

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1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5月14日

發文字號：新北府城設字第1070918205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：000VA3RH2）

主旨：檢送107年4月24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3月31日新北城設字第1070612754號開會通知單及107年4月13日1070700882號函續辦。
- 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。
- 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。

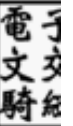
正本：黃委員志弘、鄭委員晃二、江委員坤源、古委員禮淳、張委員銀河、高委員文婷、新北市政府工務局、新北市政府交通局、悅萊建設股份有限公司、蕭家福建築師事務所、明宗投資有限公司、洪英哲建築師事務所、佳瑞建設股份有限公司、閻康聯合建築師事務所

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)

2018-05-14
交 12:13 章



1070918205



本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行



線

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：107.4.24 星期二 上午 09 時 30 分

會議地點：11 樓 1137 會議室 (東側)

一、作業單位報告 (09:30-10:00)

二、討論案 (10:00-)

(一)悅萊建設三重區富貴段 476 地號 1 筆土地店鋪及集合住宅新建工程

(二)明宗投資有限公司三重區頂崁段 848 地號等 7 筆土地台明賓士 AH800
展示中心暨服務廠新建工程(第一次變更設計)

(三)佳瑞建設八里區中山段 444、445、430 地號等 3 筆土地店鋪及集合住
宅新建工程(第 2 次變更設計)

三、臨時動議

四、散會



案由	悅萊建設三重區富貴段 476 地號 1 筆土地店舖、集合住宅新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市三重區富貴段 476 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：蕭家福聯合建築師事務所 建築師：蕭家福、黃靜菽。</p> <p>三、申請單位：悅萊建設股份有限公司 負責人：翁茂槐。</p> <p>四、土地使用分區：商業區(建蔽率 60%，容積率 320%)。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 23 層地下 4 層鋼筋混凝土構造，共 163 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：6,516.18 平方公尺。 設計建築面積：2,552.66 平方公尺。 設計建蔽率：39.17% ≤ 60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：57,058.1 平方公尺。 設計容積面積：31,976.11 平方公尺。 設計容積率：490.72% ≤ 490.75%。(含獎勵容積)</p> <p>(四)開放空間獎勵：2,798.63 平方公尺 (13.4%)。 容積移轉面積：8,331.83 平方公尺 (39.96%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二層至四層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：門廳、店舖。 地上二至三層：店舖。 地上四層：管委會使用空間。 地上五至二十三層：集合住宅。 屋突一至二層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 260 輛，實設 260 輛。 應設機車 163 輛，實設 174 輛。(自設 11 輛) 應設自行車 65 輛，實設 66 輛。(自設 1 輛)</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「擬定三重(重陽橋引道附近地區)(二重疏洪道拆遷戶安置方案)細部計畫書」土地使用分區管制要點第 10 點規定：「本計畫地區為須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 105 年 1 月 25 日函送都審報告書到府，經 105 年 2 月 1 日專案小組審議決議如下：請設計單位依下列委員意見及作業單位意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。</p> <p>1、交通局意見： (1)本案為第 1 類建築物，規劃 133 戶，設置汽車停車位 342 席、</p>		

機車停車位 170 席，自行車 172 席，已達提送交評門檻，請依規定提送交評。另請說明停車位設置比例較高之原因。

- (2) 基地停車場出入口旁之植栽間人行通道寬度為何？是否影響無障礙通行、行車視距及行人駐足空間，建議調整開植栽位置。

2、工務局意見：

- (1) 建築面積如何計算，請於 1 層平面圖上色區分範圍。
- (2) 請依「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」標示本案無遮簷人行道範圍，並留設 2.5 公尺以上淨寬通行情形。
- (3) 請依建築技術規則建築設計施工編第 167 條之 3 規定檢討設置無障礙廁所盥洗室。
- (4) 請依建築技術規則第 4 條之 1 規定檢討設置防水閘門。
- (5) 各層陽台範圍設有管道間部分請依規定檢討。
- (6) 陽臺外附設雨遮請依新北市建照業務工作手冊規定併入陽臺深度檢討。
- (7) 露臺上方過樑請依規定檢討。
- (8) 非居室外不得設置雨遮。
- (9) 請於圖面檢討建築技術規則第 136 條，並於車道標示 60 度以上範圍無礙視線之空間。
- (10) 立面請標示避雷設備、窗台高度。
- (11) 剖面請標示樓層淨高。
- (12) 高層落物曲線請補充於平、立面圖檢討。
- (13) 高層建築物之特別安全梯，請依內政部 101 年 4 月 17 日內授營建管字第 1010803252 號函釋「於屋頂突出物自室內仍應經由陽台或排煙室始得進入」之規定辦理。
- (14) 請檢討標註供行動不便者使用之室外引導通路是否與高層建築物緩衝空間範圍重疊，請予確認。

