

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109年3月23日

發文字號：新北府城設字第1090465116號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送109年3月13日「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會109年度第3次大會會議紀錄」1份，請查照。

說明：

- 一、依本府109年3月9日新北府城設字第1090372913號開會通知單續辦。
- 二、請申請單位依決議修正後，於文到翌日起30天內檢附修正報告書送府辦理續審或核備。相關作業規定依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」辦理，申請人未依規定期限送請都設會審議或本府核備者，得駁回申請，並應由申請人重新提出申請。
- 三、倘對於審議結果有異議者，申請單位應於會議紀錄文到起30天內以書面申請復議。

正本：黃主任委員一平、江副主任委員志成、簡委員連貴、蘇委員瑛敏、張委員銀河、湯委員潔新、鄭委員健志、羅委員文明、黃委員美君、林委員辰熹、陳委員信良、林委員秀芬、江委員彥霆、邱委員文傑、謝委員旭昇、楊委員弘志、洪委員迪光、潘委員一如、左委員昭德、李委員泰陽、唐委員峰正、江委員南志、金委員肇安、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府環境保護局、新北市政府經濟發展局、新北市政府文化局(討論案第2案)、新北市政府社會局(討論案第2案)、新北市政府消防局(討論案第2案)、新北市政府新建工程處(討論案第2案)、德昇建設股份有限公司(討論案第1案)、大矩聯合建築師事務所(討論案第1案)、裕隆汽車製造股份有限公司(討論案第2案)、王承熹建築師事務所(討論案第2案)、三門聯合建築師事務所(報告案第1、20案)、廖錦盈建築師事務所(報告案第2案)、閻康聯合建築師事務所(報告案第3案)、卓培煙建築師事務所(報告案第4案)、瓏山林聯合建築師事務所(報告案第5案)、李承洋建築師事務所(報告案第6案)、劉文岱建築師事

事務所(報告案第7案)、亞新工程顧問股份有限公司(報告案第8案)、許義明建築師事務所(報告案第9、12案)、呂建勳建築師事務所(報告案第10案)、陳朝雄建築師事務所(報告案第11、19案)、上圖聯合建築師事務所(報告案第12案)、沈伯卿建築師事務所(報告案第13案)、國煌建築師事務所(報告案第14案)、陳燦榮建築師事務所(報告案第15案)、林弘壹建築師事務所(報告案第16案)、邱垂睿建築師事務所(報告案第17案)、李祖原聯合建築師事務所(報告案第18案)、黃翔龍建築師事務所(報告案第21案)、台北國際聯合建築師事務所(報告案第22案)

副本：社團法人新北市建築師公會、新北市不動產開發商業同業公會、新北市政府城鄉發展局開發管理科(討論案第2案)、新北市政府城鄉發展局計畫審議科、新北市政府城鄉發展局都市計畫科、新北市都市設計及土地使用開發許可審議會、新北市政府城鄉發展局政風室、王執行秘書敏治(均含附件)

市長 侯友宜

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行



新北市都市設計及土地使用開發許可審議會

109 年度第 3 次大會會議紀錄

一、時間:109 年 3 月 13 日(星期五)上午 9 時 40 分。

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. 茂森建設開發三重區三重段 159 地號 1 筆土地店鋪住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
2. 千倍機械八里區大埕段 288、289、290 地號等 3 筆土地集合住宅新建工程。
3. 合嘉建設八里區台北港段 101 地號 1 筆土地店鋪集合住宅大樓新建工程(第 1 次變更設計)。
4. 興遠建設新店區斯馨段 99 地號 1 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
5. 鴻邦建設新莊區副都心段一小段 252、267 地號等 2 筆土地集合住宅大樓新建工程。
6. 欣巴巴事業三重區仁信段 12 地號 1 筆土地新建工程(第 1 次變更設計)。
7. 耀鑫建設八里區中庄段 243 地號 1 筆土地集合住宅新建工程。
8. 新北市政府捷運工程局三鶯線鶯歌區建國段 887 地號等 18 筆土地捷運系統新建工程。

都市設計及土地使用開發許可審議會 109 年度第 3 次會議 簽到冊

日期	中華民國 109 年 3 月 13 日 (星期五) 上午 09 時 30 分整			
地點	28 樓都委會會議室			
主任委員	黃一平			
副主任委員	江志成			
出席委員	簡委員連貴		蘇委員瑛敏	蘇瑛敏
	張委員銀河	張銀河	湯委員潔新	湯潔新
	鄭委員健志	鄭健志	羅委員文明	羅文明
	黃委員美君		林委員辰熹	林辰熹
	陳委員信良		林委員秀芬	
	江委員彥霆	江彥霆	邱委員文傑	
	謝委員旭昇		楊委員弘志	楊弘志
	洪委員迪光	洪迪光	潘委員一如	
	左委員昭德	左昭德	李委員泰陽	李泰陽
	唐委員峰正	唐峰正	江委員南志	江南志
	金委員肇安	金肇安		

都市設計及土地使用開發許可審議會 109 年度第 3 次會議

列席單位 簽到冊

壹、時間：中華民國 109 年 3 月 13 日(星期五) 上午 9 時 30 分

貳、地點：28 樓都委會會議室

參、出席單位/人員：

單 位	職稱/科室	簽 名 處
新北市政府交通局		陳怡廷代 陳怡廷
新北市政府工務局		
新北市政府環境保護局		
新北市政府經濟發展局	工商企劃科	陳玉珊
	招商科	蔡文鈞
		吳力綱
新北市政府文化局	藝術展演科	張殷文
		郭世平
新北市政府社會局		

新北市政府消防局	隊員	李彥捷
新北市政府新建工程處	請假	
新北市政府城鄉發展局		
		曾淑娟
		吳敏漳
		李如晴
		陳子賢 謝賢錫
		謝賢錫
		蔡翔宇 林心平
		蔡子淳 林文龍 黃連順

單 位	職 稱	簽 名 處
德昇建設股份有限公司 (討論案第 1 案)		洪志銘
大矩聯合建築師事務所 (討論案第 1 案)	建築師	何博宇 翁劭 洪其寧
裕隆汽車製造股份有限公司 (討論案第 2 案)	副總	李維宏
王承熹建築師事務所 (討論案第 2 案)	建築師	王承熹
三門聯合建築師事務所 (報告案第 1、20 案)		
廖錦盈建築師事務所 (報告案第 2 案)		
閻康聯合建築師事務所 (報告案第 3 案)		
卓培煙建築師事務所 (報告案第 4 案)		
瓏山林聯合建築師事務所 (報告案第 5 案)		

單 位	職 稱	簽 名 處
李承洋建築師事務所 (報告案第 6 案)		
劉文岱建築師事務所 (報告案第 7 案)		
亞新工程顧問股份有限公司 (報告案第 8 案)		
許義明建築師事務所 (報告案第 9、12 案)		
呂建勳建築師事務所 (報告案第 10 案)		
陳朝雄建築師事務所 (報告案第 11、19 案)		
上圓聯合建築師事務所 (報告案第 12 案)		
沈伯卿建築師事務所 (報告案第 13 案)		
國煌建築師事務所 (報告案第 14 案)		

單 位	職 稱	簽 名 處
陳燦榮建築師事務所 (報告案第 15 案)		
林弘壹建築師事務所 (報告案第 16 案)		
邱垂睿建築師事務所 (報告案第 17 案)		
李祖原聯合建築師事務所 (報告案第 18 案)		
黃翔龍建築師事務所 (報告案第 21 案)		
台北國際聯合建築師事務所 (報告案第 22 案)		

8,252.68 平方公尺，使用分區為產業專用區，興建 3 棟地上 17 層地下 3 層共 124 戶之飲食業、一般零售業、一般事務所、作業廠房，尚無引進產業類別，建築物高度 76.1 公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 3、26 規定，倘經目的事業主管機關確認非位屬重要濕地，則無須實施環境影響評估。惟日後申辦工廠登記或回收業登記時，達上開認定標準第 3、28 條各款情形之一者，仍應實施環境影響評估。

4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面): 本案新莊區新知段 55、55-1、56、66、67 地號等 5 筆土地，因基地面積大於 6,000 平方公尺且總樓地板面積大於 30,000 平方公尺，依施行細則第 46 條規定應取得綠建築及智慧建築候選證書及標章，並與新北市政府簽訂協議書。

5. 法規檢討部分:

- (1) 請檢討「新北市各都市計畫產業專業區及工商綜合區建築物設計及使用審查要點」並符合規定。
- (2) 相關法規請逐條詳實檢討，土地管制分區使用要點相關附圖請標示基地位置，確保符合規定。
- (3) 請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提撥開放空間管理維護基金。

6. 全街廓規劃: 考量都市紋理、全街廓規劃及串聯新莊知識產業園區與新北產業園區，建議基地內留設人行通道以串聯本案南北向人行通道、通道結點處請適度加大寬度，並考量未來鄰地串聯設置硬鋪面及順平無高差設置，相關配置請一併規劃設計。

7. 開放空間:

- (1) 基地南側(福慧路)6公尺人行步道部分，請依土地使用分區管制要點及新北市都市設計審議原則規定，沿建築線1.5公尺植栽、2.5公尺人行步道及1.5公尺植栽，雙排喬木設置。
- (2) 基地北側(新知五路)考量人行通道遮陰及舒適，請依都市設計審議原則，基地內人行道退縮寬度達6公尺以上部分，種植雙排喬木。

8. 本案申請屋脊裝飾物審議，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。

9. 本案申請裝飾柱審議，寬度以不超過 2 公尺為原則，原則同意，另超過部分依建管規定檢討，有關申請人會上申請裝飾陽台，非都市設計審議項目，請依建管規定檢討。

10. 本案位於產業專業區，為避免建築物違反都市計畫使用衍生社會及環境問題，市府政策是以杜絕新增案例，嚴格管理的作法與方式，並加強稽查，可連續罰鍰。為避免此一疑慮，請依下列意見專章檢討修正：

- (1) 請依土地使用分區管制要點第3點檢討容許使用內容，並依規定申請總量管制。
- (2) 本案申請飲食業、一般零售業、一般事務所，請依「新北市各都市計畫產業專業區及工商綜合區建築物設計及使用審查要點」第3點：「建築物各層之機電空間、茶水間、管道間、衛生設備及其他相關空間應集中一處於垂直服務核規劃，且應作為公共使用不得約定專用」規定檢討。
- (3) 請依「新北市各都市計畫產業專業區及工商綜合區建築物設計及使用審查要點」第4點：非工廠使用者，各設施單元，除於地下第一層、地上第一層至第二層外，每層計入容積之樓地板面積（不含共同使用部分）不得小於三百平方公尺，且不得隔間，規定檢討。
- (4) 請說明本案廠房主要產業類別，及污水處理設施。
- (5) 有關本案使用項目及用途部分，為避免後續產生糾紛，本案應於銷售廣告及買賣契約載明，並告知受買人，並於使用執照核發時於附表內註記：「本建築物不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞，並轉載於公寓大廈管理規約中，如未交代致發生糾紛，賣方應自負法律責任；另辦理產權移轉時，並應將上開內容於建築改良物所有權買賣移轉契約書中清楚載明本建築物不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用。倘後續將依都市計畫及建築管理相關法令裁罰，所有權人不得異議。」。

11. 景觀綠化部分：

- (1) 本案1/2綠化面積檢討有誤，請依都市計畫法新北市施行細則第43條規定檢討。
- (2) 相關剖面圖說(6-7頁)圖說標示有誤，請修正。
- (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，並請順平無高差設置。
- (4) 屋頂花園照明請依實際需求合理性設置。

12. 報告書部分：

- (1) 報告書相關申請表格及法規檢討，請親簽。
- (2) 住戶管理規約請依新北市都市設計審議原則規定規約加註事項。

	(3) 請說明本案是否設置圍牆、綠籬。 (4) 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。 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) 本案設計單位於109年2月27檢送都審報告書到府。 八、以上提請109年3月13日本市109年度第3次大會審議。
提請 確認 及討 論事 項	一、本案依「新北市都市設計審議及土地使用開發許可審議作業要點」第3點第一項第一款第一目規定，基地面積大於6,000平方公尺且總樓地板面積大於30,000平方公尺者，經專案小組審議後，應提大會討論。 二、開放空間審議。 三、屋脊裝飾物及裝飾柱審議。 四、「新北市各都市計畫產業專業區及工商綜合區建築物設計及使用審查要點」檢討。
相關 單位 意見	一、本府交通局意見(書面): (一)請套繪基地最大轉彎軌跡並依循及標示周邊路網標誌、標線、號誌，以利檢視。 (二)請清楚圖示本案停車場出入口之設計規劃(包含與路口距離、與周邊停車場出入口距離、車道配置、車道寬度/坡度、緩衝空間、安全警示設施等)。 (三)考量本案設有飲食業、一般零售業、作業廠房及一般事務所，其顧客、員工、訪客及卸貨臨停等需求均須確實內部化處理，故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。 (四)因本案設有飲食業、一般零售業、作業廠房及一般事務所，其說明於地面一層及地下一層所設裝卸車位分別提供予何種用途使用外，亦請詳細說明所設裝卸車位是否滿足需求。 (五)本案設置之飲食業、一般零售業、作業廠房及一般事務所，其顧客、員工、訪客、及卸貨臨停等停車位，請分別以色塊區隔表示。 二、本府環境保護局意見(書面): 討論案第1案「德昇建設新莊區新知段55地號等5筆土地廠辦新建工程」，請依照本局108年12月16日新

	北環規字第 1082341019 號函辦理。 三、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):經查詢土地經移轉申請案查尋管理系統，本案前於 109 年 2 月 27 日新北府城開字第 1090298245 號含確認書面要件、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 4,640.28 平方公尺，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 30%之上限(4,640.28 平方公尺，非屬法定山坡地範圍)，為接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。
決議	本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，送本府依程序辦理核備。 一、有關本案基地中間留設南北向連通開放空間供公眾使用，為增加開放性及可及性，北側銜接公有人行道部分，應以入口廣場式開放空間設置並調整為硬鋪面規劃(面積不小於 36 平方公尺)。另考量未來鄰地開發併同形塑整體開放空間，南側目前規劃 2.5 至 3 公尺寬之人行步道，請自基地境界線側起設置後，再配置植栽帶。 二、南側鄰接福慧路留設 6 公尺法定退縮部分，依都市設計審議原則應留設雙排喬木，請增設喬木以塑造良好人行空間。 三、有關本案交通規劃部分，請依交通影響評估審查結果修正。 四、有關本案地上 3 層以上樓層規劃一般事務所部分，依「新北市各都市計畫產業專用區及工商綜合區建築物設計及使用審查要點」第 4 點規定檢討，非工廠使用者，各設施單元不得小於 300 平方公尺，且不得隔間；惟經本府經濟發展局認定及列管後，得不適用上開規定。 五、本案刻由經濟發展局訂定有關「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」第 4 點認定及列管程序，若因訂定上開內容影響都市設計審議作業程序，請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」規定辦理。

案由	裕隆汽車新店區寶橋段 689 地號等 4 筆土地商場新建工程(第 2 次變更設計)	案號	討論案 第二案
說明	一、申請位置：新店區寶橋段 689、689-3、690、690-1 地號等 4 筆土地 二、設計單位：王承熹建築師事務所 建築師：王承熹 三、申請單位：裕隆汽車製造股份有限公司 負責人：嚴陳莉蓮 四、土地使用分區：商業區(建蔽率 70%；容積率：400%) 五、設計概要： (一) 設計內容：地下 3 層，地上 8 層，鋼筋混凝土造，共 8 戶。 (二) 建築基地面積：22,425.13 平方公尺。 設計建築面積：13,834.12 平方公尺。 設計建蔽率：61.69%≤70%。 (三) 總樓地板面積：143,706.93 公尺。 設計容積面積：98,098.63 平方公尺。 設計容積率：437.45%(含容積獎勵)≤516.6% [400%*(1+0.17)] (四) 容積移轉獎勵面積：17,178.56 平方公尺(17%) (五) 新建建築各層用途如下： 地下三層：防空避難室兼停車空間。 地下二層：停車空間、辦公室。 地下一層：商場百貨、餐飲場所、停車空間。 地上一至二層：商場百貨、餐飲場所。 地上三層：商場百貨、餐飲場所。 、健身休閒空間、集會表演場所。 地上四至六層：商場百貨、餐飲場所。 地上七層：電影院、商場百貨、餐飲場所。 地上八層：樓電梯間、機械室。 (六) 停車空間：應設汽車位 904 輛，實設汽車位 836 輛(折減 68 輛) 應設機車位 896 輛，實設機車位 977 輛(自設 81 輛) 應設自行車位 234 輛，實設自行車位 234 輛。 (七) 餘詳報告書。 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。 七、辦理經過： (一) 本案於市府 106 年 5 月 25 日新北府城設字第 1060988254 號函核備在案。 (二) 本案於市府 108 年 3 月 8 日新北府城設字第 1080313052 號函，第 1 次變更設計核備在案。		

(三) 本案設計單位於109年2月6日檢送第2次變更設計報告書到府，提請109年2月25日專案小組審查決議如下：本案依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，因基地條件達大會規模，經作業單位確認後，續提大會討論。

1. 本府交通局意見(書面)：本案業於109年2月10日提送交通影響評估報告書審查，後續請依本局審查意見修正。

2. 本府環保局意見(書面)：第5案「裕隆汽車新店區寶橋段689地號等4筆土地商場新建工程」涉及環境影響評估部分，說明如下：經查本案係屬「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，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，先予敘明。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689、689-3、690、690-1地號等4筆土地，基地面積22,425.13平方公尺，本次申請變更為興建1幢1棟地上8層地下3層共8戶之商場百貨、餐飲場所、辦公室、健身休閒空間、多功能集會表演場所、電影院(原為1幢1棟地上40層地下5層共636戶)，建築物高度變更為49.95公尺(原為174.2公尺)，前經「新北市政府環境影響評估審查委員會」109年第2次會議審查通過在案，後續由本局辦理變更審查結論公告事宜。

3. 開放空間部分及景觀部分：

(1) 依變更新店都市計畫(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)細部計畫土地使用分區管制要點第12點部分，本案法定退縮範圍內設有自行車格，請予以移設或內化處理，以減少影響人行動線。

(2) 請詳細說明本案與裕隆公園空間界面之關係，標示行穿線位置並補充說明現有人行道樹種，確保沿街景觀的整體設計。

(3) 請沿建築線留設1.5公尺綠帶後再留設2.5公尺人行步道方式規畫設置。另品牌路目前設有既有行道樹為確保植栽間距足夠及塑造雙排人行道樹，原則同意目前規劃方式。

