

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11月15日

發文字號：新北府城設字第1072208584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：000CYXZ48）

主旨：檢送107年10月24日「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會107年度第11次大會會議紀錄」1份，請查照。

說明：

- 一、依本府107年10月16日新北府城設字第1071994098號開會通知續辦。
- 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：柳主任委員宏典、江副主任委員志成、邱委員英浩、盛委員筱蓉、古委員禮淳、賀委員士庶、李委員麗雪、董委員娟鳴、廖委員國誠、高委員文婷、曾委員漢珍、鄭委員晃二、林委員秀芬、劉委員美秀、蔡委員麗秋、曾委員光宗、黃委員志弘、江委員坤源、陳委員叡澧、張委員銀河、郭委員俊傑、鍾委員鳴時、大序建築師事務所、謝政吉建築師事務所、陳燦榮建築師事務所、大矩聯合建築師事務所、三群聯合建築師事務所、楊志宏建築師事務所、黃翔龍建築師事務所、林弘壹建築師事務所、吳非士建築師事務所、彭繼賢建築師事務所、蔡維藩建築師事務所、簡俊卿建築師事務所、蘇木祥建築師事務所、王正偉建築師事務所、翁清源建築師事務所、蔡明勳建築師事務所、京閣國際酒店股份

有限公司、京格建設股份有限公司、大元聯合建築師事務所、裕隆汽車製造股份有限公司、陳傳宗建築師事務所、中華建築經理股份有限公司、新北市政府綠美化環境景觀處、新北市政府新建工程處、新北市鶯歌區公所、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府文化局、新北市政府都市更新處、劉漢卿建築師事務所

副本：社團法人新北市建築師公會、新北市不動產開發商業同業公會、新北市政府城鄉發展局計畫審議科、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、陳副總工程司建吉、周副總工程司繼祖(均含附件)

交換戳記
107/11/16 09:34

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

107 年度第 11 大會會議紀錄

- 一、時間：107 年 10 月 24 日(星期三)上午 9 時 30 分整。
- 二、地點：本府 28 樓都委會會議室。
- 三、主持人：柳主任委員宏典。
- 四、紀錄彙整:吳岳樺。
- 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：原討論案第 2 案「京閣國際酒店鶯歌區鳳福段 1060 地號等 8 筆土地京格京閣酒店、酒店式公寓集合住宅、兒童遊樂場及廣場新建工程」因屬計畫全區面積達應提大會審議規模，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，故改列為諮詢案；討論案第 4 案「裕隆汽車製造新店區寶橋段 687、693 等 2 筆地號裕隆公園改建工程(第 3 次變更設計)」與第 1 案「裕隆汽車新店區寶橋段 689 地號等 4 筆土地商場、集合住宅新建工程展演空間配置計畫)」為同一申請單位，故改列為討論案第 2 案。本次議程修正如下：

(一)報告案：

1. 徐儒威板橋區江翠段 9 地號 1 筆土地休閒會館新建工程(第 1 次變更設計)。
2. 德鄰建設板橋區江翠段 61、61-2 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程。

3. 吉泰建設板橋區新都段 134 地號等 6 筆土地集合住宅新建工程。
4. 華悅建設中和區健康段 171 地號等 18 筆土地公園等公共設施用地新建工程。
5. 大洋自辦市地重劃區重劃會中和區健康段 158 地號等 46 筆土地公園等公共設施用地新建工程。
6. 新北市政府消防局中和區莊敬段 7 地號等 15 筆土地第七大隊、中和中隊暨分隊新建工程。
7. 漢親建設中和區大華段 683 地號等 56 筆土地住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
8. 合眾建築經理三重區五谷王段 46 地號等 11 筆土地集合住宅新建工程(第 2 次變更設計)。
9. 大盛建設三重區五谷王段 265 地號 1 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
10. 玫如、英翰三重區三重段 243 地號 1 筆土地店鋪、一般事務所及集合住宅新建工程。
11. 李軫等 16 人八里區台北港段 68 地號 1 筆土地商辦住宅新建工程。
12. 麗源建設淡水區海天段 177-2 地號 1 筆土地集合住宅(第 1 次變設計)。
13. 長虹建設新莊區中原段 346 地號等 5 筆土地集合住宅新建工程。
14. 車容坊板橋區永翠段 10 地號 1 筆土地加油站新建工程(第 1 次變更設計)。
15. 麗寶建設五股區芳洲段 132-1、133、134 地號等 3 筆土地店鋪及集合住宅新建工程(第 4 次變更設計)。

16. 馥都建設土城區明德段 203、205、206 地號等 3 筆土地店鋪、集合住宅新建工程。

17. 經本府都市設計簡化審議核准通過之案件共 11 案：

(1) 新北市板橋區新埔國民小學老舊校舍整建統包工程。

(2) 興富發建設板橋區永翠段 103 地號等 7 筆土地店鋪、集合住宅新建工程(第 2 次變更設計)。

(3) 中國建築經理中和區華中段 11、12 地號等 2 筆土地集合住宅、店鋪新建工程(第 5 次變更設計)。

(4) 新北市三重區碧華國民小學三重區碧華段 135、139 地號等 2 筆土地老舊校舍整建工程。

(5) 和洲建設林口區建林段 795 地號等 4 筆土地店鋪、集合住宅大樓新建工程(第 2 次變更設計)。

(6) 鄭國樑八里區小八里坵段楓櫃斗湖小段 84 地號 1 筆土地住宅新建工程(第 1 次變更設計)。

(7) 新北市立新興國民小學淡水區新興段 771 地號等 9 筆土地摘星樓屋頂防水革熱工程。

(8) 台灣新光商業銀行新莊區副都心段一小段 222 地號 1 筆土地集合住宅新建工程(第 4 次變更設計)。

(9) 新北市政府樹林區樹新段 99 地號等 4 筆土地林藝文行政大樓興建統包工程(第 2 次變更設計)。

(10) 新北市立泰山國民小學泰山區泰林段 1273 地號等 16 筆土地增建無障礙電梯新建工程(第 1 次變更設計)。

(11) 新北市新莊區民安段 834 地號等 7 筆土地老舊校舍整建工程。

(二) 諮詢案：京閣國際酒店鶯歌區鳳福段 1060 地號等 8 筆土地京格京閣酒店、酒店式公寓集合住宅、兒童遊樂場及廣場新建工程。

(三) 討論案：

1. 裕隆汽車新店區寶橋段 689 地號等 4 筆土地商場、集合住宅新建工程展演空間配置計畫。
2. 裕隆汽車製造新店區寶橋段 687、693 等 2 筆地號裕隆公園改建工程(第 3 次變更設計)。
3. 中華建築經理土城區沛陂段 390 地號等 8 筆土地廠房新建工程。

案由	徐儒威板橋區江翠段 9 地號 1 筆土地健身休閒場所新建工程(第 1 次變更設計)	案號	報告案 第一案
說明	<p>一、申請位置：板橋區江翠段 9 地號，共 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：大序建築師事務所 建築師：李逸仁</p> <p>三、申請單位：徐儒威</p> <p>四、土地使用分區：商業區(建蔽率 70%，容積率 360%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 1 層，鋼骨構造。共 1 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：1,308.27 平方公尺。 設計建築面積：729.1 平方公尺。 設計建蔽率：55.73% ≤ 70%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：716.38 平方公尺。 設計容積面積：640.46 平方公尺。 設計容積率：48.95% ≤ 360%</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下 地上一層：健身休閒</p> <p>(五) 停車空間：應設汽車 9 輛，實設 9 輛； 應設機車 9 輛，實設 9 輛； 應設自行車 3 輛，實設 3 輛。</p> <p>(六) 餘詳報告書。</p> <p>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)(第二階段)(市地重劃 D 及 E 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。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一) 本案業經本市 107 年 4 月 26 日都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組審議同意修正後通過，並依本府 107 年 6 月 29 日新北府城設字第 1071247453 號函核備在案。</p> <p>(二) 本案本案設計單位於 107 年 7 月 24 日函送都市設計審議報告書到府，提請 107 年 8 月 2 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。</p> <p>1. 本局計畫審議科意見(書面)：有關停車空間檢討部分，請說明檢討面積 963.07 平方公尺、890.06 平方公尺何者為正確應檢討面積。</p> <p>2. 本案因留設車道及配合鄰地留設硬鋪面以致綠化面積不足，同意依 104 年 11 月 27 日本市都市設計審議委員會第 62 次大會決</p>		

	<p>議辦理。</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. 露臺及頂層綠化請與女兒牆脫開，以利排水及維護。 4. 植草磚綠化檢討請依建管規定辦理。 5. 綠覆率請依都審原則規定檢討。 6. 報告書部分： <ol style="list-style-type: none"> (1) 請補充變更差異表之回應頁次。 (2) 空白頁請加註。 (3) 3-09 頁請圈選變更範圍。 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。 <p>(三) 本案經設計單位於 107 年 8 月 15 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 107 年 8 月 31 日新北府城設字第 1071692557 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、 以上提請 107 年 10 月 24 日本市 107 年度第 11 次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	德鄰建設板橋區江翠段 61, 61-2 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程案	案號	報告案 第二案
說明	<p>一、申請位置：板橋區江翠段 61、61-2 地號，共 2 筆土地。</p> <p>二、設計單位：謝政吉建築師事務所 建築師：謝政吉</p> <p>三、申請單位：德鄰建設股份有限公司 負責人：葉錦發</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率 50%，容積率 240%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地下 4 層地上 18 層，鋼筋混凝土構造。共 87 戶</p> <p>(二) 建築基地面積：1,889.64 平方公尺。 設計建築面積：716.10 平方公尺。 設計建蔽率：37.90%≤50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：13,338.6 平方公尺。 設計容積面積：7,001.8 平方公尺。 設計容積率：370.54%≤370.54%</p> <p>(四) 開放空間獎勵面積：226.76 平方公尺(5%)。 開發規模獎勵面積：680.27 平方公尺(15%)。 容積移轉：1,559.63 平方公尺(34.39%)。</p> <p>(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：梯廳、店舖。 地上二至十八層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 87 輛，實設 88 輛(自設 1 輛)； 應設機車 87 輛，實設 88 輛(自設 1 輛)； 應設自行車 22 輛，實設 22 輛(自設 0 輛)。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>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」第十五點申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過： (一) 本案設計單位於 106 年 11 月 13 日函送都市設計審議報告書到府，提請 106 年 12 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。</p> <p>1. 本府交通局意見(書面):</p>		

- (1) 請補充本案停車場出入口之設計規劃（包含緩衝空間、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、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施、行穿線等）。
2. 本府工務局意見(書面):
 - (1) 騎樓、無遮簷人行道請依技術規則 57 條及新北市騎樓及無遮簷人行道設置辦法檢討設置。
 - (2) 地面層平面圖建築面積上色並標示開挖範圍、無遮簷人行道、無障礙通路以供檢視。
 - (3) 避雷針檢討補充說明。
 - (4) 未見開挖面積檢討。
 - (5) 地面層若設置陽台請依內政部 106 年 7 月 4 日內授營建管字第 1060809063 號函規定設置欄杆。
 - (6) 屋脊裝飾物依技規檢討立面透空。
 - (7) 地下一層停車空間垃圾儲藏室出入口依技規留設 75cm 通道空間。
 - (8) 建築計畫圖面與陸建築圖說不一致
 - (9) 特安梯至屋突一為設置一座故十八層應獨立繪製。
3. 城鄉發展局計畫審議科意見(書面):
 - (1) 有關法令檢討部分-適用之土地使用分區管制要點為 100 年 2 月 25 日發布實施「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)」案之土地使用分區管制要點,以及第 3-1 頁計畫書名錯誤應請申請人更正。
 - (2) 有關本案使用項目含店舖及住宅使用,停車位數量應依土管第 7 條說明二分別檢討,另土管第 7 條檢討說明內容與面積計算表內容不同,應請申請人再行詳實檢討並再行確認內容。
 - (3) 另本案基地部份位於捷運 500 公尺範圍內、部份位於捷運 500 公尺範圍外,有關土管第 13 條各項獎勵及容積移轉上限應分別檢討,請申請人於法令檢討、面積計算表說明清楚,另有關法規檢討土管第 13 條備註欄參照頁錯誤,應請申請人更正。
4. 本案申請容積移轉 34.39%, 規劃單位提出北側開放空間 (288.23 平方公尺, 獎勵值為 0) 作為環境友善方案。水景請考量與鄰地水景呼應。且水景範圍不可納入容移友善方案。並將基地東北側留設街角廣場並延續鋪面型式規劃並增加街道傢俱、照明及硬鋪面等設計,基地東側從柱邊留設 1.5 公尺頂蓋型開放空間供公眾通行,委員會原則同意。
5. 為考量街廓人行動線,請於西側地界線退縮 1.5 公尺硬鋪面並於鄰地順平無高差以利公眾通行。
 6. 請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,並以街角廣場方式規劃。

7. 全區街廓配置圖請套繪既有人行道、人行道上植栽及人行穿越線等週邊交通環境，以利判讀與週邊環境之關係。
8. 本案申請屋脊裝飾物審議，請依都市設計審議原則檢討，補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算，且高度以不超過6公尺為原則並依建管規定檢討透空，委員會原則同意。
9. 本案申請1樓高度放寬，請釐清專章法令檢討與挑空位置，委員會原則同意。
10. 本案裝飾柱請依建管相關規定檢討。
11. 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，並補充車道兩向剖面以利檢視車道與人行道介面規劃。
12. 請補充建築立面材質示意照片說明建築色彩計畫。
13. 為不影響交通，本案設置三戶店鋪請說明裝卸位位置及動線。
14. 為考量無障礙通行，無障礙專章請標示高程與坡度並註明順平。
15. 請依審議原則規定檢討建築物夜間照明應以不同時點表達建物夜間視覺景觀，並補充說明三個夜間時段照明計畫。
16. 請於景觀平面及剖面圖上標示覆土深度及樹穴、人行道寬度。綠化檢討請詳列計算式並於圖面上標示灌木、地被圖例。
17. 依新北市都市設計審議原則第六條第三款規定，新建建物之屋頂、露台綠化其可綠化面積應達屋頂面積之1/2以上，請補充說明及檢討。
18. 請補充說明垂直綠化位置並請標示覆土深度及後續維管及排水方式。
19. 街道家具請於圖面上明確標示設置位置並以表格說明名稱與數量。
20. 考量夜間人行安全，照明設備請以景觀高燈為規劃原則。
21. 請依新北市都市設計審議原則第6點規定檢討法定空地80%之透水面積，並檢附剖面圖說，倘位於開挖範圍內應有60公分之覆土深度。
22. 請檢討都市計畫法新北市施行細則第56條並說明雨水貯留設施位置。
23. 有關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)通道供行人出入部分，應係考量未鄰接公有人行步道，故減少穿越破口，確保人行及車行安全，惟考量本案建築線外側倘鄰接公有人行步道部分，為增加開放空間之開放性及可及性，故原則同意沿街灌木帶之破口。

	<p>24. 有關種植花草樹木之覆土深度應達 1.5 公尺部分，原則同意依都市設計審議原則植栽覆土深度規定辦理，惟請補充相關檢討圖說及剖面圖。</p> <p>25. 報告書部分：</p> <p>(1) 請加強報告書完整性，面積計算表各層樓高、總樓高、建蔽率、建築面積內容與本文數字不符，請釐清。</p> <p>(2) 法規請逐條檢討並補充計算式說明。</p> <p>(3) 開放空間檢討以顏色區分有無申請獎勵，並表列出有效面積與獎勵面積。</p> <p>(4) 法令檢討請設計建築師簽名用印，回應頁碼請確實對照。</p> <p>(5) 請補充立面裝飾格柵檢討式。</p> <p>(6) 建築面積計算與地籍套繪面積不符，請釐清。</p> <p>(7) 請補充車道剖面圖檢視車道與人行道是否順平。</p> <p>(8) 70%面寬檢討有誤，請修正。</p> <p>(9) 管理維護基金請簽名用印。</p> <p>(10) 請釐清汽車位數量，機車位請標註尺寸。</p> <p>(11) 車道及住宅主要出入位置應扣除有效獎勵面積。</p> <p>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。</p> <p>27. 相關單位意見請酌參。</p> <p>(二) 本案經設計單位於 107 年 8 月 8 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 107 年 9 月 3 日新北府城設字第 1071700471 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、 以上提請 107 年 10 月 24 日本市 107 年度第 11 次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	吉泰建築板橋區新都段 134 地號等 6 筆土地辦公大樓 新建工程	案號	報告案 第三案
說明	<p>一、申請位置：板橋區新都段 134 地號，共 6 筆土地。</p> <p>二、設計單位：陳燦榮建築師事務所 建築師：陳燦榮</p> <p>三、申請單位：吉泰建築開發有限公司 負責人：林淑惠</p> <p>四、土地使用分區：商業區(建蔽率 70%，容積率 360%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 10 層地下 3 層，鋼筋混凝土構造。共 27 戶</p> <p>(二) 建築基地面積：922.11 平方公尺。 設計建築面積：496.94 平方公尺。 設計建蔽率：53.89% ≤ 70%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：6,912.93 平方公尺。 設計容積面積：3,651.26 平方公尺。 設計容積率：395.97% ≤ 396%</p> <p>(四) 開發規模獎勵面積：331.96 平方公尺(10%)。</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下</p> <p>地下一至三層：防空避難室、停車空間。 地上一層：店舖。 地上二至十層：辦公室。 屋突一至三層：機房、水箱、安全梯。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 46 輛，實設 48 輛(自設 2 輛)； 應設機車 46 輛，實設 48 輛(自設 2 輛)； 應設自行車 12 輛，實設 12 輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>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。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一) 本案設計單位於 106 年 12 月 21 日函送都市設計審議報告書到府，提請 107 年 2 月 8 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。</p> <p>1. 本府交通局意見(書面)：</p> <p>(1) 停車場出入口：請補充停車場出入口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、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施、行穿線等)。</p>		