- 3、三重區公所意見：依據新北市都市設計審議原則雖提出將基地前方公有人行步道認養一併規劃施作，但考量認養期滿後回歸公所管理，因無法確認公有人行步道與基地的界址，以及日後所用材質與新北市政府養護工程處規定材料不同，為避免造成日後維修之困擾，建議公有人行步道仍依照新北市政府養護工程處規定形式及工法復舊，並與本所申請認養。

- 4、城鄉發展局開發管理科意見：經查土地容積移轉申請案管理系統，容積移轉尚未核准，前經新北市政府 104 年 3 月 3 日新北府城開字第 1040306659 號函完成送出基地現地勘查，其申請容移量為 8,331.87 平方公尺，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

- 5、請考量環境友善性及公益性，並應考量基地北側未來捷運站出口，另提容積移轉友善方案，續提委員會討論。

- 6、請依新北市三重富貴段都市設計審議重點原則第11點規定，沿街式步道以6公尺深為原則，其他請以廣場式開放空間申請，並請延續本街廓配置計畫之4公尺沿街步道；廣場式開放空間超過10公尺深度範圍，續提委員會討論。
 - 7、請設計單位確實依「擬定三重（重陽橋引道附近地區）（二重疏洪道拆遷戶安置方案）細部計畫書」土地使用分區管制要點第3點規定於基地內人行道設置機車位。
 - 8、請依新北市都市設計審議原則第3點規定檢討自行車位，並單層設置。
 - 9、請依新北市都市設計審議原則第3點規定，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應留設至少6公尺平地。
 - 10、本案基地鄰接公有人行道應套繪於一層平面圖，並依新北市都市設計審議原則第2點規定一併認養施作，且應補充鋪面型式及植栽規劃。
 - 11、有關基地景觀請順平設計，倘人行步道寬度超過6公尺請依「新北市都市設計審議原則」規定種植雙排喬木。
 - 12、本案景觀設計請依本街廓規劃構想，整體規劃景觀、鋪面、人行動線及沿街面騎樓概念等並專章檢討。
 - 13、有關街道傢俱材質，請考量使用之安全性，妥適選用材料。
 - 14、垃圾車位與裝卸車位不可共用，請修正。
 - 15、請依新北市三重富貴段都市設計審議重點原則第2點規定檢討空調室外機百頁50%通風率。
 - 16、請依土管檢討綠化面積。
 - 17、地面二、三層未設置衛生設備，請確認合理性。
 - 18、有關照明計畫應配合人行動線整體考量。
 - 19、有關排水計畫請補充高程，並說明與雨水儲留設施關係。
 - 20、報告書部分：
 - (1)地面一層平面圖請套繪鄰地現況(如騎樓、人行道、植栽、建築物退縮及行穿線等)。
 - (2)請補充多向景觀剖面圖說並標示植栽覆土深度。
 - (3)鋪面計畫請補充材料剖面圖及透水工法。
 - (4)夜間照明、植栽及垃圾車暫停車位及容積移轉環境友善方案請納入公寓大廈規約，其中垃圾車暫停車位請註明不得銷售移轉。
- (二)本案設計單位於105年4月25日函送都審報告書到府，經105年5月4日專案小組決議如下：請設計單位依下列委員意見及作業單位意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提大會討論。

1. 開發管理科(書面意見)：查有申請容積移轉案件記錄，經新北

市政府 104 年 3 月 3 日新北府城開字第 1040306659 號函核定完成送出基地現地勘查，申請移轉容積量為 8,331.87 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(8,340.71 平方公尺，位於整體開發地區)，惟接受基地實際移入之容積，仍應以後續審議結果為準。