(4) 加強開放空間的串聯，人行道退縮帶配合現有公共人行道規劃，其合計寬度達6公尺以上者，應設計雙排大型本土常綠喬木。

(5) 植栽設計部分之覆土深度，喬木應大於1.5公尺，灌木應大於0.6公尺，地被植物應大於0.3公尺；且其面積未滿36平方公尺應種植喬木1棵，面積36平方公尺以上每滿36平方公尺應再種植喬木1棵，其樹冠底離地淨高應達2.5公尺以上、樹穴覆土處淨寬不得小於1.5公尺，請依「新北市都

市設計審議原則」第7點第1款規定，植栽設計部分之覆土深度請依規定確實檢討。

(6) 請依土地使用分區管制要點第16點補充檢討，植栽上下方之任何形式人工構造物不得大於20%。

(7) 本案因屋頂設置避難平台，導致屋頂綠化不足，差額部分同意以地面層喬木加倍設置補足。

(8) 請加強設置街道家具。

4. 容積移轉部分：

(1) 古蹟容移協議書第3條第1項第1款，商業區配合空橋落地位置提供200平方公尺以上之地面層景觀廣場空間，並提供平均寬度不低於10公尺之通行空間連通中興路至公兒用地；該地面層景觀廣場空間因係屬回饋項目，應不與土管法定退縮6公尺人行步道範圍重複，請於圖說標示土管退縮範圍。

(2) 有關上開10公尺通行空間(應留設淨寬至少2.5公尺人行步道)應確實可供公眾通行使用，目前通達15公尺品牌路側與車道破口動線交織，請評估調整車道位置，以確保人車通行安全。

(3) 古蹟容移協議書第3條第2項，本案需留設多功能展演空間，目前設置於3樓其主管機關為新北市政府文化局，請依文化局意見補充說明準備室設置位置及方式，並於圖面詳細標示。

5. 交通運輸部分：

(1) 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)細部計畫土地使用分區管制要點第6點第1款：「…前述停車空間在滿足交通影響評估之停車需求前提下，經新北市都市設計審議委員會審議同意者，得減少汽、機車停車位之提供或設置，將該空間作為自行車、電動汽車及社區電動巴士等綠色運具停車位之用。轉換後停車數量不得低於前述應設置停車空間數之80%，其比例上限經新北市都市設計審議委員會同意，得酌予調整」，本案依前述條文申請法定車位折減60台($896 \times 0.8 = 716$ ，實設836部)作為停車位，請補充交評相關說明資料再提請大會討論。

(2) 依新北市都市設計審議原則第3點第2款，每宗基地以設置1處車道入口及破口寬度8公尺為原則，本案目前規劃汽車836輛及機車977輛，有關設置2處車道破口，因目前未以專章檢討請補充交通影響評估等內容後，原則同意。倘涉及破口寬度達9公尺以上，請依交評審查結果辦理。

(3) 請說明接駁車、計程車的排班位置，並有明確的交通疏導計畫，確保各類車輛的進出順暢。

- (4) 請補充說明本案設置 U-BIKE 位置，請整體考量與周邊環境的相容性，以確保使用的便利。
- (5) 目前規劃供商業使用的車道入口位於品牌路，為確保大量車流的狀況下不影響主幹道通行，請說明設計上的處理方式。
- (6) 請標示檢討車道進出破口寬度，加強與人行空間的安全區劃，並補附相關細部規劃圖說。
6. 本案因商業空間使用需求，地上 1 層至 8 層依「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工要點」高度需突破上開要點規定(一樓規定 6 公尺提送放寬至 8 公尺、二至七樓規定 4.5 公尺提送放寬至 6 公尺、八樓規定 4.5 公尺提送放寬至 5.85 公尺)，因目前未以專章檢討其設計規劃上之需求，請補充相關說明後原則同意。
7. 有關廣告招牌請另依照新北市「招牌廣告及樹立廣告設置許可」規定辦理，廣告物請取消字招。
8. 建築立面色彩請以中高明度中低彩度規劃。
9. 請補充屋頂綠化設置相關圖說。
10. 請補充說明東南側街廓既有停車場車道破口位置，確保不影響本案基地人車動線。
11. 請標示基地東側 5 公尺退縮建築範圍。
12. 請補充說明照明計畫設置方式，為避免造成眩光，請以高燈取代投樹燈設置。
13. 有關原核准設置天橋部分，請依環差審查結果辦理。
14. 報告書及相關法令部分：
 - (1) 有關法令檢討部分請釐清相關法令適用日期及都市計畫內容版本。
 - (2) 有關本案涉及環評、交評、古蹟容移協議書等相關義務仍請依目的主管機關相關審查內容辦理，並於公寓大廈管理規約中載明相關事項，以確保後續管理。
 - (3) 請於提案單內補附自行車規劃設置數量。
 - (4) 請補充說明目前樓板勘驗及施工進度，確認無先行動工事宜。
 - (5) 附建造執照相關附表內容。
 - (6) 請詳細標示及更新基地內三個月內之現況照片。
 - (7) 請刪除第七章建管法令檢討。
15. 本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。
16. 本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議抵觸。
17. 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。

	18. 相關單位意見請酌參。 19. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 (四) 設計單位於 109 年 3 月 5 日提送都審報告書到府。 八、以上提請 109 年 3 月 13 日本市 109 年度第 3 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 項第 1 款規定，基地規模達 6,000 平方公尺且樓地板面積大於 30,000 平方公尺者，經專案小組審議後，應提大會討論。 二、提請討論事項： (一) 開放空間與景觀規劃。 (二) 依土地使用管制規則停車位折減。 (三) 依古蹟容積移轉協議書協議事項，多功能展演空間設置位置及動線配置。
相關 單位 意見	一、本府交通局意見(書面)： (一) 本案規畫接駁巴士與排班計程車共用車位，請補充說明車位共用之規劃是否滿足需求。 (二) 本案業於 109 年 3 月 6 日提送交評審查(第 1 次修正)，後續請依本局審查意見修正。 二、本府環境保護局意見(書面)：討論案第 2 案「裕隆汽車新店區寶橋段 689 地號等 4 筆土地商場新建工程(第 3 次變更設計)」，請依照本局 109 年 3 月 5 日新北環規字第 1090374923 號函辦理。 三、本府新建工程處意見(書面)：有關旨案討論案第 2 案，裕隆汽車於新店區寶橋段 689 地號等 4 筆土地商場新建工程，查其開發範圍均屬私人土地，且鄰近都市計畫道路均已開闢完成，無涉本處權管，原則無意見。 四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，討論案第 2 案業經本府 105 年 10 月 17 日新北府城開字第 1051973359 號函准予容積移轉在案，得移入寶橋段 689 地號等 4 筆土地之容積為 17,178.56 平方公尺。
決 議	本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，送本府依程序辦理核備。 一、依古蹟土地容積移轉許可審查協議書中第 3 條，商業區配合空橋落地位置提供 200 平方公尺以上地面層景觀廣場空間，並提供平均寬度不低於 10 公尺之通行空間連通中興路至公兒用地，目前連通中興路與公兒用地之通行空間旁緊臨商業空間車道出入口，且於該車道旁設置裝卸車位，為確保人車動線安全，請於車道出入口兩側規劃植栽槽、警示設施，明確界定車道範圍，並將裝卸車位內化至地下層處理。 二、為加強開放空間之可及性，有關沿街人行步道及西北側連通中興路至公兒用地之 10 公尺寬通行空間，請依原核備方案以直線型人行步道規劃，沿建築線留設 1.5 公尺綠帶後，再留設至少 2.5 公尺以上人行步道方式規劃。

- | | |
|--|---|
| | <p>三、依古蹟土地容積移轉許可審查協議書第3條，需規劃不低於300平方公尺之多功能展演空間，每年60天無償提供新北市政府使用，目前規劃具獨立使用空間535.24平方公尺，經本府文化局確認符合使用需求。</p> <p>四、有關本案依變更新店都市計畫(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)細部計畫土地使用分區管制要點第6點第1款規定申請法定車位數折減68輛部分，於滿足交通影響評估審定之停車需求前提下，原則同意將折減車位之空間作為接駁車位停放使用，授權本府交通局以交通影響評估審查結果為準。</p> <p>五、有關申請放寬事項，請依審議會同意事項於報告書專章載明。</p> <p>六、有關排班計程車停車空間應避免動線交織，請依交通影響評估審查內容修正。</p> <p>七、本案無涉廣告招牌審議，請取消立面及豎立廣告標示，後續請依建管規定辦理。</p> |
|--|---|

案由	茂森建設開發三重區三重段159地號1筆土地店鋪、住宅新建工程(第1次變更設計)	案號	報告案 第一案
說明	一、申請位置：三重區三重段159地號1筆土地。 二、設計單位：三門聯合建築師事務所 建築師：王宗仲、梁奕君 三、申請單位：茂森建設開發股份有限公司 負責人：李新興 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，鋼骨混凝土造，共50戶。 (二) 建築基地面積：1,573.43平方公尺。 設計建築面積：513.63平方公尺。 設計建蔽率：32.64%≤50%。 (三) 總樓地板面積：8,865.19平方公尺。 設計容積面積：4,720.3平方公尺。 設計容積率：300%≤300.024%。 (240x(1+4.66%+18.82%+1.53%))(允建上限)。 (四) 開放空間獎勵：175.97平方公尺(4.66%)。 容積移轉面積：710.69平方公尺(18.82%)。 公共服務空間：57.82平方公尺(1.53%)。 (五) 新建建築各層用途如下： 地下二至三層：停車空間、機房、水箱。 地下一層：防空避難室兼停車空間、機房。 地上一層：店鋪、門廳、公共服務空間。 地上二層：辦公室、管理委員會空間。 地上三至十四層：住宅。 屋突一至三層：樓梯間、電梯間、機房、屋頂水箱。 (六) 停車空間：應設汽車50輛，實設53輛(自設3輛)。 應設機車50輛，實設50輛。 應設自行車13輛，實設13輛。 (七) 餘詳報告書。 六、法令依據： 本案係依據「擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段)書」附表三擬定三重(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫土地使用分區管制要點第15點規定，本計畫區需經都市設計審議地區。爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一) 本案經市府108年4月17日新北府城設字第1080635443號函同意核備在案。 (二) 設計單位於108年10月30日函送第1次變更設計都審報告書到府，錄案提請108年11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. 本府交通局意見(書面)：本案本次變更無涉及量體變更，故本局無意見。

2. 本府環境保護局意見(書面)：

(1) 涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市三重區三重段159地號等1筆土地，基地面積1,573.43平方公尺，興建1幢1棟地上14層地下3層共50戶之店舖、集合住宅，建築物高度48.9公尺。依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第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) 行政指導事項：

- a. 非屬固定污染源公告列管範圍，惟仍建議需符合空氣污染防制法第32條之相關規定。
- b. 應繳交營建空氣污染防制費，請於合約(建照)開工日前申報。
- c. 若後續有營建工程施工排放粒狀污染物，請於工程開工前申報繳交營建工程空污費。
- d. 施工期間應督導承包商依照「營建工程空氣污染防制設施管理辦法」設置各種污染防制設施，並確實做好各項污染防制工作。
- e. 施工機具請使用合法油品並經常維護，避免冒黑煙情況。
- f. 若施工緊鄰交通要道，應多注意工區出入口髒污狀況及避免揚塵產生情形。另工區內易產生噪音振動等機具應確實妥善規劃施工時間及放置位置，以減少對周圍民眾影響。
- g. 工程土石方運送請針對物料運輸砂石車輛運輸時間路線應盡量避開尖峰時間及學校、社區等路線，另規範車輛於運輸過程使用防塵布或其他不透氣覆蓋物緊密覆蓋且捆紮牢靠，邊緣應延伸覆蓋至車斗上緣以下至少十五公分。
- h. 107年起，禁止使用出廠日期為92年10月以前之施工機具，且排放標準不透光率 2.8m^{-1} 以下；工程未能檢具施工機具出廠日期者，則以最新排放標準要求。
- i. 施工及營運期間須符合各類噪音管制標準，及本市自108年2月13日公告修正「新北市噪音管制區內禁止行為及管制區域與時間」(如附件)。
- j. 使用低噪音機具，且音量須符合該區噪音管制標準；必要時，需加裝隔音吸音牆、布或屏。
- k. 申請地號未位於土壤及地下水污染控制及整治場址

及其管制區範圍內。

- l. 非屬土壤及地下水污染整治法第 8、9 條公告事業。
 - m. 所附地圖經本局比對結果基地位置未位於飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區，有關該地圖所標示位置若與實際位置不符，申請人應自行負責涉及之相關責任。
 - n. 位於淡水河系水污染管制區，於設立或營運過程中，不得有污染水源水質之行為。
 - o. 若屬從事依環境影響評估法相關規定應實施環境影響評估之開發行為或屬空氣污染防治法第 1 級營建工程之建築工程、道路、隧道工程、管線工程、橋樑工程、區域開發工程之事業，應於施工前提報營建工地逕流廢水污染削減計畫經核備。
 - p. 若符合下水道法應設置社區專用污水下水道系統之新開發社區，應於營運前取得水污染防治許可，始得排放廢(污)水於地面水體。
 - q. 若符合水污染防治法事業分類及定義之事業，應於營運前取得水污染防治許可，始得排放廢(污)水於地面水體。
 - r. 如有委託營造業從事營建工程，如為繳交空氣污染防治費之營建工程，興建工程面積達五百平方公尺以上或工程合約經費為新臺幣五百萬元以上者，應請承攬之營造業辦理下列事項：
 - (a) 向本局提送事業廢棄物清理計畫書核准後始得施工(營運)。
 - (b) 以網路傳輸方式申報廢棄物流向。
 - s. 施工期間產生之廢棄物，請依廢棄物清理法相關規定辦理。
3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：查討論案第 2 案「茂森建設開發三重區三重段 159 地號 1 筆土地店舖、集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)」之容積移轉申請案，前經新北市政府 108 年 10 月 25 日新北府城開字第 1081965080 號函確認書面要件在案。依書面審查結果，本案接受基地可移入容積為基準容積之 25%(944.05 平方公尺，接受基地連接道路寬度 22 公尺/臨路條件 20%+接受基地內部條件 5%+接受基地外部環境改善項目 0%)，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40%之上限(整體開發地區)。
4. 本次變更設計增設雨遮部分，請逕依建管規定辦理。
5. 本次變更設計立面外觀增設格柵部分，考量室內通風採光、救災及逃生動線，同意於左右兩側 2 公尺範圍內設置格柵(數量 7 根，材質為金屬，格柵寬度 6 公分)，並加大格柵間距設置，且逕依建管規定及消防規定辦理。

	6. 本次景觀綠化調整部分，綠化面積與圖示標示不符合，並請標示建築面積範圍，且依建管規定檢討計入建築面積範圍不可計入綠化面積，釐清綠化面積檢討。 7. 植栽設置於報告書 P6-4 景觀剖面圖 C 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。 8. 報告書部分： (1) 經查相關表格簽名用印部分為合成內容，請申請單位及建築師確實簽名用印，倘若再以合成簽印檢送報告書，將移送工務局辦理。 (2) 本次為變更設計，請於封面案名及提案單確實填寫加註「第 1 次變更設計」。 (3) 報告書封面法令適用日說明請刪除。 (4) 法規檢討檢附原核備請建築師簽名用印。 (5) 景觀植栽計畫請補附基地南側綠化之剖面，並請標示覆土深度，以利審閱。 (6) 建築圖說(P7-6)地下 1 層梯廳入口平面圖繪製不清楚，請修正，以利審閱。 (7) 報告書空白頁部分請標示「此頁為空白頁」。 (8) 本次變更內容，請於圖面確實標示本次變更範圍。 (9) 報告書內容之底圖配合本次變更向目修正部分，請加註「配合變更項目底圖抽換，變更內容以報告書頁面為主」。 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。 (三) 本案經設計單位於 108 年 12 月 31 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 109 年 2 月 3 日新北府城設字第 1082486792 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 109 年 3 月 14 日本市 109 年度第 3 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	千倍機械八里區大崙段 288、289、290 地號等 3 筆土地住宅新建工程	案號	報告案 第二案
說明	一、申請位置：八里區大崙段 288、289 地號等 3 筆土地。 二、設計單位：廖錦盈建築師事務所 建築師：廖錦盈 三、申請單位：千倍機械股份有限公司 負責人：陳錦洋 四、土地使用分區：第一種住宅區(建蔽率 50%，容積率 120%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上 4 層，鋼筋混凝土造，共 1 戶。 (二)建築基地面積：528.02 平方公尺。 設計建築面積：260.06 平方公尺。 設計建蔽率：49.25%≤50%。 (三)總樓地板面積：847.72 平方公尺。 設計容積面積：633.03 平方公尺。 設計容積率：119.89%≤120%。 (四)新建建築各層用途如下： 地上一層：停車空間、住宅、機房。 地上二至四層：住宅 屋突一層：樓梯間。 (五)停車空間：應設汽車 4 輛，實設 4 輛。 應設機車 1 輛，實設 3 輛(自設 2 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「變更臺北港特定區計畫細部計畫(配合區段徵收開發修訂土地使用分區管制要點)」第二十點「本計畫區應先新北市都市設計審議委員會依新北市都市設計審議原則及臺北港特定區都市設計準則審議通過後始得發照建築」規定，爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)本案設計單位於 108 年 10 月 31 日函送都市設計審議報告書到府，錄案提請 108 年 11 月 26 日專案小組審查，審議決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。 1. 本案請依都市計畫法新北市施行細則檢討，土地使用分區之建蔽率，其都市計畫書另有較嚴格之規定者，從其規定。 2. 屋頂綠化部分請依都市計畫法新北市施行細則檢討設置，並依建築技術規則規定檢討屋頂女兒牆高度，考量日後維護保養方便性，建議留設緩衝空間，確保女兒牆有足夠淨高度。		

3. 交通運輸系統：法定停車空間與車道位置寬度為 6m，考量車行動線設車道破口寬度建議留設 3.5m，剩餘 2.5m 部分設置綠化植栽，原種植大喬木位置往左移，做為人行空間進出口。
4. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格：1 樓機房及其門窗開口，請依建築技術規則檢討設置。
5. 環境保護設施：空調主機設置位置僅設置於臨建築線側陽台，建築物屬長形建築，請考量於鄰地界線側設置空調主機及冷媒管。
6. 雨水貯留請配合高程設置，另請以透水陰井及草溝加強保水效果。
7. 沿街人行道景觀高燈請清楚標示投射範圍。
8. 報告書部分：
 - (1)法規及專章檢討請確認檢討結果是否正確。
 - (2)基地分析部分請檢討建蔽率是否正確。
 - (3)面積計算表請確認停車檢討部分引用數值是否正確。
 - (4)人行步道與鋪面之橫向坡度以不大於 4%，並且以剖面說明。
 - (5)請以法定推縮範圍寬度，檢討人行道橫向坡度。
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。
 - (1)本府交通局意見(書面)：
 - 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、轉彎處截角圓弧、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施、行穿線等。
 - B. 請圖示說明停車場出入口兩側是否無植栽以避免影響車輛出入之行車視線。
 - C. 外部動線規劃部分，是否以連續線段標示汽車、機車、自行車及人行之進/離場動線規劃，應依循周邊道路車道配置、標誌標線及基地停車場出入口車道配置行駛，且應避免交織。
 - (2)本府環境保護局意見(書面)：
 - A. 基地位於本市八里區大崁段 288、289、290 地號等 3 筆土地，基地面積 528.02 平方公尺，場址非位屬重要濕地及山坡地範圍內，興建 1 幢 1 棟地上 4 層地下 0 層建築物共 1 戶之住宅，建築物高度 14.7 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。