- (2) 動線：內部動線請以連續線段標示汽車、機車、自行車進離場動線規劃，且應避免交織。
- (3) 停車位：本案規劃設置店鋪，為避免裝卸貨物需求外溢於路邊臨停裝卸貨影響外部交通，請研議於基地內設置裝卸車位。
2. 本案申請屋脊裝飾物請依審議原則規定檢討，並以 6 公尺以下設置，及取消建案名稱標示，原則同意。
3. 本案因設置空調機房，故請將空調主機位置修正於空調機房內。
4. 本案位於商業區且申請辦公大樓使用，請於規約加註後續不得有違反都市計畫使用。
5. 景觀綠化：
 - (1) 請依都審原則規定退縮大於 6 公尺須設置雙排樹並與鄰地樹種一致並於報告書標示公有人行道位置以利檢視全區規劃。
 - (2) 考量喬木生長，樹穴間距位置請在加大寬度。
 - (3) 為增加生物多樣性請釐清綠覆率面積檢討是否符合並請於沿街面增加綠化面積。
 - (4) 為防止炫光與影響植物生長公共空間請取消投射燈。
 - (5) 請加強景觀計畫設計，建議選以原生樹種並複層植栽規劃。
 - (6) 請加強報告書完整性，景觀剖面圖地下室面積與實際規劃不符並檢討綠化覆土深度是否足夠。
 - (7) 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)通道供行人出入部分，應係考量未鄰接公有人行步道，故減少穿越破口，確保人行及車行安全。惟考量本案建築線外側倘鄰接公有人行步道部分，為增加開放空間之開放性及可及性，原則同意沿街灌木帶之破口。
 - (8) 有關種植花草樹木之覆土深度應達 1.5 公尺部分，同意依都市設計審議原則植栽覆土深度規定辦理，惟請補充相關檢討圖說及剖面圖。
 - (9) 綠覆率請依實設空地檢討。
6. 考量逃生安全，安全梯逃生人行通道請以硬鋪面施作。
7. 為防止二次施工，請取消 10 樓露臺框架。
8. 地下室防火區劃請依建管規定辦理。
9. 考量逃生與通行安全，樓梯轉彎處請取消斜踏。
10. 請於公寓大廈管理規約加註開放空間管理維護基金、露臺使用權與屋脊裝飾物不得違規等規定。
11. 為考量都市沿街整體景觀，請套繪鄰地開放空間、鋪面及植栽。
12. 垃圾、資源回收空間請依審議原則 6 規定檢討並檢討垃圾車暫停車位不得跨越車道。
13. 機車位請集中設置。
14. 請依規定檢討雨水貯留設施。
15. 報告書部分：

	<p>(1) 提案單請確實填寫。</p> <p>(2) 請檢討機車、自行車位數量。</p> <p>(3) 無障礙請標示坡度比且無障礙停車位色塊標示有誤。</p> <p>(4) 法令請逐條檢討，回應頁碼請確實對照。</p> <p>(5) 請於面積表一併詳列審議原則車位數量，從嚴檢討。</p> <p>(6) 街道家具請於圖面上明確標示設置位置並以表格說明名稱與數量。</p> <p>(7) 請標示車位編號、尺寸。</p> <p>(8) 開放空間管理維護基金請簽印。</p> <p>16. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。</p> <p>17. 相關單位意見請酌參。</p> <p>(二) 本案經設計單位於 107 年 8 月 28 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 107 年 9 月 20 日新北府城設字第 1071823028 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、 以上提請 107 年 10 月 24 日本市 107 年度第 11 次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	華悅建設中和區健康段 171 地號等 18 筆土地公園等公共設施用地新建工程	案號	報告案 第四案
說明	<p>一、申請位置：中和區健康段 171、172、173、173-1、174、175、176、176-3、177 地號等 9 筆公園用地、廣場兼停車場用地及健康段 171-2、175-1、176-1、177-1、196-1、200-3、201-1、202 地號等 9 筆道路用地。</p> <p>二、設計單位：大矩建築師事務所 建築師：許國勝。</p> <p>三、申請單位：華悅建設股份有限公司 負責人：周俊文。</p> <p>四、土地使用分區：公園用地(建蔽率 15%，容積率 30%)、廣場兼停車場用地、道路用地。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：公園、機車及自行車停車空間、道路。</p> <p>(二)建築基地面積：</p> <p>1. 公園用地及廣場兼停車場用地：3,672.69 平方公尺。</p> <p>2. 道路用地：4,211.13 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：2.01 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：0.0005% ≤ 15%。</p> <p>(三)總樓地板面積：2.01 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：0 平方公尺。</p> <p>設計容積率：0% ≤ 30%。</p> <p>(四)停車空間：應設機車 180 輛，實設機車 180 輛； 應設自行車 120 輛，實設自行車 120 輛。</p> <p>(五)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「擬定中和都市計畫細部計畫(健康段 171 地號)細部計畫案」土地使用分區管制要點第 9 點，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案設計單位於 105 年 8 月 19 日函送都審報告書到府，錄案提請 105 年 9 月 10 日第 1 次專案小組審議，決議如下：請設計單位依下列委員意見及相關單位意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。</p> <p>1. 開放空間：</p> <p>(1)請於街角處留設較寬之街角廣場。</p> <p>(2)請依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準檢討無遮簷人行道設置情形。基地內周邊規劃 2 公尺寬自行車道建議改為 2.5 公尺寬人行步道，自行車道須另行設置。另範圍內設有設施物及植栽槽請修正。</p>		

(3) 公園內動線系統請考量無障礙可及性、安全性、維護車輛及緊急救護動線需求設置，街道家具亦請配合調整設置減少阻隔性及降低安全疑慮。

2. 景觀設計：

(1) 有關公園沿街人行步道系統及植栽設置部分，請考量周邊環境及使用機能，加強都市空間整體性及延續性，提出與周遭環境串接之整體景觀設計。

(2) 為中央廣場主題樹落兩松加強視覺焦點及主題性，建議酌予增植。

(3) 於公園西南側街角設置地下雨水貯留設施上方，建議考量植栽種植可行性加強綠化。

3. 機車停車場部分：

(1) 車道出入口維持設置 1 處出入口。

(2) 停車場周邊介面請加強說明。

4. 有關自行車停車停放位置部分，考量東北側廣場塑造及續維管方式與機車停車場不同，建議調整設置於臨道路側並與植栽配置整體設計。

5. 管理維護事項：

(1) 公園內設施物、植栽及鋪面設計，請考量未來將由中和區公所維護管理，請選用易維護管理及較低維管費用方式設置，並園內留設路寬 2.5 公尺以上，可供工作車通行路徑。

(2) 本案於廣場兼停車場用地，考量後續維管問題，建議可採路外停車場方式進行，後續請與相關單位研議。

6. 建議事項：考量機車停車場大面積雨水滲透水、集水之可行性，建議研擬移設地下雨水貯留設施於停車場下方，以及創造廣場兼停車場用地複層活動空間之可行性。

7. 報告書部分：

(1) 請加強本案雨水滯洪量說明。

(2) 平面圖請套匯公共人行道公共設施設置情形(如路燈)、行穿線位置，以釐清環境情況。

(3) 鋪面計畫請補充鋪面大樣圖。

(4) 請補充燈具設計圖。

(5) 依都市設計審議原則植栽槽淨寬度應 1.5 公尺以上。

(6) 請補充檢討無障礙通路及坡道，應以順平為原則設置。

(二) 本案設計單位於 105 年 12 月 29 日函送都審報告書到府，錄案提請 106 年 2 月 18 日第 2 次專案小組審議，決議如下：請設計單位依下列委員意見及相關單位意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意核備，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. 本案前經 105 年 9 月 10 日專案小組審查在案，惟因本案與「大洋自辦市地重劃區重劃會中和區健康段 158 地號等 6 筆土地景觀設施新建工程」為公園用地，應一併規劃設計及審議，爰配合共同審查，

故仍請依 105 年 9 月 10 日專案小組決議事項確實修正，並參考本案專案小組第二案「大洋自辦市地重劃區重劃會中和區健康段 158 地號等 6 筆土地景觀設施新建工程」之決議事項併同修正報告書。

2. 相關單位意見請酌參。

(三) 本案與鄰地大洋自辦市地重劃區重劃會合併規劃公園因排水儲留設施調節量需提送水利主管機關審查，依「本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 3 款第 2 目規定，惟展期期間之合計超過 3 個月者，應再提都設會確認。

(四) 本案設計單位於 106 年 10 月 11 日函送都審報告書到府，錄案提請 106 年 10 月 20 日第 3 次專案小組審議，決議如下：請設計單位依下列委員意見及相關單位意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意核備，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. 本案應依 106 年 7 月 21 日本市都市設計及土地使用開發許可審議會 106 年度第 8 次大會討論第 2 案決議，就全區整體規劃部分，請檢附決議第 1、2 點修正對照表及圖說。

2. 為避免影響植栽樹種後續生長性，建議本案鄰計畫道路側樹穴型式由點狀式調整成整併 2~3 株喬木為一帶狀式植穴；其綠化、綠覆檢討等一併配合修正。

3. 請標示廣告招牌位置，並請依「新北市招牌廣告及樹立廣告管理辦法」規定辦理。

4. 為避免基地涵養雨水及貯留滲透雨水量集中流向至滯洪池，導致滯洪池不勝負荷；其過多之逕流始可排入外部公共排水溝，並儘量設滲透井或其他保水設計，以減少公共排水溝負擔，另請補充說明並加強排水路徑規劃系統圖說。

5. 報告書部分：

(1) 請檢附 105 年 9 月 10 日專案小組會議紀錄及修正對照表，並確實說明及回應各章節頁碼。

(2) 報告書對照表說明及圖說有誤繕部分請一併修正，以利審閱。

(3) 請檢附公園及廣場兼停車場用地之土地謄本資料。

(4) 請依土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。

6. 相關單位意見請酌參。

(五) 本案設計單位於 107 年 4 月 23 日函送都審報告書到府，錄案提請 107 年 5 月 4 日第 4 次專案小組審議，決議如下：請設計單位依下列委員意見及相關單位意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意核備，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. 考量後續整體開發涉及車行及都市綠廊系統串連及延續性，有關本案依都市計畫規定之留設人行道、自行車道及景觀配置系統檢討說明，涉及實質計畫道路剖面示意圖一事，請依下列意見修正：

- (1) 有關涉及都市計畫規定檢討事項(包含道路剖面示意圖)部分，請逕依都市計畫規定及意見辦理，並補充 17 公尺綠廊道路及 12 公尺計畫道路之景觀計畫專章圖說(如植栽、燈具照明、鋪面等配置及剖面圖說)。
 - (2) 17 公尺計畫道路剖面圖，考量後續管理維護，應詳細補充中央分隔島之細部大樣圖說。
 - (3) 本案前經 107 年 3 月 26 日召開「擬定中和都市計畫(健康段 171 地號等 14 筆土地)細部計畫」案及「擬定中和都市計畫(健康段 115 地號等 46 筆土地)細部計畫」案道路規劃事項研商會議決議依都市計畫規定留設中央分隔島，惟分隔島植栽槽目前寬度為 80 公分，申請單位說明恐涉工程技術影響建議改設灌木部分，倘符合都市計畫規劃原意，原則認同設置。
2. 為確保後續公園供公眾使用便利之可及性，請於基地西北及西南側再增設指標系統。
 3. 報告書內容：
 - (1) 請於地籍圖部分，補充標示道路用地範圍及面積。
 - (2) 全區街廓圖、設計開發內容、規劃目標及構想部分，圖面勘誤請一併更新。
 - (3) 請補充標示審查範圍(P4-1)。
 4. 相關單位意見請酌參。
 - (1) 本府交通局(書面)：
 - A. 為維持停車場出入車輛視距通透性，出入口建議仍考量車輛視距範圍調整設施物及植栽擺設位置。
 - B. 公共自行車租賃站設置：
 - (A) 每柱長 3.5 公尺(含車身)*寬 1.3 公尺，共 20 柱，每柱請補充編號標示，另補充 A3 大小示意圖；主機為 1 公尺*1 公尺。
 - (B) 站區旁有 12 公尺計畫道路，初評估尚符合設置範圍，惟需經再辦理可行性現勘為準。
 - (2) 本府新建工程處：無意見。
 - (3) 本府綠美化環境景觀處(書面)：無意見。
 - (4) 本府城鄉發展局計畫審議科：有關計畫書內計畫道路之規劃原意一案，本科於 107 年 3 月 26 日道路規劃事項研商會議提出說明，仍請申請人依說明辦理。
- (六) 本案經設計單位於 107 年 8 月 17 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 107 年 8 月 31 日新北府城設字第 1071601819 號函先行同意核備在案。
- 八、以上提請 107 年 10 月 24 日本市 107 年度第 11 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	大洋自辦市地重劃區重劃會中和區健康段 158 地號等 46 筆土地公園等公共設施用地新建工程	案號	報告案 第五案
說明	<p>一、申請位置：中和區健康段 158、166、167、168、169、170 地號等 6 筆公園用地、健康段 156-1、157、158-3、159、160-2 地號等 5 筆廣場用地及健康段 115、116-1、117、118、120-1、121-1、121-2、122-1、123、124、125-1、126-1、127-1、128、130-1、132-1、133、134、135、136-1、137-1、139-3、140-1、158-1、160-1、160-3、161、162、166-1、167-1、168-1、169-1、170-1、202-1、203-1 土地等 35 筆道路用地，共計 46 筆土地。</p> <p>二、設計單位：三群聯合建築師事務所 建築師：邱于川。</p> <p>三、申請單位：新北市中和區大洋自辦市地重劃區重劃會 負責人：鄭有峰。</p> <p>四、土地使用分區：公園用地(建蔽率 15%，容積率 30%)、道路用地。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：公園、廣場、道路。</p> <p>(二)建築基地面積：</p> <p>1. 公園用地：4,986.47 平方公尺。</p> <p>2. 廣場用地：1,279.36 平方公尺。</p> <p>3. 道路用地：9,164.58 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：0 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：0%≤15%。</p> <p>(三)總樓地板面積：0 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：0 平方公尺。</p> <p>設計容積率：0%≤30%。</p> <p>(四)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案依據「擬定中和都市計畫(健康段 115 地號等 46 筆土地)細部計畫案」土地使用分區管制要點第 9 點：「本計畫區應依『新北市都市設計審議原則』研提都市設計相關資料，經新北市都市設計審議委員會審議通過後，使得發照建築」規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案設計單位於 105 年 12 月 29 日函送都審報告書到府，錄案提請 106 年 2 月 18 日第 1 次專案小組審議，決議如下：請依下列意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。</p> <p>1. 公園用地：</p> <p>(1)公有人行道應與自行車道分開設置，以避免人車動線交織產生危險。</p> <p>(2)景觀計畫：</p>		

- A. 本案應依新北市都市設計審議原則規定，與鄰地應有 60%以上相同植栽樹種及配置方式，已延續雙排喬木綠帶設計。
 - B. 請以模擬圖說明本案沿人行步道系統、停車空間及植栽設置與周邊環境關係及串連性。公園沿 17 公尺道路側景觀規劃應與鄰地開發案之帶狀人行空間一致。
 - C. 請移設街角入口處及行穿線延伸動線上之喬木等植栽，已提高公園入口人行動線流暢性。
 - D. 為減少鄰地夜間照明干擾，請取消投樹燈設置。
 - E. 為配合市府政策，請依共融式遊具原則規劃遊戲場域。
 - F. 請於報告書中補充植栽生長模擬圖說及各項剖面圖，以符原始綠地森林設計概念原意。
 - G. 植栽樹種請考量耐久性、耐侯性及後續維護管理。
- (3) 請於報告書補充說明公園鄰地開發案歷次相關審議決議涉及公園規劃意見之書面資料及修正圖說說明。
 - (4) 請補充說明本案公園設計如何因應都市計畫個案變更要求臨時避難所功能。
 - (5) 本案基地排水計畫應依都市計畫個案變更排水路徑規劃設計，且應以各宗開發基地進行檢討設計，並補充全街廓滲透、滯留等排水系統平面及多項剖面圖說明。
 - (6) 請補充說明本案所規劃之景觀滯洪池如何確保個案變更都市計畫排水路徑規劃之功能。
 - (7) 本案公園提供小孩、老人休閒社交活動與景觀滲透滯洪功能，請將人的活動與滯洪功能相容性，作公園整體定位考量及細部設計。
 - (8) 本案公園內機房外緣設置欄杆，請依都審原則欄杆規定設置。
 - (9) 本案機車停車場鋪面避免使用植草磚，並考量其使用彈性。
 - (10) 本案規劃設計內容涉及維護管理事項，由作業單位洽請中和區公所表示意見。
 - (11) 本案公園自行車停放位置請就全區整體考量。
 - (12) 報告書部分：
 - A. 請依 104 年 10 月 1 日生效之新北市都市設計審議原則檢討。
 - B. 請補標示公園內動線系統圖之高程。
 - C. 請於平面圖標示剖面圖位置。
 - D. 請補充面積計算表。
 - E. 相關單位意見請酌參。
2. 廣場用地：
- (1) 鄰地「冠德建設中和區健康段 139-1 地號等 13 筆土地住商大樓新建工程」辦理都市設計審議時一併整體規劃。
 - (2) 本案廣場用地規劃設計應考量公共與私人產權不同，其維護管理介面請於報告書補充說明。
 - (3) 有關本案規劃設計內容涉及維護管理事項，由作業單位洽請中和區公所表示意見。

