺寸並標示圖名，以利審查。

(2)本案缺漏之剖面圖請再補充提供。

(3)圖面名稱請以中文顯示。

29. 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。

30. 相關單位意見請酌參。

(二)本案設計單位於107年10月16日提送都審報告書到府，以上提請107年10月24日本市107年度第11次大會諮詢，會議決議如下：本案係屬都市計畫個案變更案件，因計畫全區面積達應提大會審議規模，爰先就全區之人行動線、交通系統及整體配置計畫提請大會諮詢。本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

1. 本府交通局意見（書面）：

(1)本案本局107年8月13日交評報告意見修正。

(2)南北兩側基地停車場出入口含地上層、地下層及機車道，3股車流於出入口處易有交織情形，請再加強警示設施(感應式左、右側來車標示)及增設反射鏡，另請以立體圖顯示各動線視距，確認分隔設施(植栽帶、車道分隔牆面)有無影響視距。

(3)未來8公尺計畫道路應劃設雙黃線及行車分向線(圖面未標示)，惟北側基地停車場出入口臨近路口，該處應位於

雙黃線範圍內，出場車輛須依規定右轉，又因南側基地後方12公尺計畫道路暫未開闢，北側基地出場往鶯桃路車輛將有動線繞行問題，且南北側基地停車場出入口互有干擾，故建議北側基地停車場出入口移設至公園側，以改善出入動線問題。

2. 人車動線串聯系統：

(1) 為連接基地北側大仁路請拆除基地內既設圍牆，並西北側設置人行通道串連基地內8公尺計畫道路；考量全區人行動線串聯，臨接桃園大仁路側之人行步道請加寬。

(2) 本計畫區南側12公尺計畫道路暫時無法開闢，又本案申請作為旅館、店鋪及集合住宅，其停車需求較高且有動線交織問題，請設計單位調整車行動線規劃並考量適當之迴車空間，避免交通尖峰時段車輛壅塞及確保人行安全。

3. 本案請依土地使用分區管制要點第5點規定，臨計畫道路退縮5公尺應於臨路側留設2公尺無遮簷人行步道，其餘應綠化部分請設置喬木及複層植栽。

4. 本案住宅汽車停車位數量遠大於一戶一車位原則，請明確檢討住宅及旅館空間實際停車需求，建議調降停車數量並減少地面層停車空間。

5. 本案屬都市計畫個案變更案，依都市計畫規定應捐贈及興闢廣場用地及兒童遊樂場用地部分，其規劃設計應考量納入民眾參與意見，併同以下說明修正：

(1) 廣場用地：

A、開放空間考量廣場之駐足性及開放性，請配置簇群式喬木以及街道家具，留設適當之休憩及遮蔭空間。

B、現行建築設計以車道區隔廣場造成可及性不佳，故廣場設計請加強與周邊環境串接，請調整規劃設計以提升廣場與周邊環境串接之可及性。

(2) 兒童遊樂場用地：

A、本案兒童遊樂場屬社區型，請考量使用行為及親子互動關係，妥善規劃兒童遊樂設施及老人體健設施，以服務周邊民眾。

B、本案兒童遊樂場規劃跑道及鳥籠其使用行為互斥，並容易造成碰撞危險，請配合前述遊具及老人體健使用設施調整，進行整體規劃。

C、考量後續使用管理，請設計單位補充未來兒童遊樂場及廣場管理維護專章檢討，並於本市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組邀集未來管理機關與會，提供維護管理相關建議。

6. 立面及露臺空間外之隔柵設計應考量消防救災安全，適當

調整格柵間距或留設開口，並符合建管規定，避免違規使用。

7. 本案基地北側屬申請單位所有之畸零地，請併同納入整體規劃設計。

8. 道路截角請依新北市建築管理規則及建築技術規則規定檢討。

(三) 本案設計單位於108年1月15日提送都審報告書到府，提請108年2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。

1. 本府交通局意見（書面）：

(1) 請說明旅館棟大客車停車場高度為何？請停車場高度應考量大客車實際高度，並請設置限高標誌。

(2) 住宅棟一樓停車場車道匯流處請加強警示設施與增設反射鏡。另請檢討住宅棟1樓車道前裝卸車位之妥適性。

(3) 基地內兩處停車場車道出入口（含大客車）處，應保持視距通透。

(4) 8米道路尾設置迴車彎，請說明是否可能供大客車使用，若可能，則需考量大客車迴轉半徑。

(5) 請再檢討8米計畫道路中段之行穿線設置位置合理性與必要性，且其設置方式應符合道路交通標誌標線號誌設置規則相關規定（斑馬紋、號誌），並應設置無障礙斜坡道。

(6) 基地臨桃鶯路側現況設有汽車停車位，本案變更圖面標示為機車格位，是否建議係變更停車位配置，請於報告書內說明。

2. 本府工務局意見（書面）：

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

(2) 地上1層及夾層挑空（高）請依建築技術規則第1條及第164-1條規定檢討。

(3) 車道上方有頂蓋部分及地上1停車空間容積樓地板計算方式請檢討。

(4) 建築剖面圖空間名稱與平面圖未符請釐清。

3. 本府城鄉發展局都市計畫科意見（書面）：

(1) 經查旨案係屬93年5月27日發布實施「擬定鶯歌（鳳鳴地區）住宅區（原齊魯工廠）細部計畫案」（以下簡稱93年細計）內之「住宅區」，前開細部計畫分別於96年7月13日「變更鶯歌（鳳鳴地區）住宅區（原齊魯工廠）（事業及財務計畫）細部計畫案」及107年4月10日「變更鶯歌（鳳鳴地區）住宅區（原齊魯工廠）（再事業及財務計畫）」

細部計畫案」(以下簡稱107年細計)修訂事業及財務計畫，爰土地使用分區管制規定(以下簡稱土管)應依93年細計為準，回饋事項、公共設施用地興闢及請領建使照期程、違反都市計畫內容及協議書規定，應依107年細計及其協議書內容為準。

(2)次查93年細計土管第3點第1項規定：「住宅區停車空間，建築樓地板面積在250平方公尺以下者，應留設一部停車空間，建築樓地板面積超過250平方公尺者，其超過部分，每增加150平方公尺應增設一部停車空間；機車停車空間悉依前述標準等量留設。」，請重新檢討。

(3)再查93年細計土管第6點規定：「建築基地內之法定空地應留設1/2以上種植草樹木…」，申請人現依都市計畫法新北市施行細則第43條規定扣除無法綠化之面積後計算綠化面積部分，請修正並重新檢討。

(4)又查都市計畫法新北市施行細則業於107年11月7日公告生效，爰請申請人依前開版本檢討。

(5)末查107年細計協議書第3條第1項第2點規定：「廣場用地及兒童遊樂場用地應併同住宅區辦理都市設計審議，並於都市設計審議通過後1年內完成兒童遊樂場興闢及由甲方驗收接管。」，又同項第3點規定：「住宅區應於計畫發布實施一年內申請建造執照，並於三年內申請使用執照，且領得使用執照前，應完成道路用地及廣場用地興闢並由甲方驗收接管。」，本案公共設施用地已於協議書內訂定開闢期程，且公共設施用地涉及都市設計審議及興闢計畫、驗收、接管事項，請申請人務必依前開規定辦理。

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

5. 提請討論部分：

(1)本案作為旅館使用，配合設置大型遊覽車，於車道破口(含地面層停車空間)淨寬約22公尺部分，請設計單位說明喇叭口最大淨寬後，以本府交通局同意寬度為準。

(2)供公眾停車空間屬自行留設，非屬個案變更相關規定應檢討留設供公眾停車空間，請修正說明文字，並依建管規定檢討並計算樓地板面積；另有關107年第11次大會決議建議降低地面層停車空間部分，增設(自設)停車空間部分請提送交通局確認。

(3)請本府交通局確認同意設置供公眾停車空間開放或管理維護事項，並請加註於規約。

(4)法規檢討請補充檢討「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」，並請補充樓層空間轉

換層管線設置方式後始得申請放寬地上3層停車空間設置樓層高度。

(5) 本案申請屋脊裝飾物審議，依本市都市設計審議原則規定，請補充說明構造採金屬架構，及結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，請以6公尺以下設置，原則同意。

(6) 本案申請裝飾柱審議，請設計單位標示平面圖圖名及裝飾柱詳細斷面尺寸，原則同意。

(7) 考量生態環境及植栽良好生長，本案取消設置照樹燈。

(8) 請謹慎考慮植栽生長性及維護性，加強補充說明本案設置鋼索綠爬藤規劃。

6. 車行及人行動線部分：

(1) 鄰鶯桃路側道路淨寬應不小於3公尺，請依歷次小組會議決議修正。

(2) 報告書第107年第11次大會相關單位意見回應內容與修正圖說不符，請就個案變更南側基地取消地面層停車空間部分補充及加強說明。

(3) 本案107年第11次大會決議第3點供公眾停車空間屬自行留設，請刪除依個案變更相關規定檢討留設供公眾停車空間之檢討回應；另本案依本區土地使用分區管制要點檢討停車空間部分計算有誤，請補充說明計入停車空間樓地板面積計算式。

(4) 車道緩衝平台應於法定退縮及人行通道後設置，請修正。

(5) 車道磚應與人行道磚同色系，請修正。

(6) 供公眾通行人行通道斷面應小於4%，或無障礙空間動線請依「建築物無障礙設施設計規範」檢討戶外通道動線淨寬及坡度，或請設置無障礙扶手，以上請修正。

7. 考量使用族群及行進方向，請加強並補充說明本案附屬建物餐廳對外動線規劃，另請與行穿線整併調整規畫。

8. 請補充說明鄰12公尺計畫道路側人行通道及既有建築目前人行及車行動線後調整本案動線計畫。

9. 本案招牌設置位置及規劃位置請依建管規定檢討。

10. 本案107年第11次大會決議回應缺漏，請逐條檢討回應；歷次小組回應部分請逐條並正確標示頁碼。

11. 景觀部分：

(1) 法定退縮範圍以設置平面花圃為主（綠帶高程與人行通道無高差設置），景觀剖面圖請配合修正。

(2) 公共開放空間請以設置平面花圃為原則，坡度過大之綠帶請配合修正。

12. 面積計算表及建築設計平面圖之空間名稱應一致，請修正，另請設計單位確認空間使用用途。

13. 本案Logo設置請依前次小組意見透視圖配合修正。
14. 80%透水鋪面未修正請重新檢討。
15. 本案設置1戶無需繳納基金，惟請補充說明開放空間告示牌設置位置。
16. 報告書建築圖請重新整理，另平、立、剖、透圖面無法對應部分請確實整理修正。
17. 報告書部分：請於景觀配置圖上標示法定退縮、沿街綠化、人行步道淨寬、車道破口、車道停等平地、鄰棟間隔等尺寸及指北針、臨路道路名稱、路寬及高程；報告書頁面請縮放至適當閱讀尺寸並標示圖名，以利審查。
18. 報告書請依新北市都市設計及土地使用開發許可審議報告書範例參考重新編排頁碼。
19. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。
20. 相關單位意見請酌參。