- B. 非屬固定污染源公告列管範圍，惟仍需符合空氣污染防制法第 32 條之相關規定。
- C. 興建完成營運後，若有祭祀活動燃香燒紙錢等行為，請協助向民眾宣導勿露天燃燒，避免違反空氣污染防制法第 32 條第 1 項之規定。另若有設置金爐，建請加裝污染防制設備及宣導減少紙錢用量，以減少空污氣污染物排放。
- D. 如後續有農業廢棄物產生，請妥善處理勿隨意就地露天燃燒，以符合空氣污染防制法相關規定。
- E. 應繳交營建空氣污染防制費，請於合約（建照）開工日前申報。
- F. 依政府採購法第七條第一項辦理之公共工程，其空氣污染及噪音防制作業，應依行政院環保署 107 年 5 月 17 日公告「加強公共工程空氣污染及噪音防制管理要點」規定辦理。
- G. 施工期間應督導承包商依照「營建工程空氣污染防制設施管理辦法」設置各種污染防制設施，並確實做好各項污染防制工作。
- H. 施工機具請使用合法油品並經常維護，避免冒黑煙情況。
- I. 若施工緊鄰交通要道，應多注意工區出入口髒污狀況及避免揚塵產生情形。另工區內易產生噪音振動等機具應確實妥善規劃施工時間及放置位置，以減少對周圍民眾影響。
- J. 工程土石方運送請針對物料運輸砂石車輛運輸時間路線應盡量避開尖峰時間及學校、社區等路線，另規範車輛於運輸過程使用防塵布或其他不透氣覆蓋物緊密覆蓋且捆紮牢靠，邊緣應延伸覆蓋至車斗上緣以下至少 15 公分。
- K. 107 年起，禁止使用出廠日期為 92 年 10 月以前之施工機具，且排放標準不透光率 2.8m^{-1} 以下；工程未能檢具施工機具出廠日期者，則以最新排放標準要求。
- L. 施工及營運期間須符合各類噪音管制標準，及本市自 108 年 2 月 13 日公告修正「新北市噪音管制區內禁止行為及管制區域與時間」。
- M. 使用低噪音機具，且音量須符合該區噪音管制標準；必要時，需加裝隔音吸音牆、布或屏。
- N. 若屬從事依環境影響評估法相關規定應實施環境影響評估之開發行為或屬空氣污染防制法第 1 級營建工程之建築工程、道路、隧道工程、管線工程、橋樑工程、區域開發工程之事業，應於施工前提報營建工地逕流廢水污染削減計畫，報本局核准，並據以實施。
- O. 若符合下水道法應設置社區專用污水下水道系統之新開發社區，應於營運前取得水污染防治許可，使得排放廢(污)

	水於地面水體。 P. 後續新增建物如委託營造業興建工程，該工程有繳交空氣污染防制費且其興建工程面積達500平方公尺以上或工程合約經費為新臺幣500萬元以上者，應請營造業者辦理下列事項： a. 向本局申請管制編號並提送事業廢棄物清理計畫書核准後始得施工（營運）。 b. 以網路傳輸方式申報廢棄物流向。 (3) 本府工務局意見(書面)： A. 一樓機房外配置陽台，請確認合理性。 B. 一樓客廳與停車空間依法應留設防火門，請注意開啟方向。 C. 一、二樓客餐廳為同一居室，請依規定檢討防火間隔及外牆開口大小。 D. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查無容積移轉、多目標申請紀錄。 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12月25日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於109年2月4日新北府城設字第1082453505號函先行同意核備在案。 八、以上提請109年3月13日本市109年度第3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	合嘉建設八里區台北港段 100-1、101 地號等 2 筆土地住宅新建工程(第一次變更設計)	案號	報告案 第三案
說明	一、申請位置：八里區台北港段 100-1、101 地號等 2 筆土地。 二、設計單位：閤康聯合建築師事務所 建築師：張康一 三、申請單位：合嘉建設股份有限公司 負責人：李文介 四、土地使用分區：第三種商業區(建蔽率 50%，容積率 300%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上 15 層，地下 4 層，鋼筋混凝土造，共 223 戶。 (二)建築基地面積：3123.16 平方公尺。 設計建築面積：1452.69 平方公尺。 設計建蔽率：46.14%≤50%。 (三)總樓地板面積：27257.89 平方公尺。 設計容積面積：13726.75 平方公尺。 設計容積率：439.51%≤439.51%。 (四)開放空間獎勵：984.258 平方公尺(10.50%) 容積移轉面積：2,623.46 平方公尺(28%) 大規模整體開發獎勵面積：187.38 平方公尺(2.00%) 都市保水性能獎勵面積：562.16 平方公尺(6.00%) (五)新建建築各層用途如下： 地下一層至四層：停車空間。 地上一層：店鋪、門廳、梯廳。 地上二至十五層：管委會(2F)、集合住宅 屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。 (五)停車空間：應設汽車 223 輛，實設 227 輛(自設 4 輛)。 應設機車 223 輛，實設 230 輛(自設 7 輛)。 應設自行車 58 輛，實設 58 輛。 (六)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案係依據「變更臺北港特定區計畫細部計畫(配合區段徵收開發修訂土地使用分區管制要點)」第二十點「本計畫區應先新北市都市設計審議委員會依新北市都市設計審議原則及臺北港特定區都市設計準則審議通過後始得發照建築」規定，爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)本案設計單位於 103 年 7 月 10 日第一次專案小組審議，於 103 年 1 月 29 日北府城設字第 1032437894 號函同意備查。 (二)本案設計單位於 108 年 11 月 13 日函送第一次變更設計都審報告書到府，108 年 12 月 10 日專案小組審查會，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. 請確認依法規檢討建蔽率及容積率，報告書內容不一致。

2. 法令適用日封面及報告書 1-7 所載不同，請確認。

3. 請檢附變更前後各樓層平面圖差異分析。

4. 請確認立面圖 6-2-3 變更差異。

5. 面積計算表請補充差異分析。

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. 各單位意見請參酌。

(1) 本府交通局意見(書面)：本案變更設計差異部分無涉交通議題，本局無意見，惟報告內容未見相關交通動線規劃圖(如車行及人行動線計畫(外部)、汽機車停車與動線計畫(內部)及相關停車場平面圖，請確認。

(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台北港段 100-1、101 地號等 2 筆土地，基地面積 3,123.16 平方公尺，興建 1 幢 2 棟地上 15 層地下 4 層共 223 戶之店鋪、住宅，建築物高度 49.94 公尺(與建造執照申請書所載 1 幢 2 棟地上 14 層地下 3 層共 70 戶之住宅、日用品零售業，建築物高度 46.2 公尺不一致)，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

(3) 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案於 104 年 11 月 9 日新北府城開字第 1042108685 號函核准容積移轉，得移入接受基地本市八里區臺北港段 100-1、101 地號等 2 筆土地(面積共計 3132.136 平方公尺，位於整體開發地區)之容積為 2623.27 平方公尺(未達接受基地基準容積 40%之上限，3747.79 平方公尺)。

(4) 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

A. 法令適用日封面及報告書 1-7 所載不同，請確認。

B. 分區系統查無臺北港段 100-1 地號土地，請查明是否合併地號。

C. 報告書未載明綠覆率及屋頂綠化相關檢討，請查明是否符合土管規定。

D. 臨時退縮請依土管附圖規定檢討。

8. 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 12 月 27 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 109 年 2 月 4 日新北府城設字第 1082466718

	號函先行同意核備在案。 八、以上提請 109 年 3 月 13 日本市 109 年度第 3 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	興遠建設新店區斯馨段 99 地號 1 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)	案號	報告案 第四案
說明	一、申請位置：新店區斯馨段 99 地號 二、設計單位：卓培煙建築師事務所 建築師：卓培煙 三、申請單位：興遠建設有限公司 負責人：邱獻堂 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 24 層，鋼筋混凝土造。共 94 戶。 (二) 建築基地面積：3,062.6 平方公尺。 設計建築面積：1,101.45 平方公尺。 設計建蔽率：35.96%≤50%。 (三) 總樓地板面積：16,863.25 平方公尺。 設計容積面積：8,524.24 平方公尺。 設計容積率：278.33%≤278.4%(240×(1+10%+6%)) (四) 容積獎勵：開發規模獎勵：735.02 平方公尺(10%) 鑽石級綠建築獎勵：441.01 平方公尺(6%) (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：集合住宅、停車空間、樓電梯間。 地上二層至二十四層：集合住宅。 屋突一層至三層：樓梯間、升降機間、機房及水箱。 (六) 停車空間：應設汽車 94 輛，實設汽車 123 輛(自設 29 輛) 應設機車 94 輛，實設 94 輛。 應設自行車 24 輛，實設 24 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 9 月 11 日檢送報告書到府，提請 108 年 10 月 18 日專案小組審查決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。 1. 本府交通局意見(書面)：		

(1) 停車場出入口:

- A. 原設置於西側 10M 計畫道路，變更後設置於斯馨一路，考量對周邊道路衝擊，建議設置於次要道路，另請標示出入口距離路口長度。
- B. 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、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施。

(2) 停車位：無障礙汽機車位應鄰近梯廳且需避免跨越車道，另地面一層無障礙停車空間請加強安全警示設施。

2. 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：基地位於本市新店區斯馨段 99 地號等 1 筆土地，基地面積 3,062.6 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 24 層地下 3 層共 94 戶之住宅，建築物高度 84.4 公尺(與建造執照申請書載 1 幢 1 棟地上 14 層地下 3 層共 147 戶之住宅，建築物高度 49.9 公尺不一致)，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，倘經目的事業主管機關確認非位屬自來水水質水量保護區，則無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。
3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查土地容積移轉申請案查詢管理系統，本案無容積移轉案件紀錄。
4. 查本案前經本府 108 年 1 月 11 日新北府城設字第 1072501441 號函同意核備，本案不得已申辦都審程序作為申請建造執照展延之理由。
5. 屋脊裝飾物部分，高度以 6 公尺以下設置，並依都審原則檢討，原則同意設置，請補充專章說明。
6. 街角廣場部分請維持原有面積大小調整配置。
7. 有關車道出入口調整至 15 公尺計畫道路處，考量交通已內部化，對道路衝擊減少，並依下列意見修正後原則同意設置：
 - (1) 設置於 1 層平面之無障礙停車空間建議部分調整於地下 1 層設置。
 - (2) 高層緩衝空間車行動線請與現有車道整併配置。
 - (3) 報告書內容請加強說明。
8. 沿街植栽樹穴請臨地界處退縮 1.5 公尺後設置。
9. 垃圾貯藏空間請依規定檢討並留設適當人行動線。
10. 垃圾、資源回收空間應於臨近處設垃圾車暫停車位為原則，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。
11. 新建工程除依土地使用分區管制要點與建築技術規則規定外，應考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸空間配合服務動線供裝卸服務使用。該車位不得計入法定停車數量及自設

	停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。 12. 有關本案屋突層設至格柵部分請依建管規定檢討。 13. 請於住戶管理公約內加註開放空間管理維護基金金額及面積。 14. 報告書部分： (1) 請刪除封面法令適用日。 (2) 請刪除第七章建管面積檢討。 (3) 請放大 P.7-36 圖面。 (4) 開放空間管理維護基金檢討應請起造人及設計單位核章親簽。 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並詳細載明放寬事項。 16. 相關單位意見請酌參。 17. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 (二) 本案經設計單位於109年1月13日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於109年2月4日新北府城設字第1090080816號函先行同意核備在案。 八、以上提請109年3月13日本市109年第3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	鴻邦建設新莊區副都心段一小段252、267地號等2筆土地集合住宅新建工程	案號	報告案 第五案
說明	一、申請位置：新北市新莊區副都心段一小段252、267地號1筆土地 二、設計單位：瓏山林聯合建築師事務所 建築師：林冠名 台北國際聯合建築師事務所 建築師：張國章 三、申請單位：鴻邦建設企業有限公司 負責人：林賜勇 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：2幢2棟 地上14層地下5層鋼筋混凝土構造，共231戶。 (二)建築基地面積：3,630.52平方公尺。 設計建築面積：1,647.25平方公尺。 設計建蔽率：45.37%≤50%。 (三)總樓地板面積：28,016.82平方公尺。 設計容積面積：12,706.51平方公尺。 設計容積率：349.99%≤350%。 (四)新建建築各層用途如下： 地下五至地下二層：停車空間。 地下一層：店鋪、防空避難室兼停車空間 地上一層：梯廳、管委會使用空間。 地上二層至十四層：住宅。 屋突一至三層：樓梯間、機房。 (五)停車空間：應設汽車231輛，實設232輛(自設1輛)。 應設機車231輛，實設232輛(自設1輛)。 應設自行車58輛，實設58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8月28日提送都審報告書到府，錄案提請108年9月5日專案小組審議。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，有關下列意見做為下次審議之參考依據，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) 本案為第2類建築物，規劃231戶，設置汽車停車位249席，機車停車位235席(依據提案單及面積計算表)，未達提送交評門檻，惟報告書圖說顯示有店鋪及健身房(是否對外營業		

用？)用途，則應為第1類建築物，亦達交評門檻，請釐清。

(2) 請清楚補充標示地面層破口及車道寬度、破口半徑5M截角圓弧、60度駕駛視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施、卸貨車位、垃圾車位…等，並以連續線段表示人行、汽機車行及無障礙動線。

(3) 車道鋪面及顏色應與人行道區隔，以利行人辨識。

(4) 倘基地規劃店鋪及健身房，衍生裝卸貨等及來客停車需求請內部化，減少對周邊道路衝擊。

(5) 請確認地面層車道東側喬木是否遮蔽駕駛視距？

2. 景觀規劃:

(1) 依新北市都市設計審議原則第2點規定開發基地臨街道轉角應依基地現況留設轉角空間，請修正。

(2) 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部分，考量本案配合建管規定(退縮3.52公尺以上)及喬木植栽，請沿建築線1.5公尺範圍內設置植栽帶後，規劃2.5公尺人行通道，並建議配合店鋪出入口加強綠化。

(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，並順平無高差設置。

(4) 請依都市設計審議原則檢討屋頂綠化。

(5) 沿建築線適度延伸植栽槽，並配合現有喬木植栽槽規劃複層式植栽。

3. 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。另有屋脊裝飾物水平板造型，請依建管規定檢討相關法令後，原則同意。

4. 本案申請A4、A9、A12、A13東側、A14裝飾柱審議，原則同意。

5. 本案全區街廓圖請套繪周遭現況平面圖，檢視人行道系統。

6. 車道破口截角圓弧半徑請以1.5公尺設置。

7. 有關露臺女兒牆部分請規劃緩衝空間，以確保使用安全。

8. 有關露臺女兒牆部分請規劃緩衝空間，以確保使用安全。

9. 報告書部分:

(1) 請依申請表項目編排目錄，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) 面積表，車位數量檢討，請詳實檢討。

(3) 請依新北市都市設計審議原則規定檢附應納入公寓大廈規

約之相關內容(含開放空間圖說)。

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

11. 相關單位意見請酌參。

12. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

(二) 本案因前次會議出席委員人數不足改為諮詢案，故續提 108 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. 景觀規劃：

(1) 依新北市都市設計審議原則第2點規定開發基地臨街道轉角應依基地現況留設轉角空間，請修正。

(2) 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部分，考量本案配合建管規定(退縮3.52公尺以上)及喬木植栽，請沿建築線1.5公尺範圍內設置植栽帶後，規劃2.5公尺人行通道，並建議配合店鋪出入口加強綠化。

(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，並順平無高差設置。

(4) 請依都市設計審議原則檢討屋頂綠化。

(5) 沿建築線適度延伸植栽槽，並配合現有喬木植栽槽規劃複層式植栽。

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。另有屋脊裝飾物水平板造型，請依建管規定檢討相關法令後，原則同意。

3. 本案申請 A4、A9、A12、A13 東側、A14 裝飾柱審議，原則同意。

4. 本案全區街廓圖請套繪周遭現況平面圖，檢視人行道系統。

5. 車道破口截角圓弧半徑請以 1.5 公尺設置。

6. 有關露臺女兒牆部分請規劃緩衝空間，以確保使用安全。

7. 報告書部分：

(1) 請依申請表項目編排目錄，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) 面積表，車位數量檢討，請詳實檢討。 (3) 請依新北市都市設計審議原則規定檢附應納入公寓大廈規約之相關內容(含開放空間圖說)。 8. 依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。 9. 相關單位意見請酌參。 10. 以上內容申請單位得據以修正圖說。 (三) 本案經設計單位於108年11月26日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於109年2月7日新北府城設字第1082233044號函先行同意核備在案。 八、以上提請109年3月14日本市109年度第3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	欣巴巴事業三重區仁信段 12 地號 1 筆土地新建工程 (第 1 次變更設計)	案號	報告案 第六案
說明	一、申請位置：三重區仁信段 12 地號等 1 筆土地。 二、設計單位：李承洋建築師事務所 建築師：李承洋 三、申請單位：欣巴巴事業股份有限公司 負責人：黃烱輝 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 4 層，鋼筋混凝土構造。共 125 戶。 （二）建築基地面積：2,182.95 平方公尺。 設計建築面積：873.11 平方公尺。 設計建蔽率：40%≤50%。 （三）總樓地板面積：15,483.29 平方公尺 設計容積面積：7,643.4 平方公尺。 設計容積率：350.14%≤350.14%(240*(1+25.89%+20%)) （四）時程獎勵面積：1,047.81 平方公尺(20%)。 容積移轉面積：1,356.55 平方公尺(25.89%)。 （五）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：一般零售業、管委會使用空間。 地上一層夾層：一般零售業。 地上二層至十三層：集合住宅。 地上十四層：管委會使用空間。 屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。 （六）停車空間：應設汽車 125 輛，實設 125 輛。 應設機車 125 輛，實設 125 輛。 應設自行車 32 輛，實設 32 輛。 （七）餘詳報告書。 六、法令依據：本案依據「變更三重都市計畫(高速公路北側仁義街附近地區)細部計畫(土地使用分區管制要點第 5 點停車位設置規定)」第 8 點申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： （一）本案前於 108 年 5 月 6 日新北府城設字第 1080765502 號核備在案。 （二）設計單位於 108 年 11 月 18 日提送都市審議報告書到府，並續於本府城鄉發展局 108 年 11 月 13 日新北城設字第 1082095364 號函錄案辦理排會事宜，提請 108 年 12 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		