(4) 為減少鄰地夜間照明干擾，請取消投樹燈設置。

(5) 報告書部分：

A. 本案屬廣場用地，應依都市計畫法新北市施行細則第 43 條規定檢討，併補充逐條檢討說明於法規檢討表。

B. 請釐清土地使用分區管制要點法規檢討之頁碼。

C. 請補充面積計算表。

(6) 相關單位意見請酌參。

(二) 本案與鄰地華悅建設股份有限公司合併規劃公園因排水儲留設施調節量需提送水利主管機關審查，依「本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 3 款第 2 目規定，惟展期期間之合計超過 3 個月者，應再提都設會確認。

(三) 本案之廣場用地案設計單位於 106 年 6 月 28 日函送都審報告書到府，錄案提請 106 年 7 月 21 日 106 年度第 8 次大會討論，決議如下：本案依下列意見修正後，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，授權專案小組審議確認後通過。

1. 考量全區景觀綠軸整體性，有關公園用地面臨 17 公尺計畫道路之綠化退縮，應配合住宅區作整體規劃。

2. 考量整體人行開放空間之串聯及使用性，請於都市計畫規定以綠帶形式留設 10 公尺隔離帶設置串連人行步道空間；法定退縮空間留設街角廣場，供公眾使用及通行。

3. 有關廣場部分，請依下列意見修正：

(1) 應就人為活動考量後續維護管理及人行安全性，請補充說明環境清潔維護計畫、噴灌照明及監視系統計畫等圖說。

(2) 應考量後續維護管理及使用安全規劃，有關廣場與鄰地間綠地及鋪面處理介面部分，請檢附後續細部處理方式及圖說，以清楚區分權責關係。

(3) 為避免影響植栽樹種後續生長性，建議樹穴型式由點狀式調整成整併 2~3 株喬木為一帶狀式植穴；另考量季節交替及色彩搭配互補性，建議增加設置常綠喬木。

(4) 專案小組會議一併邀請本府綠美化環境景觀處、新建工程處及本市中和區公所與會討論。

(四) 本案設計單位於 106 年 10 月 6 日函送都審報告書到府，錄案提請 106 年 10 月 20 日第 2 次專案小組審議，決議如下：請設計單位依下列委員意見及相關單位意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意核備，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. 公園用地：

(1) 本案應依 106 年 7 月 21 日本市都市設計及土地使用開發許可審議會 106 年度第 8 次大會討論第 2 案決議，就全區整體規劃部分，請檢附決議第 1、2 點修正對照表及圖說。

(2) 為避免影響植栽樹種後續生長性，建議本案鄰計畫道路側樹穴型

式由點狀式調整成整併 2~3 株喬木為一帶狀式植穴；其綠化、綠覆檢討等一併配合修正。

(3) 請標示廣告招牌位置，並請依「新北市招牌廣告及樹立廣告管理辦法」規定辦理。

(4) 為避免基地涵養雨水及貯留滲透雨水量集中流向至滯洪池，導致滯洪池不勝負荷；其過多之逕流始可排入外部公共排水溝，並儘量設滲透井或其他保水設計，以減少公共排水溝負擔，另請補充說明並加強排水路徑規劃系統圖說。

(5) 報告書部分：

A. 請確實依「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。

B. 報告書對照表說明及圖說有誤繕部分請一併修正，以利審閱。

C. 請檢附土地謄本資料。

(6) 相關單位意見請酌參。

2. 廣場用地：

(1) 本案依 106 年 7 月 21 日本市都市設計及土地使用開發許可審議會 106 年度第 8 次大會討論第 2 案決議，就全區整體規劃部分，請檢附決議第 1、2 點修正對照表及圖說。

(2) 考量廣場人行步道與計畫道路之順平處理關係，就景觀剖線 B 部分，請補充圖說延伸至計畫道路。

(3) 為避免基地涵養雨水及貯留滲透雨水量集中流向至滯洪池，導致滯洪池不勝負荷；其過多之逕流始可排入外部公共排水溝，並儘量設滲透井或其他保水設計，以減少公共排水溝負擔，另請補充說明並加強排水路徑規劃系統圖說。

(4) 報告書部分：

A. 有關依「都市計畫法新北市施行細則」第 43、45 條及「新北市都市設計審議原則」第 2 點第 1、2 款規定部分，請確實回應說明及頁碼。

B. 請補充地景草皮與界石收邊之關係剖面圖。

C. 景觀剖面圖請標示高程。

D. 請移除與本案無關之喬木圖例。

E. 報告書對照表說明及圖說有誤繕部分請一併修正，以利審閱。

F. 請檢附土地謄本資料。

G. 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。

(5) 相關單位意見請酌參。

(五) 本案設計單位於 107 年 4 月 23 日函送都審報告書到府，錄案提請 107 年 5 月 4 日第 3 次專案小組審議，決議如下：請設計單位依下列委員意見及相關單位意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意核備，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. 公園用地等公共設施：

- (1) 考量後續整體開發涉及車行及都市綠廊系統串連及延續性，有關本案依都市計畫規定之留設人行道、自行車道及景觀配置系統檢討說明，涉及實質計畫道路剖面示意圖一事，請依下列意見修正：
 - A. 有關涉及都市計畫規定檢討事項(包含道路剖面示意圖)部分，請逕依都市計畫規定及意見辦理，並補充 17 公尺綠廊道路及 12 公尺計畫道路之景觀計畫專章圖說(如植栽、燈具照明、鋪面等配置及剖面圖說)。
 - B. 17 公尺計畫道路剖面圖，考量後續管理維護，應詳細補充中央分隔島之細部大樣圖說。
 - C. 本案前經 107 年 3 月 26 日召開「擬定中和都市計畫(健康段 171 地號等 14 筆土地)細部計畫」案及「擬定中和都市計畫(健康段 115 地號等 46 筆土地)細部計畫」案道路規劃事項研商會議決議依都市計畫規定留設中央分隔島，惟分隔島植栽槽目前寬度為 80 公分，申請單位說明恐涉工程技術影響建議改設灌木部分，倘符合都市計畫規劃原意，原則認同設置。
- (2) 為確保後續公園供公眾使用便利之可及性，請於基地西北及西南側再增設指標系統。
- (3) 報告書內容：
 - A. 請於地籍圖部分，補充標示道路用地範圍及面積。
 - B. 全區街廓圖、設計開發內容、規劃目標及構想部分，圖面勘誤請一併更新。
 - C. 請補充標示審查範圍(P4-1)。
- (4) 相關單位意見請酌參。
 - A. 本府交通局(書面)：無意見。
 - B. 本府新建工程處：無意見。
 - C. 本府綠美化環境景觀處(書面)：無意見。
 - D. 本府城鄉發展局計畫審議科：有關計畫書內計畫道路之規劃原意一案，本科於 107 年 3 月 26 日道路規劃事項研商會議提出說明，仍請申請人依說明辦理。

2. 廣場用地：

- (1) 本案圖說涉及道路用地內容請一併配合本次會議第 3 案「華悅建設中和區健康段 171 地號等 18 筆土地公園等公共設施用地新建工程」及第 4 案「大洋自辦市地重劃區重劃會中和區健康段 158 地號等 41 筆土地公園等公共設施用地新建工程」決議修正辦理。
- (2) 相關單位意見請酌參。
 - A. 本府交通局(書面)：無意見。
 - B. 本府新建工程處：無意見。
 - C. 本府綠美化環境景觀處(書面)：無意見。
 - D. 本府城鄉發展局計畫審議科：有關計畫書內計畫道路之規劃原

	<p>意一案，本科於 107 年 3 月 26 日道路規劃事項研商會議提出說明，仍請申請人依說明辦理。</p> <p>(六) 本案經設計單位於 107 年 8 月 17 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 107 年 9 月 3 日新北府城設字第 1071601604 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 107 年 10 月 24 日本市 107 年度第 11 次大會報告。</p>
作業單位建議	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	新北市政府消防局中和區莊敬段7地號等15筆土地第七大隊、中和中隊暨分隊新建工程	案號	報告案第六案
說明	<p>一、申請位置：新北市中和區莊敬段7、8、9、10、11-1、14-1、22、23、24、25-1、26-1、51、52、53、54-1地號等15筆土地。</p> <p>二、設計單位：楊志宏建築師事務所 建築師：楊志宏。</p> <p>三、申請單位：新北市政府消防局 負責人：黃德清。</p> <p>四、土地使用分區：機關用地(建蔽率50%、容積率250%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地下2層地上5層鋼筋混凝土構造。</p> <p>(二)建築基地面積：1,583.44平方公尺。 設計建築面積：727.72平方公尺。 設計建蔽率：45.96%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：5,328.83平方公尺。 設計容積面積：3,705.83平方公尺。 設計容積率：234.02%≤250%。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二層：停車空間。</p> <p>地下一層：停車空間、垃圾暫存室、設備、電信及台電機房。</p> <p>地上一層：分隊門廳、值班區、消防車庫及器材室。</p> <p>地上二至五層：分隊、中隊及大隊辦公室、備勤室。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車35輛，實設35輛； 應設機車29輛，實設30輛； 應設自行車8輛，實設8輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「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)書」第17點：「(三)工程預算3,000萬元以上之公有建築物及工程預算5,000萬元以上之公共設施。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過： (一)本案設計單位於107年6月6日函送都審報告書到府，錄案提請107年6月22日第1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。</p>		

1. 人行及開放空間等配置系統部分：

- (1) 考量未來鄰案開發及人行步道之延續性，有關基地北側鄰地界線之綠帶，請先行退縮 1.5 公尺後再留設。
- (2) 依「新北市都市設計審議原則」第 7 點第 1 款規定，於莊敬路 49 巷側以人行空間為主，且寬度達 6 公尺以上，並以雙排大型本土常綠喬木設計，以延續周邊兒童遊樂場用地之人行空間。
- (3) 另請補充本案與鄰地之介面順平關係圖說。

2. 建築量體配置事項：

- (1) 本案依「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，申請地上 1 層停車空間樓層高度放寬至 7.2 公尺，就消防工作使用需求，原則同意設置。
 - (2) 考量後續管理維護，有關開窗部分應減少耗能，請適度增加遮陽等立面型式。
 - (3) 考量與周邊地區之和諧性，有關建築立面色彩及招牌部分，請以主棟色彩延伸作整體規劃。
3. 考量消防救災作業需求，有關基地東側鄰中山路 2 段 64 巷以車行動線為主，原則同意免依「新北市都市設計審議原則」第 3 點第 2 款第 1 目規定，每一宗基地以設置一處車道出入口為原則。
4. 有關本案設置女性使用之化妝室部分，請依相關規定檢討及使用性再留設。

5. 景觀及環境保護設施事項：

- (1) 請補充基地內排水系統與公共排水之關係圖說。
- (2) 法定空地百分之八十之透水面積部分，倘位於開挖範圍內應有 60 公分之覆土深度，請補充剖面圖說。
- (3) 屋頂層請補充剖面並標示高程、覆土深度及排水方向等圖說。
- (4) 綠化檢討請詳實標註綠化面積及綠化困難之計算範圍；另依土管列舉項目扣除之不可綠化檢討有誤，請修正。
- (5) 鋪面計畫請補充材質圖說。
- (6) 考量夜間人行安全，請補充基地西側鄰莊敬路 49 巷之照明設施並採高燈設置。
- (7) 有關屋頂層綠化檢討部分，經本府消防局會上說明，有實際作業需求，請補充實際相關需求計畫，原則同意屋頂免依規定留設二分之一以上綠能設施或設備。

6. 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、樹穴寬度及指北。
- (2) 景觀索引圖請檢具植栽位置。
- (3) 本案申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。
- (4) 有部分內容圖說請再放大圖面(如 P5-23)，以利檢視。
- (5) 面積計算表補充自行車數量檢討。

	<p>(6) 有關各檢討內容之圖例部分，就針對檢討重點請明確標示。</p> <p>(7) 請再補充周邊現況照。</p> <p>(8) 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</p> <p>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。</p> <p>8. 相關單位意見請酌參。</p> <p>(二) 本案經設計單位於 107 年 8 月 23 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 107 年 9 月 13 日新北府城設字第 1071746506 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 107 年 10 月 24 日本市 107 年度第 11 次大會報告。</p>
作業單位建議	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	漢親建設中和區大華段683第號等56筆土地(原51筆) 住宅新建工程(第1次變更設計)	案號	報告案 第七案
說明	<p>一、申請位置：新北市中和區大華段681、682、683、684、685、686、687、688、689、690、691、692、693、694、695、696、697、698、699、700、701、702、703、704、705、706、707、708、709-1、710、711、712、713、714、715、716、717、718、719、720、721、721-1、722、723、723-1、724、725、726、727、728、729、730、730-1、791、792、827地號等56筆土地。</p> <p>二、設計單位：黃翔龍建築師事務所 建築師：黃翔龍。</p> <p>三、申請單位：漢親建設股份有限公司 負責人：林景福。</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率50%，容積率300%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上27層地下5層鋼筋混凝土構造，共257戶。</p> <p>(二)建築基地面積：3,233.36平方公尺。 設計建築面積：1,011.78平方公尺。 設計建蔽率：31.29%≤50%</p> <p>(三)總樓地板面積：33,180.51平方公尺。 設計容積面積：18,405.36平方公尺。 設計容積率：569.23%(含獎勵容積)≤569.23%(1+40%+49.75%)(允建上限)</p> <p>(四)都市更新獎勵：4,825.26平方公尺。(49.75%) 容積移轉獎勵：3,880.03平方公尺。(40%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>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：公共門廳、住宅。 地上二層：集合住宅、管委會使用空間。 地上三層至二十七層：集合住宅。 屋突一層：樓電梯間。 屋突二層至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車214輛，實設215輛(自設1輛)； 應設機車257輛，實設257輛； 應設自行車108輛，實設108輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「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)」土地使用分區管制要點第17點第4款：本案屬都市</p>		

更新單元地區，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」審議通過後方得申請建造執照。

七、辦理經過：

(一) 本案業經本府 106 年 9 月 20 日北府城設字第 1061777851 號函同意核備在案。

(二) 本案涉及景觀配置調整及申請裝飾柱放寬，爰此辦理第 1 次變更設計。設計單位於 107 年 7 月 27 日提送都審報告書到府，錄案提請 107 年 8 月 14 日第 1 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. 有關本次變更設計【涉及景觀調整(含相關細項檢討)、裝飾柱、屋脊裝飾物尺寸調整、建築立面外觀(含相關細項檢討)、地下 2-5 層樓高、增設 1 輛車位、建築空間調整(含相關細項檢討)】等部分，僅針對會上小組提出項目確實說明確認並於報告書變更差異表正面表列載明，其餘依相關規定辦理。
2. 有關本次建築東側 2 根裝飾柱提申請放寬部分，另請依建管規定檢討及結構安全自行考量後，原則同意。
3. 有關本次於高層緩衝空間旁設置水池部分，請補充後續管理維護計畫於住戶規約載明。
4. 本次景觀配置調整部分，有關原核准之都設容移友善專章、都更無遮簷人行退縮及景觀剖面等獎勵專章圖面，請一併作修正及檢附原核准及變更後對照圖說。
5. 報告書部分：
 - (1) 此次變更部分請建築師確實檢討簽證並載明回應頁碼，不得與歷次會議決議牴觸。
 - (2) 變更差異表辦理經過及差異說明內容有誤，請修正。
 - (3) 面積計算表尚有部分內容為檢具差異值，請修正。
 - (4) 景觀索引圖請標示喬木位置。
 - (5) 請檢附本局 106 年 10 月 16 日新北城設字第 1061983596 號函及都市更新計畫核定實施函文等文件。
 - (6) 報告書圖說有誤繕及缺漏說明變更原因部分，請一併修正。
6. 相關單位意見請酌參。

(三) 本案經設計單位於 107 年 9 月 6 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 107 年 9 月 28 日新北府城設字第 1071876873 號函先行同意核備在案。

八、以上提請 107 年 10 月 24 日本市 107 年度第 11 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	合眾建築經理三重區五谷王段46地號等11筆土地 集合住宅新建工程(第2次變更設計)	案號	報告案 第八案
說明	<p>一、申請位置：新北市三重區五谷王段46地號等11筆土地(土地座落：三重區五谷王段46、47、48、49、50、52、53、55、56、57、58地號等11筆土地)</p> <p>二、設計單位：林弘壹建築師事務所 建築師：林弘壹</p> <p>三、申請單位：合眾建築經理股份有限公司 負責人：顏文澤</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率58.87%，容積率240%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上23層地下5層鋼筋混泥凝土構造，共392戶。</p> <p>(二)建築基地面積：6,719.98平方公尺。 設計建築面積：1,504.24平方公尺。 設計建蔽率：22.38% < 58.87%。</p> <p>(三)總樓地板面積：45,548.01平方公尺。 設計容積面積：23,847.54平方公尺。 設計容積率：355.28%</p> <p>(四)開發規模獎勵：2,419.19平方公尺 綠建築獎勵：1,199.11平方公尺 基地保水獎勵：1,716.68平方公尺 開放空間獎勵：2,160.65平方公尺 公共服務空間獎勵：251.19平方公尺</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>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：入口門廳、管委會空間、公共服務空間 地上二至二十三層：集合住宅 屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱</p> <p>(六)停車空間：應設汽車313輛，實設313輛 應設機車396輛，實設396輛 應設自行車182輛，實設182輛</p> <p>(七)餘詳報告書</p> <p>六、法令依據： 本案依據「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)細部計畫土地使用管制要點』」第15點規定：「本計畫地區為需經都市設計審議地區」，爰此，申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過： (一)本案業經本府104年5月28日新北府城設字第1040939273號函核備及106年7月20日新北府城設字第1061378298號函第1次變</p>		