2. 交通局意見(書面意見)：

- (1) 本案交通評估於 4 月底送本局目前尚在審查中，但相關分析資料應於都設報告中檢附。
- (2) 請於停車場出入口套繪最大型車種車行軌跡，標示進離場動線並應符合右進右出之原則。
- (3) 請補充自行車、機車、汽車於地下壹層之行車動線，請確認機車、自行車是否共用坡道。另其坡度不得超過一比十，並應設置安全防護措施及樹立警告標誌，請於各圖說補充相關車道坡度。
- (4) 本案屬容移獎勵，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。
- (5) 請規劃自行車專用道，並於圖面標示尺寸。

3. 工務局意見(書面意見)：

- (1) 請於建築圖說依「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」標示本案無遮簷人行道範圍，並留設 2.5 公尺以上淨寬通行情形。
- (2) 本案建物外牆裝飾柱請依 104 年新北市政府工務局建照科業務工作手冊 5-01 規定併案都審委員會審查意見辦理。
- (3) 請依建築技術規則建築設計施工編第 144 條檢討防空避難室構造區劃情形。
- (4) 請檢討防空避難設備之固定設備面積。
- (5) 各層之無障礙升降梯前須檢討留設 150CM 迴轉空間。
- (6) 請依規定檢討車道坡度及寬度。
- (7) 蓄水池四周請留設淨寬 ≥ 45 cm。
- (8) 屋脊裝飾物建議採金屬構架，並應檢討耐候性，耐震，耐風等結構安全項目。
- (9) 請依建築技術規則第 1 條第 10 款檢討屋脊裝飾物設置情形。
- (10) 立面請標示無遮簷人行道退縮距離。

4. 三重區公所意見：依報告書公有人行道已修正為新北市規定形式設計，惟仍未與本所申請認養，請會後檢附資料及圖面向本所申請。

5. 有關容積移轉環境友善方案部分，考量本案基地及環境條件，容積移轉 39.96% 將增加周遭環境負荷，請申請單位加強商業空間與開放空間之連結關係及系統說明，增加景觀相關圖說，如街道傢俱、植栽、鋪面及照明等。同時考量本案容積移入量，

建議調降容積移入量或再加強環境友善方案，總整後提交大會討論。

6. 本案住宅自設車位較多，請申請單位再予以評估。
7. 本案位於商業區，請考量增加 2 至 3 層之商業空間使用量。
8. 有關建築物配置部分，請調整車道位置，並將本街廓中央廣場與社區中庭作區隔，以提升住戶生活品質。
9. 請提供可進入本案街廓之中央廣場之消防救災動線，以提升都市防災及安全。
10. 建築立面整體造型比例，建議可再酌予調整，另請確認本案屋脊裝飾物設置情形並予以檢討。
11. 請加強本街廓中央內部商業氛圍之營造，並考量本案配置車道情形造成空間上之切割，建議酌予調整。
12. 請加強說明商業空間與開放空間之連結關係及系統，並請增加景觀相關圖說，如街道傢俱、植栽、鋪面及照明等，以利於審查空間環境品質。
13. 有關社區主要出入動線與車道行車動線部分，為考量人車動線分離及其介面如何處理，請於報告書中加強說明。
14. 地下室停車空間住商使用如何區劃、管制方式及垂直動線系統，請加強補充說明。
15. 請依都市設計審議原則檢討車道破口並標示於圖面上。
16. 考量沿街綠帶之延續，建議增加沿街綠化及植樹。
17. 請依都審原則第 6 點檢討基地排水、設置雨水貯留滯洪池及檢討地下室進排氣於地面層位置，補充相關圖說。
18. 本案綠化面積及透水面積計算請綜整詳列清楚，以利審查。
19. 請補充多處景觀剖面圖，以釐清空間品質及植栽覆土深度。
20. 有關無障礙部分，請補充無障礙坡道設置情形。
21. 請於公寓大廈規約內，增加開放空間範圍圖。
22. 報告書部分：