(四) 本案設計單位於108年4月29日提送都審報告書到府，提請108年5月24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)：大客車軌跡侵入8M計畫道路對向車道，請檢討改善方式，及補充說明60度視距分析。
2. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查本案尚無容積移轉案件紀錄。
3. 本府工務局意見(書面)：
 - (1) 露樑外隔柵等請依建築技術規則及本市規定檢討或提請放寬。
 - (2) 屋脊裝飾物透空遮牆檢討應自屋突面起算並扣除女兒牆非透空部分，請檢討。
4. 本案申請放寬建管裝飾柱設置規定部分，業經前次專案小組請申請人於報告書補標示圖名及詳細尺寸後原則同意。
5. 本案申請放寬車道出入口寬度部分，業經前次專案小組決議依交通局同意寬度為準設置。
6. 本案前次專案小組附條件原則同意放寬地上3層停車空間樓層高度部分，經調整樓層用途已更正無放寬需求，改為申請放寬地面層停車空間高度。考量大客車實際使用需求，請補充標示平面申請放寬範圍後原則同意，餘非停車空間部分請依建管規定辦理。
7. 本案申請屋脊裝飾物審議部分，業經前次專案小組原則同

意依都市設計審議原則檢討留設。

8. 人行空間或步道系統動線配置事項：

- (1) 南側旅館地下室及機電進出風設施，請考量人行舒適及周邊基地安寧，加強部分喬木遮蔽。
- (2) 西側及北側沿街人行空間請考量民眾漫步活動留設部分街道家具。
- (3) 考量沿街安全及促進東側臨地環境改善，街角空間建議以大弧角設計並取消喬木設計，以塑造完整街角空間及引入行人活動。

9. 交通運輸系統配置事項：

- (1) 地下1層無障礙車位請以鄰近垂直動線為原則設置，倘需跨越車道，應加強安全警示設計。
- (2) 請補充說明廣場人行與旅館車道進出空間安全警示處理方式。

10. 開挖區覆土深度不足60公分部分不得計入法定空地透水面積。

11. 法定空地綠化面積檢討錯誤，請依都市計畫及土管規定確實檢討修正。

12. 報告書部分：

- (1) 法規檢討部分檢討式缺漏，請補附。
- (2) 地籍套繪圖印刷模糊，請調整。
- (3) 全街廓配置圖南北街角低於道路高程，請釐清是否筆誤並修正。
- (4) 地籍套繪圖請依範本時段模擬。
- (5) 綠覆檢討灌木面積筆誤，請更正。
- (6) 請說明附件綠建築檢討涉及都市設計審議項目為何，如未涉及請移除相關頁面。
- (7) 安全梯部分請確認是否符合建管規定設置。

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

14. 相關單位意見請酌參。

(五)設計單位於108年7月8日檢送修正後報告書到府，108年8月13日專案小組審查，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

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

	2. 本次申請地面層樓層高度放寬至6公尺部分，考量本案係旅館使用，並配合大型遊覽車停車空間及餐廳使用，原則同意。 3. 機車出入口與汽車及大客車出入口交織，考量機車使用安全，請調整機車出入口位置，並增設相關警示設施設備。 4. 報告書部分： (1) 請刪除封面土地使用分區、使用強度及法令適用日。 (2) 申請文件應請申設單位核章親簽。 (3) 屋脊裝飾物檢討尺寸印刷模糊，請調整。 (4) P3-8 地面層高度說明請釐清為 3.4 公尺或 3.6 公尺。 (5) P5-9、P5-12 請於圖面標示警示燈位置及補附索引。 (6) 請確認是否申請綠建築標章，倘無請刪除 8-4 章節。 5. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。 6. 相關單位意見請酌參。 7. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 (六) 本案經設計單位於108年9月20日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於108年11月12日新北府城設字第1081786877號函先行同意核備在案。 八、以上提請108年12月24日本市108年度第12次大會報告。
作業單位意見	設計單位業已依專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並作業單位確認，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	埤達土地開發新北市新莊區信華段三小段4-3地號店鋪集合住宅新建工程	案號	報告案第八案
說明	一、申請位置：新北市新莊區信華段三小段4-3地號1筆土地 二、設計單位：三群聯合建築師事務所 建築師：邱于川 三、申請單位：埤達土地開發股份有限公司 負責人：柯玉珠 四、土地使用分區：住宅區(建蔽率50%，容積率210%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上13層地下3層鋼骨混凝土構造，共70戶。 (二)建築基地面積：1,806.69平方公尺。 設計建築面積：680.98平方公尺。 設計建蔽率：37.69%≤50%。 (三)總樓地板面積：8,954.53平方公尺。 設計容積面積：4,628.72平方公尺。 設計容積率：256.20%≤256.20%(含容移容積)。 (四)容積移轉面積：834.69平方公尺。(22%) (五)新建建築各層用途如下： 地下二至三層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：店鋪、F3類場所、管委會空間、機電空間。 地上二層：管委會空間、集合住宅。 地上三層：辦公室。 地上三至十三層：集合住宅。 屋突一至三層：機械室、水箱。 (六)停車空間：應設汽車70輛，實設71輛(自設1輛)。 應設機車70輛，實設71輛(自設1輛)。 應設自行車18輛，實設18輛。 (七)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案係依據「變更新莊(塭仔圳地區)(三期防洪折遷安置方案)細部計畫」第31條：「本計畫區之建築基地申請建築執照時應先經台北縣都市設計審議委員會審議通過後始得核發建造執照…」規定，爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)本案設計單位於108年2月1日提送都審報告書到府，提請108年3月5日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。		

1. 本府交通局意見(書面):

- (1)本案為第1類建築物，規劃66戶(店鋪、集合住宅)，設置汽車停車位66席、機車停車位66席及自行車停車位18席，總樓地板面積為9,484.53平方公尺，未達提送交評門檻。
- (2)本報告書缺漏第一章節內容。
- (3)地下一層停車場之自行車停車格建議集中設置。
- (4)請釐清地下一層停車場之裝卸位停車格，用途為裝卸貨使用或垃圾車暫停車位？倘為垃圾車使用，請更正名稱。
- (5)請於平面層車道破口處增設警示設施，另於各層迴旋車道增設反射鏡及警示設施。
- (6)請說明平面層車道旁停車格之用途，並調整其位置，避免影響停車場出入口進出動線。
- (7)請移除平面層車道破口左右兩處植栽，並請於平面圖套繪60度駕駛視距及依信華八街現況套繪標誌標線。

2. 本府工務局意見(書面):

- (1)5-1面積計算表地下室容積檢討有誤請修正。
- (2)地下層平面圖法定停車與自設停車建議仍請補充標示。並請考量設置垃圾車臨停車位。
- (3)1層平面建議將戶外景觀線條簡化處理，喬木草皮鋪面可移除。標示容移評點退縮範圍、開放空間，土管院落退縮位置，建築線、地界線，圍牆範圍長度高度，排水設施排水方向，無遮簷人行道、無障礙通路以供檢視。
- (4)無遮簷人行道請依建築技術規則設計施工編第57條及新北市騎樓及無遮簷人行道設置要點檢討250公分淨空間等規定，並請一併說明與鄰地之高程關係。
- (5)1層陽臺註記「陽臺」或「陽臺(法定空地)」者，請依內政部106年7月4日內授營建管字第1060809063號函規定設置欄杆。
- (6)1層平面上方投影範圍請依建築技術規則及本局工作手冊規定標示於1層平面圖。
- (7)管委會空間請以辦公、會議及儲物等檢討用途並標示空間名稱；並於公寓大廈規約中敘明其公益性及必要性。
- (8)請依建築技術規則檢討步行距離及重覆步行距離。
- (9)綠化面積檢討是否扣除基地內排水設施陰井，請確認檢核。
- (10)請依規定檢討建築物無障礙專章。

3. 本案容積移轉經申請單位會上表示將依新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則規定辦理，惟倘評點項目涉及開放空間調整部分應再續提專案小組確認。

4. 法規檢討部分：

- (1) 「都市計畫法施北市施實細則」檢討未依規定建築師簽名用印。
- (2) 土地使用管制要點相關附圖，請標示基地位置，檢討相關規定，本次未檢附。
- (3) 本案申請容積移轉，請檢附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評定表。

5. 人行空間：

- (1) 人行步道空間請依全市通案沿建築線設置1.5公尺植栽帶及2.5公尺人行步道。
- (2) 考量沿街開放空間及鄰地人行步道串聯，請標示人行步道、車道與鄰地之相對高程及本案絕對高程位置。

6. 廣告招牌請逕依建管規定檢討，並請取消案名。

7. 請依都市設計審議原則定設置裝卸位，並考量車行安全，請設置於地下1層。

8. 依新北市都市設計審議原則第1點規定，建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬1.5公尺以上建築，其退縮範圍內，應以淨空設計，退縮上方不得有樓板、頂蓋、陽臺等構造物，請依規定檢討。