說

明

告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府環境保護局意見(書面)：

涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市三重區仁信段12地號等1筆土地，基地面積2,182.94平方公尺，興建1幢1棟地上14層地下4層共125戶之一般零售業、集合住宅，建築物高度48.9公尺(與建造執照申請書所載126戶，建築物高度49.9公尺不一致)，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，倘經目的事業主管機關確認非位屬重要濕地，則無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

2. 本府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，前經新北市政府108年7月5日新北府城開字第1081196725號函核准容積移轉在案，得移入接受基地本市三重區仁信段12、13地號等2筆土地(面積共計2,182.95平方公尺)容積為1,356.55平方公尺。

3. 本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：

依103年3月18日發布實施「擬定三重都市計畫(高速公路北側仁義街附近地區)細部計畫」案及106年12月29日發布實施「變更三重都市計畫(高速公路北側仁義街附近地區)細部計畫(土地使用分區管制要點第5點停車位設置規定)」案第8條規定檢討開發計畫並申請候選綠建築證書，請申請人於建築依樓地板勘驗審查前取得，並於報告書法規專章載明涉及之頁碼。

4. 本府交通局意見(書面)：

本案本次無涉及開發量體及停車場車道出入口位置變更，故無意見。

5. 本案提請放寬事項：裝飾柱B柱(原核准140公分變更為160公分)，原則同意。

6. 報告書部分：

- (1) 提案單與面積表內容不一致，請修正。
- (2) 壹層夾層一般零售業請依建管法規檢討。
- (3) 法規檢討請採正本簽章用印簽證，請修正。
- (4) 物流車臨停車位請修正為裝卸車位，請修正。
- (5) 變更後圖說框選範圍未能與平面圖對應，請修正。

7. 屋脊裝飾物、外牆裝飾柱、裝卸車位、垃圾車位不得銷售移轉、公共開放空間範圍及維護管理基金等事項，應納入公寓大廈管理規約。

	8. 餘請依 108 年 5 月 6 日新北府城設字第 1080765502 號核備報告書內容辦理。 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。 八、以上提請 109 年 3 月 13 日本市年度第 3 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	耀鑫建設八里區中庄段 243 地號 1 筆土地集合住宅新建工程	案號	報告案 第七案
說明	一、申請位置：八里區中庄段 243 地號 1 筆土地。 二、設計單位：劉文岱建築師事務所 建築師：劉文岱 三、申請單位：耀鑫建設有限公司 四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率 40%，容積率 200%) 五、設計概要： (一) 設計內容：地上 7 層，鋼筋混凝土造，共 20 戶。 (二) 建築基地面積：606.75 平方公尺。 設計建築面積：209.49 平方公尺。 設計建蔽率：36.92%≤40%。 (三) 總樓地板面積：1963.34 平方公尺。 設計容積面積：1213.45 平方公尺。 設計容積率：199.99%≤200%。 (四) 新建建築各層用途如下： 地上一層：店鋪、集合住宅(門廳、樓電梯間)。 地上二至七層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。 地下一層：停車空間。 (五) 停車空間：應設汽車 16 輛，實設 16 輛。 應設機車 20 輛，實設 20 輛。 應設自行車 9 輛，實設 9 輛。 (六) 餘詳報告書。 六、法令依據： (一) 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)」規定須經新北市都市設計審議通過始得核發建築執照，爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一) 本案設計單位於 108 年 11 月 7 日函送都審報告書到府。 (二) 本案設計單位於 108 年 9 月 25 日函送都市設計審議報告書到府，錄案提請 108 年 11 月 29 日專案小組審查，審議決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。 1. 本案法令檢討部分請逐條逐項檢討，與都市設計審議無涉法規請刪除。 2. 請補充建築面積計算圖，以利計算設計建築面積及建蔽率。		

3. 開挖率扣除騎樓檢討請依建築管理規定辦理。

4. 交通運輸系統：

- (1) 依新北市都市設計審議簡化程序審議原則第 3 項第 1 款規定新建工程應符合一戶設置一汽車一機車位，並以平面停車設計為原則，請將目前兩處車道破口整合為一處規劃。
- (2) 喬木位置需考量車輛進出安全性，避免影響車行視線。
- (3) 梯廳部分請依建築管理規定檢討相關規定。
- (4) 地面層設置機車停車區進出動線與汽車升降機汽車進出動線不宜交織，請考量安全性加強區劃。

5. 建築量體配置高度造型色彩及風格：

- (1) 台電配電場所請內化處理。

6. 景觀計畫：

- (1) 依新北市都市設計審議原則第八項第 1 款規定樹穴覆土處淨寬度為 1.5m，延續鄰側基地綠地寬度設置綠化。
- (2) 基地鄰文昌五街部分請依騎樓及無遮簷人行步道留設原則，請依「本市騎樓及無遮簷人行道設置標準」留設 1.5m 樹穴、2.5m 人行步道辦理，且人行道需順平處理，並與鄰地順平，並設置街道家具，確保與鄰地開放空間順平。
- (3) 車道出入口部分請設置景觀高燈。
- (4) 排水系統請增設盲溝、陰井等設施以利綠化區排水。

7. 依都市計畫法新北市施行細則第 46 條規定應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書部分，請檢附相關文件說明。

8. 請說明垃圾儲存區內放置冷氣機、發電機排氣口等設備緣由。

9. 空調配置圖請標示冷媒管位置。

10. 專章檢討部分請依本局報告書範本製作。

11. 面積計算表內計算有誤，請確實檢討。

12. 有關提請放寬騎樓部分，已依規定設置，無需申請放寬。

13. 報告書部分：

- (1) 請依本局報告書製作範本製作。
- (2) 法規檢討部分案名錯誤，請修正。
- (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。

14. 相關單位意見請酌參。

(1) 本府交通局意見(書面)：

- A. 請依都設原則一宗基地設置一處停車場出入口。
- B. 基地開發之停車需求應完全於內部滿足，本案設置店舖，請評估本案是否應規劃裝卸車位，避免未來裝卸貨物需求外溢，衝擊外部交通。

	C. 請確認本案停車場出入口 60 度視距分析範圍內無植栽等障礙物確保駕駛通視性。 D. 請於圖面標示停車場出入口破口寬度。 E. 無障礙停車位數應不包含於法定停車位數裡，請確認(修正)。 (2)本府環境保護局意見(書面)：依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。 (3)本府工務局意見(書面)： A. 土管第 20 條第 2 項是否免檢討。 B. 一樓戶外安全梯請檢討樓地板面積、開口大小及開口距離，並請釐清是否有設置頂蓋。 C. 一樓樓地板面積與示意圖面積不一致。 D. 二至七樓陽台超過兩米部分請計入容積樓地板面積檢討。 E. 通往地下室之出入口，請設置防水閘門。 F. 屋頂突出物之面積檢討有誤。 G. 面積計算表數據與圖說不一致。 (4)本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查無容積移轉及公共設施用地多目標使用申請紀錄。 15. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 (三)本案經設計單位於 109 年 1 月 3 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 109 年 2 月 11 日新北府城設字第 1090019425 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 109 年 3 月 13 日本市 109 年度第 3 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	新北市政府捷運工程局鶯歌區建國段 887 地號等 18 筆土地三鶯線捷運系統工程 LB10 站	案號	報告案第八案
說明	一、申請位置：鶯歌區建國段 887 地號等 18 筆土地 二、設計單位：張樞建築師事務所 建築師：張樞 三、申請單位：新北市政府捷運工程局 局長：李政安 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：地上 4 層地下 1 層，鋼筋混凝土造及鋼構造。共 0 戶 (二) 建築基地面積：15,056.91 平方公尺。 設計建築面積：1,857.00 平方公尺。 設計建蔽率：12.33%≤15%。 設計開挖率：1.08%≤25%。 (三) 總樓地板面積：5,551.63 平方公尺。 設計容積面積：4,276.76 平方公尺。 設計容積率：28.4%≤30% (四) 新建建築各層用途如下： 地下一層：機房。 地上一層：入口大廳、機房。 地上二層：機房。 地上三層：穿堂層、機房。 地上四層：月台層。 (五) 停車空間：應設機車 102 輛，實設 102 輛。 應設自行車 40 輛，實設 40 輛。 (六) 餘詳報告書。 六、法令依據： 本案係依據「都市計畫法新北市施行細則」第 45 點、擬定三峽都市計畫(配合捷運三鶯線建設計畫)細部計畫書及擬定台北大學社區特定區計畫(配合捷運三鶯線建設計畫)細部計畫規定審議。 七、辦理經過： (一) 本案設計單位於 107 年 12 月 11 日檢送報告書到府提送 107 年 12 月 25 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) 報告書 P4-7、P. 7-2 與 P5-13 所規劃捷運自行車、汽車轉乘設施規劃空間，及公車停靠區、臨停區、Youbike 設置數量均不同，請再確認並詳細說明。 (2) 基地內設置 Youbike 應至少設置 20 柱、40 輛(留設 4x40 公尺或 6x20 公尺，及 1x1 公尺主機空間)。		

(3) 請說明未來捷運完工後本站周邊國華路、永明街目前初步道路配置規劃（包含標誌標線、公車或臨停區、汽機車停車格位等）。

(4) 捷運三鶯沿線完工後復舊之道路配置、標線、標誌仍依後續復舊細設審查確認版本為準。

2. 本府城鄉發展局都市計畫科意見（書面）：

(1) 經查旨案土地使用分區管制要點係依 86 年 11 月 17 日變更鶯歌都市計畫（第二次通盤檢討）案及 106 年 12 月 20 日「擬定鶯歌都市計畫（配合捷運三鶯線建設計畫）細部計畫案」檢討。

(2) 有關 LB10 站建議意見如下：

A. 請檢附是否屬免申請建造執照之特種建物之相關規定。

B. 申請基地係屬公園用地，公園用地建蔽率 15%，容積率 30%，請說明檢討情形。

C. 依土管第 3 條規定，捷運設施得不計入法定空地，扣除捷運設施用地後法定空地之透水面積應依細則第 56 條規定辦理，惟因該條文業於 107 年 11 月 7 日刪除無須檢討，惟仍請於本案報告書敘明。

D. 涉施行細則檢討內容，請補充說明：

i. 依細則第 43 條規定，屬公園用地應留設用地總面積 1/2 以上種植花草樹木，請提出綠覆率計算公式供參。

ii. 依細則第 44 條規定，屋頂應設置 1/2 以上綠能設施或設備，請補充檢討內容。

3. 本案報告書封面、提案單、法規檢討及面積表之申請基地地段號不一致，請修正。

4. 本案請確認申請及審議範圍，並於平面圖標示，非審議範圍請註明，並另洽主關機關確認。

5. 本案公園用地後續由新北市政府捷運局代辦部分，請檢討人行動線並標示人行步道及植栽綠帶淨寬尺寸；另本案屋頂綠化同意放寬。

6. 本案請考量外部空間環境橫跨兔子坑溪聯統步道系統請與基地整體人行通道整體規劃，並沿兔子坑溪景觀規劃請整併規劃。

7. 本案請補充消防局送審核准文件。

8. 法規檢討部分：

(1) 本案法規檢討缺漏條文請補充，並請設計單位說明本案法規條文免檢討原因，餘請逐條詳實檢討。

(2) 法規檢討請確實對應報告書內文標示頁碼。

(3) 「都市計畫法新北市施行細則」請用 107 年發布版本。

(4) 請補充現行鶯歌都市計畫（第二次通盤檢討）。

9. 車行及人行動線：

- (1) 本案設置地面1層水箱請移至地下層設置，留設出之地面1層半戶外開放空間請併同外部公園用地整體規劃。
- (2) 請說明本案自行車道與外部環境既有自行車道串接動線規劃方式。
- (3) 本案人行動線系統應與鄰地整體串接，外部空間車行及人行動線請詳實標示基地內整體人行動線系統，並請詳細標示高程。
- (4) 請設計單位檢討本案停車場出入口之設計規劃(包含破口寬度、車道寬度/坡度、與人行道於轉彎處設計半徑5公尺之截角圓弧、60度視距分析、警示設施凸面鏡、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、行穿線等)。
- (5) 無障礙戶外坡度及通路淨寬等通路請依「建築物無障礙設施設計規範」檢討，並基地內部無障礙動線串接停車空間及站體動線規劃方式請補充說明。

10. 景觀綠化：

- (1) 景觀剖面圖請提供基地四向剖面圖，並剖面圖請剖至站體及兔子坑溪。
- (2) 報告書人行道計畫專章檢討請於平面索引圖標示設置位置，並本案植穴之淨寬及淨深應不小於1.5公尺，並綠帶請設置連續複層植栽帶，請修正。

11. 本案垃圾車停車空間請於基地內設置。

12. 本案請釐清基地範圍，並補充檢討80%透水面積。

13. 本案排水系統高程圖請補充基地高程及鄰地高程。

14. 請釐清本案是否設置車站招牌，並請補充檢討指標系統專章。

15. 照明檢討請於圖面標示本次審議範圍，並圖面請標示基地範圍。

16. 報告書部分：

- (1) 重複頁面請刪除。
- (2) 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。
- (3) 空白頁面請標示本頁空白。

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

18. 相關單位意見請酌參。

- (二) 因本案展期日數已逾3個月，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1項第3款第2目規定(略以)：「展期期間之合計超過三個月者，應再提都設會確認。」，故本案提請108年9月3日小組確認，以上提請108年9月3日專案小組

	審查決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。 1. 本府交通局意見(書面)：無意見。 2. 本案因站體抬高請補充說明無障礙動線進出站體方式。 3. 有關綠化及基地保水部分請依規定檢討。 4. 請補充說明垃圾車清運動線，確保不影響乘客之使用。 5. 請調整停車場與落柱之關係以確保動線之順暢。 6. 請加大景觀圖面，並說明與公園未來界面之處理方式。 7. 請說明工程手法減少對環境之擾動。 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) 修正對照表應請建築師親簽。 (3) 修正對照圖說頁面請以左右對照配置，以利審閱。 (4) 報告書內空白頁請標示為此頁空白。 (5) 法規檢討多處參考頁碼標示錯誤或報告書內無該頁面，請詳實製作報告書，以利審閱。 (6) 法規檢討應請建築師親簽核章。 (7) 請於全區街廓配置圖面標示水箱、通風井、梯間位置。 (8) P5-4 無障礙動線索引請刪除無障礙廁所及無障礙停車位。 (9) 請釐清更正景觀剖面圖高程。 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12月19日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於109年2月14日新北府城設字第1082406602號函先行同意核備在案。 八、 以上提請109年3月13日本市109年度第3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	益騏建設林口區麗林段 127 地號 1 筆土地日用品零售業、集合住宅新建工程	案號	報告案 第九案
說明	一、申請位置：新北市林口區麗林段 127 地號 1 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：益騏建設股份有限公司 負責人：吳明達。 四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率 50%，容積率 150%)。 五、設計概要： (一)設計內容：地上 13 層地下 3 層，鋼筋混凝土構造，共 128 戶。 (二)建築基地面積：3,801.48 平方公尺。 設計建築面積：1,031.86 平方公尺。 設計建蔽率：27.14% ≤ 50%。 (三)總樓地板面積：13,518.05 平方公尺。 設計容積面積：8,268.22 平方公尺。 設計容積率：217.50 ≤ 217.50%(150%*(1+30%+10%+5%))(允建上限)。 (四)容積移轉：1,710.67 平方公尺(30%)。 開放空間獎勵：570.22 平方公尺(10%)。 大規模整開獎勵：285.11 平方公尺(5%)。 (四)新建建築各層用途如下： 地下二至三層：停車空間。 地下一層：停車空間兼防空避難室。 地上一至層：門廳、日用品零售業、集合住宅、管委會空間。 地上二至十三層：集合住宅。 屋突一層：樓梯間。 屋突一至三層：樓梯間、水箱、機房。 (六)停車空間：應設汽車 128 輛，實設 139 輛(自設 11 輛)。 應設機車 128 輛，實設 128 輛。 應設自行車 32 輛，實設 32 輛。 (七)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案依據「變更林口特定區計畫(土地使用分區管制要點)(第二次專案通盤檢討)案」土地使用分區管制要點第 62 點規定，爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)設計單位於 107 年 7 月 15 日提送都審報告書到府，於 108 年 8		

說

明

月 8 日專案小組審議決議如下：本案應依下列意見修正後通過，請設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，另有關立面及景觀設計部分，請申請單位檢具修正後圖說，經小組委員確認。

1. 本案容積移轉前經市府 108 年 6 月 5 日新北府城開字第 1080819344 號函申請「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」書面要件同意在案。
2. 開放空間獎勵部分：
 - (1) 有關角隅 B1 店鋪，請加強商業使用對外空間及串聯廣場式開放空間之可及性後，原則同意超過 10 公尺廣場式開放空間計入獎勵。
 - (2) 請明確標示開放空間相關寬度尺寸。
3. 本案依「變更林口特定區計畫（土地使用分區管制要點）（第二次專案通盤檢討）案」土地使用分區管制要點第 62 點規定，申請大規模整體開發獎勵 5%，原則同意。
4. 本案申請廣場式開放空間獎勵範圍部分，應具公共性、開放性與可及性，且供非特定民眾休憩與使用為原則，請於基地西北側之綠帶妥適增加設置硬鋪面供人行穿越及停等使用。
5. 人行空間及開放空間系統配置事項：
 - (1) 依「變更林口特定區計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案」土地使用分區管制要點第 53 點規定，涉及建築退縮 4 公尺部分，請於建築線起留設 1.5 公尺綠帶及 2.5 公尺人行步道。
 - (2) 為考量環境舒適及加強人行空間的串聯，請依「新北市都市設計審議原則」規定，請以雙排喬木留設綠帶。
 - (3) 考量後續未來建案開發之延續性，請於基地西側地界線留設 2.5 公尺人行空間。
6. 請加強本案建築側立面開口語彙材料變化。
7. 有關住戶門廳之動線，請取消經由陽臺(法定空地之範圍)。
8. 景觀計畫：
 - (1) 考量本案緊鄰兒童遊樂場用地之介面延續，有關基地東北側部分，請適度增加留設植栽及休憩停留空間；另請補充景觀剖面圖說。
 - (2) 綠化檢討請依變更林口特定區計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案」土地使用分區管制要點第 54 點規定檢討；另請補充不可綠化檢討計算之範圍。
9. 本案依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定金額計算及範圍圖例檢討有誤，請修正。
10. 報告書部分：
 - (1) 法規檢討請確實依都市計畫意見修正。