更設計核備在案。

(二)本案於107年6月25日函送第2次變更設計都審報告書到府審議，並錄案提請107年7月5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，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)：原審定交評書停車位數為汽車317輛、機車352輛，本次變更後汽車313輛、機車396輛，差異小於5%，免提送交評差異分析。
2. 本案屋脊裝飾物因申請人異動而變更其立面樣式，原則同意。
3. 80%透水面積檢討，倘遇地下室構造其覆土應大於60公分始得計入，並請補附相關剖面圖說。
4. 有關土地使用分區管制要點法規檢討部分，標題名稱錯誤請修正。
5. P6-20檢附喬木綠覆面積表格錯誤，請修正。
6. 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牴觸。
7. 屋頂綠化方案請依原核准進行設計，並說明管理維護計畫及加強住戶使用舒適性。
8. 車道出入口鋪面應延續步行空間之形式。
9. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。
10. 相關單位意見請酌參。

(三)本案設計單位於107年8月20日函送都審報告書到府，並錄案提請107年8月21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，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. 本案原核備同意裝飾柱放寬部分，本次變更因配合建築設計調整，原則同意。
2. 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牴觸，原則同意。
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。

(四)本案經設計單位於107年8月28日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於107年9月13日新北府城設字第1071721520號函先行同意核備在案。

	八、以上提請107年10月24日本市107年度第11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	大盛建設三重區五谷王段 265 地號 1 筆土地集合住宅 新建工程(第一次變更設計)	案號	報告案 第九案
說明	<p>一、申請位置：三重區五谷王段 265 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：吳非士建築師事務所 建築師：吳非士。</p> <p>三、申請單位：大盛建設有限公司</p> <p>四、土地使用分區：住宅區 (建蔽率 60%，容積率 240%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 16 層、地下 4 層鋼筋混凝土構造，共 105 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：2,581.36 平方公尺。 設計建築面積：823.43 平方公尺。 設計建蔽率：31.94% ≤ 60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：15,998.94 平方公尺。 設計容積面積：7,817.44 平方公尺。 設計容積率：302.84%(含容移) ≤ 302.98%</p> <p>(四)開放空間獎勵：135.62 平方公尺(2.19%)。 公共服務空間獎勵：233.6 平方公尺(3.77%)。 保水獎勵：371.72 平方公尺(≤ 6%)。 容積移轉面積：885.11 平方公尺(14.28% ≤ 40%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至四層：防空避難室、停車空間、水箱。 地上一層：公用服務空間、梯廳、樓電梯間、車道。 地上二層：集合住宅。 地上三至十六層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、機電設備空間、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 105 輛，實設 115 輛(自設 10 輛)。 應設機車 105 輛，實設 105 輛。 應設自行車 27 輛，實設 27 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)書」第 15 點規定，本計畫地區為需經都市設計審議地區。爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案設計單位於 106 年 12 月 29 日函送都審報告書到府，並錄案提請 107 年 2 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。</p> <p>1. 本府交通局意見(書面)： (1)本案變更為住宅，車位設置為(汽車 123 席、機車 105 席) 合計 123*1+105*0.2=144 席汽車，無需提送交評。</p>		

	<p>(2)汽機車出入口與人行道破口建議整合，並增加汽車道與機車道銜接處之警示設施。</p> <p>2. 本府工務局意見(書面):</p> <p>(1)裝飾柱立面長度檢討有誤，請依「建築物外牆設計裝飾柱及免計樓地板面積之設置原則」確實檢討。</p> <p>(2)保水獎勵面積檢討，最大開挖投影面積計算請釐清，並套疊建築面積圖一併檢討。</p> <p>(3)建築面積請依建築技術規則第1條第3款規定檢討。</p> <p>3. 本次申請裝飾柱放寬部分原則同意。</p> <p>4. 依新北市都市設計審議原則，開放空間獎勵申請不得設置阻隔性之花台，請重新檢討並一併修正景觀剖面圖。</p> <p>5. 與機關邊界留設的友善方案綠帶，應以1.5公尺硬鋪面規劃供人通行，並留設東北角街角廣場。</p> <p>6. 地面層汽車車道考量安全性請增設高燈。</p> <p>7. 景觀計畫內容:</p> <p>(1)綠覆率計算式有誤，請以實設空地面積檢討。</p> <p>(2)喬木數量總數應以不低於前核備規劃種植。</p> <p>(3)西側人行道考量鄰地規劃之延續性，沿街綠帶170公分寬度請調整為150公分。</p> <p>8. 報告書內容:</p> <p>(1)目錄及申請書之土地使用分區管制要點名稱有誤，請修正。</p> <p>(2)變更差異表之汽車停車位數量有誤請修正。</p> <p>(3)P2-16頁法規檢討之總戶數應為105戶，說明處有誤請修正。</p> <p>(4)空調配置檢討請補附立面圖說。</p> <p>(5)景觀配置圖之雲梯車消防救災位置請重新繪製。</p> <p>9. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責，申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。</p> <p>10. 相關單位意見請酌參。</p> <p>(二)本案經設計單位於107年8月20日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於107年9月21日新北府城設字第1071840471號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請107年10月24日本市107年度第11次大會報告。</p>
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	玫如、英翰三重區三重段 243 地號 1 筆土地店鋪、一般事務所及集合住宅新建工程	案號	報告案第十案
說明	<p>一、申請位置：三重區三重段 243 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：彭繼賢建築師事務所 建築師：彭繼賢。</p> <p>三、申請單位：玫如有限公司 負責人：林漢民。 英翰股份有限公司 負責人：楊明潭。</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(重劃區) (建蔽率 50%，容積率 240%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 10 層、地下 2 層鋼筋混凝土構造，共 37 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：884.58 平方公尺。 設計建築面積：450.57 平方公尺。 設計建蔽率：50.93%(含騎樓)。</p> <p>(三)總樓地板面積：3,978.36 平方公尺。 設計容積面積：2,122.93 平方公尺。 設計容積率：239.99% ≤ 240%。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：店鋪、入口大廳。 地上二層：店鋪。 地上三層：一般事務所。 地上四至五層：集合住宅。 地上六層：集合住宅、管委會空間。 地上七至十層：集合住宅。 屋突一層：樓電梯間。 屋突二層：樓梯間、發電機房。 屋突三層：樓梯間、機械室、屋頂水箱。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車 26 輛，實設 29 輛(自設 3 輛)。 應設機車 37 輛，實設 49 輛(自設 12 輛)。 應設自行車 21 輛，實設 21 輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>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。</p> <p>七、辦理經過： (一)本案設計單位於 107 年 8 月 14 日函送都審報告書到府，並錄案提請 107 年 8 月 28 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</p>		

決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府交通局意見(書面意見):

(1)本案為第1類建築物,規劃37戶(含住宅、事務所及店鋪),設置汽車停車位29席(法26、自3),機車停車位49席(法37、自12),自行車停車位21席(法21),未達提送交評門檻。

(2)本案機車出入口請加設出車警示燈。另請說明汽、機車停等緩衝空間尺寸及標示朝陽街道路幾何配置。

2. 本案西側申請該區土地使用分區管制要點第5點法定退縮放寬,符合107年5月16日本市107年度第6次大會專案報告第2案「三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫土地使用分區管制要點第五點放寬退縮建築規定處理原則草案」決議,故西側留設3.52公尺騎樓及車道破口放寬至6.7公尺,原則同意。

3. 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。

4. 基地西側請考量人行步道鋪面的一致性,鋪面紋理請統一成直的,另車道出入口請與人行步道順平。

5. 考量喬木的生長空間,西側沿街第一排喬木請縮短植栽槽之間距離,調整植栽槽單位長達6公尺,其樹種請改為竹柏,另第二排楓香請往東側內推種植,並增加街道家具。

6. 基地東側1.5公尺鄰棟間隔範圍建議留設草溝,並考量逃生安全作整體景觀規劃。

7. 請取消開放空間之嵌地燈設置,以景觀矮燈取代。

8. 考量行人通行安全,請留設騎樓向內照明之壁燈。

9. 機車升降機請補充說明客貨兩用。

10. 騎樓高度請逕依建管規定檢討。

11. 都市計畫法新北市施行細則法規條文缺漏,請補上。

12. 土管檢討部分版本日期有誤請修正,另車位檢討回應請補上相關法規檢討計算式。

13. 植栽規格表請補充實際面積,另綠覆面積請依「新北市都市設計審議原則」附表一檢討並修正。

14. 景觀配置圖請標示車道破口尺寸及行穿線。

15. P5-4之AA'景觀剖面圖喬木覆土深度應達1.5公尺以上,請修正。

16. 公寓大廈管理規約請載明公共開放空間管理維護基金由起造人提撥及補充說明法定退縮面積。

17. 提案單法令依據請詳述土地使用分區管制要點完整名稱。

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。

	<p>申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。</p> <p>19. 相關單位意見請酌參。</p> <p>(二) 本案經設計單位於 107 年 9 月 26 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 107 年 9 月 28 日新北府城設字第 1071846773 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 107 年 10 月 24 日本市 107 年度第 11 次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	李軫等 16 筆八里區台北港段 68 地號 1 筆土地商辦及集合住宅新建工程	案號	報告案 第十一案
說明	<p>一、申請位置：新北市八里區台北港段 68 地號，1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：蔡維藩建築師事務所 建築師：蔡維藩</p> <p>三、申請單位：李軫等 16 筆 負責人：李軫</p> <p>四、土地使用分區：第三種商業區(建蔽率 50%，容積率 300%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 14 層地下 3 層，鋼筋混凝土構造，共 163 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：5,195.81 平方公尺。 設計建築面積：2,117.94 平方公尺。 設計建蔽率：40.76% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：34,202.51 平方公尺。 設計容積面積：19,483.74 平方公尺。 設計容積率：374.99% ≤ 375%。 (300% X (1+5%+10%+10%))</p> <p>(四) 開放空間獎勵：779.38 平方公尺。(5%) 基地保水獎勵：1,558.74 平方公尺。(10%) 大規模整體開發獎勵：1,558.74 平方公尺。(10%)</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一~三層：停車空間、機房。 地上一層：店鋪、住宅及辦公棟入口門廳、梯廳。 地上二層：A 棟：一般事務所。 B 棟：集合住宅。 C 棟：集合住宅、管委會使用空間。 地上三~十四層：A 棟：一般事務所。 B 棟、C 棟：集合住宅。 屋突一~三層：樓梯間、電梯間、機房、水箱。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 164 輛，實設 210 輛。(自設 36 輛) 應設機車 165 輛，實設 164 輛。(自設 1 輛) 應設自行車 41 輛，實設 43 輛。(自設 2 輛)</p> <p>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。</p> <p>七、辦理經過： (一) 本案設計單位於 105 年 4 月 29 日函送都審報告書到府，並錄案提請 105 年 5 月 6 日專案小組審議，決議如下：請依下列意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意核備，逕</p>		

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.本府工務局書面意見部分:

- (1) 土管第 22 條附圖請檢附並標示基地位置，檢討內容請詳細敘明。
- (2) 容積、建蔽檢討情形及計算式請詳細說明，地下室容積如何抵扣請釐清。
- (3) 2 至 7 樓陽臺外隔柵(8 樓以上未設置陽台)其設置方式請釐清。
- (4) 1 樓平面圖請套繪全區配置，並標示行動不便者通路、退縮範圍，建築圖說請依規定予以標示及上色識別。
- (5) 人行步道與車道，請考量通行之便利性，建請順平處理。
- (6) 法空上方過梁是否計入建築面積請釐清。
- (7) 車道上方有頂蓋部分請依本局工作手冊檢討容積樓地板面積計算情形。
- (8) 露臺上方過梁容積計算情形請釐清。
- (9) 8 樓平面圖挑空部分下方標示為陽台，是否筆誤請釐清，並請一併檢討相關圖說。
- (10) 無障礙設施請依「建築技術規則建築設計施工編」第 10 章暨建築物無障礙設施設計規範專章檢討設置。
- (11) 步行距離請檢討，女兒牆高度請標示，並請釐清是否涉及屋脊裝飾物，倘涉及應請以專章檢討送審。

2.交通規劃部分:

- (1) 依新北市都市設計審議原則第 3 條第 2 款，汽機車坡道於地面層起始點至人行道或沿街步道式開放空間之間留設至少 6 公尺平地為原則，請清楚標示。
- (2) 無障礙機車位應鄰近垂直動線核，以不跨越車道為原則。
- (3) 請於車道出入口加設出車警示燈等相關安全措施。
- (4) 車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，其圖案顏色應與人行空間之鋪面形式連續，且順平無高差。

3.商業區部分:

- (1) 供作商業使用之樓層不得做公共服務空間及管委會空間使用，商業使用與住宅使用之立面形式應有所區隔，並應提具相關計畫(如空間使用、設備系統等)，其出入動線、垂直動線及住商門廳應獨立區分且空間大小合理。
- (2) 商業區供一般事務所使用，應載明空間用途，且不得隔間為原則，其機房、衛生設備、茶水間等服務空間應集中留設公共服務核內。

4.公共開放空間及建築量體部分:

- (1) 為考量行人通行動線及整體街廓環境，請於臨路側配置 1.5 公尺植栽穴並留設 2.5 公尺淨寬人行通道，並依都市設計審議原則規定配置雙排喬木及覆層植栽。

- (2) 考量本案為商業區，法定退縮空間請依商業空間需求規劃，勿設置大面積植栽帶。
- (3) 本案為該街廓最先提出申請之案件，應提出全區街廓法定退縮部分(如自行車道系統、退縮帶人行空間之植栽種類、位置及鋪面形式與色系)之整體設計原則。
- (4) 請與現有人行道整併設計規劃並洽區公所辦理認養程序；另為避免後續維護管理界線不明，請以設計手法清楚標示公有人行道與前院深度介面，現有人行道鋪磚型式規定請參考「新北市轄內人行道磚鋪面材質及尺寸標準型式」設置。
- (5) 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，請於圖面標示高程以利審查。
- (6) 屋突外觀應與建築立面整體規劃。

5.環境保護設施事項:

- (1) 垃圾、資源回收空間應於地下一層靠近垂直動線核設置為原則，並以不跨越車道為原則。建議規模較大者，應合理於各垂直服務核分散設置。
- (2) 請補充屋頂景觀配置計畫詳圖及剖面圖說明排水系統；另建築物夜間模擬圖應包含人行道部分。
- (3) 請於平面圖上清楚標示進排風塔位置並補充剖面及標示尺寸。
- (4) 為考量雨水入滲，請設置透水式陰井；另請補充一樓店鋪空調室外機設置位置及美化方式。

(二) 本案設計單位於 106 年 3 月 14 日函送都審報告書到府，錄案提請 106 年 3 月 24 日專案小組審查，決議如下:本案因尚未確認開發量體內容及提送交評審議，請依下列意見修正，製作處理對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後續提小組討論。

1.本府交通局意見(書面):

- (1)本案已達交評審查門檻，請依前次意見提送交評送府審查。
- (2)請研議將提車場出入口設於次要道路。
- (3)於基地內留設公共自行車租賃站設置空間及捐贈設備，請具體標示位置及承諾。

2.本府工務局意見(書面):前已提供審查意見在案，本次無新增意見。

3.本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):

- (1)報告書 P.8、P.3-9，附圖三退縮建築規定示意圖所指之位置為第二種產業專用區，非申請基地位置，故基地西北側應屬臨路退縮 10 公尺範圍、基地西南側應屬臨路退縮 5 公尺範圍，請修正。
- (2)報告書 P.1-3 新北市都市設計審議提案單(地上 14 層、地下 3 層，共 164 戶)與 P8-13 建照申請書(一幢、一棟、地上 15 層、

地下3層，共168戶)不一致，請申請人確認。

- (3)報告書 P.2-2 土管第 7 點檢討頁數應修正為 4-1 面積計算表。
 - (4)報告書 P.2-3 土管第 14 點第 1 項「與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 4 公尺，且平均達 6 公尺」，惟設計單位檢討「後院平均深度 6.53 公尺 > 6 公尺」，請申請人以鄰地境界線之退縮距離檢討，另第 2 項「與建築線距離淨寬度最小不得低於 6 公尺」請於報告書 P.2-4 設計圖面標示。
 - (5)請申請人於都審報告書第四章節內，標示前院退縮範圍；報告書 P.2-4 第 22 點第 1 項設計檢討及報告書 P.3-9，請補充標示地下室應自建築線 4 公尺起始得配置車道、停車位開挖之距離。
 - (6)報告書 P.2-4 土管規定第 22 點第 8 項設計檢討「應退縮 10 公尺建築者，應留設 3 公尺人或車道供公眾使用」，經查報告書 P.3-9 其配置位於基地下方，而非配置於臨路退縮 10 公尺之西北側，請申請人再行審視。
 - (7)報告書 P.2-2 土管規定第 6 點法規規定，未摘錄完整，請補充(略以)：「…商業區(包括第一種至四種商業區)、乙種工業區、農業區、保護區，其容許使用內容依都市計畫法臺灣省施行細則相關規定辦理；…第三種商業區 B8 街廓之建築基地，其地面一層限作商業相關設施使用。」，後續請申請人依規定配合檢討辦理。
4. 請確實說明前次會議之修正情形及補充對照表。
 5. 車道出入口之寬度不得大於 8 公尺(大於 100 部)，其鋪面應延續人行道之鋪面形式及顏色，並於出入口處加裝警示裝置。
 6. 商業部分：
 - (1) 本案地面層請確實標示住商之出入動線，門廳及垂直動線，並應獨立區分。
 - (2) 商業棟之樓層不得作為公服空間及管委會空間，且機房、茶水間、衛生設備等服務空間應確實集中留設於公共服務核。
 7. 申請獎勵部分：
 - (1) 本案申請防災獎勵，請專章檢討其退縮範圍是否符合規定，另退縮範圍應淨空設置。
 - (2) 本案申請基地保水獎勵，應以最大開挖範圍檢討並請確實檢附相關檢討圖說，以利檢視是否符合規定。
 8. 公共開放空間及建築量體部分：
 - (1) 請於地面層圖確實標示臨路側配置 1.5 公尺植栽穴並留設 2.5 公尺人行通道。
 - (2) 與現有人行道整併認養部分請檢附相關文件。
 - (3) 地面層公共人行空間及與鄰地順平無高差部分，請補充相