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

10. 車道框架，請逕依建管規定檢討。

11. 有關空間名稱標示F3類場所，請明確表示空間名稱，並考量托嬰中心於基地內臨停接送需求。

12. 植栽規格標示有誤，請修正。

13. 本案申請A1裝飾柱放寬部分原則同意。

14. 車道出入水請補雙向剖面圖，人行空間內請同高程設置。

15. 透水80%檢討，請補附地下室開挖範圍內覆土深度60公分剖面圖檢討。

16. 考量設備維修及都市景觀，空調冷氣備請設置於陽台。

17. 垃圾儲藏空間請不跨越車道設置。

18. 考量本案店鋪僅2間，裝卸車位原則同意與垃圾暫停車位合併。

19. 報告書部分：

- (1) 第1章申請書表皆缺件，請檢附。

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

20. 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。

21. 相關單位意見請酌參。

(二) 本案辦理核備報告書平面、立面、建築物樓層及高度、結構系統及戶數皆與原審議版本不同，並增加多處新增裝飾柱，與原僅申請 A1 裝飾柱及決議不符以致無法核備，故設計單位於 108 年 8 月 28 日提送都審報告書到府，提請 108 年 9 月 10 日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府交通局意見(書面)：無意見。

2. 有關本次申請新增裝飾柱審議，委員原則同意。

3. 本次屋脊裝飾物相關尺寸請標示清楚，3.2 公尺以下設置，委員原則同意。

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

5. 請依都市設計審議原則規定：車道出入口之鋪面，其色系應與人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差。

6. 托嬰中心基地內臨停接送需求，請考量使用之合理設置性，停車後直接通達托育空間。

7. 地下裝卸車位請考量裝卸合理性，車位旁請留設通道空間。

8. 請增加景觀剖面圖，並標示尺寸並依規定檢討相關高程。

9. 報告書部分：

(1) 歷次會議決議請詳實檢討。

(2) 請標示 1 樓、2 樓空調配置。

(3) 圍牆範圍標示圖，並請依都市設計審議原則規定檢討。

10. 立面造型調整原則同意，相關陽台外露梁、裝飾板等請依建管規定檢討。

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。 (三) 本案經設計單位於 108 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 108 年 11 月 13 日新北府城設字第 1081915126 號函先行同意核備在案。 八、以上提請108年12月24日本市108年度第12次大會報告。
作業單位建議	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	東村建設三重區三重段 447、448、449 及 454 地號等 4 筆土地住宅大樓新建工程	案號	報告案 第九案
說 			

(一) 本案因未能於期限檢送修正後報告書於 108 年 4 月 25 日新北市設字第 1080722845 號駁回在案。

(二) 本案設計單位於 108 年 5 月 21 日函送都市設計審議報告書到府。提請 108 年 6 月 6 日專案小組審議，會議決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

1. 本府交通局意見(書面)：本案無意見。

2. 公共開放空間系統配置事項：

(1) 廣場式開放空間請依新北市都市設計審議原則檢討應供非特定民眾休憩與使用為原則，請加強街道家具與景觀的整體規劃。

(2) 公共服務空間請依新北市建照業務工作手冊及新北市都市設計審議原則檢討於由公共空間或公共出入口進出且獨立區隔，於開放空間及道路不得設置出入口，並不得兼作門廳使用。

(3) 公共服務空間請依新北市都市設計審議原則檢討申請部分請以色塊標示清楚。

3. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項：

(1) 屋脊裝飾物高度不符合，請依新北市都市設計審議原則檢討高度以不超過 6 公尺為原則。

(2) 本案位於面臨河道之第一街廓申請案件，應依新北市都市設計審議原則檢討水岸建築規定。

(3) 裝飾柱專章檢討編號 D、H、F 部分請依建管規定辦理，並請用紅字註記及框出範圍，另位於建築物東南側裝飾柱(編號 J)原則同意放寬。

4. 報告書部分：

(1) 其他獎勵申請部分請於封面詳細說明。

(2) 目錄請依最新範本編製。

(3) 申請表、委託書、建築師簽證表及資訊公開同意書，建築師未簽章。

(4) 都市計畫新北市施行細則及新北市都市設計審議原則法規檢討版本錯誤。

(5) 法規檢討建築師未簽名。

(6) 請檢附容積移轉評點新制申請核定相關資料。

(7) 開放空間獎勵申請部分請標示尺寸，以利審閱。

(8) 公共服務空間圖面標示申請範圍與檢附面積計算式範圍不符合，請修正。

(9) 公共開放管理維護基金計算錯誤，請修正。

(10) 屋脊裝飾物專章檢討尺寸請清楚標示，並請補標示 R1F 線。

(11) 面積表自行車停車數量檢討計算錯誤，請修正。

- (12)報告書建築平、立面圖說請依檢附比例放置，勿自行縮放，以利審閱。
- (13)請於報告書補標示道路尺寸。
- (14)建築照明計畫模擬方向請以基地面臨三條道路及人行步道為模擬示意。
- (15)設計圖說章節立面突屋脊裝飾物部分尺寸標示錯誤，請修正。
- (16)設計圖說章節剖面圖繪製錯誤請修正(P5-5、P8-15)。
- (17)開放空間告示牌請於基地臨疏洪東路一段側，增加1處並明顯設置。
- (18)車道依建管檢討車輛進出之視距安全檢討錯誤，請修正。
- (19)建築物西南側雨遮外構造物請依建管規定檢討。
- (20)報告書 P5-20 車道剖面高度請依建管規定檢討。
- (21)連接人行步道綠帶設置形式植栽穴間距請留設至少淨寬 1.5 公尺之空間。
- (22)與鄰地連接部分請留設 1.5 公尺硬鋪面及灌木部分請配合廣場式開放空間綠化設置。
- (23)地下室樓梯部分請考量逃生避難規劃設計。

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

6. 相關單位意見請酌參。

(三) 設計單位於 108 年 7 月 19 日函送都市設計審議報告書到府。提請 108 年 8 月 14 日專案小組審查，會議決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

- 1. 本府交通局意見(書面)：請修順基地停車場車道兩側道路截角，以利車輛進出順暢及避免車輛轉向時占用對向車道，以利行車安全。
- 2. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案前於 105 年 4 月 12 日新北府城開字第 1050582003 號函確認書面要件、可移轉容積量並完成送出基地現地勘查在案，申請移入容積為 764.54 平方公尺，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40% 之上限 (3,249.88 平方公尺，位於整體開發地區)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。
- 3. 裝飾柱審議，於本案裝飾柱編號 A、C 及位於建築物東南側裝飾柱編號 J、I，其餘編號 D、F、H 部分請調整為 30x135

公分，原則同意放寬。

4. 容積移轉部分經設計單位說明依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」申請容積移轉面積，請檢附容移核准函，倘若審查結果與都審提案內容不一致，開放空間配置調整，則需續提專案小組審議。
5. 公共服務空間部分依新北市建照業務工作手冊及新北市都市設計審議原則檢討實質區劃。
6. 廣場式開放空間獎勵範圍內，對外動線部分請以留設淨寬至少3公尺規劃，且植栽喬木間距部分請適當增加，以確保對外之開放性。
7. 考量安全性，人行步道部分請增加照明，另請增設街道家具。
8. 請補充基地透水相關圖說檢討。
9. 人行空間為考量安全性，請依新北市都市設計審議原則檢討車道出入口之鋪面色系與人行空間之鋪面整體設計，且順平無高差。
10. 本案自行車線以坡道連接道路部分，請依新北市都市設計審議原則檢討其坡度不得超過一比十，並應設置安全防護措施及樹立警告標誌。
11. 於基地西南側之法定退縮種植喬木部分，請依新北市都市設計審議原則檢討樹穴覆土處淨寬不得小於1.5公尺。
12. 報告書部分：
 - (1) 報告書平面圖說前後不一致，請更新最新設計，以利審閱。
 - (2) 報告書內平圖面及立面圖之相關退縮、獎勵範圍、樓層高度及車道留設停等空間等尺寸標示請清楚，以利審閱。
 - (3) 水岸建築檢討請補附檢討計算式。
 - (4) 報告書 P5-3 車道大樣圖說檢附錯誤，請修正。
 - (5) 建築物照明計畫模擬時段錯誤請依範版時段模擬，且模擬方向請以基地面臨三條道路及人行步道為模擬示意。
 - (6) 建築物主要出入口動線標示錯誤，請修正。
 - (7) 垃圾暫停空間標示位置錯誤，請修正。
 - (8) 報告書 P5-21 頁之剖面 A，車道出入口高度請整清修正，並標示尺寸。
 - (9) 消防局核備文件圖面請更新。
 - (10) 依新北市都市設計審議原則檢討實設喬木數量錯誤，請修正。
 - (11) 請於報告書補充說明實設綠化面積及其計算式。
 - (12) 景觀照明計畫請補充車道燈數量說明，並請說明圖面

	標示於鄰棟退縮 1.5 公尺部分燈具數量，燈具示意圖錯誤請修正。 (13)景觀剖面部分請補附車道及景觀橫向剖面圖說。 (14)景觀植栽計畫喬木數量計算錯誤，請修正。 (15)請補標示標示與鄰地連接關係、車道及人行步道之高程。 (16)報告書空白頁部分請標示「此頁為空白頁」。 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。 (四) 設計單位於 108 年 9 月 10 日函送都審核備報告書，因本案申請屋脊裝飾物審議，提請 108 年 10 月 16 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. 本案申請屋脊裝飾物審議，依新北市都市設計審原則第 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，原則同意。 2. 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。 3. 相關單位意見請酌參。 4. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 (五) 本案經設計單位於 108 年 10 月 24 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 108 年 11 月 24 日新北府城設字第 1082006866 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 108 年 12 月 24 日本市 108 年度第 12 次大會報告。
作業單位建議	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	佳瑞建設八里區中山段 401、407-1 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程	案號	報告案第十案
說明	一、申請位置：新北市八里區中山段 401、407-1 地號等 2 筆土地。 二、設計單位：閻康聯合建築師事務所 建築師：張康一。 三、申請單位：佳瑞建設股份有限公司 負責人：廖盈貴。 四、土地使用分區：第三種住宅區（建蔽率 50%，容積率 200%）。 五、設計概要： （一）設計內容：地上 14 層地下 3 層鋼筋混凝土構造，共 161 戶。 （二）建築基地面積：3,909.72 平方公尺。 設計建築面積：1,202.76 平方公尺。 設計建蔽率：30.76%≤50%。 （三）總樓地板面積：20,753.03 平方公尺。 設計容積面積：10,653.61 平方公尺。 設計容積率：272.52%≤ 272.52%(200%*(1+14.96%+16.30%+5%)) (允建上限) （四）容積移轉：1,274.72 平方公尺(16.30%)。 開放空間獎勵：904.01 平方公尺(11.56%)。 公共服務空間：265.71 平方公尺(28%)。 大街廓開發獎勵：390.97 平方公尺(5%)。 （五）新建建築各層用途如下： 地下一至三層：停車空間； 地上一層：管委會空間、門廳、公服空間、集合住宅。 地上二至十四層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。 （六）停車空間：應設汽車 161 輛，實設 164 輛(自設 3 輛)。 應設機車 161 輛，實設 163 輛(自設 2 輛)。 應設自行車 41 輛，實設 41 輛。 （七）餘詳報告書。 六、法令依據： 本案係依據「變更臺北港特定區計畫細部計畫(配合區段徵收開發修訂土地使用分區管制要點)書」第 20 點規定，本計畫區應先經新北市都市設計審議委員會依『新北市都市設計審議原則』及『臺北港特定區都市設計準則』審議通過後始得發照建築，爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： （一）本案前於 108 年 4 月 2 日召開專案小組審議，決議修正後通過，惟本案因增加 1 筆土地(中山段 407-1 地號)，業於本府工務局 108 年		