(1) 法規檢討參照頁碼標示有誤請更正。

(2) 排水計畫圖標請放大並清楚表示高程及排水方向，請修正。

(3) 地下 1 層自行停車位標示不明。

(三) 本案設計單位於 105 年 9 月 14 日函送都審報告書到府，並錄案提請 105 年 9 月 29 日本市 105 年度第 10 次大會討論，決議如下：請設計單位依下列委員會意見修正，並檢附修正對照圖表報告書，經作業單位確認後，依程序辦理核備作業：

1. 容積移轉環境友善空間如下：

(1) 應考量整體街廓商業行為，建議評估將店鋪及人行動線與後側中央圓形廣場及鄰地商場連通。

(2) 本案申請廣場式開放空間超過 10 公尺範圍之獎勵值，依新北市都市設計審議原則第 1 點規定，請取消並提供供公眾使

用。

- (3) 本案中央扇形廣場外側請參考鄰地建案留設開放通道供商業活動使用。
- (4) 頂蓋型開放空間應清楚標示範圍及面積，並應扣除高層緩衝空間及門廳使用範圍。
- (5) 上述空間設置相關標示牌，並請於住戶管理公約及銷售契約內加註係供公眾使用。

2. 有關開放空間獎勵部分，車道及住宅主要出入位置應扣除有效獎勵面積（車道出入口扣除車道實際）。
3. 為塑造整體環境，綠帶、沿街步道之植栽種類、鋪面形式及建築色彩請延續臨地街廓建案規劃，另開放空間請與鄰地順平無高差，並於圖面標示高程以利審查。
4. 車道進出口 60 度安全視角範圍內，應避免設置植栽等固定物，以維視覺的通視性，並應考量人行通行安全。
5. 為減少刺眼及炫光，喬木投射燈或地面嵌燈請以景觀高燈取代設置。
6. 地下室通風系統，應於地面層標示進排風塔之平面位置、剖面及尺寸，並檢討排風不干擾景觀、人行與公共活動之關係。
7. 本案兩棟鄰棟間隔建議調整。
8. 垃圾資源回收空間應近垂直棟線核，以利住戶使用。

(四) 本案設計單位因申請 4 樓樓層高度放寬於 106 年 5 月 18 日函送都審報告書到府，經 106 年 6 月 9 日專案小組決議如下：請依下列意見修正後通過，並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. 本府交通局意見(書面):

- (1) 本案設置 163 戶，應設汽車位數 260 席，實設汽車位 413 席，已大於三重地區汽車之持有率，請依前次環評委員會議意見，刪減自設車位，倘無刪減應確實開放供公眾使用。
- (2) 停車位請確實將商業使用與住宅使用以不同顏色標註並確實做好安全區隔管理。
- (3) 請依規定留設扣除植栽並合於規定之人行淨寬，以保障行人之通行權益。
- (4) 本案已於 4 月 28 日提供第二次交評審查意見，請修正後送府續審。

2. 有關本案 4 樓為設備轉換層提請樓層高度放寬至 4.6 公尺部分，委員原則同意，惟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專章檢討，並詳述樓層高度放寬原因及補充相關剖面設備圖說。