關剖面圖說。

(4) 地面層公共人行空間請避免採用投樹燈具等，請以景觀高燈設置。

(5) 地面層臨路人行道植穴目前規劃較為碎化，請再予調整並加強複層式植栽綠化及增設街道家具。

(6) 請說明本案招牌設置位置並依相關規定檢討。

9. 環境保護設施事項：

(1) 本案建築規模較大，垃圾儲存空間建議分散設置。

(2) 屋頂層請補充排水系統關係。

(3) 請於地面層景觀標示進排風口位置並避免影響人行及景觀，另請再標示地面層店鋪空調室外機設置位置及其美化方式。

(4) 地面層透水面積計算倘位於開挖範圍內覆土深度應大於 60 公分始可計入，並補附剖面圖說。

(5) 請標示基地排水方式及相關儲集設施。

10. 報告書內容部分：

(1) 修正對照表請確實標示修正前後圖說頁碼，並確實說明修正情形。

(2) 相關法令條文請確實檢附，不可省略。

(3) 請檢附建照掛件文件。

11. 相關單位意見請酌參。

(三) 本案設計單位於 106 年 9 月 6 日函送都審報告書到府，錄案提請 106 年 10 月 6 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. 本府交通局意見(書面)：本案已於 106 年 7 月 17 日原則通過交評審查(新北交規字第 1061326817 號函)，故本局無意見。

2. 本府工務局意見(書面)：

(1) 一樓陽臺請依內政部 106 年 7 月 4 日內授營建管字第 1060809063 號函內容檢討修正標示及設置欄杆。

(2) 本案是否位於土管第 22 條所指定退縮範圍，仍請補充說明。

(3) 辦公棟管道間未集中留設，請釐清是否符合都市計畫相關規定。

3. 請確實檢討前次會議意見並詳列修正情形及補充對照圖表。

4. 請確認法令適用日，檢附清晰之建照文件，倘適用都市計畫法新北市施行細則法規檢討，請依第 48 條第 2 項申請開挖獎勵及防災獎勵者，停止適用。

5. 商業使用樓層之管道間請集中留設。

6. 交通運輸系統配置事項：

- (1)請套繪街角廣場行穿線位置，並標示車道出入口寬度，車道出入口鋪面材質、樣式請延續人行道設置。
 - (2)行動不便者之停車位請靠近垂直動線設置。
7. 公共開放空間系統配置部分：
- (1)地面層供公眾使用之開放空間請避免使用投樹燈具，請考量設置景觀高燈，加強地面層供公眾使用之照明並移除地面層 LED 軟燈條鋪面設計。
 - (2)公有人行道部分請整體規劃並切結認養，依區公所之人行道認養標準作業程序之規定辦理，並請補充詳細圖說及現況情形、現有設施物。
8. 環境保護設施部分：
- (1)請標示地下室通風系統之平面位置、剖面及尺寸，並檢討排風不干擾景觀、人行與公共活動之關係。
 - (2)地面層店鋪設置冷氣室外機部分，請說明並標示設置位置及遮蔽美化方式。
 - (3)透水鋪面計畫請說明使用材質及鋪設範圍，且法定空地80%透水面積部分，地下室開挖範圍之覆土深度應達60公分以上始得計入，請補充剖面圖說明。
 - (4)前次會議紀錄基地排水方式及儲集設施請補充完整，並依「新北市都市計畫規定設置雨水貯留及涵養水分再利用相關設施申請作業規範」檢討雨水儲留量並標示保水設施之位置及剖面。
9. 景觀計畫：
- (1)南美蟛蜞菊為外來種植物，請考慮另設台灣原生種植栽。
 - (2)請確認景觀剖面圖圖說正確性，並補充屋頂植栽配置圖說，剖面應說明覆土深度及地下室範圍、高度。
 - (3)圍牆設置檢討計算請確認，依都審原則第7點第4款規定圍牆高度不得高於120公分，請修正。
10. 請釐清本案是否設置廣告招牌，應依相關建管規定檢討辦理，並檢附相關細部設計詳圖。
11. 報告書部分：
- (1)請釐清法令適用日及法定開挖率。
 - (2)請檢附清晰之圖說。
 - (3)消防救災檢討請檢附最新消防局審查核定之圖說。
 - (4)請釐清一樓高度、標示建築物總高度及修正面積計算表。
 - (5)請確認報告書內容相關設置汽機車停車位及戶數數量。
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。

(四)本案設計單位於 106 年 12 月 18 日函送都審報告書到府，錄案提請 107 年 1 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.本府交通局意見(書面):本案已於 106 年 7 月 17 日原則通過交評審查(新北交規字第 1061326817 號函)，故本局無意見。

2.本府工務局意見(書面):

(1)地下容積檢討有誤,是否應回計容積請再確認。

(2)無遮簷人行道 3.52m 範圍修正 p4-4。

(3)1 樓各層空間名稱請詳細標示清楚。

3.本案申請防災獎勵(5%)部分請詳實檢討土管第 14 點及新北市都審原則第 1 點第 2 項都市防災規定，與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 4 公尺，且平均達 6 公尺，與建築線距離淨寬最小不得低於 6 公尺，並於留設淨寬範圍內應以淨空設計，退縮上方不得有樓板、頂蓋、陽台等構造物及阻礙救災之設施物，並套繪地面層配置圖，標明退縮尺寸。

4.本案申請保水獎勵(10%)應以最大開挖範圍(連續壁外牆)檢討，並檢附相關檢討圖說。

5.商業使用樓層之廁所及管道間為共同使用空間，請集中留設至公共服務核以利管理維修。

6.請釐清本案是否為該街廓最先提出申請之案件，並應提出全區街廓法定退縮部分(如自行車道系統、退縮帶人行空間之植栽種類、位置及鋪面形式與色系)之整體設計原則。

7.汽機車道坡道自防災獎勵退縮範圍後留設至少 6 公尺緩衝空間，請修正。

8.環境保護設施部分:

(1)綠覆率以綠覆面積與實設空地之百分比計算。

(2)請詳實檢討透水面積 80%，透水面積範圍倘下方為地下室開挖範圍之覆土深度應達 60 公分以上始得計入，請確認景觀剖面圖說。

(3)請依都市設計審議原則第 6 點，考量實際使用需求，垃圾、資源回收空間及垃圾車暫停車位應於地下一層靠近垂直動線核設置，並以不跨越車道為原則。

9.報告書部分:

(1)請確認景觀剖面圖對應名稱。

(2)請確認報告書內容相關設置汽機車停車位及戶數數量。

(3)請標示一樓平面圖各空間名稱及確認住宅及商業使用進出口動線。

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。

	<p>申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。</p> <p>11. 相關單位意見請酌參。</p> <p>(五) 本案設計單位於 107 年 3 月 5 日函送都審報告書到府，並錄案提請 107 年 3 月 6 日專案小組審議，決議如下：本案請依前次 107 年 1 月 30 日專案小組會議決議修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。</p> <p>(六) 本案經設計單位於 107 年 8 月 27 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 107 年 8 月 31 日新北府城設字第 1071611461 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 107 年 10 月 24 日本市 107 年度第 11 次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	麗源建設淡水區海天段177-2等1筆地號集合住宅新建工程(第1次變更設計)	案號	報告案第十二案
說明	<p>一、申請位置：新北市淡水區海天段177-2地號等1筆土地。</p> <p>二、設計單位：謝政吉建築師事務所 建築師：謝政吉</p> <p>三、申請單位：麗源建設股份有限公司 負責人：林君紋</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(二)(建蔽率50%，容積率225%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上9層地下3層鋼筋混凝土構造，共16戶</p> <p>(二)建築基地面積：641.48平方公尺。</p> <p>設計建築面積：191.76平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：34.67% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：2945.24平方公尺</p> <p>設計容積面積：1442.9平方公尺。</p> <p>設計容積率：224.93% (含獎勵容積) ≤ 225%。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下2至3層：停車空間</p> <p>地下1層：機車停車空間、防空避難室</p> <p>地上1層：梯廳、管委會使用空間、垃圾暫存空間。</p> <p>地上2至9層：集合住宅。</p> <p>地上4至12層：集合住宅。</p> <p>屋突1至3層：樓梯間、水箱、機房、水箱。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車16輛，實設汽車17輛，自設汽車1輛。</p> <p>應設機車16輛，實設機車16輛。</p> <p>應設自行車4輛，實設自行車4輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>依據「變更淡水(竹圍地區)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十七點及95年8月31日北府城設字第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。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案前經105年7月11日北府城設字第10051168162號函同意備查在案。</p> <p>(二)本案本案因調整平面、立面、綠化、戶數、車位、開挖深度、屋脊裝飾物等部分，設計單位於107年3月14日函送都審報告書到府，並錄案提請107年5月8日專案小組審議，決議如下：請設</p>		

計單位依下列委員及相關單位意見修正，製作修正報告書送作業單位及委員確認後，先行同意核備，逕提大會報告。

1. 交通局意見(書面):

(1)p1-3 本案申請書設置戶數與車位數與 p1-0 差異變更表不一致，請確認後修正。

(2)p5-9 本案車道破口銜接口銜接到路處應縮小至六米以下，請加裝警示設施，請於圖說上明確標示。

(3)本案未達交評審查門檻，無需提交評審查。

2. 本案位於法定山坡地範圍，惟本案因設置騎樓故並未沿建築線設置 1.5 公尺人行道，並補充相關解釋函說明。

3. 本案機車位部分請依「新北市建築物機車停車空間設置要點」檢討設置

4. 景觀綠化部分:

(1)請以多向剖面說明基地高程關係並標示人行道斜率。

(2)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，並請補附開挖範圍內之剖面圖說。

(3)請以剖面圖說明基地排水方式，確保不影響鄰地

5. 建築物三時段夜間照明模擬請擬真處理，並以景觀高燈加強地面層供公眾使用開放空間之照明。

6. 本案申請屋脊裝飾物部分請依審議原則檢討高度材質，並以專章說明構造及尺寸，委員會原則同意放寬。

7. 裝飾柱部分請補充構造方式，委員會原則同意放寬。

8. 報告書內容:

(1)報告書請詳細檢討製作變更前、後對照圖說，法規檢討部分請標示回應之頁碼。

(2)有關消防救災檢討圖內容仍為變更前圖說，請釐清更正。

(3)請標示檢討居室面積確保樓梯寬度足夠。

(4)陽台設置百頁部分請依工務局作業手冊檢討透空。

(5)一層陽台(法定空地)請依規定設置欄杆扶手。

(6)本案法令適用日期為 104 年 4 月 22 日請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」檢討辦理。

(7)報告書內容請詳述土管檢討之回應說明。

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。

(三)本案經設計單位於 107 年 7 月 24 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 107 年 9 月 6 日新北府城設字第 1071730013 號函先行同意核備在案。

八、以上提請 107 年 10 月 24 日本市 107 年度第 11 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	長虹建設新莊區中原段346地號等5筆土地集合住宅新建工程	案號	報告案第十三案
說明	<p>一、申請位置：新北市新莊區中原段346地號等5筆土地</p> <p>二、設計單位：簡俊卿建築師事務所 建築師：簡俊卿</p> <p>三、申請單位：長虹建設股份有限公司 負責人：李文造</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率50%，容積率200%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：1幢1棟 地上13層地下4層鋼筋混凝土構造，共60戶。</p> <p>(二)建築基地面積：1,602.35平方公尺。 設計建築面積：632.82平方公尺。 設計建蔽率：39.49%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：9,745.96平方公尺。 設計容積面積：4,090.20平方公尺。 設計容積率：255.26%(含獎勵容積)≤255.27%。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至四層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：管委會使用空間、公共服務空間。 地上二層至十三層：集合住宅、梯間。 屋突一至二層：梯間、機房、水箱。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車60輛，實設77輛，自設17輛。 應設機車60輛，實設60輛。 應設自行車15輛，實設15輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「變更新莊(頭前地區)(二重疏洪道拆遷戶安置方案)(配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點及事業及財務計畫)案」書土地使用分區管制要點第7點規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案設計單位於107年5月30日提送都審報告書到府，並錄案提請107年6月22日專案小組審查，決議如下：</p> <p>1.本府工務局(書面意見)：</p> <p>(1)地下2層通往安全梯路徑有無75公分寬請標示。 (2)自設車位及法定車位建議明確標示。 (3)垃圾車暫停車位鄰側邊應留設75公分通道空間供出入。 (4)管委會使用空間不得兼梯廳使用，請修正。 (5)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請實質區隔。 (6)4-27頁無障礙空間環境說明，圖文不符。</p>		

- (7) 空間名稱仍有遺漏請補標示。
- (8) 防水閘門與車道截水溝請標示。
- (9) 未見步行距離、重複步行距離檢討。
- (10) 是否涉及裝飾柱、格柵等裝飾物請依工作手冊檢討是否須提請放寬。
- (11) 開挖範圍請於 1 層平面圖以虛線標繪。
- (12) 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。
- (13) 請依規定檢討建築物無障礙專章。
- (14) 立面圖及剖面圖仍請依建築技術規則標繪檢討避雷設備。
- (15) 立面圖立面開口建議提高對比，使用材質請標示。
- (16) 公寓大廈規約請依範本檢附齊全，共用專有範圍請完整標示，相關管理維護及切結事項請加註於規約第 24 條其他應約定事項。

2. 本府交通局(書面意見)：

- (1) 停車場出入口與銜接人行道之破口、緩衝空間請依規定補充標示。
 - (2) 垃圾車臨停空間請標示。
 - (3) 未達交評送審門檻，無須提送交評報告。
3. 基地北側廣場式開放空間兼做消防車救災空間使用，建築物入口前綠帶開放性不足，請調整景觀配置適度增加硬鋪面並增加街道傢俱，形塑為街道廣場，以確實供公眾使用。另車道出入口東側請設置綠帶，以利與鄰地綠帶串連。
4. 請依「新北市都市設計審議原則」檢討沿街式開放空間申請獎勵寬度應達 4 公尺以上，並需沿建築線等寬留設。另請補充開放空間鄰地界面處理方式，並留設小廣場方式以利與鄰地串連。
5. 沿街面景觀高燈請平均佈設，以確保通行安全。
6. 請說明是否設置圍牆，並補充與鄰地界面處理方式及設計圖說。
7. 街道家具及基地排水部分請補充相關圖說。
8. 開放空間部分增加休憩與停留之場所。
9. 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」管理維護費用，並載明於開放空間專章及開放空間管理規約以及公寓大廈管理規約內。
10. 一層車道路型請以直線(到達建築線之最短距離)設置。
11. 地下層車道動線進出請加強安全區劃。
12. 請補充平面及屋頂層景觀剖面圖，並應清楚標示覆土深度及樹穴、人行道寬度、基地與鄰地之高程。
13. 屋頂綠化檢討有誤，請依新北市都市設計審議原則第 7 點規定檢討植栽覆土深度，且不得扣除無法綠化面積，並詳實標註相關尺寸，請修正。

	<p>14. 請依土地使用分區管制要點確實檢討綠化面積。</p> <p>15. 本案申請屋脊裝飾物審議，依新北市都市設計審議原則第 15. 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，委員會原則同意。</p> <p>16. 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。</p> <p>17. 大廈規約加註事項，請自行全面檢核並登載。</p> <p>18. 法規檢討一章請詳敘檢討內容，且應詳實標註參考頁碼。</p> <p>19. 空白頁面請加註本頁空白。</p> <p>20. 公共服務空間與梯廳實體區隔。</p> <p>21. 請說明空調主機設置方式與標示空間名稱，並依工務局建照業務手冊規劃。</p> <p>22. 垃圾儲存空間請依規定設置。</p> <p>23. 請依建管規定於公共服務空間至少設置一處無障礙廁所。</p> <p>24. 立面造型請適度輔以線條呈現，以利識別。</p> <p>25. 請依建築技術規則設計施工編第一百六十四條之一(住宅樓層高度)、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等規定，確實檢討建築物樓層高度。</p> <p>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。</p> <p>27. 相關單位意見請酌參。</p> <p>(二)本案經設計單位於 107 年 8 月 28 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 107 年 9 月 12 日新北府城設字第 1071669353 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 107 年 10 月 24 日本市 107 年度第 11 次大會報告。</p>
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	車容坊板橋區永翠段10地號1筆土地加油站新建工程(第1次變更設計)	案號	報告案第十四案
說明	<p>一、申請位置：板橋區永翠段10地號，共1筆土地。</p> <p>二、設計單位：蘇木祥建築師事務所 建築師：蘇木祥</p> <p>三、申請單位：車容坊股份有限公司 負責人：溫水欽</p> <p>四、土地使用分區：加油站專用區(建蔽率40%，容積率120%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上2層，營業站屋(含小型車代檢場)鋼筋混凝土構造1棟，加油雨棚鋼骨構造1棟，計2棟1戶。</p> <p>(二)建築基地面積：1,634.37平方公尺。 設計建築面積：497.49平方公尺。 設計建蔽率：30.44%≤40%。</p> <p>(三)總樓地板面積：583.55平方公尺。 設計容積面積：581.76平方公尺。 設計容積率：35.6%≤120%</p> <p>(四)新建建築各層用途如下 地上一層：加油雨棚、營業站、小型車代檢場。 地上二層：儲藏室。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車1輛，實設1輛； 應設機車1輛，實設8輛； 應設自行車1輛，實設1輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>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)(第二階段)(市地重劃AB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。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案業經本市107年5月17日都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組審議同意修正後通過，並依本府107年7月2日新北府城設字第1071267301號函核備在案。</p> <p>(二)本案本案設計單位於107年8月17日函送都市設計審議報告書到府，提請107年8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。</p> <p>1. 本府交通局(書面)：本案本次變更係檢討綠覆率，較無涉及本局權管，爰無意見。</p> <p>2. 本局計畫審議科(書面)：本案尚無違反土地使用管制要點規</p>		