7月8日新北工建字第1081102151號函法令適用日更正為108年6月18日。

(二)本案設計單位於108年7月12日重新提送都審報告書到府，並續於本府城鄉發展局108年7月16日新北城設字第1081331776號函錄案辦理排會事宜，108年7月30日專案小組審議，決議如下：

1.本案因新增1筆土地(中山段407-1地號)，故相關法令檢討及書圖檢附部分，請依下列意見修正：

(1)本案法令適用日為108年6月18日，相關法令應依最新版本重新檢討，請修正。

(2)申請文件內容部分，應依重新申請之時間檢附及說明。

(3)本案係屬新建案，請確實依都審報告書範本製作及編排，以減少不必要之文件內容檢附。

(4)前經108年4月2日召開之專案小組審議之會議紀錄，請檢具至附錄內容作參考。

2.考量本次新增土地部分並未影響建築配置規劃，故108年4月2日專案小組仍可採納之決議，尚未確實修竣完成事項：

(1)前次小組決議七(四)，請確實補充車道剖面圖，說明人行道與車道順平關係。

(2)前次小組決議八，請考量住戶夜間活動安全性，請於中庭增加高燈設計。

3.開放空間獎勵事項：

(1)本案廣場式圖例標示有誤，請修正。

(2)廣場式開放空間請增加停留使用之區域。

(3)為利與鄰地之人行道空間串連及可及性，建議依原前次小組意見，有關廣場式部分移設至西北、西南鄰房側及鄰棟間隔範圍複層植栽，並增加通行硬鋪面之停等空間及街道傢俱設施。

(4)考量人行空間之開放性，請於基地西北側及東南側適度增加廣場節點，以加強商業使用之可及性。

(5)有關景觀留設尺寸規劃，沿街開放空間自建築線以1.5公尺綠帶及2.5公尺人行步道設置，以利未來開放空間延續。

(6)開放空間獎勵範圍，請補充開放空間告示牌設置位置、景觀剖面圖說。

4.請依「新北市都市設計審議原則」規定，建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬1.5公尺以上建築，其退縮範圍內應以淨空設計，不得有遮陽板及陽台等構造物，請釐清並明確標示淨寬尺寸。

5.停車空間及動線配置系統事項：

(1)請確實依前次小組意見修正，考量行人安全性，汽機車道請拉直與人行道規劃，並依都審原則規定，汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍之間應留至少6公尺緩衝平地。

(2)為避免車道出入口造成破口過大，道路截角請改採半徑1.5公尺設置，以維安全。

	6.建築外觀造型及量體配置計畫： (1)依「新北市都市設計審議原則」第5點第3款規定，屋脊裝飾物應採金屬構架，其高度以不超過6公尺並以屋頂層樓版起計算，請補充模擬圖說，請重新檢討，並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並依工務局建管相關規定及審查意見辦理，原則同意。 (2)本案申請地上1層A1、A4及A7外牆裝飾柱，原則同意，其餘請逕依建管規定檢討。 7.考量景觀之美化與遮蔽，空調主機請擺放於陽台內側。 8.景觀計畫： (1)請補充車道與人行空間及計畫道路順平處理關係剖面圖說。 (2)請補充本案圍牆與鄰地關係剖面圖說。 (3)請取消投射燈設置。 9.報告書部分： (1)請於各平面及剖立面標示正確比例說明、道路名稱及寬度、相關退縮空間尺寸及空間名稱、樹穴寬度、比例及指北。 (2)基地分析之現況照，請檢附最新現況；另請再補充基地北側現況。 (3)申請文件之提案單，請確實補充說明本案之辦理經過。 (4)請於面積計算表載明自行車位檢討。 (5)報告書內容有誤繕部分請一併修正。 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。本案申請放寬事項，應以報告書封面及專章載明授權依據及放寬內容。 11.相關單位意見請酌參。 12.以上內容申請單位得先據以修正圖說。 (三)本案經設計單位108年9月12日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於108年11月15日新北府城設字第1081737558號函先行同意核備在案。 八、以上提請108年12月24日本市108年度第12次大會報告
作業單位意見	設計單位業已依專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並作業單位確認，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	欣湛然建設淡水區鄧公段 493 地號等 8 筆土地集合住宅新建工程(第二次變更設計)	案號	報告案 第十一案
說明	一、申請位置：新北市淡水區鄧公段 493 等 8 筆土地。 二、設計單位：吳慶樟建築師事務所 建築師：吳慶樟。 三、申請單位：新湛然建設股份有限公司 負責人：黃駿朋。 四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 50%，容積率 200%) 五、設計概要： (一)設計內容：地下 3 層、地上 8 層鋼筋混凝土構造，共 42 戶。 (二)建築基地面積：1,392.33 平方公尺。 設計建築面積：536.42 平方公尺。 設計建蔽率：38.53% ≤ 50.00% (三)總樓地板面積：5,994.28 平方公尺。 設計容積面積：2,784.36 平方公尺。 設計容積率：199.98% ≤ 200%。 (四)新建建築各層用途如下： 地下三層：停車空間、汙水機房、消防機房、蓄水池。 地下二層：停車空間 地下一層：防空避難室兼機車停車空間、台電配電場所、發電機房、垃圾資源暫存空間、雨水回收機房。 地上一層：一般零售業、集合住宅、管委會使用空間、梯廳。 地上二至八層：集合住宅。 屋突一至三層：梯間、水箱、機房。 (五)停車空間：應設汽車 38 輛，實設汽車 48 輛(自設 10 輛)； 應設機車 42 輛，實設機車 47 輛(自設 5 輛)； 應設自行車 14 輛，實設機車 22 輛(自設 8 輛)。 (六)餘詳報告書。 六、法令依據： 依據「變更淡水都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」土地使用管制要點第 19 點及 95 年 8 月 31 日北府城設字第 09505660011 號函規定，「淡水(竹圍地區)都市計畫範圍內，應先經新北市都市設計審議委員會審議通過始得核發建造執照；變更建造執照時亦同。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)本案前經 106 年 2 月 22 日新北府城設字第 1060346209 號函同意核備在案。 (二)本案前經 106 年 10 月 27 日新北府城設字第 1062129115 號函同意核備第一次變更設計在案。 (三)本案設計單位於 108 年 8 月 30 日函送都審報告書到府，提請 108 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. 交通局意見(書面):無意見。

2. 工務局意見(書面):

(1)基地位於山坡地，涉及基地高程及山坡地地形等請依建築技術規則及本市規定檢討(GL、複壁、擋土牆等)，1.5公尺人行步道請依建築技術規則第263條規定檢討標示。

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

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

(4)地下層停車空間前方淨空間請依建築技術規則規定檢討。

3. 此次變更部分，請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議抵觸。

4. 請更新現況照片，並於會上說明本案施工進度。

5. 人行動線部分：本次變更建築物一樓高程與GL高差119公分，考量本案抬高後基地排水恐影響鄰地安全及原核准之1樓店鋪供無障礙使用便利，建議本案GL高度請依原核准設置，倘仍須抬高建築物一樓高程則請加強山坡地排水安全，不得影響鄰地。並請說明是否涉及坡審及水保變更。

6. 交通運輸：

(1)經查原核准專案小組決議：「因本案各戶室內多為出租型住宿空間，請考量實際使用需求規劃足夠之停車空間。」，本次變更機車停車位部分，經設計單位說明目前建築物使用用途已變更為集合住宅使用，考量本案交通條件不利，且本案該區域機車停車位仍有需求，增加自設汽車停車位最多3部(不含垃圾暫停車位及公共裝卸位)，其他空間維持仍提供作機車停車位使用。

(2)垃圾暫停車位及公共裝卸位請依都市設計審議原則規定該車位不得計入法定停車數量及自設停車數量且於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。

