檔　　號：
保存年限：

新北市政府 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號11樓
承辦人：吳岳樺
電話：(02)29603456 分機7252
傳真：(02)29601983
電子信箱：am9728@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市都市設計及土地使用開發許可審議會

發文日期：中華民國107年10月25日
發文字號：新北府城設字第1072014906號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨（請至附件下載區(http://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/)下載檔案，共有1個附件，驗證碼：000DYGGRR）

主旨：檢送107年10月9日「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組會議紀錄」1份，請查照。

說明：

一、依本府城鄉發展局107年10月2日新北城設字第1071890589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。未依規定期限送請都設會審議或本府核備者，都審案視為終結，應重新提出申請。

三、倘對於審議結果有異議者，申請單位應於會議紀錄文到起30天內以書面申請復議。

正本：黃委員志弘、鄭委員晃二、江委員坤源、古委員禮淳、張委員銀河、高委員文婷、新北市政府工務局、新北市政府交通局、嘉泥建設開發股份有限公司、陳茂垠建築師事務所、金玖建設開發有限公司、王志祥建築師事務所、重易國際有限公司、凌啟豪建築師事務所、三重區公所
副本：新北市政府城鄉發展局計畫審議科、新北市政府城鄉發展局都市計畫科、新北市政府城鄉發展局開發管理科、新北市政府城鄉發展局政風室、新北市都市設計及土地使用開發許可審議會、王執行秘書敏治、周副總工程司繼祖、陳副總工程司建吉、社團法人新北市建築師公會(均含附件)

交換戳記
107/10/25 11:50

吳岳樺　　城鄉發展局
1072058797　(2018/10/25)

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
專案小組會議議程

召集人：黃委員志弘

會議時間：107.10.09 星期二　上午 09 時 30 分

會議地點：新北市政府 11 樓東側第二會議室(1137)

一、作業單位報告（09:30-10:00）

二、討論案（10:00-）

（一）嘉泥建設淡水區望高樓段 22 第號等 8 筆土地集合住宅新建工程。

（二）金玖建設三重區五谷王段 241 地號 1 筆土地集合住宅新建工程。

（三）重易國際三重區中興段 1090-2、1092、1093 地號等 3 筆土地廠辦新建工程。

三、臨時動議

四、散會

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組會議　簽到冊

壹、 時間：中華民國 107 年 10 月 9 日(星期二) 上午 09 時 30 分

貳、 地點：新北市政府 11 樓 1137 會議室

參、 主持人：黃老師志弘 江坤源

肆、 出(列)席單位/人員：

	委　員	簽　名　處	委　員	簽　名　處
出席委員	江委員坤源	江坤源	鄭委員晃二	
	古委員禮淳	古禮淳	張委員銀河	張銀河
	高委員文婷			

	單　位	職　稱	簽　名　處
單位人員	本府交通局		
	本府工務局		
	本府城鄉發展局	副總工程司	
	本府城鄉局都設科		
	本府城鄉局都設科		蔡偉 李婉瑄
			吳敏[illegible]

	單　位	職　稱	簽　名　處
單位人員	嘉泥建設開發股份有限公司		顧宗勳
	陳茂垠建築師事務所		陳茂垠
	金玖建設開發有限公司		涂金龍
	王志祥建築師事務所		王志祥
	重易國際有限公司		張育甄
	凌啟豪建築師事務所		凌啟豪

案由	嘉泥建設開發淡水區望高樓段22地號等8筆土地集合住宅新建工程	案號	第一案

說明

一、申請位置：新北市淡水區望高樓段22號等8筆土地。

二、設計單位：陳茂垠建築師事務所　　建築師:陳茂垠。

三、申請單位：嘉泥建設開發股份有限公司　　負責人:黃永志。

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4層、地上18層鋼筋混凝土構造，共205戶

(二)建築基地面積　：　5,068.1　平方公尺。

設計建築面積　：　1,152.49 平方公尺。

設計建蔽率　：　22.74%<50%

(三)總樓地板面積　：　28,902.63 平方公尺。

設計容積面積　：　14,322.98 平方公尺。

設計容積率　：　282.61%<200%×(1+11.36%+30%)=282.72%

(四)開放空間獎勵　：　958.71 平方公尺。(9.46%)