說

- (2)有關建築立面字招部分請移除。
- (3)請於各平面及剖立面標示正確比例說明、建築線、道路名稱及寬度、相關退縮空間尺寸及空間名稱、樹穴寬度及比例。
- (4)陽臺透空請逕依建管規定檢討，並無涉及放寬事項，請移除。
- (5)報告書對照表說明及圖說頁碼有誤繕部分請一併修正，以利審閱。

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據以修正圖說。

(二)設計單位於108年11月5日提送都市審議報告書到府，並續於本府城鄉發展局108年11月13日新北城設字第1082095364號函錄案辦理排會事宜，提請108年11月29日專案小組審查，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1.本府環保局意見(書面)：

涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市林口區麗林段127地號等1筆土地，場址非位屬重要濕地，基地面積3,801.48平方公尺，興建1棟地上13層地下3層共128戶之日用品零售業、住宅，未載明建築物高度，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，倘經目的事業主管機關確認建築物高度未達120公尺，則無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

2.本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

依卷附資料顯示，業者申請建造執照日為108年4月23日，應依108年1月28日發布實施「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案」土地使用分區管制要點修(增)訂條文檢討，該次通檢未指明變更部分，均以106年4月13日發布實施「變更林口特定區計畫(土地使用分區管制要點)(第二次專案通盤檢討)」為準，並須同時符合都市計畫法新北市施行細則之規定。

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，本案前以108年10月25日新北府城開字第1081965165號函確認書面要件審查在案，接受基地可移入容積為基準容積之30%(1,710.66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%)，書面

明

說 明	試算送出基地可移轉之容積量為 1,713.59 平方公尺，申請移入容積為 1,710.66 平方公尺（超出部分無償捐贈），其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40% 之上限（2,280.88 平方公尺，位於整體開發地區，非位於法定山坡地範圍），並以 108 年 11 月 12 日辦理現地會勘。 4. 立面基座線板請適當增加厚度 20 公分後，原則同意。 5. 景觀修正部分，原則同意。 6. 餘請依 108 年 8 月 8 日專案小組審議決議內容修正。 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。 （三）本案經設計單位於 108 年 12 月 23 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 109 年 2 月 14 日新北府城設字第 1082436583 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 109 年 3 月 13 日本市年度第 3 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	海研建築新莊區信華段三小段4地號及泰山區信華段5小段1地號等4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：新莊區信華段三小段4、4-1、4-2地號及泰山區信華段5小段1地號等4筆土地 二、設計單位：陳朝雄建築師事務所 建築師：陳朝雄 三、申請單位：海研建築股份有限公司 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15層地下4層鋼骨混凝土構造，共112戶。 (二)建築基地面積 : 2,116.43平方公尺。 設計建築面積 : 744.86平方公尺。 設計建蔽率 : 35.19%≤50%。 (三)總樓地板面積 : 15,032.39平方公尺。 設計容積面積 : 6,666.7平方公尺。 設計容積率 : 315%≤315%(含獎勵容積)。 (四)容積移轉面積 : 1,333.35平方公尺(30%)。 (五)捐贈公益設施獎勵面積:888.9平方公尺(20%)。 (六)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 : 門廳、管委會空間。 地上二、三層 : 公益設施(社會住宅)。 地上四至十五層 : 集合住宅。 屋突一至三層 : 機械室、水箱。 (七)停車空間：應設汽車106輛，實設112輛(自設6輛)。 應設機車112輛，實設112輛。 應設自行車28輛，實設28輛。 (八)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9月26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(書面):		

- (1) 本案為第2類建築物，規劃112戶（集合住宅及社會住宅），設置汽車停車位112席、機車停車位112席及自行車停車位28席，尚未達建築物交通影響評估準則提交評門檻，倘後續變更配置達提交評門檻，請依規定辦理。
- (2) 請補充破口及車道寬度、緩衝空間、破口半徑5M截角圓弧、60度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析…等。
- (3) 基地地下1樓停車場，倘機車下坡後欲前往北側停車區，動線將與汽車動線交織（亦包括自行車），有安全疑慮，請提出檢討改善。

2. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):經查詢土地容積移轉申請案管理系統，討論案第1案經新北市政府108年10月2日新北府城開字第1081795645號函及新北府城開字第1081795646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30%（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18%+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（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. 本府環境保護局(書面):「海研建築新莊區信華段三小段4地號及泰山區信華段五小段1地號等4筆土地集合住宅新建工程」涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市新莊區信華段三小段4地號（地籍謄本載重劃前為新莊區中港厝段258-8地號及泰山區泰山段二小段281、281-1、281-2、284、284-1、293-43、298-1、300-2、462-3地號等9筆土地）及泰山區信華段五小段1地號等4筆土地，基地面積2,116.43平方公尺，場址非位屬重要濕地，興建1幢1棟地上15層地下4層共112戶之住宅，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。

4. 法規檢討:

- (1) 本案法令適用日為108年6月21日，都市計畫法新北市施行細則(108年7月3日版本)有誤，請修正。
- (2) 開挖率檢討依應土地使用分區管制要點第5點規定，其開挖率不從超過建蔽率加基地面積10%，請修正。
- (3) 土管關附圖，請標示本案基地位置檢附之。

5. 開放空間:

- (1) 植栽計畫內容圖文敘述有誤(如肖楠、白水木…)，街道家具應配合景觀植栽整體設置。
- (2) 開放空間範圍，應具有公共性、開放性與加強可及性，請設置街道家具供非特定民眾休憩與使用，並請於主要開放空間

(信華一街、信華三街交叉口)增加開放空間告示牌。

(3) 花台結合座椅並配合樹下淨高規劃開放空間。

(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。

6. 交通規劃：

(1) 依「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。

(2) 請檢討標示車道出入口寬度已符合都市設計審議原則規定，並確實考量人行安全，檢討車行迴轉半徑。

(3) 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。

7. 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。

8. 申請裝飾柱審議，原則同意。

9. 有關捐贈社會住宅部分：

(1) 申請放寬社會住宅共用門廳、電梯及出入口部分，原則同意。

(2) 申請公益設施樓層高度調整為3.2公尺部分，原則同意。

(3) 請依本府108年5月23日新北府城規字第1080910972號令檢討公益設施管理維護基金。

(4) 本案辦理都市設計審議核備前請經本府城鄉發展局住宅發展科確認。

10. 管委會空間和梯廳請實質區隔。

11. 報告書部分：

(1) 容積移轉檢附文件(8-5頁)容積移轉量與本案申請量不符，請釐清。

(2) 報告書封面及製作，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。

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) 本案經設計單位於108年12月25日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於109年2月14日新北府城設字第1082453459號

	函先行同意核備在案。 八、以上提請109年3月14日本市109年度第3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	台灣建經板橋區江翠段53地號等8筆土地集合住宅新建工程(第一次變更設計)	案號	報告案 第十一案
說明	一、申請位置：新北市板橋區江翠段53、55、56、57、57-1、58、59、60地號等8筆土地。 二、設計單位：呂建勳建築師事務所 建築師：呂建勳 三、申請單位：台灣建築經理股份有限公司 負責人：李正宗 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4層，鋼筋混凝土構造。共250戶。 (二)建築基地面積：5,206.23平方公尺。 設計建築面積：1,861.23平方公尺。 設計建蔽率：35.75%≤50%。 (三)總樓地板面積：36,289.74平方公尺。 設計容積面積：18,742.15平方公尺。 設計容積率：359.99%≤ 360%(240%*(1+16%+19%+15%)(允建上限) (四)開放空間獎勵：2,374.08平方公尺(19%) 整體開發規模獎勵：1,874.24平方公尺(15%) 容積移轉面積：1,999平方公尺(16%) (五)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、防災中心。 地上一層：梯廳、管委會使用空間、公共服務空間、車道。 地上二至二十二層：集合住宅。 屋突一層至三層：電梯間、機房、水箱。 (六)停車空間：應設汽車250輛，實設260輛(自設10輛)。 應設機車250輛，實設250輛。 應設自行車63輛，實設63輛。 (七)餘詳報告書。 六、法令依據：本案依據「變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)」土地使用分區管制要點第15點，申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)本案業經107年4月3日新北府城設字第1070592316號函同意核備在案。 (二)本案設計單位於108年9月25日函送都市設計審議報告書到府，		

惟本次因申請單位變更(原國美建設股份有限公司,變更為台灣建築經理股份有限公司)、公共服務空間配置、建築物立面、景觀配置、室內隔間調整、綠覆率、綠化面積(含屋頂、2樓露臺)、透水面積增加,錄案提請108年11月22日專案小組審查,審議決議如下:本案依下列意見修正後通過,請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容,經作業單位確認後同意先行核備,逕提大會報告;倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1、立面調整部分,外牆裝飾柱請依建管規定辦理。

2、報告書部分:

(1)變更差異表變更原因部分請簡化扼要說明、公共服務空間調整配置部分請一並敘明。

(2)變更設計圖說部分,如僅抽換底圖,請標明主要變更圖說頁面。

(3)建築計畫圖說,非屬都市設計審議內容之法令檢討及圖面免檢附,如容積檢討、步行距離、透空格柵、門窗圖標等。

3、本次變更為申請單位自行辦理,不得作為建造執照展理由。

4、本次變更部分請建築師確實檢討簽證,不得與歷次會議決議抵觸。

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

6、相關單位意見請酌參:

(1)本府交通局意見(書面):本案本次未變更開發量體與停車場出入口,爰本局無意見。

(2)本府環境保護局意見(書面):據所附資料載:基地位於本市板橋區江翠段53、55、56、57、57-1、58、59、60地號等8筆土地,基地面積5,206.23平方公尺,原領有107建字第00281號建造執照,今申請第1次變更設計,興建1幢1棟地上22層地下4層共250戶之住宅,建築物高度76.75公尺,依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定,倘經目的事業主管機關確認非位屬重要濕地,則無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定,仍應實施環境影響評估。

(3)本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):本案前經新北市政府106年12月19日新北府城開字第1062555039號函核准容積移轉在案,得移入接受基地容積為1,999平方公尺(未達接受基地基準容積40%之上限,位於整體開發地區)。

(4)本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面):台灣建經板橋區江翠段53地號等8筆土地集合住宅新建工程第1次變更設計。本案經檢視尚無違反土地使用分區管制要點內容。

	7、以上內容申請單位得先據以修正圖說。 (三)本案經設計單位於 109 年 2 月 6 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 109 年 2 月 14 日新北府城設字第 1082486941 號函先行同意核備在案。 八、 以上提請 109 年 3 月 13 日本市 109 年度第 3 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	冠德建設新北市新店區行政段645地號等21筆土地行政生活園區新建工程(第1次變更設計)	案號	報告案第十二案
說明	一、申請位置：新北市新店區行政段547(部分)、553、554、560、561、562、563、564、565、607-1、644、645、648、648-1、649、649-1、650、650-1(部分)、652-1、652、665地號等21筆土地 二、設計單位：上圓聯合建築師事務所 建築師：鍾九如 許義明建築師事務所 建築師：許義明 三、申請單位：冠德建設股份有限公司 負責人：馬志綱 四、土地使用分區：行政園區特定專用區(建蔽率50%，容積率300%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上31層地下5層鋼筋混凝土構造，共309戶。 (二)建築基地面積 : 12,003.9平方公尺。 設計建築面積 : 5,939.86平方公尺。 設計建蔽率 : 48.74% < 50%。 (三)總樓地板面積 : 122,349.8平方公尺。 設計容積面積 : 60,639.79平方公尺。 設計容積率 : 505.26% < 505.26%。 (四)捐贈運動中心獎勵 : 10,803.51平方公尺。(30%) 綠建築獎勵(黃金級) : 1,080.35平方公尺。(3%) 都市更新獎勵 : 12,760.03平方公尺。(35.43%) (五)新建建築各層用途如下： 地下三至五層 : 停車空間。 地下二層 : 停車空間、靶場、機房、水箱。 地下一層 : 停車空間、機房、水箱、防災中心。 辦公棟 地上一層 : 新店分局、中華電信、運動中心、行政中心 地上二至八層 : 新店分局、區公所。 地上九至十九層 : 區公所、戶所、衛生所、地所、國稅處、辦公室 地上二十至三十一層 : 中華電信辦公室、辦公室。 屋突一至三層 : 樓梯間、機房、水箱。 住宅棟 地上一層 : 門廳、管委會空間。 地上二至三十層 : 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595輛，實設汽車616輛；(含自設21輛) 應設機車774輛，實設機車1035輛；(含自設11輛、捐贈250輛) 應設自行車332輛，實設自行車386輛；(含自設54輛) (七)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案依據「擬定新店都市計畫(行政園區特定專用區)細部計畫書」案第14條：「本計畫區內之開發，應先經新北市都市設計審議委員會依		

『新北市都市設計審議原則』審議通過後，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)本案經市府105年8月9日新北府城設字第1051505101號函同意核備在案。

(二)設計單位於108年11月15日提送都審報告書到府辦理第一次變更設計，錄案提請108年11月29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. 本次變更住宅棟屋脊裝飾物，原則同意。
2. 本次變更裝飾柱放寬部分，原則同意。
3. 於街角廣場處設置新店行政園區標誌，同意設置。
4. 本次變更綠化面積請調整，不得較原核准面積減少。
5. 本案建築立面新增建案logo及字樣，請取消。
6. 店面招牌及設置於一樓出入口處之各公部門識別標誌，請逕依建管規定辦理。
7. 有關設計單位提出原有千禧陸橋塗裝為紅色係參照碧潭吊橋風貌設計，經查碧潭吊橋目前亦為白色塗裝，請維持原核備色系。
8. 本次辦公棟南向陽台格柵變更部分請依建管規定檢討。
9. 一樓車道出入口鋪面請依原核准顏色設置。
10. 有關中華電信立面拉皮部分，為都市更新回饋事項，請依都更審議意見辦理。
11. 報告書部分：
 - (1)高度檢討表變更部位請詳細標註。
 - (2)本案無法符合簡易變更項目，請將檢討表取消。
12. 依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。
13. 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12月30日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於109年2月17日新北府城設字第1082476360號函先行同意核備在案。

八、以上提請109年3月13日本市109年度第3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	王科賢、黃昭等2人樹林區大學段二小段75地號1筆土地幼兒園及補習班新建工程	案號	報告案第十三案
說明	一、申請位置：富總建設樹林區大學段二小段75地號等1筆土地 二、設計單位：沈伯卿建築師事務所 建築師：沈伯卿 三、申請單位：王科賢、黃昭等2人 負責人：藍淑娟 四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率50%，容積率210%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上3層地下1層，鋼筋混凝土構造，共2戶。 (二)建築基地面積：3,129.57公尺。 設計建築面積：1,563.32平方公尺。 設計建蔽率：49.95%≤50%。 (三)總樓地板面積：4,223.86平方公尺。 設計容積面積：4,055.43平方公尺。 設計容積率：129.58%≤210%。 (四)新建建築各層用途如下： 地下一層：機電空間 地上一層至三層：幼兒園、補習班使用空間 屋突一層：樓梯間、設備空間 (五)停車空間：應設汽車20輛，實設20輛。 應設機車2輛，實設2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「台北大學社區特定區計畫土地使用分區管制要點」第2點：「本計畫區內公私建築開發行為及公共工程有關其建築物設計、開放空間暨都市景觀設計、交通動線系統設計等有關事項、應符合本要點之各項規定，並經台北縣都市設計審議委員會審查通過後，始得申請發照或施工。」爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)本案經本局108年9月25日新北城設字第1081801490號，依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」，其都審案視為駁回，本案屬重新提出之申請案。 (二)本案設計單位於108年9月23日函送都市設計審議報告書到府，錄案提請108年10月22日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。 1. 本府交通局意見(書面) 本案為幼兒園請補充說明並詳實評估所設汽、機車停車位是否滿足員工與家長接送所衍生停車需求及臨停空間規劃，並請內部化處理；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。 2. 本府環保局意見(書面):		

(1) 基地位於本市樹林區大學段二小段75地號1筆土地，基地面積3,129.57平方公尺(謄本面積)，場址非位屬重要濕地、山坡地，土地使用分區屬住宅區，興建1幢1棟地上3層地下1層共2戶之幼兒園及補習班，建築物高度10.8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) 行政指導事項：

A. 請於開工前，申報繳交營建工程空氣污染防制費。
B. 請於施工期間依照「營建工程空氣污染防制設施管理辦法」規定設置各種污染防制設施等設施並確實做好各項污染防制工作。
C. 施工期間機具請使用合法油品並經常維護，避免冒黑煙情況。

D. 施工緊鄰交通要道，應多注意工區出入口髒污狀況及避免揚塵產生情形。另工區內易產生噪音振動等機具應確實妥善規劃施工時間及放置位置，以減少對周圍民眾影響。

E. 工程土石方運送請針對物料運輸砂石車輛運輸時間路線應盡量避開尖峰時間及學校、社區等路線，另規範車輛於運輸過程使用防塵布或其他不透氣覆蓋物緊密覆蓋且捆紮牢靠，邊緣應延伸覆蓋至車斗上緣以下至少十五公分。

F. 本市自108年2月13日公告修正「新北市噪音管制區內禁止行為及管制區域與時間」。於本市第一類、第二類或第三類噪音管制區內晚上十時至翌日上午八時及例假日或國定假日中午十二時至下午二時，不得使用動力機械從事營建工程之行為，致妨害他人生活環境安寧。但有情形之一者，不在此限。

甲、緊急危難救助行為。

乙、有危及公共安全、環境污染及影響民生用水、用電、用氣或通訊之搶救、搶修工程。

丙、屬連續性或必要工程，並經目的事業主管機關核准施工者。

G. 第三款經核准施工者，應符合下列規定：

甲、施工日前三個日曆天(含)通知所在地里長協助告知民眾。

乙、於施工現場設置告示牌(告示牌內容應載明營建業主名稱、夜間或例假日午間施工核准文件字號、施工單位名稱、工地負責人姓名、工地現場聯絡人姓名及電話號碼、監造單位名稱及電話號碼、本府一九九九市政服務專線)。

丙、於施工現場備妥核准文件備查並應採行適當之噪音防制措施(例如隔音布、消音屋、防振襯墊、隔音

罩等設施或其他具有減音功能之措施)。

H. 第2案及第3案若屬從事依環境影響評估法相關規定應實施環境影響評估之開發行為或屬空氣污染防制法第1級營建工程之建築工程、區域開發工程之事業，應於施工前提報營建工地逕流廢水污染削減計畫，報本局核准，並據以實施。

I. 各案後續新增建物如委託營造業興建工程，該工程有繳交空氣污染防制費且其興建工程面積達500平方公尺以上或工程合約經費為新臺幣500萬元以上者，應請營造業者辦理下列事項：

甲、向本局申請管制編號並提送事業廢棄物清理計畫書核准後始得施工（營運）。

乙、以網路傳輸方式申報廢棄物流向。

丙、施工期間產生之廢棄物，請依廢棄物清理法相關規定辦理。

3. 本案幼兒園設置部分應依相關設置幼兒園辦法，並經主管機關確認。

4. 公共開放空間系統配置事項：

(1) 本案依「新北市都市設計審議原則」第1點第2款規定，建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬1.5公尺以上建築。