(3)請依都市設計審議原則規定檢討汽車折減數量以增設自行車數量補足之。

7. 垃圾、資源回收空間請依原核准設置，並依都市設計審議原則規定以個案人口數配合「垃圾清運計畫」計算資源回收空間量，設置符合推估量之設備、空間及清運方法。

8. 景觀綠化部分：

(1)考量都市景觀及都市保水，建議地面層綠化面積、屋頂綠化面積、綠覆面積及基地保水面積皆不得低於原核准。

(2)請釐清長春藤及爬牆虎規劃後應符合原核准之專案小組決議

	綠美化地下室複壁，並請於立面圖上詳實繪製植栽位置。 (3) 請補附原核准之植栽表，且考量都市景觀，喬木規格及數量不得低於原核准。 (4) 考量開放空間使用安全，建議高桿景觀燈數量不得低於原核准。 (5) 屋頂剖面圖之灌木植栽覆土深度不足，請修正。 (6) 請補充屋頂休憩區家具樣式說明。 9. 5-22 頁本次變更後圖面增加水保設施(防沖蝕平台)部分，應與水保審查圖面一致，並逕依水保審查結果辦理。 10. 本案新增露樑外格柵、雨遮及採光罩部分請逕依建管規定辦理。 11. 請補充地下二層平面圖圖面。 12. 報告書內容： (1) 本次變更建築物高度增加，請補充變更差異表說明。 (2) 變更後法規檢討頁面請補充頁碼說明。 (3) 2-45 頁無涉及本次變更，請檢附原核准頁面。 (4) 本案原核准基地面積依 4-12 頁所示為 1392.29 平方公尺，與本次變更之基地面積不一致，請釐清。 (5) 請檢附原核准面積計算表。 (6) 5-4 頁設計構想請釐清是否涉及本次變更。 (7) 原核准立面圖之建築物高度無法辨識，請修正。 (8) 6-16 頁變更後景觀剖面圖請與原核准圖面方向一致。 (9) 景觀剖面圖例請更新。 (10) 建築剖面圖新增輕質混凝土部分非都審事項，請移除。 (11) 建築線請清楚檢附。 (12) 立面圖地下室複壁綠美化部分，請於景觀剖面圖呈現。 13. 以上內容設計單位得據以修正圖說。 14. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。 15. 相關單位意見請酌參。 (四) 本案經設計單位於 108 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 108 年 11 月 18 日新北府城設字第 1081967189 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 108 年 12 月 24 日本市 108 年度第 12 次大會報告。
作業單位建議	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	丞石建設土城區明德段 325、326 地號等 2 筆土地店鋪及集合住宅新建工程(第一次變更設計)	案號	報告案第十二案
說明	一、申請位置：新北市土城區明德段325、326地號2筆土地 二、設計單位：蕭家福建築師事務所 建築師：蕭家福、何雨蓮 三、申請單位：丞石建設開發股份有限公司 負責人：葉雲豪 四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率50%，容積率240%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上14層地下4層，鋼筋混凝土構造，共114戶。 (二)建築基地面積：2,307.86公尺。 設計建築面積：944.16平方公尺。 設計建蔽率：40.92%≤50%。 (三)總樓地板面積：14,744.13平方公尺。 設計容積面積：7,031.14平方公尺。 設計容積率：304.66%(含獎勵容積)≤304.80%(240%*(1+27%))(允建上限)。 (四)容積移轉獎勵面積：1,495.49平方公尺。(27%) (五)新建建築各層用途如下： 地下一層：防空避難室兼停車空間 地下二層至地下四層：停車空間 地上一層：店鋪、管委會空間。 地上二層：管委會空間。 地上三層至十四層：集合住宅。 屋突一層：樓梯間、機房。 屋突二層：樓梯間、機房。 屋突三層：樓梯間、水箱、機房。 (六)停車空間：應設汽車114輛，實設127輛(自設13輛)。 應設機車114輛，實設114輛。 應設自行車29輛，實設29輛。 (七)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案係依據「土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)」第十五點本計劃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「土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)生態都市設計準則」審議通過後始得發給建築執照，爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)本案前經本府 107 年 11 月 9 日新北府城設字第 1072063234 號函同意核備在案。		

(二)本案設計單位於108年7月22日提送修正報告書到府，並錄案提請108年8月16日第1次都市設計審議專案小組決議如下：因本次會議出席委員人數不足，經申請單位同意本案改為諮詢案，請依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

1. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：查討論案第1案「丞石建築開發有限公司土城區明德段325、326地號等2筆土地集合住宅新建工程(第1次變更設計)」一案，業經本府108年2月18日新北府城開字第1080241029號函核准容積移轉在案，得移入之容積為1,495.49平方公尺(已達接受基地基準容積27%；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9%+接受基地外部環境改善項目0%，超出部分無償捐贈)(未達接受基地基準容積40%之上限，2,215.54平方公尺)。
2. 本案請依新北市都市設計審議原則，檢討開放空間及水溝蓋種植之喬木覆土深度、樹穴淨寬皆應達1.5公尺。
3. 本案建築物樓層高度，請依建管規定辦理。
4. 一樓店鋪空調主機原則同意設置於該店面之後側，惟應加以遮蔽與美化處理。
5. 5-13頁景觀剖面圖B之基地內與基地外之高程請順平處理，避免因整地後高程對鄰地造成影響。
6. 本案街道家具設置請依原核准設內容置，並考慮人行動線之使用。
7. 本案一層管委會使用空間請與梯廳實質區隔。
8. 基地排水系統部分請先排入基地內治洪池設施後，再排入公共排水溝。
9. 車道出入口之截角半徑請以1.5公尺規劃。
10. 街角廣場請套繪行穿線確保人行空間順暢。
11. 本案一層梯廳通達後院戶外平台部分請設置鋪面。
12. 報告書部分：
 - (1) 報告書請檢附本府原核准用印內容。
 - (2) 基地周邊環境現況圖請更新，以利審議。
 - (3) 5-14、6-2頁景觀剖面圖部分，與平面圖檢附內容不符請修正。
 - (4) 請檢附建築圖平、立面圖，並詳細圈選變更位置，及說明變更理由。
 - (5) 本案建築立面圖與平面圖檢附內容不符請修正。
13. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點

及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。

14. 相關單位意見請酌參。

15. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

(三)設計單位於108年8月20日檢送都審報告書到府，提請108年9月5日專案小組會議，會議決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 查討論案第1案「丞石建築開發有限公司土城區明德段325、326地號等2筆土地集合住宅新建工程(第1次變更設計)」一案，業經本府108年2月18日新北府城開字第1080241029號函核准容積移轉在案，得移入之容積為1,495.49平方公尺(已達接受基地基準容積27%：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9%+接受基地外部環境改善項目0%，超出部分無償捐贈)(未達接受基地基準容積40%之上限，2,215.54平方公尺)。
2. 本案申請屋脊裝飾物部分，請依新北市都市設計審議原則第5點規定，採金屬構架，補充檢附結構技師耐候、耐震、耐風等結構計算及簽證並應依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架設置，原則同意。
3. 車道出入口之截角半徑請以1.5公尺規劃。
4. 本案建築物樓層高度及裝飾格柵，請依建管規定辦理。
5. 本案一層梯廳通達後院戶外平台部分請設置鋪面。
6. 請調整街道家具位置不影響人行動線。
7. 本案請加強後院景觀設計及喬木設置，並調整鋪面及設置高燈。
8. 沿街景觀高燈請檢討數量及避免眩光，並規劃基地內部之高燈。
9. 報告書部分:
 - (1) 本案8-7章諮詢案會議紀錄相關內容請移置報告書第0章歷次小組修正對照章節，另原核准會議紀錄請移置報告書第1章。
 - (2) 第7章設計圖說之建築計算檢討請移除。
 - (3) 法規檢討之對應頁碼與實際頁碼不一致請修正。

	10. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。 11. 相關單位意見請酌參。 12. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 (四) 本案經設計單位於 108 年 10 月 5 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 108 年 11 月 18 日新北府城設字第 1081887635 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 108 年 12 月 24 日本市 108 年度第 12 次大會報告。
相關 單位 意見	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決 議	洽悉。

案由	中茂資產新莊區副都心段一小段258地號等4筆土地集合住宅新建工程	案號	報告案第十三案
說明	一、申請位置：新莊區副都心段一小段258、259、265、266地號等4筆土地 二、設計單位：蕭家福聯合建築師事務所 建築師：蕭家福 三、申請單位：中茂資產開發股份有限公司 負責人：簡宗達 四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率50%，容積率350%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上27層地下3層鋼筋混凝土構造，共50戶。 (二)建築基地面積：3,389.85平方公尺。 設計建築面積：1,011.62平方公尺。 設計建蔽率：29.84%≤60%。 (三)總樓地板面積：21,186.48平方公尺。 設計容積面積：11,864.48平方公尺。 設計容積率：349.99%≤350%。 (四)新建建築各層用途如下 地下三至二層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：管委會使用空間、門廳。 地上二層：管委會使用空間。 地上三層至二十七層：集合住宅。 屋突一至二層：樓梯間、機房。 (五)停車空間：應設汽車119輛，實設140輛(自設21輛)。 應設機車119輛，實設119輛。 應設自行車30輛，實設30輛。 (六)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案係依據「變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)案」土地使用分區管制要點第16點規定，爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)本案設計單位於108年4月26日提送都審報告書到府，錄案提請108年5月24日專案小組審議，會議決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。 1. 交通局意見： (1)本案為第2類建築物，規劃50戶，設置汽車停車位149席、機車停車位124席，未達提送交評門檻。 (2)請分別依土管、都設原則、建技規則檢討汽機車停車位設置數		

量，並檢附條文對照表詳列計算過程。

(3)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。

(4)停車場出入口車道破口請以8公尺以下設置。

(5)請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，車道坡度、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(反光鏡、警示燈)。

2. 法規檢討部分：

(1)相關法規請逐條詳實檢討，並標示法令適用版本及日期，並請檢討基地位置土地管制分區使用要點相關附圖，以符合規定。

(2)都市計畫法新北市施行細則住宅區建蔽率50%，有關報告書封面及面積表所載建蔽率60%有誤，請修正。

3. 有關申請大規模獎勵規定留設開放空間部分：

(1)本案申請大規模獎勵(報告書3-1)檢討式係以建蔽率60%檢討，故提供開放空間面積檢討有誤，另法定空地請以實設空地檢討。

(2)請沿建築線設置1.5公尺寬植栽帶、設置2.5公尺以上寬人行通道，並考量與鄰地銜接，人行通道端點請留設轉折節點空間。

(3)依新莊副都心土地使用分區管制要點第18點規定，退縮2公尺人行步道應全部提供作為人行通廊使用且不得設置任何阻礙通行之設施物部分；考量本案配合申請大規模獎勵留設開放空間，原則同意沿建築線側設置1.5公尺寬植栽帶。

(4)考量本案於基地前後兩側臨路留設開放空間，故兩側皆請設立開放空間告示牌，並考量本街廓寬度較長及臨串聯塭仔底公園，開放空間請配置於東側，以串聯南北公有人行道，並考量無障礙鋪面系統及加強夜間照明。

1. 依「新北市都市設計審議原則」第2點第1款第3目規定，建築線退縮設計人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平無高差。另請考量無障礙動線及橫向坡度以不大於4%為原則(報告書6-7頁昌和街剖面圖)請檢討。