公共服務空間獎勵：　192.76 平方公尺。(1.9%)

容積移轉　：　3,040.86 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　：　管委會空間。

地上二至十八層：　集合住宅。

屋突一至三層　：　梯間、水箱、機房。

(六)停車空間：應設汽車205輛，實設211輛，自設6輛。

應設機車205輛，實設209輛，自設4輛。

應設自行車52 輛，實設52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)本案設計單位於105年3月15日檢送都審報告書到府，並錄案提送105年3月25日都審專案小組審議，決議如下:請設計單位依下列委員及作業單位意見修正，製作修正報告書送作業單位及委員確認後，續提小組討論。

1、本府交通局意見:

(1)本案為第二類建築物，規劃汽車停車位256席、機車停車位256席，未達提送交評門檻。
(2)本案機車位數量前後不一致，請再行檢視確認。
(3)請補充自行車停車位數量並說明停車動線。
(4)請於圖說補充說明各車種停車位長寬。
(5)請補充說明基地鄰接之計畫道路是否已開闢完成並開放通行。車道出入口請設於次要道路，並套繪最大車行軌跡，進出動線採右進右出。
(6)請補充說明汽、機車坡道之坡度是否符合規定。
(7)請檢討將無障礙停車位統一設置於地下壹層，以利行動不便者尋找車位，另請檢討將該停車位設置於鄰近梯廳處，避免動線與汽車動線交織。
(8)基於環境友善請考慮捐贈YouBike場站、設備、公車候車亭及智慧型站牌。
(9)請標示周邊開發案停車場出入口及路口與本案停車場出入口相對位置及距離。
(10)請補充外部人行道、自行車道之規劃。
(11)臨路口交通警示設施不足請增設。

2、本府工務局意見:
(1)本案建築物涉山坡地範圍興築，請依技術規則山坡地專章檢討，並就原始地形、複壁設置等依本市規定檢討。
(2)屋脊裝飾物請依規定檢討透空並依規定採輕量之構造。

3、有關本案部分基地位於山坡地範圍，其建築物高度請依建技規則268條檢討，並請釐清是否申請山坡地建築物高度放寬，倘有請依相關法令檢討。

4、開放空間獎勵部分:
(1)開放空間獎勵部分請依新北市都市設計審議原則第1點及建技規則規定計算列式檢討其獎勵值。
(2)沿街式步道應全長等寬留設，請釐清本案之設置寬度。
(3)有關廣場式開放空間有效獎勵深度應在10公尺以下，超過部分原則不予以獎勵，惟確有連通性及商業活動使用須經本市都審委員會同意，另目前留設位置於建築物之主要出入口，其開放性顯不足，請再予調整。
(4)前項開放空間範圍內建議增加街道家具或遊具設施等供附近居民使用，以增加公益性，另留設範圍請納入規約載明。
(5)請釐清地面層是否申請公服空間，倘有亦請納入規約載明。
(6)請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定檢討並計算公共開放空間維護管理基金。

5、有關容積移轉部分請依新北市都市設計審議原則第5點第1款規定專章檢討，另目前提出之容移友善方案部分與開放空間範圍重複計算，

故請再另提相關友善方案。

6、有關申請屋脊裝飾物部分，其材質建議採金屬且高度以6公尺以下為原則(目前規劃9公尺)，另請依建管規定檢討透空。

7、人車行動線部分:

(1)車道出入口之色系應與人行空間整體設計並順平，另車道於人行道出入口寬度應小於6公尺，且應自法定退縮或開放空間獎勵範圍後留設6公尺停等空間。

(2)垃圾暫存空間空間應鄰近垂直動線核，請依新北市都市設計審議原則第6點第1款規定檢討。

(3)考量行動不便者之使用需求，無障礙停車位請鄰近垂直動線規劃。

(4)自行車數量請以四分之一機車位數設置。

(5)請檢附本府消防局之核定圖說。

8、景觀綠化部分:

(1)請補附坵塊分析圖，並於地面層景觀標示基地高程及鄰路及鄰地之高程。

(2)景觀剖面圖請補附平面索引圖。

(3)有關地面層綠化面積及綠覆率檢討請確實依規定列式檢討計算，另喬木覆土深度應大於1.5公尺。

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

(5)供公眾使用之人行空間請避免採用投射燈具。

(6)考量行走之舒適性，沿街式步道建議不要採

(7)有關基地排水部分請確實標示排水溝位置、高程(含周邊道路及鄰地)。

9、報告書內容:法令檢討請確實標示圖說頁碼、相關平面圖請標示空間名稱 。

(二)本案設計單位於106年6月29日檢送都審報告書到府，並錄案提送106年7月28日都審專案小組審議，決議如下:請設計單位依下列委員及作業單位意見修正，製作修正報告書送作業單位及委員確認後，續提小組討論。

1、本府工務局意見:

(1)本案建築物涉山坡地範圍，請依技術規則山坡地專章檢討，原始地形請依本局104年3月9日認定及執行方式檢討(現況及原始)，另涉基地高程及山坡地地形、1.5公尺人行步道、開挖面積等請依技術規則及本市規定檢討(GL、複壁等)。

(2)屋脊裝飾物透空遮牆請依技術規則規定檢討並依規定採輕量構架。

(3)綠化檢討內容，請再確認。

(4)無遮簷人行道範圍及2.5公尺淨空部分請標示。

2、本府交通局意見(書面):

(1)本案本次規畫設有店鋪，屬一類建築，車位設置已達150席以上，請

依規定提送交評審查。

(2)無障礙停車位數量請依規定檢討設置，宜鄰近垂直梯廳處並避免跨越車道。

(3)本案規畫捐贈公共自行車租賃站場站及設備，應於基地內留設 4*40 或 6*20 之空間以利建置。

(4)停車場出入口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、5 公尺截角圓弧、60 度視距分析、安全警示設施、套繪最大車行軌跡)。

(5)停車場破口臨人行道處請增繪行穿線。

(6)本案容移容獎大於 3,000 平方公尺，經查基地現址設有公車站牌為有友善鄰里，請於原地留設並捐贈候車亭與智慧型站牌。

3、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):

(1)依報告書 P2-1 所示本案申請土地似位 103 年 7 月 9 日核定實施「擬定淡水都市計畫(第三次通盤檢討原綠一、二、三用地附帶條件市地重劃地區)細部計畫」案內，請申請人再予釐清。

(2)本案無檢討都市計畫法新北市施行細則及無檢討是否符合土地使用分區管制要點第 22 點規定設置雨水貯留滯洪及涵養水份再利用設施。

(3)報告書 P4-1 面積表未有開挖率、停車空間、戶數…等檢討內容，且未寫明各層樓建物用途。

(4)本案申請開放空間獎勵，請依土地使用分區管制要點第 10 點規定檢討獎勵額度，並請依都市計畫法新北市施行細則第 48 條規定，應設置公共開放空間管理維護基金，專戶儲存負責管理運用。

(5)報告書 1 層平面圖未標示前院深度及未標示是否符合土管第 6 點(三)住宅區面臨計畫道路 10 公尺以上之規定事項。

(6)報告書第 4 章及第 6 章建築面積不同，請依土地使用分區管制要點第 20 點規定詳細檢討綠化面積是否符合。

4、容積移轉環境友善方案：

(1)本案申請容積移轉(30%，3040.86 平方公尺)，目前申請單位提出的友善方案為設置 YOUBIKE 停放區 30 輛(59.08 平方公尺)、沿街開放空間(122.61 平方公尺)、鄰里公園(141.97 平方公尺)合計 323.66 平方公尺，因 8 公尺計畫道路未開闢，請加強友善方案周邊動線的景觀及休憩設計。

(2)有關設置 YOUBIKE 部分所涉及之車位數、空間、設備請先洽交通局辦理。

(3)請說明本案現有公車候車位置，並結合友善方案整體設計。

(4)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。

5、景觀綠化部分:

(1)地面層供公眾通行使用人行道應取消投射燈具，並以景觀高燈或矮燈

加強地面層照明。
(2)車道出入口請延續人行道鋪面，並確保順平處理。
(3)請補充檢討基地綠覆率，並加強中正路二段 20 公尺至 8 公尺計畫道路徑之景觀設計。
6、屋脊裝飾物部分經委員會討論後同意設置
7、報告書內容:
(1)請補附土地登記簿謄第一類本地號全部。
(2)報告書部分請加強圖說清晰度並標示尺寸。
(3)有關本案部分基地位於山坡地範圍，其建築物配置於法定山坡地範圍外，請標示檢討水保設施。
(4)補充雨水收集利用系統圖說
(5)請詳細標示說明基地與周邊環境高程差
8、相關單位意見請酌參。
(三)本案設計單位於 106 年 11 月 6 日檢送都審報告書到府，並錄案提送 106 年 11 月 29 日都審專案小組審議，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，經作業單位確認後，續提專案小組審議。
1、本府工務局意見(書面):
(1)屋脊裝飾物部分倘經都審委員會審議通過，本項無意見。
(2)一層高度請依相關規定檢討釐清，另店鋪空間請依「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」相關規定檢討。
(3)請補充檢討容積、建築面積計算情形。
(4)管委會空間與大廳應實質區隔，請檢討
(5)一層平面空間名稱請詳填，是否涉及應檢討容積部分請釐清。
(6)法空上方過樑應檢討建築面積，請釐清。
(7)二樓是否涉及露臺空間及露臺上方過樑(應檢討容積)部分，請釐清。
(8)緊急昇降機、排煙室、特別安全梯等相關規定請依建築技術規則建築設計施工編地 4 章相關規定檢討。
(9)屋突設置管委會空間請取消。屋突用途請依技術規則建築設計施工編相關規定設置。
2、本府交通局意見(書面):
(1)p0-22 本案規劃設置公共自行車租賃站，留設面積扣除植栽及其它地面設備後淨留設面積應符合 4*40m 或 6*20m 之面積，並捐贈相關設施設備(20 柱 40 台車輛)，相關圖說請於報告書中明確標示，並應併交評送府審查。
(2)本案停車場出入口處現址設有新巴士停靠站，為避免未來車輛進出與新巴士停靠產生衝擊，請妥善規劃該區之交通動線及進出口之警示設施，以提升行車安全;申請移設新巴士站位，應洽公所確認，倘未經同意則仍建議於基地範圍內調整。
3、本案申請容積移轉(30%，3,040.86 平方公尺)，請加強基地南側沿 8

公尺道路側之動線串聯，並增加一處人行步道開口，以加強開放空間之可及性，開放空間及友善方案應扣除排氣燉，並避免妨礙開放空間之使用。

4、開放空間及友善空間應增加街道家具，增加使用性及公益性。

5、請依前次小組決議補充標示基地、道路與鄰地高程關係，並增加剖面圖說。

6、排水部分請再補充說明系統圖說，並加強整合綠地排水系統。

7、植栽樹種應納入原土層及開挖區域之考量。

8、地下室規劃車道動線建議可採迴路性設計。

9、開放空間獎勵範圍，地下室應採降板處理，植栽樹穴及樹圍石等應不得突出地面，以利雨水入滲。

10、考量配合消防車救災位置及動線，原則同意一樓高度放寬至6公尺

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。

(四)本案設計單位於107年3月7日檢送都審報告書到府，並錄案提送107年4月10日都審專案小組審議，決議如下:本案依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提大會討論；倘無法依歷次小組會議紀錄修正，本案予以駁回。

1、本府交通局意見(書面):

(1)p2-37經查現況公車站牌為新巴士為公所管轄，有關站牌移設請洽公所辦理，非經同意不得逕自移設。

(2)本局已於106年9月30日新北交規字第1061896476號函提供第一次審查意見，請併都設審查意見修正後送府續審。

2、本府工務局意見(書面):

(1)屋脊裝飾物透空遮牆檢討應自屋頂面起算，請修正。

(2)不可綠化範圍檢討請衣土管第20條規定計算。

3、本案申請容積移轉(30%，3,040.86平方公尺)，前次決議中說明需加強基地沿8公尺道路側之動線串聯，並增加一處人行步道開口，以加強開放空間之可及性，順平規劃，惟本次 仍未依第3次專案小組會議紀錄修正開放空間可及性，因本次已召開第4次專案小組，倘設計單位未積極依決議確實修正將依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」駁回其申請。