(2) 請依「新北市都市設計審議原則」第2點第1款規定並與鄰地順平無高差處理且應考量無障礙動線及橫向坡度以不大於4%為原則。

(3) 本案因考量臨計畫道路僅10公尺及兒童上下課時間動線使用安全，請延續周邊雙排大型喬木連續設置。

5. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項：

(1) 本案設置廣告招牌部分，請依建管規定辦理。

(2) 本案請依幼兒園空間需求設置必要空間。

6. 交通運輸系統配置事項：

(1) 請加強說明人車動線檢討，以利確認周邊臨地及防災空間之串聯。

(2) 自行車格請考量使用安全後合理規劃設置。

7. 景觀計畫：

(1) 考量全區整體開放空間退縮，本案南側地界線退縮設置草地部分，請取消設置圍牆(門)與鄰地留設之防災通道整體設計，提供區域開放空間及消防救災功能。

(2) 本案北側同意綠籬以1.2公尺高設置並設置進出口，另東側基地退縮5公尺防災通道之庭園部分，因考量兒童使用空間之安全，請補附相關設計詳圖及透空率檢討，同意綠籬高度以1.8公尺設置。

(3) 本案請依都市計畫法新北市施行細則第43條檢討無法綠化面積。

	(4) 本案景觀計畫章節，請檢附剖面圖說並標註覆土深度，確認覆土深度喬木應大於1.5公尺，灌木應大於0.6公尺，地被植物應大於0.3公尺。 (5) 本案圍牆設置，請依新北市都市設計審議原則第8條第5款第2目規定檢討綠籬高度。 8. 請套繪行穿線位置，並考量人車動線使用安全規劃。 9. 本案請檢討符合幼兒園設計之相關規範(如:樓梯、欄杆等)。 10. 本案頂樓設置空調主機部分，考量未來維護及幼兒使用安全，屋頂活動空間建議設置欄杆加強安全區劃。 11. 報告書部分： (1) 請更新報告書封面。 (2) 本案請套繪完整全區街廓圖。 12. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。 13. 相關單位意見請酌參。 14. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 (三) 本案經設計單位於109年1月16日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於109年2月17日新北府城設字第109011828號函先行同意核備在案。 八、以上提請109年3月13日本市109年度第3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	張紘銘等 3 人八里區中庄段 212 地號 1 筆土地店鋪及住宅新建工程	案號	報告案 第十四案
說明	一、申請位置：八里區中庄段 212 地號 1 筆土地。 二、設計單位：國煌建築師事務所 建築師：黃瑞和 三、申請單位：張紘銘等 3 人 四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率 40%，容積率 200%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上 3 層，鋼筋混凝土造，共 11 戶。 (二)建築基地面積：1,500 平方公尺。 設計建築面積：533.52 平方公尺。 設計建蔽率：35.57%≤50%。 (三)總樓地板面積：1,290.77 平方公尺。 設計容積面積：1,135.26 平方公尺。 設計容積率：75.68%≤200%。 (四)新建建築各層用途如下： 地上一層：店鋪(G-3)。 地上二層：飲食店(G-3)。 地上三層：集合住宅(H-2)。 屋突一層：樓電梯間。 屋突二層：機械室。 (五)停車空間：應設汽車 8 輛，實設 8 輛。 應設機車 11 輛，實設 11 輛。 應設自行車 3 輛，實設 3 輛。 (六)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案係依據「變更臺北港特定區計畫細部計畫(配合區段徵收開發修訂土地使用分區管制要點)」規定須經新北市都市設計審議通過始得核發建築執照，爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)本案設計單位於 108 年 10 月 31 日函送都審報告書到府，108 年 11 月 26 日專案小組審查會，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. 本案法定建蔽率檢討部分有錯誤，請依都市計畫法新北市施行細則檢討，土地使用分區之建蔽率，其都市計畫書另有較嚴格之規定者，從其規定。		

2. 本案法規檢討部分請依建造執照掛號日期為法規適用日期，並依掛號日檢討新北市都市設計審議原則。
3. 屋頂綠化部分請依都市計畫法新北市施行細則檢討設置，並依建築技術規則規定檢討屋頂女兒牆高度，考量日後維護保養方便性，建議留設緩衝空間，確保女兒牆有足夠淨高度。
4. 交通運輸系統：請確實依新北市都市設計審議原則檢討自行車停車數量，並應設置於地面層室內或地下一層，請於圖面標示清楚動線及設置位置。
5. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格：本案1樓為店舖、2樓為飲食店、3樓為住宅等不同機能，並請考量當地特色做為立面造型設計依據。
6. 考量台電配電場所與水塔鄰近地界，建請設置綠籬區隔，並請設置安全維護設施。
7. 照明及燈具配置計畫部分請依現況考量設置燈具建請增設高燈。
8. 照明部分請加強深夜時刻之照明。
9. 請整體考量喬木樹型與建物之整體關係及位置，並建議採用原生物種。
10. 為加強基地綠化，請妥善規劃車道範圍，減少硬鋪面設計。
11. 為加強商業空間與住宅空間的識別與區劃，建議二樓取消陽台並將一至二層外牆顏色統一。另有關立面造型飾條建議可結合雨遮造型設計。
12. 考量都市洪峰及加強基地保水效果，建議採透水式陰井及草溝，並補充貯留設施圖說。
13. 建築物夜間照明建議於人行道側加強立面壁燈之規劃。
14. 請補充廣告招牌與立面整合設計之圖說。
15. 有關建築物一樓店舖地面層提高後，請檢討符合無遮簷人行道及無障礙通路之規定。
16. 報告書部分：
 - (1)面積計算表相關檢討，請補充各層用途說明。
 - (2)法規檢討部分請釐清設計建蔽率數值，且應詳實標註參考頁碼，筆誤、錯字及缺頁部分請修正。
 - (3)地籍套繪圖請確實檢附申請基地範圍，以利審閱。
 - (4)基地現況分析現況照片請補充基地位置。
 - (5)全區街廓配置圖部分，基地平面配置圖與本案平面配置圖前後不一致，請更正。
 - (6)建築物照明計畫模擬時請補充行道樹燈設置位置及模擬狀況。

- (7)無障礙坡度檢討請補附多向剖面圖說明。
- (8)屋頂綠化面積檢討與綠覆面積計算，圖示說明前後不一請確認。
- (9)景觀植栽計畫請補充喬木覆土深度 1.5m 說明。
- (10)植栽圖例說明請分別標示大喬木樹種種類。
- (11)景觀植栽計畫綠化量檢討請確認建蔽率，及計算式檢討說明。
- (12)請檢討無障礙動線與人行步道橫向坡道為 4%，並請以剖面圖說明。
- (13)報告書第六章節建築圖說部分，依工務局檢討相關法令及面積計算等部分，免於檢附報告書內說明，既有建築物部分請加註既有合法建築物。
- (14)本案既有建築物涉及補照及法定停車位檢討部分請依建築管理相關規則檢討辦理。另本次申請部分請於圖面標註，以確實釐清新舊建物申請範圍。
- (15)公寓大廈規約範本條文，請補充公共開放管理維護執行計畫表。
- (16)不可綠化部分請都市計畫法新北市施行細則第 43 條及 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函檢討。
- (17)請檢附本案案件歷次會議紀錄。
- (18)請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。
- (19)相關單位意見請酌參。
- A. 本府交通局意見(書面)：
- 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、轉彎處截角圓弧、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施、行穿線等。
- b. (二)請圖示說明停車場出入口兩側是否無植栽以避免影響車輛出入之行車視線。
- c. (三)是否依土管、建技及都設原則檢討停車位(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，並請確認所依法令為最新。
- d. (四)本案設有店舖，請考量顧客、員工及卸貨臨停等需求，確實內部化處理。
- (20)以上內容申請單位得先據以修正圖說

	(二)本案經設計單位於 108 年 12 月 26 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 109 年 2 月 18 日新北府城設字第 1082453588 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 109 年 3 月 13 日本市 109 年度第 3 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	八方建設土城區明德段92、93、95地號等3筆土地集合住宅新建工程(第一次變更設計)	案號	報告案第十五案
說明	一、申請位置：新北市土城區明德段92、93、95地號等3筆土地 二、設計單位：陳燦榮建築師事務所 建築師：陳燦榮 三、申請單位：八方建設有限公司 負責人：蔡美玉 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：地上十三層、地下三層鋼筋混凝土構造，共34戶。 （二）建築基地面積：1,072.06平方公尺。 設計建築面積：339.88平方公尺。 設計建蔽率：31.7% ≤50%。 設計開挖率：59.95% ≤60%。 （三）總樓地板面積：6,106.37平方公尺。 設計容積面積：3,213.94平方公尺。 設計容積率：287.99% ≤288%。{240x(1+20%)} （四）容積移轉獎勵：514.58平方公尺。(20%) （五）新建建築物各層用途： 地下一層至地下三層：防空避難室、停車空間、台電受電室、機房。 地上一層：店鋪。 地上二層：住宅。 地上三層至十三層及其夾層：住宅。 屋突一層至屋突三層：水箱、電梯機房。 （六）停車空間：應設汽車34輛，實設43輛、（自設9輛）。應設機車34輛，實設34輛。應設自行車9輛，實設9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）本案業經108年1月17日新北府城設字第1080122880號函同意核備在案。惟本次因公共服務空間配置、建築物立面、景觀配置、室內隔間調整、綠覆率、綠化面積(含屋頂、2樓露臺)、透水面積增加，爰此辦理第1次變更設計。 （二）本案設計單位於108年11月20日函送都市設計審議報告書到府。提請108年12月6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. 本府交通局意見（書面）：無意見。
2. 本府環境保護局意見（書面）：第3案「八方建設土城區明德段92、93、95地號等3筆土地集合住宅新建工程（第一次變更設計）」涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市土城區明德段92、93、95地號等3筆土地，基地面積339.88平方公尺，場址非位屬重要濕地範圍內，興建1幢1棟地上13層地下3層共35戶之集合住宅、店鋪，建築物高度45.40公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。
3. 本府城鄉發展局開發管理科意見（書面）：經查本案業經市府108年7月5日新北府城開字第1081203183號函核准容積移轉在案，得移入容積為679.07平方公尺（其中非屬公園、兒童遊樂場（含鄰里公園兼兒童遊樂場）、綠地、體育場、廣場等5項開放性公共設施保留地之其他私有公共設施保留地之容積移轉總量已達接受基地基準容積之20%，514.58平方公尺，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40%之上限（1,029.17平方公尺，位於整體開發地區）。
4. 本府城鄉發展局計畫審議科意見（書面）：經查本科於107年6月21日便簽提供本案審查意見後，經貴科將前開審查意見載明於貴科108年6月21日召開本案都設專案小組會議紀錄中（如附件），惟查報告書中所載原檢討內容及本次變更設計檢討內容皆未依前開審查意見第3點檢討（略以）：「…另有關本案汽機車停車位檢討一節，請依106年12月29日核定實施『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第十一點停車位設置規定）』案內容檢討。」，請配合修正。
5. 容積移轉環境友善方案部分：
 - (1) 本案申請容移友善方案之開放空間內不得設構造物（含投影），請修正。
 - (2) 基地東側留設硬鋪面及植栽帶，請不低於原核准專案小組決議。
6. 本案車道截角圓弧請以1.5公尺設置。
7. 本案車道出入口植栽設計請依原核准設置。
8. 本案法定退縮帶狀空間，請考量人行安全增設高燈。
9. 本次變更設計是否涉及地下室，並詳細標示說明。
10. 本次變更設計是否涉及燈具變更，並詳細標示說明。
11. 立面調整部分，外牆裝飾柱請依建管規定辦理。

	12. 請依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檢討，並於會上說明車道磚之透水工法。 13. 本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議抵觸。 14. 報告書部分： (1) 變更設計圖說部分，如僅抽換底圖，請標明主要變更圖說頁面。 (2) 建築計畫圖說，非屬都市設計審議內容之法令檢討及圖面免檢附，如容積檢討、步行距離、透空格柵、門窗圖標等。 (3) 報告書請依範本編排，歷次會議紀錄請置於原核備函後。 (4) 報告書封面申請項目有誤，請修正(如：欄柵透空檢討)。 (5) 報告書圖說有誤繕及缺漏說明變更原因部分，請一併修正。 15. 本次為申請單位自行申請變更設計，後續不得作為建造執照展延之理由。 16. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。 17. 相關單位意見請酌參。 18. 以上內容設計單位得先據以修正圖說。 (三) 本案經設計單位於109年1月17日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於109年2月18日新北府城設字第1090122334號函先行同意核備在案。 八、以上提請109年3月13日本市109年度第3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	新濠建設板橋區環翠段 86 地號等 12 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：新北市板橋區環翠段 83-1、84、85、86、87、88、98、100、100-1、101、102、103 地號等 12 筆土地。 二、設計單位：林弘壹建築師事務所 建築師：林弘壹 三、申請單位：新濠建設股份有限公司 負責人：江春美 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 26 層地下 4 層，鋼骨鋼筋混凝土造。共 129 戶 (二) 建築基地面積：2,769.14 平方公尺。 設計建築面積：662.14 平方公尺。 設計建蔽率：23.92%≤40%。 (三) 總樓地板面積：19,344.14 平方公尺。 設計容積面積：9,968.83 平方公尺。 設計容積率：360%≤360%(240%*(1+20%+30%)(允建上限) (四) 整體開發規模獎勵：649.46 平方公尺(20%) 容積移轉：1,993.78 平方公尺(30%) (五) 新建建築各層用途如下： 地下一至四層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：入口門廳、管委會空間。 地上二至二十六層：集合住宅 屋突一層至三層：樓電梯間、機房、水箱。 (六) 停車空間：應設汽車 129 輛，實設 139 輛(自設 10 輛)。 應設機車 129 輛，實設 129 輛。 應設自行車 20 輛，實設 20 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七點停車位設置規定)案」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) 本案設計單位於 108 年 11 月 6 日函送都市設計審議報告書到府，錄案提請 108 年 11 月 28 日專案小組審查，審議決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。 1、本案依本府「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 1,993.78 平方公尺(30%)。

- 2、本案依土地使用分區管制要點第 7 點規定申請停車數折減部分，請依 106 年 1 月 26 日第 1 次大會決議一戶一汽車位折減原則辦理，距捷運站 500 以外，機車位數量 1/2 應預留電動插座供電動機車使用，並請專章檢討。
- 3、屋脊裝飾物部分，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。
- 4、外牆裝飾柱放寬部分，考量立面整體造型，同意設置。
- 5、陽台外緣裝飾柱、版、透空欄柵檢討，請逕依建管規定辦理。
- 6、依本區土地使用分區管制要點第 9 點綠化覆土深度應達 1.5 公尺部分，同意以新北市都市設計審議原則檢討。
- 7、圍牆部分，請依新北市都市設計審議原則高度以高度 120 公分以下，牆面鏤空率須達 70% 以上，牆基高度不得高於 20 公分設置。
- 8、開放空間系統配置、人行步道系統、車行動線配置事項事項：
 - (1) 為與鄰地退縮空間串聯，本案申請容積移轉退縮 1.5 公尺沿街步道式開放空間，請以硬鋪面設置，相關景觀配置請一併調整。
 - (2) 田單北街側退縮人行空間，為考量無障礙通行不宜採曲折設計，並請加強植栽綠化、縮減植栽帶破口，請調整。
 - (3) 鄰棟間隔退縮淨寬 1.5 公尺應以淨空設計，請調整 Youbike 設置位置。
 - (4) 汽機車道出入動線與行人空間請加強警示及適當界定。
- 9、建築物規模、量體配置事項：有關新北市(江翠北側)都市設計審議原則第 4 點規定專章檢討建築立面最大面寬檢討部分，請依 108 年 1 月 15 日新北城設字第 1080086004 號 107 年度第 10 次(12 月)城鄉法規研討會議紀錄決議之計算方式辦理。
- 10、景觀配置及環境保護事項：
 - (1) 依新北市都市設計審議原則第 7 點，檢討樹穴覆土處淨寬不得小於 1.5 公尺。
 - (2) 喬木應設置數量請依新北市都市設計審議原則以實際綠化面積計算。
- 11、報告書部分：
 - (1) 法令檢討請註明名稱、適用日期。
 - (2) 法令應詳實逐項檢討、標示並標註報告書參照頁碼。
 - (3) 請釐清本案適用之土地使用分區管制要點版本。
- 12、屋脊裝飾物、外牆裝飾柱、裝卸車位不得銷售移轉、公共開放空間範圍及維護管理基金等事項，應納入公寓大廈管理規約。
- 13、請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都

市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。
申請放寬事項，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：

- (1) 本府環境保護局意見(書面)：基地位於本市板橋區環翠段83-1、84、85、86、87、88、98、100、100-1、101、102、103 地號等 12 筆土地，場址位屬法定山坡地，基地面積 2,769.14 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 26 層地下 4 層共 129 戶之住宅，建築物高度 94.7 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，倘經目的事業主管機關確認非位屬重要濕地，則無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。
- (2) 本府城鄉發展局開發管理科(書面)：經查詢容積移轉申請案管理系統，本案於 108 年 9 月 10 日掛件申請容積移轉，並經市府 108 年 11 月 5 日新北府城開字第 1082076291 號函完成書面審查在案。經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之 30%(1,993.78 平方公尺，位於整體開發地區內，非位於法定山坡地範圍)。
- (3) 本府城鄉發展局計畫審議科(書面)：
 - A、本案土地使用分區為第二種住宅區，申請整體開發規模獎勵，請統一名稱。
 - B、有關都市計畫法新北市施行細則第 47 條，請補充說明申請獎勵數值。
 - C、有關土地使用分區管制要點第 7、12、13、15 點請詳實檢討並補充說明相關檢討內容；第 8 點查本案未含道路用地，免檢討。
 - D、有關面積計算表，停車空間依土地使用分區管制要點檢討內容有誤，請申請單位詳實檢討並修正相關內容。
- (4) 本府交通局意見(書面)：
 - A、本案為第 2 類建築物，規劃 129 戶設置，設置汽車停車位 139 席，機車停車位 129 席，未達提送交評門檻。
 - B、本案建議依照身障法設置無障礙汽機車停車位，並建議無障礙汽機車停車位鄰近電梯並避免跨越車道。
 - C、考量現況社區多有宅配物流車臨停需求，建議於 1 樓平面設置臨停短時裝卸貨停車位。