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第5點規定，採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，且高度以不超過6公尺為原則，並應依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架檢討，委員原則同意。

3. 依「新北市都市設計審議原則」第3點第2款第3目規定，本案汽車數量為149部，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，並請檢附車道兩向剖面圖。

4. 有關樓層高度部分，本案1、2層空間使用用途為管委會間，1層樓高請不得高於6.8公尺設置，及考量2層設備轉管需求樓高

設置不得高於4.5公尺，並請依建管規定檢討相關法規。

5. 請補充泳池剖面圖及補充相關服務設施圖及取得自來水公司核准函。

6. 景觀計畫：

(1) 依土地使用分區管制要點第26點規定：第二種住宅區建築基地內為基地法定空地*50%綠化面積且並無規定可扣除無法綠化之面積，本案綠化請重新檢討。

(2) 申請單位會上補申請綠化放寬，原則同意綠化調整配合公共人行道及街道家具使用後依本市都市設計審議會104年第62次大會綠化放寬通案性決議辦理。

(3) 景觀配置圖、排水圖請標示人行步道、車道與鄰地之相對高程及本案絕對高程位置。

(4) 景觀剖面圖有誤，請修正。

7. 報告書部分：

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

(2) 土地使用分區管制要點第13點回應有誤，請修正。

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

10. 相關單位意見請酌參。

(二) 本案設計單位於108年8月8日提送都審報告書到府，提請108年8月23日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府交通局意見(書面)：

(1) 請於各層停車場斜坡車道口增設警示設施(包括平面層靠人行道處)，另請於各層停車場斜坡彎道處增設反射鏡(包括平面層汽機車道交會處)。

(2) 請分別清楚繪製60度視距分析、破口寬度、半徑5公尺破口圓弧截角、坡道坡度及彎道內側曲線半徑。

2. 本案申請取消大規模獎勵，涉及獎勵變更及取消原開放空間，原則同意。

3. 有關本次變更涉及1樓樓層高度變更，請依建管規定檢討。

4. 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。

5. 相關單位意見請酌參。

	6. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 (三) 本案經設計單位於 108 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 108 年 11 月 19 日新北府城設字第 1081906561 號函先行同意核備在案。 八、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。
作業 單位 建議	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決 議	洽悉。

案由	鴻承建設泰山區信華段五小段 42 地號土地店鋪、集合住宅新建工程	案號	報告案 第十四案
說明	一、申請位置：新北市泰山區信華段五小段 42 地號等 3 筆土地。 二、設計單位：許義明建築師事務所 建築師：許義明 三、申請單位：鴻承建設股份有限公司 負責人：黃智楨 四、土地使用分區：第三種住宅區(建蔽率 50%，容積率 210%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上 15 層地下 4 層，鋼筋混凝土造。共 165 戶。 (二)建築基地面積：3,257.10 平方公尺。 設計建築面積：920.10 平方公尺。 設計建蔽率：28.25%≤50%。 (三)總樓地板面積：19,855.62 平方公尺。 設計容積面積：9,767.39 平方公尺。 設計容積率：299.88% (含獎勵容積) 開放空間獎勵面積：738.71 平方公尺。(10.80%) 容積移轉獎勵面積：2,188.77 平方公尺。(32%) (四)新建建築各層用途如下： 地下二至四層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：入口門廳、店鋪、管委會。 地上二至十五層：集合住宅。 屋突一至二層：樓梯間、水箱。 屋突三層：樓梯間、水箱、機房。 (五)停車空間：應設汽車 156 輛，實設 172 輛。 應設機車 156 輛，實設 170 輛。 應設自行車 42 輛，實設 42 輛。 (六)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案依據「都市計畫法新北市施行細則」第 45 條及「擬定泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫案」土地使用分區管制要點第 15 點規定申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： 本案設計單位已於 108 年 7 月 5 日未具文號申請書檢送核備報告書到府，108 年 8 月 2 日專案小組審查，決議如下： (一)本府交通局意見(書面)： 1. 本案為第 1 類建築物，規劃 165 戶(4 戶店鋪，161 戶住宅)，設置汽車停車位 172 席、機車停車位 170 席及自行車停車位 42 席，		

已達提送交評門檻。

2. 補充各層停車場汽機車道寬度(如：地下1層垃圾車格位與樓梯壁面之間機車道寬度)，另請重新正確繪製60度駕駛視距。

3. 建議於各層停車場車道口增設警示設施，並於各層坡道轉彎處增設反射鏡，另請於平面層汽機車道交會處增設反射鏡，以利行車安全。

(二)本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查討論案第一案「鴻承建設泰山區信華段五小段42地號土地店鋪、集合住宅新建工程」一案，前經新北市政府108年6月25日新北府城開字第1081111558號函書面要件審查在案，接受基地可疑入容積為基準容積之30%(2,051.97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8%+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(2,735.96平方公尺，位於整體開發地區，非位於法定山坡地範圍)，惟接受基地實際移入容積仍應依後續審議結果為準。

(三)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. 申請開放空間：

(1)增加平面層開放性，有效獎勵深度應在10公尺以下，超過部分不予獎勵，但超過部份具有連通性或提供商業使用，經都市設計審議委員會同意者不在此限，地面層管委會應調整為商業使用。

(2)申請容移評點臨地界退縮3公尺範圍應扣除獎勵範圍。

(3)本案申請開放獎勵10.8%，考量開放空間公眾性，沿街6公尺內申請沿街式開放空間、超過部分申請供廣場式開放空間。廣場性開放空間臨接商業空間，並增加基地南側綠化面積串聯基地東西2側之廣場性開放空間淨寬需設置達6公尺以上。

(4)有關開放空間配置及計算，請設計單位調整後經委員確認獎勵。

2. 環境保護設施配置事項：

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

(2)建築基地地面排水設施請沿地界線設置並儘量將地面水匯集入筏基中，過多之逕流始可排入外部公共排水溝，並請儘量設滲透井或其他保水設計，以減少公共排水溝負擔，並請明標示排水方向及保水設施位置及剖面。

3. 報告書部分：

(1)請刪除報告書封面土地使用分區、法令適用日及使用強度

(2)封面案名地段地號請載明為「信華段五小段42地號土地」。

	(3)請完整製作提案單。 (4)P.2-4，第13條規定檢討請刪除「用地」。 (5)P.2-5，屋脊裝飾物規定對照頁碼部分，經查本報告書無P.3-11，請釐清並修正。 (6)P.2-8，第41條規定對照頁碼錯誤，請修正。 (7)法規檢討章節請刪除「檢討表」、「查核表」等文字。 (8)容移評點文件模糊不清，請更換較清晰版本，以利審閱。 (9)開放空間檢討部分，請補標示臨路寬度及路名。 (10)P.4-8請補附D、E、F方向現況圖片。 (11)P.4-9請以虛線標示基地範圍。 (12)補附P.5-7索引。 (13)P.6-6請補附A-A完整剖面圖。 (14)請刪除P.6-9排水檢討。 (15)請補標示第七章各樓層各範圍尺寸及面積計算。 (16)保持社區景觀東西向植栽串聯性 4.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。 5.相關單位意見請酌參。 6.以上內容設計單位得先據以修正。 (四)本案經設計單位於108年10月15日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於108年11月20日新北府城設字第1081932265號函先行同意核備在案。 八、以上以上提請108年12月24日本市108年度第12次大會報告
作業單位意見	設計單位業已依專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	潤泰創新國際板橋區江翠段 72 地號等 10 筆土地集合住宅新建工程(第三次變更設計)	案號	報告案第十五案
說明	一、申請位置：新北市板橋區江翠段 72、73、75、76-1、78、79、80、81、82、83 地號等 10 筆土地。 二、設計單位：張倫端建築師事務所 建築師：張倫端 三、申請單位：潤泰創新國際股份有限公司 負責人：簡倉圳 四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率 50%，容積率 240%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上 22 層地下 3 層，鋼筋混凝土構造。共 209 戶。 (二)建築基地面積：4,957.61 平方公尺。 設計建築面積：1,395.98 平方公尺。 設計建蔽率：28.02%≤50%。 (三)總樓地板面積：32,723.66 平方公尺。 設計容積面積：18,798.98 平方公尺。 設計容積率：379.19%≤379.20%(240%*(1+38%+15%+1.73%+3.27%)(允建上限) (四)容積移轉：4,521.34 平方公尺(38%) 整體開發規模獎勵：1,784.74 平方公尺(15%) 開放空間獎勵：205.99 平方公尺(1.73%) 公共服務空間獎勵：388.92 平方公尺(3.27%) (五)新建建築各層用途如下： 地下二至三層：停車空間、機房。 地下一層：防空避難室兼停車空間、機房、台電配電所。 地上一層：公共服務空間、門廳、集合住宅。 地上二至二十二層：集合住宅。 屋突一層至三層：樓梯間、機房、水箱。 (六)停車空間：應設汽車 209 輛，實設 209 輛。 應設機車 209 輛，實設 209 輛。 應設自行車 53 輛，實設 53 輛。 (七)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案依據「變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)」土地使用分區管制要點第 15 點申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)本案業經 106 年 5 月 16 日新北府城設字第 1060876593 號函同意		

核備、107年8月16日新北府城設字第1071488391號函同意第1次變更設計、108年2月24日新北府城設字1080222111號函同意同意第2次變更設計在案。惟本次因建築物高度增加、建築面積、建蔽率、總樓地板面積、容積面積、容積率減少、立面外觀、室內隔間、景觀配置、屋脊裝飾物、公共服務空間配置(獎勵值未變更)調整，爰此辦理第3次變更設計。

(二)本案設計單位於108年5月31日函送都市設計審議報告書到府，提請108年7月11日專案小組審查。本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