4、請說明本案基地周邊計畫道路開闢狀況，確保8公尺側之廣場式開放空間得以通達及符合相關規定。

5、屋脊裝飾物高度不得超過6公尺、須符合建管規定之透空率及投影面積，本案設置4.5公尺屋脊裝飾物，請標示材質應為金屬構架，並將屋脊裝飾物會管理方式納入公寓大廈管理規約，並續為討論。

6、本次新增公服空間部分，未符工務局有關公共服務空間設置規定，請取消該項獎勵申請。
7、請調整街道燈具，並減少投樹燈之設置。
8、本案排水設施設置規劃請重新調整。
9、樹種部分請選擇原生種植物種植。
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。

(五)本案設計單位於107年6月26日檢送都審報告書到府，並錄案提送107年7月12日107年度第8次大會討論，決議如下:本案應依下列意見修正原則同意，就容移友善方案授權專案小組確認，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，送本府續提小組審議。

1、本府交通局(書面)：交通部分請依本局交評意見修正並提送。
2、本案申請容積移轉(30%，3,040.86平方公尺)，目前申請單位提出開放空間659.8平方公尺(包含頂蓋型開放空間133.03平方公尺)，並含40組YouBike設備及腳踏車，惟目前西側8公尺計畫道路尚未開闢，致友善開放空間可及性不佳，且友善空間部分位於消防通道應予扣除，故請調整部分店舖改為頂蓋型開放空間，並配合YouBike、外部景觀設施重新整體規劃，授權專案小組確認後，原則同意申請額度30%。另可逕依照「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」辦理。
3、因目前景觀規劃較為零碎，建議將YouBike調整至基地北側(靠地界側)，以利開放空間整體留設。另街道家具設置請配合景觀高燈整體規劃。
4、考量基地西側計畫道路尚未開闢，請加強基地四周之夜間照明，並配合建築物安全維護設計，以利後續使用。
5、基地西側開放空間高程應配合未來8公尺計畫道路順平處理，請先洽道路主管機關，確認未來道路設計高程後規劃。
6、基地部分位於法定山坡地，請補充說明滯洪沉砂之管理維護方式。另請配合坡審、水保、結構外審審竣內容，修正圖說後辦理都市設計審議核備。
7、有關車道迴轉半徑部分請減少視覺死角及加強線型的平順處理。
8、申請開放空間及公共服務空間獎勵部分，依規定檢討後，原則同意。另開放空間中之排氣墩請扣除獎勵範圍，且不得影響公眾使用。
9、一樓樓高因配合消防車救災位置及動線經106年11月29日專案小組同意樓高申請為6公尺，原則同意。
10、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。 11、因基地前後存有高程差，相關模擬圖部分請依實際現況套繪。 (貳)本案設計單位於107年8月31日檢送都審報告書到府 八、以上提請107年10月9日專案小組審議。
相關單位意見	一、本府工務局意見(書面): (一)基地位於山坡地範圍，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)。 (二)基地位於山坡地範圍，其建築物高度請依內政部107年8月21日內授營建字第1070813570號函釋規定及建築技術規則268條規定檢討，並釐清是否申請山坡地建築物高度放寬。 (三)屋脊裝飾物透空遮牆檢討應自屋突面起算，請釐清。 (四)法空上方過樑建築面積請檢討。 (五)高層建築物燃氣設備防火區劃請檢討。 二、本府交通局意見(書面): (一)停車場出入口：(報告書p.5-13) 1.P0-49應補充標註破口寬度8公尺、汽/機車道寬度(6.8公尺/3公尺)以利委員檢核，另請補充最大型車輛進、出轉彎軌跡分析(應含中正路2段車道配置)。 2.地面層停車場出入口，車道範圍請設置防滑車道磚，其鋪面型式及顏色應與開放空間及人行道有所區隔。 (二)外部動線規劃部分，請補充中正路2段車道配置(含標線規劃)，並由中正路起即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，且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，並避免交織。 (三)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。
決議	本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。 一、本案申請容積移轉(30%，3,040.86平方公尺)，目前申請單位提出開放空間773.45平方公尺，並含40組YouBike設備及腳踏車，目前已取消消防通道並將店舖改為頂蓋型開放空間，經討論同意該容積移轉友善方案。 二、請補充說明8公尺計畫道路高程，確保開放空間的延續與順平。 三、沿8公尺計畫道路側開放空間內人行道寬度請維持至少2公尺寬，並請加強轉角處擋土牆之立體綠化。 四、基地周邊轉角之燈具使用景觀高燈。 五、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。 六、相關單位意見請酌參。