15、以上內容申請單位得據以修正圖說。

- (二) 本案經設計單位於 109 年 2 月 14 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 109 年 2 月 19 日新北府城設字第 1082436532 號函先行同意核備在案。

八、 以上提請 109 年 3 月 13 日本市 109 年度第 3 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	葉泗源三芝區埔坪段 1103、1104、1105、1106 地號等 4 筆土地住宅新建工程(第一次變更設計)	案號	報告案 第十七案
說明	一、申請位置：三芝區埔坪段 1103、1104、1105、1106 地號。 二、設計單位：邱垂睿建築師事務所 建築師：邱垂睿 三、申請單位：葉泗源 四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 50%，容積率 180%) 五、設計概要： (1)設計內容：地上 3 層，鋼筋混凝土造，共 1 戶。 (二)建築基地面積：451.10 平方公尺。 設計建築面積：222.79 平方公尺。 設計建蔽率：49.39%≤50%。 (三)總樓地板面積：506.44 平方公尺。 設計容積面積：525.79 平方公尺。 設計容積率：116.56%≤180%。 (四)新建建築各層用途如下： 地上一~三層：獨棟住宅 (五)停車空間：應設汽車 1 輛，實設 1 輛。 應設機車 1 輛，實設 1 輛。 (六)餘詳報告書。 六、法令依據： (一)本案係依據 107 年 7 月 31 日變更三芝細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主係拆離)(第一階段書)土地使用分區管制要點第十二點，爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)本案業經 108 年 3 月 26 日新北府城設字第 1080454852 號函同意核備在案。惟本次因建築面積增加、樓層數、總樓地板面積、容積面積、綠化面積、透水面積減少、立面、室內隔間、景觀配置調整，爰此辦理第 1 次變更設計。 (二)本案設計單位於 108 年 12 月 9 日函送都審報告書到府，108 年 12 月 27 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. 基地與鄰地應順平無高差，景觀剖面圖請補充標示基地及鄰地高程，並依新北市都市設計審議原則檢討人行空間坡度、法定退縮等。 2. 請依都市計畫法新北市施行細則、新北市都市設計審議原則補		

充檢討屋頂綠化，並請補充屋頂、露臺綠化剖面圖。

3. 景觀照明部分請補充燈具數量。
4. 本次變更設計，相關綠化面積及透水面積檢討原則不得低於原核准值，請修正。
5. 透水檢討部分，與景觀鋪面材質標示不一致，請釐清修正。
6. 樹木植栽規格請依新北市都市設計審議原則規定設置。
7. 空調室外機部分，相關室外機、冷媒管配置不得影響整體立面造型。
8. 報告書部分：
 - (1) 建築計畫非屬都市設計審議檢討事項免檢附，如容積設計等。
 - (2) 面積計算表內容誤植，請修正。
 - (3) 平面圖及剖面圖空間名稱不一致，請修正。
9. 本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議牴觸。
10. 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。
 - (1) 本府工務局意見(書面)：
 - A. 基地倘位於山坡地請依建築技術規則山坡地專章檢討，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。
 - B. 外牆裝飾物(裝飾柱、牆)請依建築技術規則及本市規定檢討或提請放寬。
 - C. 鄰房佔用部分請依本市建照業務工作手冊編號 5-23 規定檢討建蔽率及容積率。
 - (2) 本府交通局意見(書面)：本案為第 1 次變更設計，變更項目無涉交通議題，故本局原則無意見。
 - (3) 本府環境保護局(書面)：基地位於本市三芝區埔坪段 1103、1104、1105、1106 地號 4 筆土地，基地面積 451.1 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 3 層共 1 戶之住宅，建築物高度 11.4 公尺(與建造執照申請書所載 1 幢 1 棟地上 4 層共 1 戶之住宅，建築物高度 15.15 公尺不一致)，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。
 - (4) 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：尚查無容積移轉

	申請紀錄。 12. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 (三) 本案經設計單位於 109 年 1 月 13 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 109 年 2 月 21 日新北府城設字第 1090080795 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 109 年 3 月 13 日本市 109 年度第 3 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	遠雄建設板橋區江翠段 85 地號等 5 筆土地集合住宅 新建工程(第三次變更設計)	案號	報告案 第十八案
說明	一、申請位置：新北市板橋區江翠段 85、88、89、90、91 地號等 5 筆土地。 二、設計單位：李祖原聯合建築師事務所 建築師：李祖原、王重平 三、申請單位：遠雄建設事業股份有限公司 負責人：趙文嘉 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 154 戶。 (二) 建築基地面積 ： 2,950.67 平方公尺。 設計建築面積 ： 750.14 平方公尺。 設計建蔽率 ： 25.42%≤50%。 (三) 總樓地板面積 ： 21,444.04 平方公尺。 設計容積面積 ： 11,265.84 平方公尺。 設計容積率 ： 381.81%≤ 381.81%(240%*(1+15%+7.99%+36.09%))(允建上限) (四) 整體開發規模獎勵 ： 1,062.24 平方公尺(15%) 開放空間獎勵 ： 565.93 平方公尺(7.99%) 容積移轉面積 ： 2,556.07 平方公尺(36.09%) (五) 新建建築各層用途如下： 地下二至四層 ： 停車空間、機電設備空間。 地下一層 ： 防空避難室兼停車空間、機電設備空間。 地上一層 ： 住戶入口大廳、公共服務空間、管委會使用空間、警衛室。 地上二至二十七層 ： 集合住宅。 屋突一層至三層 ： 梯間、水箱、機電設備空間。 (六) 停車空間：應設汽車 154 輛，實設 156 輛(自設 2 輛)。 應設機車 154 輛，實設 154 輛。 應設自行車 39 輛，實設 39 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)(第四階段)(市地重劃 D 及 E 單元)書土地使用分區管制要點」土地使用分區管制要點第 15 點，申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一) 本案業經本府 106 年 1 月 13 日新北府城設字第 1052560893 號函同意核備。 (二) 本案業經本府 107 年 4 月 12 日新北府城設字第 1070692957 號函第 1 次變更設計同意核備在案。 (三) 本案業經本府 108 年 5 月 29 日新北府城設字第 1080927027 號函		

第2次變更設計同意核備在案。

(四)本案設計單位於108年12月6日函送都市設計審議報告書到府，惟本次因外牆裝飾柱、立面、室內隔間、露臺綠化面積調整、建築面積、容積面積減少、總樓地板面積增加，錄案提請108年12月27日專案小組審查，審議決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

- 1、外牆裝飾柱調整正後立面A裝飾柱為1.7公尺(原核准為1.5公尺)、裝飾柱D深度1.4公尺(原核准為1.43公尺)，同意設置。
- 2、本次立面變更於西南側立面增設企業標誌，同意設置。
- 3、管委會及梯廳之室內隔間調整變更部分，涉及兩空間是否需實質區隔之認定，且非屬「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」附表一之變更項目，故請逕依本府工務局規定辦理。
- 4、公共服務空間範圍未於本次提案變更，故請刪除相關增繪之傢俱配置圖。
- 5、報告書部分：

(1)歷次核准函及會議紀錄請依範本製作編排。

(2)提案單獎勵值說明內容有誤，請修正。

(3)建築計畫非屬都市設計審議事項之法規檢討免檢附，如步行距離、防災中心面積檢討等。

- 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牴觸。
- 7、屋脊裝飾物、外牆裝飾柱、裝卸車位不得銷售移轉、公共開放空間範圍及維護管理基金等事項，應納入公寓大廈管理規約。
- 8、請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。
- 9、相關單位意見請酌參：

(1)本府交通局意見(書面)：本案本次變更無涉及開發量體與停車場出入口變更，故本局無意見。

(2)本府環境保護局意見(書面)：基地位於本市板橋區江翠段85、88、89、90、91地號等5筆土地，基地面積2,950.67平方公尺，領有107板建492號建造執照，今申請第3次變更設計，興建1幢1棟地上21層地下4層共154戶之集合住宅，建築物高度74公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，倘經目的事業主管機關確認非位屬重要濕地，則無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

(3)本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積

	移轉申請案查尋管理系統，本案尚無容積移轉申請紀錄。 10、以上內容申請單位得據以修正圖說。 (五)本案經設計單位於109年2月14日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於109年2月21日新北府城設字第1090149412號函先行同意核備在案。 八、以上提請109年3月13日本市109年度第3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	茂德建設板橋區永翠段 110 地號等 1 筆土地集合住宅大樓新建工程	案號	報告案第十九案
說明	一、申請位置：新北市板橋區永翠段 110 地號等 1 筆土地。 二、設計單位：陳朝雄建築師事務所 建築師：陳朝雄 三、申請單位：茂德建設股份有限公司 負責人：范乾進 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 24 層地下 5 層，鋼筋混凝土構造。共 311 戶。 （二）建築基地面積：3,892.07 平方公尺。 設計建築面積：814.17 平方公尺。 設計建蔽率：20.92%≤50%。 （三）總樓地板面積：29,284.83 平方公尺 設計容積面積：14,011.4 平方公尺。 設計容積率：360%≤360%(240*(1+18%+32%)) （四）容積移轉獎勵面積：2,989.11 平方公尺(32%)。 開放空間獎勵面積：1,681.37 平方公尺(18%)。 （五）新建建築各層用途如下： 地下二至五層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：門廳、管委會使用空間。 地上二層：管委會使用空間、集合住宅。 地上三層至二十四層：集合住宅。 屋突一層：集合住宅。 屋突二層：樓梯間、機房、水箱。 （六）停車空間：應設汽車 308 輛，實設 310 輛(自設 2 輛)。 應設機車 308 輛，實設 308 輛。 應設自行車 47 輛，實設 47 輛。 （七）餘詳報告書。 一、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)(第二階段)(市地重劃 AB 單元)案」土地使用分區管制要點第 15 點，申請辦理都市設計審議。 二、辦理經過： （一）本案設計單位於 108 年 9 月 27 日函送都市設計審議報告書到府，錄案提請 108 年 11 月 22 日專案小組審查，審議決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。 1、本案申請容積移轉 2,802.29 平方公尺(容積移轉評點上限 32%，容積移轉面積 2,989.11 平方公尺)。		

- 2、本案都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點版本請釐清修正。
- 3、依江翠北側新北市都市設計審議原則規定垂直河岸道路應留設4公尺無遮簷人行道，請修正，相關綠化檢討請一併修正。
- 4、申請開放空間獎勵部分，考量本案開放空間形式不具串連性與沿街步道式開放空間性質不符，並考量北側鄰地未來開發配合留設深度26公尺沿街步道式開放空間困難請依下列意見修正後：
 - (1)沿街步道式開放空間以深度15公尺為限，請增設橫向與鄰地串接之步道空間，鋪面寬度以2.5公尺寬以上為原則。
 - (2)鄰建築側同意設置廣場式開放空間深度10公尺為限，並增設街道家具及硬鋪面供公眾休憩及停留，並加強對外之開放性、公共性。
 - (3)公共開放空間部分，不得設置排氣墩坐等設施物。
- 5、本案屋脊裝飾物，依本市都市設計審議原則規定，構造採金屬架構，高度6公尺以下，並經結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，同意設置。
- 6、外牆裝飾柱部分請依建管規定辦理。
- 7、有關土地使用分區管制要點第9點覆土深度部分，同意依都審原則覆土深度規定辦理。
- 8、本案經設計單位會上表示停車空間不申請折減放寬。
- 9、景觀剖面圖部分，請詳標法定退縮、開放空間範圍、植栽樹穴深度、寬度，並請於景觀配置圖請補充標示開挖範圍，以釐清覆土深度。
- 10、照明設計，為防止行人炫光，供法定退縮及開放空間範圍，請取消投光燈設計。
- 11、本案建築物樓層達十層以上，請依新北市都市設計審議原則檢討基地與鄰近建築物之天際線和諧關係。
- 12、報告書部分：
 - (1)提案單與建造執照之戶數不一致，請修正。
 - (2)法規檢討表格之參照頁碼有誤，請修正。
 - (3)報告書第2-1-18綠化檢討計算筆誤部分，請修正。
 - (4)請依建築技術規則規定檢討汽車之無障礙車位，並說明動線規劃。
 - (5)報告書第6-2頁景觀剖面圖，C-C'剖面圖請依實際高程繪製。
 - (6)報告書第6-5頁景觀配置平面圖，喬木之種類與數量不一致，請修正，並請補充植栽喬木之米高徑、樹冠直徑規格。
 - (7)請確實修正報告書內容之文字、數字筆誤部分。
- 13、屋脊裝飾物、外牆裝飾柱、裝卸車位不得銷售移轉、公共開放

空間範圍及維護管理基金等事項，應納入公寓大廈管理規約。

- 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：

(1)本府交通局意見(書面)：

A、本案為第2類建築物(住宅311戶)，設置汽車停車位301席、機車停車位311席、自行車停車位57席，已逾提送交評門檻，請依規定提送交評。

B、停車場處有部分設置凸面鏡位置與角度似乎無法發揮注意來車效用，建議檢討。另未見設置無障礙停車位，請依規定確實檢討設置。

(2)本府環境保護局意見(書面)：據所附資料載：基地位於本市板橋區永翠段110地號等1筆土地，基地面積3,892.07平方公尺，興建1幢1棟地上24層地下5層共311戶之住宅，建築物高度79.9公尺(與建造執照申請書所載1幢1棟地上24層地下5層共313戶之住宅，建築物高度78.3公尺不一致)，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，倘經目的事業主管機關確認非位屬重要濕地，則無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

(3)本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查本案已申請容積移轉，並經新北市政府108年9月26日新北府城開字第1081608626號函書面審查在案。經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之32%(2,989.11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12%+接受基地外部環境改善項目0%)，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限(3,736.38平方公尺，位於整體開發地區)。

(4)本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：查依土地使用分區管制要點檢討第七點，本案規劃住宅戶數為311戶，其汽車停車位應設311位，倘欲依說明(一)申請折減，應提相關交通改善配套措施提請都設委員會審議同意。爰請申請單位補充說明並釐清相關檢討內容。

16、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

(二)本案經設計單位於109年2月14日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於109年2月24日新北府城設字第1082415033號函先行同意核備在案。

八、以上提請109年3月13日本市109年度第3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	元泰鼎開發三重區三重段 275 地號等 4 筆土地店鋪、集合住宅新建工程	案號	報告案 第二十案
說明	一、申請位置：三重區三重段 275、276、288、289 地號等 4 筆土地。 二、設計單位：三門聯合建築師事務所 建築師：白省三 三、申請單位：元泰鼎開發股份有限公司 負責人：蔡榮蔚 四、土地使用分區：商業區(建蔽率 60%，容積率 320%) 五、設計概要： (一) 設計內容：地上 19 層地下 6 層，鋼筋混凝土造，共 162 戶。 (二) 建築基地面積 : 2,496.83 平方公尺。 設計建築面積 : 890.14 平方公尺。 設計建蔽率 : 35.65% ≤ 60%。 (三) 總樓地板面積 : 23,912.34 平方公尺。 設計容積面積 : 12,036.78 平方公尺。 設計容積率 : 482.08% ≤ 482.08% (320x(1+30%+6.65%+8%+6%))(允建上限)。 (三) 容積移轉面積 : 2,396.96 平方公尺(30.00%)。 公共開放空間面積 : 531.43 平方公尺(6.65%)。 綠建築獎勵面積 : 639.19 平方公尺(8.00%)。 減少開挖率獎勵面積 : 479.39 平方公尺(6.00%)。 (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、機房。 地下二至六層 : 停車空間、機房。 地上一層 : 入口門廳、防災中心、店鋪。 地上二層 : 店鋪。 地上三層 : 一般事務所。 地上四層 : 管委會空間。 地上五至十九層 : 集合住宅。 屋突一至三層 : 梯間、水箱、機房。 (五) 停車空間 : 應設汽車 162 輛，實設 175 輛(自設 13 輛)。 應設機車 162 輛，實設 162 輛。 應設自行車 41 輛，實設 41 輛。 (六) 餘詳報告書。 六、法令依據： 本案係依據「擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段)書」附表三擬定三重(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫土地使用分區管制要點第 15 點規定，本計畫區需經都市設計審議地區。爰此申請辦理都市設計審議。		

七、辦理經過：

(一) 本案於 107 年 5 月 10 日檢送報告書，因未能於期限檢送修正報告書於 107 年 11 月 25 日新北城設字第 1072276799 號終結在案。

(二) 本案設計單位於 108 年 4 月 16 日函送都市設計審議報告書到府，錄案提請 108 年 5 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. 本府交通局意見(書面)：

(1) 本案為第 1 類建築物，規劃 166 戶，設置汽車停車位 175 席(法 148)，機車停車位 166 席，已達提送交評門檻，請依規定提送交評。

(2) 請於相關圖面上標繪道路幾何配置，以利檢核基地進出動線合理性。

(3) 基地機車停車位建議盡量集中設於地下 1 樓。

2. 本府城鄉發展局都市計畫科(書面)：本案申請綠建築容積獎勵，惟尚未與市府簽訂協議書，請申請人盡速辦理。

3. 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，經新北市政府 108 年 4 月 10 日新北府城開字第 1080391278 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 28% (接受基地連接道路寬度 22 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 0%，2,237.16 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 (位於整體開發地區，非位於法定山坡地範圍，3,195.94 平方公尺)。

4. 本案申請屋脊裝飾物審議，依新北市都市設計審議原則規定，屋脊裝飾物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 6 公尺為原則並專章討論，原則同意。

5. 公共開放開放空間系統配置事項：

(1) 本案廣場式開放空間有效獎勵深度超過 10 公尺，不予放寬。

(2) 有效獎勵面積請將疏洪東路一段側出入口 1.5 公尺寬度扣除，並不計有效及獎勵範圍。

6. 因本案於本府城鄉發展局 107 年 11 月 25 日新北城設字第 1072276799 號終結在案，故法規檢討「新北市都市設計審議原則」請依 104 年 9 月 4 日發佈版本檢討。

7. 有關車位數之檢討應符合法定值後，剩餘部分再計入自設車

位，原法定車位檢討依新北市都市設計審議原則採小坪數單元開發案檢討計算，並自設 27 汽車位，建議以符合法令規定數量檢討，以減少開挖地下一層為原則。

8. 基地因機車停車車位數量請依法定數量設置後同意部分機車停車位數量規劃設置於地下二層。

9. 建築基地細分規模限制事項：

(1) 本案土地使用分區為商業區，商業使用與住宅使用之立面形式請依新北市都市設計審議原則檢討應有所區隔。

(2) 商業區地面以上樓層規劃供一般事務所使用請依新北市都市設計審議原則檢討，並請取消內凹挑空空間，增加商業面積樓地板，管道間、機房、衛生設備、茶水間等服務空間應集中留設公共服務核內，另請將陽台集中設置，以符合都市計畫商業區土地使用效益。