- 1、本案屋脊裝飾物調整部分，依本市都市設計審議原則規定，構造採金屬架構，並經結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，且高度6公尺以下，同意設置。
- 2、有關建築物高度調整部分請補充說明。
- 3、公共服務空間調整部分，傢俱配置請依實際空間使用配設。
- 4、報告書部分：
 - (1)涉及變更項目請於變更原因載明。
 - (2)變更設計圖說，請載明變更原因並清楚框選變更項目(不得全圖面框選)，如僅抽換底圖，請標明主要變更圖說頁面。
- 5、本案為自行申請第3次變更設計，後續不得以辦理都市設計審議作為建照展延之理由。
- 6、本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議抵觸。
- 7、請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。
- 8、相關單位意見請酌參：
 - (1)本府交通局意見(書面)：
 - A、本案變更無涉及開發量體及停車場車道出入口位置變更，故本局無意見。
 - B、本府城鄉發展局計畫審議意見(書面)：
 - C、另有關法令檢討土地使用分區管制要點第7條檢討內容，應載明機車位檢討情形，請申請人修正。
 - D、本案依土地使用管制要點申請開放空間獎勵計4.9999%，請申請人依前開要點修正申請項目。
 - (2)本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：
 - (3)本案前經新北市政府108年7月12日新北府城開字第1081266764號函核准容積移轉在案，得移入接受基地容積為4521.34平方公尺(未達接受基地基準容積40%之上限，

	4759.30 平方公尺，位於整體開發地區)。 9、以上內容申請單位得先據以修正圖說。 (三)本案經設計單位於 108 年 10 月 29 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 108 年 11 月 20 日新北府城設字第 1081967189 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 108 年 12 月 24 日本市 108 年度第 12 次大會報告。
作業 單位 建議	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決 議	洽悉。

案由	大陸建設新店區斯馨段 121、129 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程	案號	報告案第十六案
說明	一、申請位置：新店區斯馨段 121、129 地號等 2 筆土地 二、設計單位：三大聯合建築師事務所 建築師：張恒誠 三、申請單位：大陸建設股份有限公司 負責人：張良吉 四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 50%；容積率：240%) 五、設計概要： (一) 設計內容：地下 3 層，地上 19 層，鋼筋混凝土造。共 89 戶。 (二) 建築基地面積：3,080.7 平方公尺。 設計建築面積：782.75 平方公尺。 設計建蔽率：25.41%≤50%。 (三) 總樓地板面積：16,230.07 平方公尺。 設計容積面積：8,354.86 平方公尺。 設計容積率：271.2%≤271.2%(240%*(1+10%+3%))(允建上限) (四) 容積獎勵：開發規模獎勵：739.37 平方公尺(10%) 黃金級綠建築獎勵：221.81 平方公尺(3%) (五) 新建建築各層用途如下： 地下二至三層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：入口門廳、管委會空間、集合住宅。 地上二層：管委會空間、集合住宅。 地上三至十九層：集合住宅。 屋突一層至三層：樓梯間、機房及水箱。 (六) 停車空間：應設汽車 89 輛，實設汽車 118 輛(自設 29 輛) 應設機車 89 輛，實設 89 輛。 應設自行車 23 輛，實設 23 輛。 (七) 餘詳報告書。 六、法令依據：本案依據「變更新店中央新村北側附近地區(配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)細部計畫(土地使用分區管制要點修正)案」第 8 點規定，申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一) 本案設計單位於 108 年 8 月 8 日檢送報告書到府，提請 108 年 9 月 17 日專案小組審查決議如下：因本次會議出席委員人數不足，		

經申請單位同意本案改為諮詢案，請依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提小組審議。

1. 本府交通局意見(書面)：

(1) 本案為第2類建築物(住宅89戶)，設置汽車停車位118席(法89自設29)，機車停車位89席(法89)，自行車停車位23席，未達建築物交通影響評估準則提送交評門檻，倘後續變更配置達提送交評門檻，請依規定辦理。

(2) 停車位：

A. 自行車停車位建議集中留設且設置鄰近梯廳處以利進出。

B. 無障礙汽機車停車位建議設置鄰近梯廳處且避免跨越車道。

(3) 動線：請以連續線段說明行人、汽車、機車及自行車位於地面一層進離場停車動線，另自行車動線請規劃於人行道通行範圍，並建議運用梯廳前往地下層停放車輛。

(4) 停車場出入口：

A. 請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道寬度/坡度、緩衝空間、60度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施等。

B. 請標示出入口距離路口長度，並補充周邊道路標誌標線規劃。

C. 請說明與鄰近出入口距離，並加強安全警示設施。

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

3. 有關本案申請裝飾柱審議，請將材質及尺寸標示清楚，供作業單位檢視。

4. 依該區土管規定不得申請開放空間獎勵，請釐清更正有關本案提供公共服務空間。

5. 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，請標示破口寬度。

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

7. 有關本案申請裝飾柱審議，請將材質及尺寸標示清楚，供作業單位檢視。

8. 依該區土管規定不得申請開放空間獎勵，請釐清更正有關本案

提供公共服務空間。

9. 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，請標示破口寬度。
10. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項：
 - (1) 空調主機、設備管線及工作陽台配置，請修正平面於對公共景觀衝擊較小之立面並應加以遮蔽美化。
 - (2) 申請屋脊裝飾物部分，依新北市都市設計審議原則第 5 點規定檢討，採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構安全計算及簽證後，補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並由都市設計審議委員會審議後依決議內容進行調整，提請放寬。
11. 圍牆應為透空式設計，高度不得高於 120 公分，牆面鏤空率須達 70% 以上，牆基高度不得高於 20 公分。
12. 請補充檢討開放空間管理維護基金，並納入公寓大廈管理規約中。
13. 請依「新北市都市設計審議原則」第 2 點第 1 款規定，建築線退縮設計人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平無高差處理且應考量無障礙動線及橫向坡度以不大於 4% 為原則。
14. 人行空間內應具備有完整之燈光照明計畫，為減少照明過度設計，避免造成眩光，請再檢討庭園適當照度。另沿街人行道部分以高燈設置為原則。
15. 於 10 公尺計畫道路側請沿建築線種植 1.5 公尺喬木後設置 2.5 公尺寬人行道，沿斯馨一路及央北一路同意以雙排喬木方式規劃。
16. 鄰棟間隔 1.5 公尺範圍內不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台等構造物。
17. 法定退縮範圍 4 公尺範圍內坡度斜率以 4% 以下設置，現有植栽穴設置不得凸出人行道。
18. 人行道與車道部分請留設足夠緩衝空間。
19. 小組尊重裝飾柱設計理念，惟涉及建管法令部分請逕依建管法令檢討。
20. 有關公有人行道部分請以復舊方式處理。
21. 報告書部分：
 - (1) 請刪除封面案名「股份有限公司」。
 - (2) 請補附該區土管法規檢討。
 - (3) 請依範本製作目錄。

- (4) 報告書內空白頁請標示為此頁空白。
- (5) 都審申請表請建築師親簽。
- (6) 屋脊裝飾物請補附結構技師簽證文件。
- (7) 請補附法規檢討章節於報告書內之頁碼。
- (8) 請增加專章檢討章節。
- (9) 請刪除 P.5-7。
- (10) 基地內夜間照明檢討請補附燈種索引。
- (11) 請補附基地西南側剖面圖檢討。

22. 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。

23. 相關單位意見請酌參。

24. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

(二) 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. 申請屋脊裝飾物部分，依新北市都市設計審議原則第5點規定檢討，採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構安全計算及簽證後，補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並由都市設計審議委員會審議後依決議內容進行調整，原則同意。
2. 有關本案申請裝飾柱審議原則同意。
3. 央北一路同意以目前雙排喬木方式規劃。
4. 車道出入口截角請以 1.5 公尺設計。
5. 車道出入口旁之喬木請配合人行道調整移設，確保人行動線順暢。
6. 請詳細標示沿街人行道燈具位置，並加強夜間照明。
7. 請補附與鄰地套繪圖。
8. 報告書部分：
 - (1) P.1-04 標題錯誤，請釐清並修正。
 - (2) 法令檢討章節請補附參考頁碼欄位。
 - (3) 2-4~2-8 章請放置於第三章專章檢討。
 - (4) 照明計畫請於索引內標示各燈種數量並以較易辨識之圖形表示燈具。
 - (5) 開放空間管理維護基金計算章節，請補申設單位用印及簽章。
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。 (三) 本案經設計單位於 108 年 10 月 25 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 108 年 11 月 22 日新北府城設字第 1082018199 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 108 年 12 月 24 日本市 108 年第 12 次大會報告。
作業 單位 意見	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	築禾建設三重區大仁段 699 地號等 9 筆土地公園新建工程(第 1 次變更設計)	案號	報告案 第十七案
說明	一、申請位置：三重區大仁段 699、701、702、703、704、705-3、765-3 766 及 767 地號等 9 筆土地。 二、設計單位：吳成榮建築師事務所 建築師：吳成榮 三、申請單位：築禾建設股份有限公司 負責人：黃劍輝 四、土地使用分區：公園用地(建蔽率 15%，容積率 30%) 五、設計概要： (一)設計內容：公園。 (二)建築基地面積：2,957.59 平方公尺。 設計建築面積：0 平方公尺。 設計建蔽率：0%≤15%。 (三)總樓地板面積：0 平方公尺。 設計容積面積：0 平方公尺。 設計容積率：0%≤30%。 (四)新建建築各層用途如下：公園。 (五)停車空間：無 (六)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案係依據「擬定三重都市計畫(原機一用地)細部計畫書」爰此辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)本案於市府 106 年 5 月 31 日新北府城設字第 1061029051 號同意核備在案。 (二)設計單位於 108 年 8 月 27 日函送都市設計審議報告書到府，提請 108 年 9 月 20 日專案小組審查，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。 1. 本府交通局意見(書面)：本案無涉及交通議題，故無意見。 2. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查本案土地係屬三重都市計畫之公園用地，次查公文系統尚無申請公共設施用地多目標使用紀錄。 3. 本府綠美化環境景觀處意見(書面)： (1)公園設置兒童遊戲場時，需符合「兒童遊戲場設施安全管理規範」規定，其中請特別注意第 7 條第 1 項第 5 款：「由取得我國簽署國際實驗室認證聯盟(ILAC)相互承認協議(MRA)認證機構核發 CNS 17020 或 ISO/IEC17020 認證證書之檢驗機構，所開立具有認證標誌之合格檢驗報告」。 (2)案址現況為私有地且樹木未達 60 公分，無涉樹保條例，		