案由	金玖建設開發三重區五谷王段 241 地號 1 筆土地集合住宅新建工程	案號	第二案

說明

一、申請位置：三重區五谷王段 241 地號 1 筆土地。

二、設計單位：王志祥建築師事務所　　建築師：王志祥。

三、申請單位：金玖建設開發有限公司　　負責人：涂金龍。

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 7 層、地下 2 層鋼筋混凝土構造，共 24 戶。

(二)建築基地面積　：　532.72 平方公尺。
　　設計建築面積　：　256.61 平方公尺。
　　設計建蔽率　　：　48.17% ≦ 50 %。

(三)總樓地板面積　：　2,268.55 平方公尺。
　　設計容積面積　：　1,278.51 平方公尺。
　　設計容積率　　：　239.99% ≦ 240%。

(四)新建建築各層用途如下：

地下二層　　：　倉儲式機械停車空間、機房。
地下一層　　：　防空避難室兼停車空間、機房。
地上一層　　：　入口門廳、管委會使用空間、集合住宅。
地上二至七層　：　集合住宅。
屋突一至三層　：　樓電梯間、機房、水箱。

(五)停車空間　　：　應設汽車 24 輛，實設 25 輛(自設 1 輛)。
　　應設機車 24 輛，實設 25 輛(自設 1 輛)。
　　應設自行車 6 輛，實設 6 輛。

(六)餘詳報告書。

六、法令依據：

本案係依據「擬定三重都市細部計畫(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)本案設計單位於 107 年 8 月 10 日函送都審報告書到府，並錄案提請 107 年 8 月 30 日專案小組審查，決議如下:本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。

1. 本府交通局(書面意見):

(1)基地 1 樓平面機車升降機與無障礙汽車格相近，影響機車進出，且機車無停等緩衝空間，建議調整配置。

(2)另基地停車場車道出入口臨既有道路處，請檢視植栽是否影響車行視距。

2. 本案申請放寬鄰棟間隔範圍設置無障礙汽車位下車區，請補充說明汽車進出方式，並調整汽、機車升降機向基地西側移，以

	供適當的停等空間。無障礙停車下車區之使用定義請依建管相關規定檢討後續提小組討論。 3. 本案於鄰棟間隔範圍設置圍牆，原則同意。 4. 考量行車視角安全，車道破口處與現有人行道之植栽請整合規劃。 5. 公共出入口區之崁地燈請取消設置，並調整人行步道高燈位置。 6. 有關地上1層兩戶間之內院圍牆部分，建議於鄰棟間隔範圍設置1.2公尺高度圍牆連接2公尺高牆。 7. 放寬事項請列專章檢討，以利審查。 8. 檢視本次報告書內容無涉及裝飾柱審議，惟報告書封面申請項目勾選，請釐清。 9. 80%透水檢討計算式錯誤，請修正。 10. 景觀剖面圖請檢討開放空間之斜率以不大於4%為原則，並於圖面上標示。 11. 車道出入口高程請與人行步道一致，請補上其剖面圖。 12. 考量都市景觀，空調主機請設置於陽台內。 13. 提案單建築面積與面積計算表不符，請釐清。 14. 請檢附法令適用日文件。 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。 (二)本案設計單位於107年9月28日函送都審報告書到府。 八、以上提請107年10月9日專案小組審查。
相關單位意見	交通局意見(書面意見): 建議檢討無障礙機車格位位置適宜性及安全性。
決議	本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。 一、考量人行通行安全及空間界定，請於無障礙機車車位邊與主要出入動線適當植栽綠化。 二、地面層1/2綠化檢討錯誤，無障礙通道不得計入不可綠化面積，請修正。 三、管委會空間區隔請逕依建管規定辦理。 四、進排氣墩請與法定退縮留設緩衝空間，並標示其相關尺寸及圖面。 五、請於景觀配置圖標示車道破口尺寸。 六、消防核備文件請重新送審。 七、P5-11空調剖面圖及立面圖錯誤，請修正。 八、本案無申請屋脊裝飾物及裝飾柱審議，故P8-15公寓大廈管理規約第24條內容請修正。