10. 本案申請開挖率獎勵及綠建築黃金級獎勵，綠建築指標檢討部分請取消基地保水指標項目分數，改以其他項目補足。

11. 本案因尚未完成容積量體評定程序，請再續提專案小組確認。

12. 報告書部分：

(1) 封面案名請將空白鍵刪除，修正於「元泰鼎開發三重區三重段 275 地號等 4 筆土地店鋪、集合住宅新建工程」。

(2) 報告書內之文字「計劃」應修正為「計畫」。

(3) 提案單法令依據書寫錯誤請修正。

(4) 景觀照明計畫燈具示意圖及索引圖示名稱請統一。

(5) 請將平面圖說傢俱刪除(A3 戶)。

(6) 請將報告書平面圖說統一，請更新於最新設計。

(7) 請套繪行穿線、現有樹種、排水孔位置。

(8) 車道出入口截角請以公有人行道檢討於 1.5 公尺。

(9) 考量後續管理維護及裝修安全，有關空調主機請擺放於陽台內側。

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。

(三) 本案設計單位於 108 年 8 月 20 日函送都市設計審議報告書到府，錄案提請 108 年 9 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，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) 基地車行動線圖，請確實依道路標線標繪。
 - (2) 地下1層停車場，建議調整圾場旁自行車停車位。
 2. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 業經新北市政府108年7月12日新北府城開字第1081203185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28%(接受基地連接道路寬度22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0%，2,237.16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(位於整體開發地區，非位於法定山坡地範圍，3,195.94平方公尺)。
 3. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面): 本案申請綠建築容積獎勵，惟尚未與市府簽訂協議書，請申請人盡速辦理。
 4. 本案土地使用分區為商業區，商業使用與住宅使用之立面形式請依新北市都市設計審議原則檢討應有所區隔，平面圖與立面不符合，請補充說明修正後之規劃內容。
 5. 本案申請開挖率獎勵及綠建築黃金級獎勵(基地保水指標)，有無競合之關係，請補充圖例說明。
 6. 報告書部分:
 - (1) 法規檢討回應頁數與報告書不符合，請修正。
 - (2) 水岸建築檢討錯誤，並請於專章檢討，請修正。
 - (3) 請補標示說明地上一層之自行車動線。
 - (4) 景觀計畫之植栽索引圖示與平面圖不一致，請修正。
 - (5) 屋頂傢俱請刪除。
 - (6) 報告書空白頁部分請標示「此頁為空白頁」。
 - (7) 消防局核備文件圖面請更新。
 - (8) 報告書第七章節建築圖說部分，依工務局檢討相關法令及面積計算等部分，免於檢附報告書內說明。
 - (9) 建築圖說平面圖部分文字與圖示重疊，請標示清楚，以利審閱。
 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。
- (四) 本案因涉及容積移轉原積分為28%增加至30%及相關設計調整增加部分，設計單位於108年10月25日函送都審報告書到府，錄案提請108年11月22日專案小組審議決議如下：本案依下

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

1. 本府交通局意見(書面)：本案無意見。
2. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市三重區三重段 275、276、288、289 地號等 4 筆土地，基地面積 2,496.83 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 19 層地下 6 層共 166 戶之店鋪、一般事務所、住宅，建築物高度 65.8 公尺(與建造執照申請書所載 1 幢 1 棟地上 25 層地下 5 層共 100 戶之店鋪、住宅，建築物高度 90.6 公尺不一致)，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，倘經目的事業主管機關確認非位屬重要濕地，則無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。
3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查本案已申請容積移轉，並經新北市政府 108 年 10 月 7 日新北府城開字第 1081832355 號函書面審查在案。經書面試算結果，接受基地可移入容積為基準容積之 30%(接受基地連接道路寬度 22 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%，2,396.95 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(位於整體開發地區，非位於法定山坡地範圍，3,195.94 平方公尺)。
4. 本案於 108 年 9 月 12 日專案小組審議決議依意見修正後通過，本次容積移轉可移入容積自基準容積為 28%增加為 30%，本案逕依評點內容核定規定辦理。
5. 請確實依本局開發管理科申請容積移轉函文檢附於報告書。
6. 廣場式開放空間請依新北市都市設計審議原則檢討應具有公共性、開放性，增加硬鋪面、休憩座椅、停留空間等，並增加景觀高燈設置，以提供公眾多元性使用規劃。
7. 公寓大廈管理規約請依新北市都市設計審議原則檢討垃圾及資源回收空間。
8. 報告書部分：
 - (1) 相關表格簽名用印部分為合成內容，請申請單位及建築師確實簽名用印，倘若再以合成簽印檢送報告書，將移送工務局辦理。
 - (2) 提案單內容錯誤，請確實填寫。
 - (3) 水岸建築檢討錯誤，並請於專章檢討，請修正。
 - (4) 面積計算表之數值及文字部分，請清楚檢附，以利審閱。

	(5) 開放空間管理維護基金檢討文字說明錯誤，請修正。 (6) 公寓大廈管理規約開放空間面積說明前後不一致，請修正。 (7) 報告書 P6-6 燈具標示錯誤，請修正。 (8) 景觀部分請補附車道與開放空間之剖面，以利審閱。 (9) 建築線指示函文請依報告書範本編製。 (10) 報告書空白頁部分請標示「此頁為空白頁」。 (11) 公寓大廈管理規約(第 31 之 2 條)文字說明請確實。 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。 (五) 本案經設計單位於 109 年 1 月 3 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 109 年 2 月 24 日新北府城設字第 1090019512 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 109 年 3 月 14 日本市 109 年度第 3 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	誠家興建設-汐止區保安段1地號等20筆集合住宅新建工程(第1次變更設計)	案號	報告案 第二十一案
說明	一、申請位置：新北市汐止區保安段1地號等20筆土地 二、設計單位：黃翔龍建築師事務所 建築師：黃翔龍 三、申請單位：誠家興建設股份有限公司 負責人：孫銘仁 四、土地使用分區：住二用地(建蔽率50%，容積率240%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上二十四層地下五層鋼筋混凝土構造，共154戶。 (二)建築基地面積：2881.31平方公尺。 設計建築面積：746.98平方公尺。 設計建蔽率：25.93%≤50%。 (三)總樓地板面積：20841.13平方公尺。 設計容積面積：11678.88平方公尺。 設計容積率：405.33%≤ 405.33%(240*(1+10%+40%+12.89%+6%))(允建上限) (四)基地保水獎勵：691.51平方公尺。(10%) 容積移轉面積：2766.05平方公尺。(40%) 開放空間獎勵：891.27平方公尺。(12.89%) 綠建築獎勵：414.91平方公尺。(6%) (五)新建建築各層用途如下： 地下五至三層：停車空間。 地下二層：防空避難室兼停車空間。 地下一層：停車空間。 地上一層：門廳、停車空間、防災中心、緩衝空間、花台。 地上二層：門廳、外廊、管委會空間、公共服務空間。 地上三至二十三樓夾層：集合住宅。 屋突一至二層：樓梯間。 屋突三層：樓梯間、機房、水箱。 (六)停車空間：應設汽車135輛，實設135輛。 應設機車147輛，實設147輛。 應設自行車49輛，實設49輛。 (七)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案係依據「變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」土地使用管制要點規定，第十七點(略以)：「下列地區或建築應先經新北市都市設計審議委員會依『新北市都市設計審議原則』審議通過後方得申請建築執照：(五)申請容積達基準容積之1.5倍以上之建築基地…」，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104年4月27日新北府城設字第1040696195號函同意		

核備在案。

- (二)本案因屋脊裝飾物變更，立面、室內隔間、停車空間、景觀配置、屋頂綠化調整及綠建築獎勵值修正，辦理變更設計，設計單位於108年10月9日檢送報告書到府，提請108年11月15日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：

為貴科108年11月15日召開新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會專案小組會議一案，經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，本案經新北市政府104年11月26日新北府城開字第1042220863號函核准容積移轉。

2. 本府工務局意見(書面)：

- (1) 涉及基地高程及山坡地地形等(GL、複壁、擋土牆等)請依建築技術規則及本市規定檢討，擋土牆設置請依建築技術規則第264、265條規定檢討。
- (2) 陽台格柵、露樑外隔柵、透空遮陽板等請依建築技術規則及本市規定檢討或提請放寬。
- (3) 建築線位置及基地內現有通路請依建築線指示圖標示於圖面。
- (4) 無遮簷人行道2.5公尺淨寬請標示於圖面。
- (5) 屋突層空間名稱請依建築技術規則規定標示。

3. 本府環境保護局意見(書面)：

「誠家興建設汐止區保安段1地號等20筆土地集合住宅新建工程(第1次變更設計)」涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市汐止區保安段1、2、3、4、5、6、7、8、10、11、11-2、12、266、266-1、267、267-1、267-2、268、268-1、270等20筆地號，基地面積2,881.31平方公尺，場址非位屬重要濕地，興建1幢1棟地上23層地下5層建築物共147戶之集合住宅，建築物高度80.00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. 本府交通局意見：

本案為第1次變更設計，涉交通議題為汽車位減少5席，自行車增加5席，其餘如停車場出入口、車行及人行動線無變動，本局無意見。

5. 屋脊裝飾物變更部分同意設置。

6. 基地分析現況照片請更新。

7. 綠建築獎勵：

- (1) 法規檢討第11條綠建築分級評估需達銀級以上，取得6%獎勵，依據P2-10修正後綠建築分級評估合計總分為34.66，僅為銅級，不適用6%獎勵值，請釐清。
- (2) 請檢附綠建築達銀級標準相關核准文件。

	8. 沿基地境界線留設之1.5M鄰棟間隔，於GL1 2F、GL2 1F及境界線交接處有高差，請補剖面說明，且P3-04目前建築面積計算範圍緊鄰基地境界線，請釐清鄰棟間隔須淨空之規定，並釐清建築面積計算方式。 9. 本案涉及停車數量變更部分，請於平面圖上詳細標註車位所在位置，且自行車位48不可位於臨境界線退縮1.5m防災通道內。 10. 陽台立面格柵請依建管法規設置。 11. 環境保護設施： (1) 垃圾儲存空間之大小配置及開門位置有差異，請釐清，並建議維持原核准之儲存空間大小。 (2) 垃圾車臨停車位不得兼做裝卸車位，另平面圖說標示不一致，請修正。 12. 屋頂綠化灌木覆土深度應大於60公分以上，請修正。 13. 報告書部分： (1) 提案單中設計概要無增設停車獎勵請刪除。 (2) 第二百二十八條實設空地依據P4-01面積計算表應為2146.03平方公尺。 (3) 建築面積計算圖請提供原核准圖說以供對照，變更圖說請左右對照，無變更圖說無需納入，並請框出變更項目說明變更理由。 (4) 屋頂綠化面積部分，綠化面積變更部分為誤植，請修正。 14. 本次辦理變更設計為申請單位主動申請，不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。 15. 本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議抵觸。 16. 依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。 17. 相關單位意見請酌參。 18. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 (三) 本案經設計單位於108年12月20日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於109年2月25日新北府城設字第1082410932號函先行同意核備在案。 八、以上提請109年3月13日本市109年度第3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	鴻邦建設新莊區合鳳段129、133、134地號等3筆土地 集合住宅大樓新建工程(第1次變更設計)	案號	報告案 第二十二案
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：台北國際聯合建築師事務所 建築師：張國章 三、申請單位：鴻邦建設企業有限公司 負責人：林賜勇 四、土地使用分區：住宅區(建蔽率50%，容積率300%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上24層地下6層鋼筋混凝土構造，共405戶。 (二)建築基地面積：4,748.54平方公尺。 設計建築面積：1,605.84平方公尺。 設計建蔽率：39.64%≤50%。 (三)總樓地板面積：45,81.19平方公尺。 設計容積面積：22,868.70平方公尺。 設計容積率：481.59%≤481.59% [300*(1+13.56%+6%+6%+34.97%)](允建上限) (四)開發空間獎勵：1,932.13平方公尺。(13.56%) (五)綠建築銀綠獎勵：854.73平方公尺。(6%) (六)保水獎勵：854.73平方公尺。(6%) (七)容積移轉面積：5,612.21平方公尺。(34.94%) (八)新建建築各層用途如下： 地下六至地下一層：防空避難室、停車空間、機房。 地上一層：門廳、休閒空間、一般事務所、公共服務空間。 地上二層至二十四層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。 (九)停車空間：應設汽車325輛，實設347輛。(自設22輛) 應設機車405輛，實設405輛。 應設自行車101輛，實設159輛。 (十)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案係依據「擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫案土地使用分區管制要點」土地使用分區管制要點第18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106年6月17日新北府城設字第1031265667號函同意核備在案。 (二)本案因調整設計，故申請都市設計審議第1次變更設計，設計單位於108年11月4日提送都審報告書到府，提請108年11月29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(書面意見):

- (1) 本案為第1建築物(住宅404戶、梯廳1戶),設置汽車停車位347席,機車停車位405席,自行車停車位161席,已建築物交通影響評估準則提交評門檻,請依規定辦理。
- (2) 請清楚圖示本案停車場出入口60度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析。

2. 本府工務局(書面意見):

(1) 建築法令:

- A. 建築面積如何計算,請於壹層平面圖上色區分範圍。
- B. 請補附基地四周地籍套繪圖,以釐清是否有法定空地重複使用問題。
- C. 空間名稱請依建築技術規則標示。
- D. 請將建築線與建築物配置圖併同套繪,標示建築面積範圍並上色。
- E. 挑空部分請依建築技術規則第164條之1檢討設置。
- F. 請釐清無障礙汽、機車出入動線是否符合無障礙設施設計規範規定。
- G. 請將開挖範圍套繪至1樓平面。
- H. 立面請標示窗台高度(高度不得小於1.1M*)。
- I. 公寓大廈規約請說明版本並將相關事項(禁止二工、監視系統、安全維護裝置及承諾事項等)納入規約。
- J. 1樓開門方向請釐清(往避難方向開)。
- K. 請檢討無障礙建築物(設施設備)。
- L. 未設置防水閘門。
- M. 立面請標示避雷設備。
- N. 剖面請標示樓層淨高。
- O. 立面請標示材質。
- P. 請釐清車道免計面積。
- Q. 應為供住戶作集會,休閒,文教及交誼等服務性之公共空間,是否符合規定請說明。
- R. 日後管理維護計畫應納入公寓大廈規約中規範。
- S. 請標示防災通道與人行道相對高層,請檢討是否順平。
- T. BC棟依建築技術規則公共建築物行動不便者使用設施規定檢討。
- U. 應設置防災中心且 ≥ 40 平方公尺。
- V. 高層建築防災中心請併入機電空間檢討。
- W. 建築物高度大於60米,應設航空障礙燈。
- X. 高層建築物是否設置燃氣設備請依規定檢討。
- Y. 屋脊裝飾物建議採金屬構架,並應檢討耐候性,耐震,耐風等結構安全項目。
- Z. 車道坡度、寬度請依規定檢討。
- AA. 請檢討停車空間防火區劃,防火時效,阻熱性。

(2)其他：另涉建管法令部份，仍應依建造執照掛號申請時之相關規定辦理，其檢討應由建築師就建築物工程圖樣及說明書簽證負責。

3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：「鴻邦建設新莊區合鳳段129、133、134地號等3筆土地集合住宅大樓新建工程(第1次變更設計)」：查本案前經新北市政府107年8月13日新北府城開字第1071527113號函核准容積移轉，得移入接受基地容積為5,612.21平方公尺(已達接受基地基準容積39.3961%之上限，部分土地位於捷運丹鳳站500公尺範圍內，超出部分無償捐贈)。

4. 本府環境保護局意見(書面)：第3案「鴻邦建設新莊區合鳳段129、133、134地號等3筆土地集合住宅大樓新建工程(第1次變更設計)」涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市新莊區新莊區合鳳段129、133、134地號等3筆土地，基地面積4,748.54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6層共405戶之集合住宅，建築物高度82.15公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

5. 開放空間部分：

(1)開放空間獎勵、容積移轉友善方案等開放空間應一併整合設計，開放空間範圍，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，其範圍內不得設置阻隔性之花台、水池、植栽(灌木)帶、通排氣墩、等，故有關臨中正路694巷容移友善方案範圍內植栽種植覆土請不高於地面並請設置街道家具。

(2)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(報告書6-12, 6-13頁)開放空間人行通道內植栽設置請維持原核准順平無高差設置。

(3)開發基地臨街道轉角應依基地現況留設街角廣場空間，應整體規劃街角空間、街道家具及植栽配置等，該空間與街道相銜接之處須順平無高差，並請套繪鄰地鄰地開放空間、鋪面及植栽。

(4)車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，其色系應與人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差，請檢附車道出入口兩向剖面圖檢討並符合規定。

(5)開放空間內請取消投樹燈設置。

6. 本案申請容積移轉(34.97%，4,981.50平方公尺)，考量本次變更設計西北側(臨12公尺天祥路)零碎容移友善方案空間範圍不完整及公眾使用性不足，建請與東北側友善方案整體設計，南側友善方案請配合街角廣場供公眾休憩使用，面積以不低於原核准面積，其餘友善方案同原核准。

7. 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。

8. 有關本次申請裝飾柱審議(A棟6根、B棟6根)部分，居室旁裝飾柱請依建管規定檢討，原則同意。

9. 交通部分：

(1)依「新北市都市設計審議原則」規定，汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍、騎樓或開放空間獎勵範圍之間應留至少6公尺平地，請標示檢討並符合規定。

(2)自行車數量檢討有誤，請修正。

10. 依「新北市都市設計審議原則」第1點第2款規定，建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬1.5公尺以上建築，其退縮範圍內應以淨空設計，退縮範圍不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台等構造物；並請標示1.5公尺鄰棟間隔高程，與鄰地順平無高差設置。

11. 高層緩衝空間請符合內政部營建署規定檢討。

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

13. 景觀規劃：

(1)相關景觀剖面圖說請與平面圖相符，以利檢閱(例報告書6-23頁)。

(2)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，報告書6-27頁回應有誤。

(3)綠化面積、喬木數量等相關檢討，請不低於原核准。

14. 報告書部分：

(1)查本案地號(合鳳段129、133、134地號)屬(99年10月15日)擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫案土地使用分區管制要點，請補充檢討並符合規定。

(2)本案屬都市計畫法新北市施行細則前之舊案，有關申請保水獎勵部分，請以開挖率以建築面積及地下各層最大樓地板面積之最大投影面積之總和除以基地面積計算，專章檢討附建築師簽證。

(3)報告書封面透視圖請與設計圖相符。

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

16. 相關單位意見請酌參。

17. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

(三)本案經設計單位於109年1月6日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於109年2月27日新北府城設字第1090031811號函先行同意核備在案。

	八、以上提請109年3月14日本市109年度第3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。