	<p>定。</p> <p>3. 本案經本府工務局審查無法依土管立體綠化檢討，故依土管規定提請變更放寬綠化 2 分之 1 規定，請依以下建議檢討，原則同意。</p> <p>(1) 依據本案歷次會議紀錄，請優先考量本案基地容受力，評估減少開發設施，補足地面層綠化面積以符合土管規定。</p> <p>(2) 如無法依土管規定設置，請補充說明本建築基地特殊情況，以致無法符合原因，並依新北市都市設計及土地使用開發許可審議會第 62 次大會授權決議條件如下放寬：</p> <p>i. 可綠化部分應全部綠化，並以複層植栽設計。</p> <p>ii. 增加立體綠化，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化(補足面積)。</p> <p>iii. 綠覆率至少應達 65%。</p> <p>(3) 如無法依授權放寬條件設置，應續提大會討論。</p> <p>4. 報告書部分：</p> <p>(1) 不可綠化面積及屋頂綠化計算圖修正請於報告書補圈示；綠化 2 分之 1 檢討請以放寬依據內容說明。</p> <p>(2) 封面案名請標註為第 1 次變更設計；目錄請依報告書內容更正，本案為第 1 次審查，應無修正對照章節。</p> <p>(3) 第三章基地分析前頁面請完整檢附對照，並請依範本檢附變更差異表。</p> <p>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，變更之部分不得與歷次會議決議抵觸。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。</p> <p>6. 相關單位意見請酌參。</p> <p>(三) 本案經設計單位於 107 年 9 月 3 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 107 年 9 月 7 日新北府城設字第 1071701736 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、 以上提請 107 年 10 月 24 日本市 107 年度第 11 次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	麗寶建設五股區芳州段 132-1 地號等 3 筆土地店舖及集合住宅新建工程(第 4 次變更設計)	案號	報告案第十五案
說明	<p>一、申請位置：五股區芳洲段 132-1、133、134 地號等 3 筆土地。</p> <p>二、設計單位：王正偉建築師事務所 建築師：王正偉</p> <p>三、申請單位：麗寶建設股份有限公司 負責人：吳寶田</p> <p>四、土地使用分區：商業區(建蔽率 70%，容積率 300%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 19 層地下 3 層，鋼筋混凝土構造。共 313 戶</p> <p>(二) 建築基地面積：6,318.22 平方公尺。 設計建築面積：2,382.04 平方公尺。 設計建蔽率：37.7% ≤ 70%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：48,974.1 平方公尺。 設計容積面積：26,841.36 平方公尺。 設計容積率：424.82% ≤ 424.83%</p> <p>(四) 開放空間獎勵：2,200.93 平方公尺(11.61% < 30%)。 開發規模獎勵：2,843.2 平方公尺(15%)。 開發時程獎勵：2,843.2 平方公尺(15%)。</p> <p>(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：商場、日常服務業、門廳。 地上二至三層：商場、一般事務所。 地上四至十九層：集合住宅。 屋突一至三層：梯間、機房、水箱。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 313 輛，實設 345 輛。 應設機車 313 輛，實設 345 輛。 應設自行車 87 輛，實設 145 輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「變更五股都市計畫(洲子洋地區細部計畫)(專案通盤檢討)案」土地使用分區管制要點第 18 點，申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一) 本案業經本市 100 年 11 月 4 日都市設計審議委員會本市第 10 次大會同意修正後通過，並依本府 100 年 11 月 29 日北府城設字第 1001725887 號函核備在案。</p> <p>(二) 本案第 1 次變更設計業經本市 103 年 2 月 24 日都市設計審議委員會專案小組審議同意修正後通過，並依本府 103 年 7 月 1 日北府城設字第 1031118598 號函核備在案。</p> <p>(三) 本案第 2 次變更設計業經本市 104 年 10 月 5 日都市設計審議委</p>		

員會本市第 59 次大會同意修正後通過，並依本府 104 年 11 月 13 日新北府城設字第 1042122741 號函核備在案。

(四) 本案第 3 次變更設計業經作業單位審查後依本府 105 年 6 月 21 日新北府城設字第 1051154446 號函核備在案。

(五) 本案設計單位於 107 年 7 月 2 日函送都市設計審議報告書到府，提請 107 年 7 月 20 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(書面)：變更後增加 58 席自行車停車位在地下一層，本局無意見。
2. 請補充自行車停車位增設數量大於原核備數量 10 分之 1，請依建管規定檢討相關容積及面積，原則同意。
3. 申請人取消 3 樓隔間變更，本次 A 棟 3 樓、B 棟 2 樓及 3 樓變更增設管道間部分原則同意。
4. 1 樓景觀植栽(含傢俱及鋪面)調整，請維持原傢俱數量，原則同意。
5. 各向立面門窗及欄杆變更部分，請依建管規定檢討，原則同意。
6. 報告書未涉及本次變更頁面請刪除，並以雲形線標示變更部分。
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，變更之部分不得與歷次會議決議牴觸。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。

(六) 本案經設計單位於 107 年 8 月 27 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 107 年 9 月 12 日新北府城設字第 1071768259 號函先行同意核備在案。

八、 以上提請 107 年 10 月 24 日本市 107 年度第 11 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。

施、行穿線等)。

(2) 交評部分請依本局 106 年 9 月審查意見修正及補充；其中有關捐設 YouBike 請評估。

2. 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 4 月 6 日新北府城開字第 1060602984 號函通過送出基地現地勘查在案，送出基地可移轉之容積為 3,123.42 平方公尺，申請移入接受基地之容積為 3,123.20 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(3,523.23 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. 本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：
 - (1) 旨案地號土地係屬 103 年 9 月 5 日發布實施「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)案」之「第二種住宅區」，應依照前開土地使用分區管制要點規定及都市計畫法新北市施行細則確實檢討辦理。
 - (2) 請更改檢討該案土管案名，且指定退縮仍應依前開土地使用分區管制要點第 8 點指定設置 7 公尺(中正路)及 5.5 公尺(學府路三段)公共通行之開放空間，並須符合規劃設計原則應於圖面標示清楚，並於土管示意圖標示土地位置。
4. 容積移轉環境友善方案：
 - (1) 本案申請容積移轉(35.46%，3,123.2 平方公尺)，目前申請單位提出基地西側設置 Ubike(共 20 之立柱)、全區綠帶，及西南角開放空間。
 - (2) 請併同下列意見修正，則同意容積獎勵 35%：
 - A、綠覆率達 150%。
 - B、東北角擴大街角廣場範圍，東南角開放空間請以提供人行駐留之廣場設計，街道家具設置位置不可過於隱蔽。
 - C、原規劃 Ubike 設置移至東側樹穴位置，並西側 2 公尺綠帶排除水利用地後加寬至 3 公尺。
5. 本案依第 62 次大會綠化放寬之通案申請綠化放寬，原則同意。
6. 請補充新北市公共開放空間管理維護基金計算專章，並於管理規約中載明。
7. 法規檢討需依建造執照申請日檢討。
8. 請補充「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)案」之附圖一及附圖二之基地位置。
9. 請依「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計

畫（配合市地重劃開發）案」規定之法定退縮範圍，確實標示於圖面，並補註尺寸，以利作業單位判讀。

10. 本案位於整體開發區，基地配置需依全區街廓配置考量，請套繪臨地街廓圖（198地號及40地號舊街廓模擬圖），作為本案基地配置規劃原則。
11. 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3.6公尺為原則，納入公寓大廈管理規約後，原則同意。
12. 本案申請裝飾柱放寬，並請於圖面明確標示屋脊裝飾物位置，同意設置。
13. 人行空間及景觀設置：
 - (1) 依「變更土城都市計畫（暫緩發展區及附近地區）細部計畫（配合市地重劃開發）案」第8點規定，基地臨計畫道路側，應設置至少1.5公尺植栽綠化帶，並留設3公尺之人車共道空間。
 - (2) 請於景觀配置圖標示基地開挖範圍，並80%透水面積涉及開挖範圍覆土深度應大於60公分。
 - (3) 綠覆率以實設面積檢討，請修正。
 - (4) 考量屋頂綠化維護管理之安全性，外牆請與露臺綠化邊界間隔。
14. 鋪面系統及無障礙檢討：
 - (1) 請於報告書圖面標示法定退縮後之車道緩衝平台空間尺寸及高程差，車道緩衝平台請自法定退縮後退足8公尺。
 - (2) 車道鋪面需與人行鋪面同色系，並且無高差。
 - (3) 無障礙專章檢討需標示基地高程，及坡道斜率，並不可設置於高層緩衝空間。
15. 請確認空調主機確實以隔柵或圍牆遮蔽，並放置於過樑之空調主機需予以遮蔽或調整移位。
16. 為考量救災安全性，請配合消防檢討後適度設置開口部，並基座造型之隔柵設置過高，請於外牆美觀合理比例內適度降低1公尺，並隔柵設置密集度降低，或取消設置隔柵。
17. 1層管委會空間挑高依建管規定檢討。
18. 本案屬住宅區，照明系統請以簡約低調方式規劃，並鄰境界線為避免光帶干擾周邊環境，形成光害，並造成維修管理困難及與現行模擬意象違和，建議減量設置。
19. 照明模擬應以三時段規劃，並修正說明。
20. 請於附件之「公寓大廈管理規約」中註明本案露臺之產權歸屬。

	<p>21. 報告書部分：</p> <p>(1) 請保持圖面清潔。</p> <p>(2) 報告書圖面需清晰、明確，且易讀。</p> <p>(3) 本案涉及臨地規劃及認養公有人行道部分，請設計單位檢附相關證明文件，並其相關認養機制載明於管理規約中。</p> <p>(4) 申請放寬事項請加註於報告書封面。</p> <p>22. 依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。</p> <p>23. 相關單位意見請酌參。</p> <p>(二) 本案經設計單位於107年8月30日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於107年9月18日新北府城設字第1071805221號函先行同意核備在案。</p> <p>八、 以上提請107年10月24日本市107年度第11次大會報告。</p>
<p>相關 單位 意見</p>	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
<p>決 議</p>	<p>洽悉。</p>

案由	京格建設鶯歌區鳳福段1058地號等15筆土地店鋪、集合住宅、旅館、廣場及兒童遊樂場新建工程	案號	諮詢案第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市鶯歌區鳳福段1058、1060、1061、1062、1064、1065、1066、1067、1068、1069、1070、1071、1072、1073、1076地號等15筆土地</p> <p>二、設計單位：蔡明勳建築師事務所 建築師：蔡明勳</p> <p>三、申請單位：京格建設股份有限公司 負責人：林郁翔</p> <p>四、土地使用分區：住宅區（建蔽率50%，容積率200%）、兒童遊樂場用地（建蔽率15%，容積率30%）、廣場用地（未規定）及道路用地（未規定）。</p> <p>五、設計概要</p> <p>（一）（鶯歌區鳳福段1060、1061、1062地號等3筆土地店鋪及集合住宅新建工程）：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 設計內容：地上十一層、地下三層鋼筋混凝土構造，共115戶。 2. 建築基地面積：3,571.30平方公尺。 設計建築面積：1,776.95平方公尺。 設計建蔽率：49.76% ≤50%。 設計開挖率：59.94% ≤60%。 3. 總樓地板面積：19,057.75平方公尺。 設計容積面積：7,140.34平方公尺。 設計容積率：199.94% ≤200% 4. 新建建築各層用途如下： <ul style="list-style-type: none"> 地下一層：防空避難室兼停車空間、機房。 地下二層至三層：停車空間、機房。 地上一層：店鋪、管委會使用空間、停車空間。 地上二層至三層：停車空間。 地上四層至十層：集合住宅。 地上十一層：管委會使用空間。 屋突一層：樓梯間、電梯間。 屋突二層：機房、樓梯間。 屋突三層：水箱、樓梯間。 5. 停車空間：應設汽車115輛，實設223輛，自設108輛。 應設機車115輛，實設115輛。 應設自行車29輛，實設29輛。 6. 餘詳報告書。 <p>（二）（鶯歌區鳳福段1067、1068、1069地號等3筆土地旅館新建工程）：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 設計內容：地上十一層、地下三層鋼筋混凝土構造，共1戶。 2. 建築基地面積：4,800.87平方公尺。 設計建築面積：2,002.65平方公尺。 設計建蔽率：41.71% ≤50%。 		

- 設計開挖率 : 59.96% ≤60%。
3. 總樓地板面積 : 21,166.32平方公尺。
設計容積面積 : 9,593.80平方公尺。
設計容積率 : 199.83% ≤200%

4. 新建建築各層用途如下：

- 地下一層 : 店鋪、防空避難室兼停車空間。
地下二層至三層 : 停車空間、機房。
地上一層 : 店鋪、餐廳、廚房及停車空間。
地上二層 : 停車空間、店鋪。
地上三層至十一層 : 旅館。
屋突一層至二層 : 機房、樓電梯間。
屋突三層 : 水箱、機房、樓梯間。

5. 餘詳報告書。

(三) (鶯歌區鳳福段1058地號1筆土地兒童遊樂場新建工程)：

1. 建築基地面積：1,234.38平方公尺。
2. 餘詳報告書。

(四) (鶯歌區鳳福段1070地號1筆土地廣場新建工程)：

1. 建築基地面積：543.14平方公尺。
2. 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-鶯歌區鳳福段1060、1061、1062地號等3筆土地店鋪及集合住宅新建工程：

(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、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，另請評估上、下兩段停車場出入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。

C、停車場出入口臨近路口，請評估停車場出入口調整至靠兒童遊戲場側之可行性。

(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、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。

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。

5. 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。

6. 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) 本案是否申請裝飾柱審議，請釐清。
- (4) 另請設計單位修正報告書封面申請放寬事項。

7. 基地鄰近地區部分：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。

8. 基地廣場空間設置部分：

- (1) 基地東南角（20公尺計畫道路連接8公尺計畫道路街角空間）請規畫街角廣場，請考量廣場開放性及可及性，避免平面高程差異過大。
- (2) 臨鶯桃路側雙排植栽請整併北側基地案整體規劃，並以植栽灌木適當區隔兒童遊戲器具區，並適當規劃兒童遊戲器具區聯通通道；另兒童設施請遠離主要道路，並考量可及性酌量規劃銜接通路；部分兒童遊戲設施請加設於南側基地案廣場用地。
- (3) 報告書請修正土地使用分區空間名稱為兒童遊樂場。

9. 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) 基地鄰大仁路側依「擬定鶯歌（鳳鳴地區）住宅區（原齊魯工廠）細部計畫書」規定應自道路境界線起至少退縮5公尺建築，且不得設置圍牆，另請依「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」及桃園相關都市計畫規定檢討，並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畫方式，請提供鄰近桃園相關都市計畫法定退縮及道路系統規畫方式。
- (4) 請設計單位綜整規劃基地臨大仁路側及基地南側之廣場用地，設置聯通大仁路至未開闢12公尺計畫道路之人行步道，以利提升良好之基地內部通行環境。

(5) 本案依「擬定鶯歌（鳳鳴地區）住宅區（原齊魯工廠）細部計畫書」（第四章實質發展計畫之七、都市防災計畫）防災路線規定計畫區與區外現有巷道鄰接者，不得設置圍牆，以利防災疏散，請設計單位依規定修正本案圍牆設置範圍，並延續大仁路段桃園都市計畫及既有巷道連接基地範圍部份，應於基地內留設連外之供公眾通行道路，以利執行公眾安全逃生防災等需求。

(6) 鄰鶯桃路側人行通道退縮寬度應不小於3公尺。

(7) 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。

(8) 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。

(9) 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畫檢討。

10. 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) 綠覆率應以實設面積檢討，請修正。

11. 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畫。

(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畫之營運方式，另請補充採光、通風及排氣規畫說明。
 - (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、高度及行徑規畫方式避免單向通行，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畫空間請考量迴車及疏散動線。
 - (10) 臨停方式請說明。
 - (11) 本案車行及人行動線檢討之機車道及汽車車道坡度請依「擬定鶯歌（鳳鳴地區）住宅區（原齊魯工廠）細部計畫書」規定檢討。
12. 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。
13. 建築立面規畫部分：
- (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，請酌量調整立面規畫方式。
14. 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。
15. 請補充鄰地高程剖面圖，及詳細基地高程請標示。
16. 請再加強說明垃圾、儲藏等相關詳細規畫方式。
17. 本案露臺外側設置外牆請依建管規定檢討。
18. 本案建築立面設置LOGO請刪除中文字。
19. 警衛保全室請依建管規定檢討。
20. 本案地面層店舖設置廣告招牌，請補充標示設置位置，並依建管規定檢討；另說明店舖通廊設置隔柵之店舖出入口規劃方式。
21. 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。
22. 臨路側避免使用投射燈，並請補充燈具形式示意圖。
23. 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。

24. 本案設置屋脊裝飾物、裝飾柱、露臺及基金（及其計算式）請納入規約。

25. 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。
- (4) 報告書封面案名請依會議紀錄案名修正。
- (5) 請設計單位修正報告書封面申請放寬事項。
- (6) 相關圖說比例請再放大。

26. 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。

27. 相關單位意見請酌參。

辦理經過-鶯歌區鳳福段1067、1068、1069地號等3筆土地旅館新建工程：

(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價應計入圍牆。
- (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、高度及行徑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. 本案地面層店舖設置廣告招牌，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