	惟日後倘變更為公有公共設施用地，仍請依本市樹木保護自治條例規定辦理。 4. 本案公園設計部分臨寬 12 公尺大仁街一側，因配合黑板樹樹根係生長調整綠帶位置，請依下列意見修正： (1) 報告書公園設計部分臨寬 12 公尺大仁街一側之黑板樹位置與現況位置不符合，請詳實說明處理方式。 (2) 有關三重區公所說明因現有黑板樹與高壓電線過近有安全疑慮及根系影響人行通道部分，請申請單位加強管理維護措施，以確保使用安全。 (3) 有關涉及台電高壓電線下地化之處理方案，建請評估以公園用地專用管溝方式處理。 (4) 有關沿大仁街樹穴寬度加寬至 3 公尺部分原則同意，並請以設計方式確保不因樹根生長影響人行鋪面之平整。 (5) 本次喬木植栽位置變更部分，於公園東側目前規劃有礙於通行之虞，考量綠化及人行動線及使用需求等，請調整於公園西側(大仁街)雙排喬木設置規劃。 5. 為配合市府政策，建議遊具設置請以共融遊戲器具設置規劃。 6. 報告書部分： (1) 請補充法令適用日依據。 (2) 報告書封面建蔽率及容積率與提安單不一致，請修正。 (3) 變更差異表之變更項目庭園景觀書明錯誤，請修正。 (4) 公園設計部分請與三重區大仁段 768 地號等 9 筆土地集合住宅新建工程套繪於圖面說明關係，以利審閱。 (5) 景觀計畫 A 剖面及 B 剖面標示尺寸留設退縮範圍與原核備不一致，請修正。 7. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。 8. 相關單位意見請酌參。 9. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 (三) 本案經設計單位於 108 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 108 年 11 月 25 日新北府城設字第 1081967542 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 108 年 12 月 24 日本市 108 年度第 12 次大會報告。
作業單位建議	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	耿漢工業三重區頂崁段 178、179 地號等 2 筆土地廠房 新建工程	案號	報告案 第十八案
說明	一、申請位置：三重區頂崁段 178、179 地號等 2 筆土地。 二、設計單位：謝明成建築師事務所 建築師：謝明成 三、申請單位：耿漢工業股份有限公司 負責人：石國珍 四、土地使用分區：乙種工業區(建蔽率 60%，容積率 140%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上 1 層，鋼骨構造，共 1 戶。 (二)建築基地面積：2,584.55 平方公尺。 設計建築面積：1,315.95 平方公尺。 設計建蔽率：50.92%≤60%。 (三)總樓地板面積：1,315.95 平方公尺。 設計容積面積：1,315.95 平方公尺。 設計容積率：45.41%≤140%。 (四)新建建築各層用途如下： 地上一層：作業廠房、停車空間。 (五)停車空間：應設汽車 3 輛，實設 4 輛(自設 1 輛)。 應設機車 1 輛，實設 1 輛。 應設自行車 1 輛，實設 1 輛。 (六)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案係依據「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)設計單位於 108 年 7 月 4 日函送都市設計審議報告書到府，並續於本府 108 年 7 月 15 日新北城設字第 1081254775 號函錄案並依程序辦理排會審查，提請 108 年 8 月 1 日專案小組審查，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。 1. 本府交通局意見(書面)：本案本局無意見。 2. 請依新北市都市設計審議原則檢討人行步道退縮帶配合現有公共人行道規劃其合計寬度達 6 公尺以上者，應設置雙排大型本土常綠喬木，基地東北側原則同意留設 1.5 公尺截角設置。 3. 基地考量人行安全，車道請於人行通行空間後留設 2 公尺停等空間。 4. 建築物請依基地南側現況既有道路留設 1.5 公尺硬鋪面供人		

	行通行後使得建築。 5. 請將鄰地建物及關係套繪於本次設計，以利後續審閱。 6. 斜屋頂排水請於報告書說明處理方式。 7. 請考量消防安全及緊急逃生動線增設出口及立面緊急出口。 8. 本案以斜屋頂設置，依新北市都市設計審議原則檢討以扣除斜屋頂無法綠化及必要維修通路部分之屋頂範圍全部綠化；倘斜屋頂投影面積超過總屋頂投影面積四分之三，以上述喬木加倍設置替代，本案應設喬木 15 棵，以加倍設置 15 棵替代，共計 30 棵，原則同意。 9. 本案為面臨河道之第一街廓申請案件，應依新北市都市設計審議原則檢討水岸建築規定。 10. 照明計畫請依新北市都市設計審議原則檢討公共開放空間及人行空間之安全照明設置高燈，以減少發生意外。 11. 基地請維持一處破口。 12. 報告書部分： (1) 案名部分請補充說明本案建築之用途。 (2) 提案單申請單位負責人請確實填寫，法令依據部分請完整書寫。 (3) 同意書部分請更新。 (4) 法規檢討回應錯誤，請修正。 (5) 請補附依新北市都市設計審議原則檢討斜屋頂投影面積超過總屋頂投影面積四分之三計算。 (6) 植栽計畫樟樹設置數量與標示不符合，請修正。 (7) 報告書空白頁部分請標示「此頁為空白頁」。 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。 (二) 本案經設計單位於 108 年 11 月 6 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 108 年 11 月 26 日新北府城設字第 1082094706 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 108 年 12 月 24 日本市 108 年度第 12 次大會報告。
作業單位建議	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	昱冠建設中和區盛昌段 417 地號等 7 筆土地文教大樓 新建工程	案號	報告案 第十九案
說明	一、申請位置：中和區盛昌段 417 地號等 7 筆土地。 二、設計單位：陳嘉興建築師事務所 建築師：陳嘉興。 三、申請單位：昱冠建設股份有限公司 負責人：周家慶。 四、土地使用分區：風景區(建蔽率 20%，容積率 60%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上 6 層、地下 1 層鋼筋混凝土構造，共 5 戶。 (二)建築基地面積：2,629.11 平方公尺。 設計建築面積：352.82 平方公尺。 設計建蔽率：13.42% ≤ 20 %。 (三)總樓地板面積：2,868.97 平方公尺。 設計容積面積：1,571.65 平方公尺。 設計容積率：59.78% ≤ 60% (四)新建建築各層用途如下： 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：文教設施(梯廳、半戶外空間)。 地上二至五層：文教設施(會議室)。 地上六層：文教設施(研究室)。 屋突一至三層：樓梯間、水箱、機房。 (六)停車空間：應設汽車 8 輛，實設 12 輛(自設 4 輛)； 應設機車 8 輛，實設 8 輛； 應設自行車 2 輛。 (七)餘詳報告書。 六、法令依據： 依據「變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案」土地使用管制要點第 17 點：「(六)風景區」規定，爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)設計單位於 108 年 5 月 2 日函送都市設計審議報告書到府，提請 108 年 5 月 31 日專案小組審查，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。 1. 本府交通局意見(書面)： (1) 本案為第 3 類建築物(宗教會議廳 4 戶、自修室 1 戶)，設置汽車停車位 12 席，機車停車位 8 席，未達建築物交通影響評估準則提送交評門檻，倘後續變更配置達提送交評門檻，請依規定辦理。 (2) 停車位：面積計算表中，請檢視依都設原則、建技規則、土管檢		

討汽車停車位應設置之席數後修正，另將前述各規定條文對照表及計算過程詳附。

(3) 停車場出入口：

- a. 請釐清本案停車場出入口為地面一層還是地下一層進出，並請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道寬度/坡度、緩衝空間、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施、行穿線。
- b. 停車場出入口反射鏡及警示燈規劃於道路中央，請說明設置位置之合理性。

(4) 請標示基地通路於聯外道路圓通路 367 巷 33 弄之串連性，並補充其標誌標線配置及道路、人行道(淨寬)寬度。

(5) 本案作為會議廳及自修室使用，其臨停、裝卸貨需求請納入停車位規劃，將停車需求內部化，未來不得要求本局於周邊增設停車位。

2. 本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：查「都市計畫法新北市施行細則」已於 107 年 11 月 7 日修正發布，爰請申請單位將法規檢討章節更新為最新條文。

3. 本案申請屋脊裝飾物審議部分，請逕依建管規定檢討。

4. 請補充鄰地鋪面樣式，依建築線圖說標示面前道路範圍及道路屬性是否供鄰房通行使用，並以剖面圖說明現有階梯及人行步道動線之串聯關係。

5. 請說明本案水保及坡審辦理進度。

6. 考量通行使用舒適性，沿私設通路側請取消崁地燈規劃，並於人行步道轉折點加強景觀高燈及壁燈規劃。

7. 本案倘設置圍牆部分請依都市設計審議原則規定檢討高度及透空率。

8. 交通配置：

- (1) 請於車道出入口及人行動線處增設警示設施，加強安全性。
- (2) 請依都市設計審議原則規定檢討自行車位及自行車停車空間。

9. 景觀綠化：

- (1) 請補充標示豎有樹種位置及保留計畫。
- (2) 考量擋土牆過高造成環境壓迫，建議加強壁面綠化設計柔化擋土牆介面。

10. 本案請於規約加註開放空間面積及管理維護基金金額。

11. 請依新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點檢討開放空間管理維護基金，並加註於規約。

12. 有關本案基地高程(G.L)認定、現有駁坎規劃及擋土牆設置請逕依建管規定辦理。

13. 報告書部分：

- (1) 請補充標示人行步道之高程規劃。
- (2) 請更新都市計畫法新北市施行細則條文。

	(3) 請以色塊補充標示不可綠化面積位置 (4) 報告書請正章簽印。 (5) 請補充土地使用權同意書。 (6) 請於植栽表補充喬木米高徑尺寸。 (7) 綠覆率請以實設空地檢討。 (8) 保水面積檢討不得扣除無法綠化面積。 (9) 面積計算表戶數加總有誤，請修正。 (10) 請檢附完整之建築線指示圖 (11) 請補充本案現況模擬圖片。 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。 (二) 本案經設計單位於108年9月12日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於108年11月29日新北府城設字第1081737291號函先行同意核備在案。 八、以上提請108年12月24日本市108年度第12次大會報告。
作業 單位 建議	一、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。