決議	九、公共開放空間管理維護基金計算錯誤，請無條件進位至個位，另請檢附公共開放空間管理維護執行計畫表。 十、請修正修正對照表第 15 點錯字。 十一、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。 十二、相關單位意見請酌參。

案由	重易國際三重區中興段1090-2、1092及1093地號等3筆土地廠辦新建工程	案號	第三案
說明	一、申請位置：三重區中興段1090-2、1092及1093地號等3筆土地。 二、設計單位：凌啟豪建築師事務所　　建築師：凌啟豪。 三、申請單位：重易國際有限公司　　負責人：陳永明。 四、土地使用分區：乙種工業區(再發展區)(建蔽率60%，容積率140%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上2層鋼骨構造，共1戶。 (二)建築基地面積　：　1,287.82平方公尺。 設計建築面積　：　737.4平方公尺。 設計建蔽率　：　57.27% ≦60 %。 (三)總樓地板面積　：　999.59平方公尺。 設計容積面積　：　999.59平方公尺。 設計容積率　：　77.63% ≦140%。 (四)新建建築各層用途如下： 地上一至二層　：　作業廠房。 (五)停車空間　：　應設汽車2輛，實設2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「擬定三重都市細部計畫(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)本案設計單位於107年9月27日函送都審報告書到府。 八、以上提請107年10月9日專案小組審查。		
相關單位意見	一、本府交通局意見(書面意見): (一)本案為作業廠辦新建工程，設置汽車停車位2席、機車停車位2席及自行車停車位1席，請確認基地停車供需是否足夠，倘如有不足，建議再增設停車位數。 (二)請補充基地可能使用之最大貨車車型及裝卸貨物方式，並套繪車輛進/出轉彎軌跡。另請於車輛動線圖面標繪環漢路幾何配置(含標線)。 二、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面意見): (一)查本案係位於都市設計審議地區，須經都市設計審議後方得核准建造執照，惟本案都審報告書2-22頁法規載明:「本案無涉及」，請申請人釐清修正。 (二)查本案並未開挖地下層，惟本案都審報告書2-22頁法規檢討載		

	明:「本案無涉及」，請申請人修正為「本案無興建地下室，故無涉及。」。 (三)查擬定三重(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18點規定:「十八、本計畫區內各種使用分區及公共設施用地之建築物除依建築技術規則相關設置停車空間外，應設置同等數量之機車停車位，且不得移作他種用途或被佔用。」。惟本案都審報告書2-22頁法規檢討並未載明機車檢討篇章之頁數，請申請人釐清修正。
決議	本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。 一、考量公眾通行順暢，請取得三重區公所同意後將現有駁坎拆除並認養人行道，以將人行步道順平及加強植栽綠化，請補充此部分景觀剖面圖。 二、請設計單位補充說明基地西北側鐵皮屋是否配合本案拆除。 三、車道及停車空間鋪面材質請重新規劃。 四、請修正植栽規格表的喬木尺寸。 五、無遮簷人行道請依建管規定留設淨寬2.5公尺人行步道。 六、車道破口兩側請以植栽適當阻隔，另沿街喬木請以連續性植栽槽規劃。 七、請檢視主要出入口樓梯寬度尺寸。 八、請將台電場所移至次要道路側以減少都市景觀衝擊，另請補上台電場所的格柵圖面。 九、景觀剖面圖請標示基地與鄰地之高程。 十、無障礙車位鋪面請逕依建管規定檢討。 十一、請確實檢討都市計畫法新北市施行細則如:第43、56條及土地使用分區管制要點如:第16、18點，並補上回應頁碼。 十二、建築指示圖請更換為彩圖。 十三、全區街廓配置圖請套繪本案景觀配置圖。 十四、景觀配置圖請補充說明路名及路寬，並套繪現有人行道上植栽、設置物及行穿線。 十五、請檢附土地使用權同意書。 十六、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。 十七、相關單位意見請酌參。