	<p>金計算配合修正。</p> <p>27. 本案附件請刪除規約。</p> <p>28. 報告書部分：</p> <p>(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。</p> <p>(2) 本案缺漏之剖面圖請再補充提供。</p> <p>(3) 圖面名稱請以中文顯示。</p> <p>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。</p> <p>30. 相關單位意見請酌參。</p> <p>(二) 本案設計單位於107年10月16日提送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請107年10月24日本市107年度第11次大會討論。</p>
<p>相關單位意見</p>	<p>本府交通局意見（書面）：</p> <p>一、本案本局107年8月13日交評報告意見修正。</p> <p>二、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。</p> <p>三、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。</p>
<p>決議</p>	<p>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。</p> <p>一、人車動線串聯系統：</p> <p>(一) 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。</p> <p>(二) 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。</p> <p>二、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</p>

決議

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。

三、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。

四、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：

(一) 廣場用地：

1. 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。
2. 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。

(二) 兒童遊樂場用地：

1. 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。
2. 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。
3. 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。

五、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。

六、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。

七、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。

案由	裕隆汽車新店區寶橋段 689 地號等 4 筆土地商場、 集合住宅新建工程展演空間配置計畫	案號	討論案 第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市新店區寶橋段689、689-3、690、690-1等4筆地號</p> <p>二、設計單位：大元聯合建築師事務所 建築師：姚仁喜</p> <p>三、申請單位：裕隆汽車製造股份有限公司 負責人：嚴凱泰</p> <p>四、土地使用分區：工七商業區 (建蔽率70%，容積率440%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上40層，地下5層，鋼骨構造，共636戶。</p> <p>(二)建築基地面積：22,425.13平方公尺。 設計建築面積：14,117.25平方公尺。 設計建蔽率：62.95% < 70%。</p> <p>(三)總樓地板面積：217,603.84平方公尺。 設計容積面積：115,848.63平方公尺。 設計容積率：516.60% ≤ 516.60% (含移入容積)</p> <p>(四)容積移轉面積：17,178.56平方公尺 (17.41%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層：百貨商場、餐廳、停車空間 地下二層：防空避難室兼停車空間、機房 地下三至五層：防空避難室兼停車空間、機房 地上三層：百貨商場、餐廳、機房 地上四層至五層：百貨商場、餐廳、電影院、機房 地上六層：百貨商場、餐廳、機房 地上七層：機房 地上八層：集合住宅共用空間、屋頂避難平台 地上九至十六層：集合住宅 地上十七層至十八層：集合住宅、中繼機房 地上十九層至四十層：集合住宅 屋突一層至三層：機房</p> <p>(六)停車空間：應設汽車1,274輛，實設汽車1,274輛 應設機車1,274輛，實設機車1,274輛 應設自行車319輛，實設自行車319輛</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「變更新店都市計畫(原部分工七乙種工業區變更為商業區、住宅區、公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地及道路用地)細部計畫」案第11點規定「本地區應先經新北市政府都市設計審議委員會審議通過後方得申請建築執照。」爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過： (一)本案前經本府106年5月25日新北府城設字第1060988254號函</p>		

同意核備在案。

(二)依「古蹟土地容積移轉許可審查申請板橋都市計畫區古蹟保護區(板橋區府中段1686地號等3筆土地)容積移轉至新店都市計畫區住宅區(新店區寶橋段685地號等2筆土地)暨古蹟土地容積移轉許可審查申請板橋都市計畫區古蹟保護區(板橋區府中段1686地號等3筆土地)容積移轉至新店都市計畫區商業區(新店區寶橋段689地號等4筆土地)案」協議書第3點應留設多功能展演空間(主管機關-新北市政府文化局)及本市都市設計及土地開發許可審議會105年12月21日105年度第15次大會決議六(略以):「...請設計單位提出具體使用管理計畫,並經文化局審查,以確保未來使用權益。…」。本府文化局前以106年11月16日新北文藝字第1062250933號函復申請單位審查意見,申請單位業於107年3月12日提送修正展演空間使用計畫,故就使用計畫部分召開會議,邀請本府文化局確認。以上提請107年3月22日專案小組確認,決議如下:

1. 本案使用計畫部分經申請單位依本府文化局106年11月16日新北文藝字第1062250933號函審查意見補充說明回應後,請依下列意見修正後,本府文化局原則同意。
 - (1)為確保後續使用,請於公寓大廈規約使用管理維護計畫中合理訂定場地清潔費用,並經本府文化局確認。
 - (2)本次針對展演空間隔音及阻隔異味需求,請補附剖面圖說明展演空間氣密性,且必須符合歷次審議要求達實質區隔。
 - (3)相關圖說需與都市設計審議報告書圖說內容一致。
 - (4)請申請單位將使用計畫書於公寓大廈規約及銷售契約中載明。
2. 另有關展演空間規劃配置仍應依本案歷次都市設計審議決議,以實質區隔並獨立進出動線辦理,目前圖說並無符合審議之獨立進出動線原則,有明顯與審查慣例不符,請修正後再次經委員會確認。
3. 目前捐贈之公園設計未符合公眾使用之目的,相關設施及空間元素致使民眾不易接近,應改善並確定符合當地民眾之需求。
4. 其餘不涉及都市設計審議事項請依建管規定檢討。

(三)本案設計單位於107年5月25日函送都審報告書到府並錄案提請107年6月7日專案小組審議,決議如下:本案依下列意見修正,請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容,經作業單位確認後提大會討論。

1. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):「裕隆汽車新店區寶橋段689地號等4筆土地商場、集合住宅新建工程展演空間使用計畫」,查裕隆汽車製造股份有限公司申請本市新

店區寶橋段689地號等4筆土地建造執照，涉及裕隆汽車製造股份有限公司及祭祀公業法人新北市林本源會同申請本市板橋區府中段1686地號等3筆古蹟保護區土地容積移轉一案，前經新北市政府105年10月17日新北府城開字第1051973359號核准在案，涉及回饋公益性項目部分，並應依新北市政府105年7月21日新北府城開字第1051278356號函檢送之協議書辦理(含留設多功能展演空間)。

2. 針對展演空間使用計畫及清潔費用收費標準，應於核定前洽本府文化局確認。
3. 有關前次會議決議二：隔間剖面詳圖請補至天花及地坪及檢附立面圖說，設計單位會上同意固定性區隔，牆面不開門。
4. 考量展演空間提供公眾使用為1年60天連續10年，非產權獨立捐贈空間，故請大會再次確認目前獨立出入口設計方案。
5. 有關前次會議決議三：由於申請單位(裕隆公司)尚未送審公園變更設計，請申請單位儘速辦理。申請人表示交通局尚在評估是否於公園興建地下停車場，未來規劃內容仍請依都設大會決議考量公園開放性。
6. 相關單位意見請酌參。

(四)本案設計單位於107年6月27日函送都審報告書到府並錄案提請7月12日本市107年度第8次大會審議，決議如下：本案依委員意見及下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並補充相關資料後，並補充相關資料後，綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提大會討論。

1. 本案屬大型商業開發，建議可考量配合商展使用於地面層整體規劃，平時商場也可使用展演空間，減少使用性質及動線衝突之問題。
2. 有關展演空間獨立動線部分：
 - (1) 展演空間因涉及展演空間使用時廚房之管理，為確保日後展演空間使用不受廚房及餐廳影響，建議廚房應納入展演空間使用計畫書中載明，展演空間使用時，除配合展演空間使用外，不得使用。並應簽訂補充協助書，補充相關使用計畫及違規罰則。或以調整展演空間配置使廚房運作動線完全獨立，不與梯廳共用。
 - (2) 有關本案獨立動線形式由共同梯廳進入展演空間方式，請補充展場佈場動線及使用計畫。
 - (3) 考量導引民眾到達展演空間，請補充指標系統。
3. 展演空間使用計畫及清潔費用收費標準，應於核定前洽本府文化局確認。60天內餐廳使用計畫要確實載明清楚。演講或展覽等實際運作的計畫，與其他空間之競合關係。
4. 附帶決議

	<p>(1) 考量古蹟容積移轉是永久定著於土地上，惟本案容積移轉儘要求提供1年60天連續10年之展演空間卻是有時效性的，是否符合衡平性，應就法令面轉請主管機關（文化局）建議其另予以研討。</p> <p>(2) 有關本案涉及新北市都市設計審議委員會105年度第16次大會附帶決議第2點公園變更部分，請裕隆汽車製造股份有限公司配合公園主管機關依程序辦理後續事宜。</p> <p>(五) 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17日本市107年度第9次大會討論審議，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，送本府續提專案小組審議。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案屬古蹟容積移轉回饋事項；主管機關為本府文化局。其展演空間應具備可及性、公益性及獨立性等使用功能，故有關展演空間進出動線應再詳予考量合理搭配，請專案小組就目前展演空間之規劃配置所搭配之進出動線方案協助確認。 2. 有關佈展時間，請依文化局所同意多功能展演空間使用計畫規定辦理，倘涉及展演空間使用計畫書內容修正，請申請單位洽本府文化局備查。 <p>(六) 本案設計單位於107年9月17日函送都審報告書到府並錄案提請107年10月4日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後提大會討論。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本府文化局：對於本次修正內容，本局無意見。 2. 有關展演空間（前次提供470平方公尺）本次配合相關意見調整規劃配置，面積減少部分仍應符合古蹟容積移轉協議書內容。 <p>(七) 本案設計單位於107年10月18日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請107年10月24日本市107年度第11次大會討論審議討論。</p>
<p>提請確認及討論事項</p>	<p>有關展演空間配置部分，就有關展演空間進出動線獨立性、開放性及可及性，提請大會討論。</p>
<p>決議</p>	<p>本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，送本府依程序辦理核備。</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、本次公益設施配合歷次審查意見調整規劃配置，符合可及性、公益性及古蹟容積移轉協議書規定，經委員討論原則同意本次規劃方案。 二、本案多功能展演空間係依古蹟容積移轉協議書規定，商場開幕後10年期間每年60天提供市府舉辦活動，非屬捐贈產權之公益設施，故

原則同意目前梯廳及動線之規劃方式。

- 三、考量展演空間使用管理，請依委員意見補充維管費用、相關設備，送本府文化局確認展演空間使用管理維計畫。
- 四、為提供良好展演空間，並減少與相鄰空間之干擾，建議參考108年7月1日施行建築設計施工編第46條之6隔音標準，提升隔意標準56db以上。

案由	裕隆汽車新店區寶橋段687、693地號等2筆土地裕隆公園改建工程(第3次變更設計)	案號	討論案 第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市新店區寶橋段687、693地號等2筆</p> <p>二、設計單位：劉漢卿建築師事務所 建築師：劉漢卿</p> <p>三、申請單位：裕隆汽車製造股份有限公司 負責人：嚴凱泰</p> <p>四、土地使用分區：公園兼兒童遊樂場用地(建蔽率15%，容積率30%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上1層地下1層鋼筋混凝土構造，共1戶。</p> <p>(二)建築基地面積：9793.33平方公尺。 設計建築面積：151.53平方公尺。 設計建蔽率：1.55%≤15%。</p> <p>(三)總樓地板面積：151.53平方公尺。 設計容積面積：151.53平方公尺。 設計容積率：1.35%≤30%</p> <p>(四)新建建築各層用途如下： 地上一層：廁所。</p> <p>(五)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 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(修訂實質計畫、事業及財務計畫及土地使用分區管制要點)書」第11點：「本地區應先經新北市都市設計審議委員會審議通過後方得申請建築執照」，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案設計單位95年10月11日北府城設字第0950634392號函同意備查、96年12月24日北府城設字第0960851672號函第1次變更設計同意及104年5月18日新北府城設字第1040842172號函第2次變更設計同意備查在案。</p> <p>(二)本案涉及新北市都市設計審議委員會105年12月27日105年度第16次大會臨時動議報告案會議紀錄附帶決議第2點：請套繪公兒用地內人行動線，並說明其開放性及親水性，如檢討尚有不足，請另案辦理變更。</p> <p>(三)本案涉及新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會107年7月12日107年度第8次大會討論案第三案會議紀錄附帶決議第2點：有關本案涉及新北市都市設計審議委員會105年度第16次大會附帶決議第2點公園變更部分，請裕隆汽車製造股份有限公司配合公園主管機關依程序辦理後續事宜。</p> <p>(四)本案設計單位於107年9月26日函送都審報告書到府並錄案提請10月11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，本案因涉及新北市</p>		

	<p>都市設計審議委員會105年12月27日105年度第16次大會會議紀錄附帶決議，經作業單位確認後，續提大會報告。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 法規檢討： <ol style="list-style-type: none"> (1) 法規檢請逐條檢討，不得刪減。 (2) 有變更之頁面請左右對照，無變更頁面請檢附具原核准章。 2. 景觀規劃： <ol style="list-style-type: none"> (1) 本次綠化面積減少1,890.15平方公尺，請清楚標示變更前與變更後減少範圍及面積並請檢具法規檢討圖說。 (2) 請說明公(兒)一環湖步道連續性，及標示尺寸，建議環湖步道尺寸以不低於1.5公尺設置，並適度提供且供民眾休憩與使用之停留點及街道家具。並請依規定檢討無障礙設置規範。 (3) 剖面圖請標示鄰地範圍及高程。 3. 請檢附公(兒)一現況照片。 4. 燈光配置圖請檢附可區分圖例及數量燈具表，並請取消投樹燈。 5. 請補充說明環湖步道、公共人行步道夜間公共安全照明。 6. 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。 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。 <p>(五)本案設計單位於107年10月19日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請107年10月24日本市107年度第11次大會討論。</p>
<p>提請 確認 及討 論事 項</p>	<p>有關公園變更設計部分，公(兒)一變更為興闢完成現況，及公(兒)二變更部分提請大會確認。</p>
<p>決 議</p>	<p>本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。</p> <p>一、有關公(兒)一部分：</p> <p>(一)由於現況水池設計隔絕住宅區基地，以致公園開放性不足，另本府交通局會上表示公(兒)一用地有興建地下停車場計畫，故原則同意依104年5月18日第2次變更設計核准配置，依下列意見修正後，續提專案小組確認。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請申請單位考量公園開放性及可及性，增加人行步道系統(含環湖步道)。 2. 公園依納入停車場整體規劃，並載明分期分區計畫及相關工期進度。

- (二)人行步道系統(含環湖步道)請補充材質鋪面及寬度之詳細圖說，及與鄰地剖面圖說與環境串聯關係，以確保公園之開放性及可及性。
- (三)因考量極端氣候氣候變遷請補充說明本案人工湖滯洪池乾枯期及暴雨期之水面範圍，及其與相鄰排水及水文系統之聯繫運作方式。

二、有關公(兒)二部分：

- (一)公(兒)二位置原則尊重104年5月18日第2次變更設計核定之位置，惟考量使用者實際動線及需求，建議調整設計以達到通風、採光、安全性之目的，授權作業單位確認後，逕依建管程序辦理相關事宜。
- (二)請說明與周邊社區之串聯關係，並請補充剖面圖說與鄰地順平無高差處理方式，另遊具設置建議為共融性遊具。

案由	中華建築經理土城區沛陂段396地號等8筆土地廠房 新建工程	案號	討論案 第三案
說明	<p>一、申請位置：新北市土城區沛陂段396地號等8筆土地</p> <p>二、設計單位：陳傳宗建築師事務所 建築師：陳傳宗</p> <p>三、申請單位：中華建築經理股份有限公司 負責人：鍾榮吉</p> <p>四、土地使用分區：乙種工業區（建蔽率60%，容積率210%）</p> <p>五、設計概要：</p> <p>（一）設計內容：地下一層、地上十層鋼骨鋼筋混凝土構造，共52戶。</p> <p>（二）建築基地面積：23,225.97平方公尺。 設計建築面積：13,150.33平方公尺。 設計建蔽率：56.62% ≤ 60%。 設計開挖率：63.82% ≤ 70%。</p> <p>（三）總樓地板面積：97,289.55平方公尺。 設計容積面積：60,388.41平方公尺。 設計容積率：260.00% ≤ 260.00%（含獎勵容積）</p> <p>（四）都市更新獎勵：11,613.87平方公尺。（23.81%）</p> <p>（五）新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層：停車空間、機房。 地上一層：停車空間、大廳、附屬員工餐廳、廠房。 地上二層：附屬員工餐廳、機房。 地上三層：機房、廠房。 地上四層、七層至十層：機房、廠房。 地上五層：機房。 地上六層：管委會使用空間、廠房、機房。 屋突一層：水箱、機房、太陽能設備。 屋突二層至三層：機房。</p> <p>（六）停車空間：應設汽車309輛，實設379輛，自設70輛。 應設裝卸位19輛，實設22輛，自設3輛。 應設機車309輛，實設335輛，自設26輛。 應設自行車78輛，實設78輛。</p> <p>（七）餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「都市計畫法新北市施行細則」第45條及「擬定土城（頂埔地區）都市計畫（既有發展地區）細部計畫土地使用分區管制要點」第17點規定，本計畫地區應先經由新北市都市設計審議委員會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後始得發照建築，爰此辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過： （一）本案設計單位於105年7月27日提送都審報告書到府，以上提請106年5月18日都更暨都設聯席專案小組審議，會議決議如下：</p>		

請依下列意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。

1. 本案位於乙種工業區，依都市計畫法新北市施行細則第18條乙種工業區以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施使用為主，目前規劃內容均係規劃工業區附屬設施為主，似不符合都市計畫法新北市施行細則第18條立法原意，且廠房使用規劃不符合工業區實際使用需求，市府目前政策係以避免建築物違反都市計畫使用衍生社會（及環境）問題，倘本案開發有不符乙種工業區使用項目，請依都市計畫程序辦理變更後，再辦理開發申請及都市設計審議。
2. 本案屬工業區開發，應回饋項目補足不足公共設施，而非利用都市更新增加容積，增加都市環境之負擔，本案爭取15%規模獎勵，惟本案僅有1位所有權人，故應加強友善方案，避免量體過度膨脹。
3. 法規檢討請詳實逐條檢討，並敘明檢討式及詳圖索引。
4. 本案基地規模依都市計畫法新北市施行細則第46條基地規模應取得綠建築證書銀級以上，不得申請都市更新獎勵銀級6%獎勵，都審報告書請配合修正。
5. 請補附建築線指示圖，說明基地與中央路四段30公尺計畫道路關係，說明本街廓臨中央路四段人行通行方式。
6. 全街廓規劃部分：
 - (1) 請套繪本案公有人行道鋪面、周邊建築物牆面線、及基地周邊寬度，標示尺寸以區分公私界面；本案認養公有人行道（28頁）請補附認養切結書。
 - (2) 中央路四段與三民路交叉口應整體規劃街角空間、提供街道家具供人停留。
 - (3) 申請人會上表示欲認養中央路四段前土地整合設計人行空間，請補充認養協商方式之會議紀錄，下次會議請土地所有權人出席。
 - (4) 北側圍牆請改設置內側1公尺植栽綠籬。
 - (5) 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喬木。
 - (6) 整體街廓應考量以人行動線為主，車位請集中設置。
7. 本案位於乙種工業區，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，請依下列意見修正：
 - (1) 請詳實說明進駐事業計畫項目，並經目的事業主管機關核定。
 - (2) 機電設備、衛生設備、茶水間等服務空間應集中留設公共服務核內。

(3) 6樓以上管委會空間，請清楚說明使用計畫，並請集中設置。

(4) 作為C2工業倉儲用途：平、立面應符合其申請用途。

(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。」。

8. 有關交通規劃部分：

(1) 車道出入口以1處為原則，俟交通影響評估意見再予討論。

(2) 車道出入口寬度以8公尺為原則，建築物配置配合交通規劃調整配置再予討論。

(3) 請補充圖示各種車輛（汽車、機車、自行車）之車行軌跡，避免人車交織。

(4) 停車場出入口設置在次要道路上，以維持西側廣場、人行動線之連續性。

(5) 車道出入口請設置警示燈。

(6) 供公眾使用停車出入口，請提高自明性。

9. 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」提供開放空間維護管理基金，並請設立開放空間告示牌說明空間為供公眾使用，並於住戶規約以及銷售契約中載明。

10. 請依都市計畫法新北市施行細則第43條檢討綠化面積。

11. 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。

12. 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。

(二) 本案設計單位於106年9月6日提送都審報告書到府，以上提請106年12月7日都更暨都設聯席專案小組審議，會議決議如下：本次整體配置及建築量體大致與第1次審議相同，請確實依歷次審查意見與下列意見修正，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. 有關友善方案部分：
 - (1) 前次決議一、：「本案屬工業區開發，應回饋項目補足不足公共設施，而非利用都市更新增加容積，增加都市環境之負擔，本案爭取15%規模獎勵，惟本案僅有1位所有權人，故應加強友善方案，避免量體過度膨脹。」
 - (2) 請補充圖面說明本案申請都市更新獎勵（報告書0-28）各提供開放空間範圍（報告書5-2頁）之關係，獎勵範圍不得重覆，並請標示公私界面及獎勵界線標示清楚。
 - (3) 開放空間，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、植栽（灌木）帶、通排氣墩等，請設計單位以供公眾使用廣場及小公園為設計方向，並補充開放空間告示牌設置位置、景觀剖面圖說。
2. 仍請套繪本案公有人行道鋪面、鄰地既有人行道及人行穿越線等週邊交通環境及基地周邊寬度，並標示尺寸及說明公私界面。
3. 有關交通出入口2處破口部分：
 - (1) 考量臨現況交叉路口過近，請補充現有道路交通使用情況，及本府交通局意見。
 - (2) 有關經濟部工業局土城工業區服務中心對於中山路設置2處車道破口意見，請回應。
4. 本案位於乙種工業區，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，請依下列意見修正：
 - (1) 請確實依前次決議：「機電設備、衛生設備、茶水間等服務空間應集中留設公共服務核內。」有關茶水間位置請集中留設公共服務核內，並保持作業廠房完整性。
 - (2) 仍請依前次決議管委會集中設置（目前各樓層皆設置管委會空間）。
 - (3) 請說明走廊2.6公尺是否符合作業廠房需求。
 - (4) 建議取消各單元內管道間之設置。
5. 有關景觀綠化部分：
 - (1) 請以實設空地檢討綠覆率。
 - (2) 基地南側人行道樹，請考量現有人行道樹種。
 - (3) 請補附現有人行道樹種保留及現有樹木移植計畫。
 - (4) 開放空間樹種請多樣化、覆層植栽計畫，並詳列植栽表。
6. 依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬

事項。

(三) 本案設計單位於107年7月17日提送都審報告書到府，以上提請107年7月25日都更暨都設聯席專案小組審議，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，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，經作業單位確認後，續提大會討論。

1. 本府交通局意見（書面）：

(1) 有關停車場出入口部分（按都設原則，一宗基地以設置一處停車場出入口為原則），倘無法整併請提委員會說明設置必要性，並依委員會決議辦理。

(2) 請重新確實以車輛尺寸比例套繪本基地最大進出大貨車（40呎貨櫃）進離場轉彎軌跡（含中山路車道配置），及再確認大貨車是否可順利進出，西側出入口亦請比照標繪。

(3) 另交評報告請依本局107年5月11日意見函修正。

2. 同意放寬事項：

(1) 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，委員會原則同意。

(2) 本案申請車道出入口設置2處破口放寬，因避免物流業大型車輛經常性作業動線及一般小型客車動線交織，考量不同使用目的之行車動線暢通及安全性原則，於滿足基地綠化規定條件下，原則同意。

(3) 本案機房設置依都市設計審議原則及建管規定檢討，並說明本次提送專案小組規劃設計方式後，原則同意。

(4) 本案管委會空間設置以本次提送專案小組補充說明規劃設計方式後，原則同意。

(5) 本案各層高度設置需求，請補充詳細說明各層空間規劃、使用需求及計畫進駐廠商資料，提請大會討論。

(6) 本案請釐清是否申請開放空間獎勵及容積移轉獎勵。

3. 廣告招牌部分：

(1) 本案設置建築物立面大型LOGO，請設置於基地臨計畫道路側，共計3處；招牌高度與GL高程起計算不高於10公尺範圍內設置，並LOGO尺寸不大於2.5公尺×2.5公尺。

(2) 店招請依建管規定檢討。

4. 車行及人行動線檢討部分：

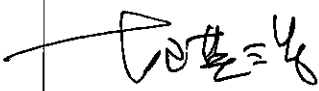
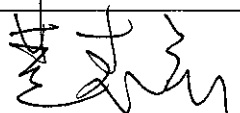
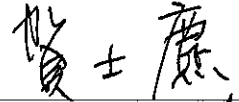
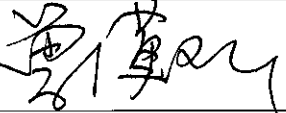

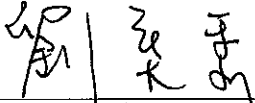
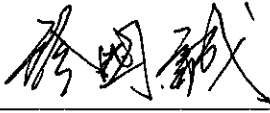
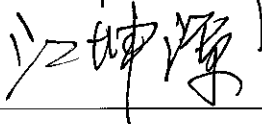
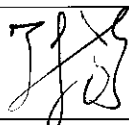
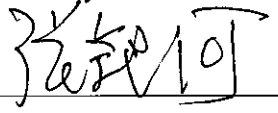

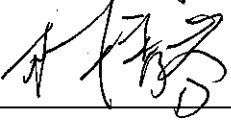
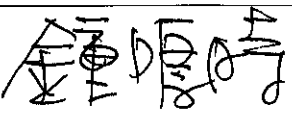
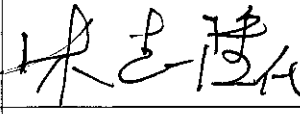
(1) 有關基地設置智能停車空間計畫，請補充。

(2) 請補充檢討基地範圍內人行、自行車、機車及汽車動線，並於圖面標註說明綠帶尺寸及人車共道尺寸。

- (3) 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）。
 - (4) 請補充檢討本案車道緩衝平台距離及標示尺寸；另臨三民路側請於獎勵面積後退縮設置8公尺車道緩衝平臺。
 - (5) 車道磚應與人行道磚同色系，並順平無高差。
 - (6) 道路橫斷面坡度應小於4%，請說明並修正。
 - (7) 臨三民路側開放空間高程、坡道設置及道路順平介面請說明。
5. 請依前次小組意見說明並補充各單元內管道間設置必要性之相關文件。
 6. 請說明本案排風塔設置位置。
 7. 基地排水檢討請依「都市計畫法新北市施行細則」第56條、本區土地使用分區管制及「新北市都市設計審議原則」第6點規定匯集入基地筏基後再排放置公共排水溝。
 8. 綠化及綠覆檢討部分：
 - (1) 請於景觀配置圖標示樹穴及人行道分別標示淨寬度，並依規定檢討本案樹穴寬度不得小於1.5公尺，人行道退縮6公尺部分請種植雙排喬木；綠覆率請以實設面積計算；人行道退縮6公尺部分請種植雙排喬木。
 - (2) 各層景觀配置圖請補充景觀剖面圖，並說明覆土深度。
 - (3) 本案綠化專章請增設於目前平面車道設置範圍，並依都市設計相關規定檢討。
 9. 無障礙空間請依規定檢討，並標示坡道坡度、寬度、高程及相關尺寸說明。
 10. 夜間照明考量公共空間安全性，請加強設置0時至5時照明設置。
 11. 臨三民路側廣場式開放空間請調整綠帶及街道家具配置方式，增加廣場駐足性並提高街道家具使用性。
 12. 報告書相關：
 - (1) 本案申請文件缺漏請補充。
 - (2) 報告書封面申請放寬事項請刪除高度放寬。
 - (3) 報告書頁碼對應錯誤請修正。
 - (4) 報告圖面比例及尺寸標註等需明確標示並呈現，請修正。
 - (5) 請於景觀配置圖及剖面圖請標示法定退縮、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。
 - (6) 申請放寬專章檢討之立面圖或剖面圖應明確標示各層高度尺寸。
 - (7) 請依「新北市都市設計審議報告書」範本製作，並請更

	<p>換新版封面。</p> <p>(8)報告書空白頁面請註明「空白頁面」。</p> <p>(9)報告書歷次小組會議紀錄應由新到舊排列，並修正頁面對照僅檢附最新小組意見修正對照圖，其餘歷次意見說明回覆對應報告書內文；修正檢討應確實回應並頁碼對照報告書內文圖說頁面說明。</p> <p>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。</p> <p>(四)本案設計單位於107年10月15日函送都市設計審議報告書到府。</p> <p>八、以上提請107年10月24日本市107年度第11次大會討論。</p>
<p>相關 單位 意見</p>	<p>本府交通局意見（書面）：本案請依107年10月16日新北交規字第1071930202號函交評報告意見修正。</p>
<p>決 議</p>	<p>本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，送本府依程序辦理核備。</p> <p>一、原則同意依107年7月25日都市更新暨都市設計聯審小組放寬有關屋脊裝飾物、車道破口2處及機房設置。</p> <p>二、本案於6、8、9、10樓分別設置管委會空間，請將全棟管委會空間集中於單一樓層一處設置，並請取消隔間。</p> <p>三、本案基地位屬乙種工業區，考量本案申請作廠房使用，非屬對外銷售營業性質之商業設施，請取消設置企業LOGO，後續視企業進駐狀況，由申請單位逕依建管相關規定申請辦理。</p> <p>四、為避免影響喬木生長，請取消設置投束燈。</p> <p>五、考量三民路車道出入車輛眾多，為維持人行安全，請於人行通道範圍後退縮8公尺車道緩衝平台。</p>

都市設計及土地使用開發許可審議會 107 年度第 11 次會議 簽到冊

日期	中華民國 107 年 10 月 24 日 (星期三) 上午 9 時 30 分整			
地點	28 樓都委會會議室			
主任委員	柳 宏 興			
副主任委員	江 志 成			
出席委員	邱委員英浩		黃委員志弘	
	賀委員士庶		曾委員漢珍	
	鄭委員晃二		劉委員美秀	
	廖委員國誠		江委員坤源	
	李委員麗雪		董委員娟鳴	
	高委員文婷		陳委員歡澧	
	古委員禮淳		張委員銀河	
	盛委員筱蓉		曾委員光宗	
	林委員秀芬		鍾委員鳴時	
	蔡委員麗秋		郭委員俊傑	

都市設計及土地使用開發許可審議會 107 年度第 11 次會議

列席單位 簽到冊

壹、時間：中華民國 107 年 10 月 24 日(星期三) 上午 9 時 30 分整

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
本府交通局		
本府工務局		
新北市政府城鄉發展局		

單位	職稱	簽名處
新北市政府城鄉發展局		
		張記恩 李如晴
		沈怡 吳敏璋
		江青澤 吳岳樺
		秦子傑 李婉瑄
		張宗真 黃若玉 鄭奇昂 吳敏勝
新建工程處	副課司	吳俊瑋

許海茹

單位	職稱	簽名處
大序建築師事務所		
謝政吉建築師事務所		
陳燦榮建築師事務所		
大矩聯合建築師事務所		
三群聯合建築師事務所		
楊志宏建築師事務所		
黃翔龍建築師事務所		
林弘壹建築師事務所		
吳非士建築師事務所		
彭繼賢建築師事務所		
蔡維藩建築師事務所		
謝政吉建築師事務所		
簡俊卿建築師事務所		
蘇木祥建築師事務所		
王正偉建築師事務所		
翁清源建築師事務所		陳慶融 (代)
蔡明勳建築師事務所		

京閣國際酒店股份有限公司		蔡鴻文	蔡鴻文
京格建設股份有限公司		王凱平	王凱平
大元聯合建築師事務所		張心	
裕隆汽車製造股份有限公司		高秀枝	楊詠程
陳傳宗建築師事務所		陳傳宗	
中華建築經理股份有限公司		李嘉華	楊仁猷
新北市政府綠美化環境景觀處		蕭嘉芳	
新北市政府新建工程處			
新北市鶯歌區公所	課員	李和偉	
新北市政府文化局	專員	常曉雲	蔡地輝

新北市政府 開會通知單

受文者：

發文日期：中華民國107年10月16日
發文字號：新北府城設字第1071994098號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：會議議程及進程序表

開會事由：新北市都市設計及土地使用開發許可審議會107年度第
11次會議

開會時間：107年10月24日(星期三)上午9時30分

開會地點：新北市政府28樓都委會會議室

主持人：柳主任委員宏典

聯絡人及電話：吳岳樺 (02)29603456分機7252

出席者：江副主任委員志成、邱委員英浩、盛委員筱蓉、古委員禮淳、賀委員士麋、李委員麗雪、董委員娟鳴、廖委員國誠、高委員文婷、曾委員漢珍、鄭委員晃二、林委員秀芬、劉委員美秀、蔡委員麗秋、曾委員光宗、黃委員志弘、江委員坤源、陳委員叡澧、張委員銀河、郭委員俊傑、鍾委員鳴時
列席者：大序建築師事務所、謝政吉建築師事務所、陳燦榮建築師事務所、大矩聯合建築師事務所、三群聯合建築師事務所、楊志宏建築師事務所、黃翔龍建築師事務所、林弘壹建築師事務所、吳非士建築師事務所、彭繼賢建築師事務所、蔡維藩建築師事務所、簡俊卿建築師事務所、蘇木祥建築師事務所、王正偉建築師事務所、翁清源建築師事務所、蔡明勳建築師事務所、京閣國際酒店股份有限公司、京格建設股份有限公司、大元聯合建築師事務所、裕隆汽車製造股份有限公司、陳傳宗建築師事務所、中華建築經理股份有限公司、新北市政府綠美化環境景觀處、新北市政府新建工程處、新北市鶯歌區公所、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府文化局、新北市政府都市更新處、經濟部工業局土城工業區服務中心
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計畫審議科、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、陳副總工程師建吉、周副總工程師繼祖(均含附件)

備註：

一、請規劃單位備妥資料簡報(5至10分鐘為限)。

- 二、討論案部分，務必請建築師親自到場說明。建築師因故不克出席者，應出具委託書並委託代理人出席，開發單位應一併出席與會，並請指派具決策權之代表出席討論。
- 三、本會議所排之審議議程預定起迄時間，為提供各單位簽到之參考依據，仍請視會議當天各案之審議狀況彈性調整，尚祈見諒。
- 四、出席委員請攜帶資料與會。
- 五、參與本次會議人員，包括各位委員、民意代表及各相關單位與會人員等，依據本委員會設置要點、公職人員利益衝突迴避法、行政程序法等規定，有利益迴避義務者，應於會議正式開始前自行迴避。若應迴避而未迴避，發生相關法律責任，應自行負責。



委 託 書

茲因大元聯合建築師事務所 姚仁喜建築師不克出席新北市新店區寶橋段 689、689-3、690、690-1 地號等 4 筆土地「裕隆汽車新店區寶橋段 689 地號等 4 筆土地商場、集合住宅新建工程展演空間配置計畫」之都市設計審議會議，特委託大元聯合建築師事務所 呂恭安建築師代理本人出席簡報。

此致

新北市政府城鄉發展局

委託人：大元聯合建築師事務所 姚仁喜
身分證字號：A102489582
聯絡地址：台北市敦化南路一段 245 號
電 話：(02)-27115050



受委託人：大元聯合建築師事務所 呂恭安
身分證字號：F120419761
聯絡地址：台北市敦化南路一段 245 號
電 話：(02)-27115050



中 華 民 國 1 0 7 年 1 0 月 2 4 日