(五) 本案因辦理核備期間已超過新北市都市設計及土地使用開發許

	<p>可審議作業要點第4點期限，申請人重新提出申請，設計單位於107年3月22日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請107年4月24日專案小組審議。</p>
<p>相關單位意見</p>	<p>一、本府城鄉發展局都市計畫科：查本案基地位置涉及「變更大漢溪北都市計畫(第一階段)(三重及蘆洲地區)(配合臺北捷運系統環狀第二階段)」案、「變更三重都市計畫細部計畫(第一階段)(配合臺北捷運系統環狀線第二階段)案」、「變更三重(重陽橋引道附近地區)(二重疏洪道拆遷戶安置方案)細部計畫(配合臺北捷運系統環狀線第二階段)」案及「擬定蘆洲都市計畫(配合臺北捷運系統環狀第二階段)細部計畫」案之公開展覽草案內容，請申請人釐清是否須辦理變更設計。</p> <p>二、本府交通局：</p> <p>(一) p4-8 本案於環評承諾規劃設置40席汽車位開放供公眾使用，應於圖面上明確標示並於開放空間明顯處設立告示及確實執行。</p> <p>(二) 本案交評已於106年12月1日新北交規字第106237663號函審核通過。</p>
<p>決議</p>	<p>請依下列意見修正後通過，並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>一、缺漏前次小組會議紀錄相關單位意見之修正對照表及對照圖，請補上。</p> <p>二、缺漏檢討「新北市三重區富貴段都市設計審議重點原則」，請補上。</p> <p>三、1/2綠化檢討計算式有誤，請修正。</p> <p>四、申請廣場式開放空間獎勵，在商業區一處應為100平方公尺以上，請列式檢討。</p> <p>五、本案西側申請廣場式開放空間應具有開放性、公共性的功能及設置休憩座椅，以達最大的環境效益。</p> <p>六、本案西側申請開放空間獎勵因車道出入口位置分割為兩處，如面積未達且無廣場特性應不得計入獎勵，另考量行人通行之安全性，車道出入口兩側請以植栽綠化適當阻隔，並設置安全警示裝置。</p> <p>七、本案北側請配合行穿線調整植栽配置，以免影響人行動線。</p> <p>八、考量車行視角，請移植車道破口處喬木。</p> <p>九、請於圖面上標示沿街綠化、人行道淨寬尺寸及圖面比例。</p> <p>十、為降低行人通行時之干擾，請調整地下室進排氣位置。</p> <p>十一、請與本市捷運局確認基地北側目前捷運出入口之初步規劃是否影響本案開發。</p> <p>十二、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>

決議 十三、相關單位意見請酌參。

案由	明宗投資有限公司三重區頂崁段 848 地號等 7 筆土地台明賓士 AH800 展示中心暨服務廠新建工程(第一次變更設計)	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：三重區頂崁段 848 地號等 7 筆土地。</p> <p>二、設計單位：洪英哲建築師事務所 建築師：洪英哲。</p> <p>三、申請單位：明宗投資有限公司 負責人：陳宗仁。</p> <p>四、土地使用分區：乙種工業區(再發展地區)(建蔽率 60%，容積率 140%)。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 6 層地下 3 層鋼筋混凝土構造，共 2 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：7,051.17 平方公尺。 設計建築面積：3,994.86 平方公尺。 設計建蔽率：56.76% ≤ 60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：29,602.59 平方公尺。 設計容積面積：11,349.32 平方公尺。 設計容積率：160.32% ≤ 161%。(140%X(1+15%))</p> <p>(四)大規模開發獎勵面積：809.7 平方公尺(15%)。</p> <p>(五)新建各層樓地板用途：</p> <p>地下一至三層：停車空間兼防空避難室 地上一至二層：工業產品展示服務業、作業廠房(含附屬空間)、停車空間 地上三至五層：作業廠房、停車空間 地上六層：作業廠房(含附屬空間) 屋突一至三層：樓梯間、機房。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 52 輛，實設 291 輛；(自設 239 輛) 應設機車 52 輛，實設 80 輛；(自設 38 輛) 應設自行車 20 輛，實設 20 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「擬定三重(二重疏洪道兩側地區)細部計畫」土地使用分區管制要點第十五點規定，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：</p> <p>(一)設計單位於 107 年 1 月 29 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 107 年 3 月 2 日新北府城設字第 1070339359 號函先行同意核備在案。</p> <p>(二)本案設計單位於 107 年 3 月 22 日函送第 1 次變更設計都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 107 年 4 月 24 日專案小組審查。</p>		

相關單位意見	無
決議	<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，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>一、本案因 1、2 樓作為工業產品展示服務業使用，申請地面 2 層樓層高度放寬至 5.7 公尺及 1、2 樓挑空總高度放寬 10.5 公尺，原則同意。</p> <p>二、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>

案由	佳瑞建設八里區中山段 444、445、430 地號等 3 筆土地店鋪集合住宅大樓新建工程(第 2 次變更設計)	案號	第三案
說明	<p>一、申請位置：新北市八里區中山段 444、445、430 地號，共 3 筆土地。</p> <p>二、設計單位：閣康聯合建築師事務所 建築師：張康一</p> <p>三、申請單位：佳瑞建設股份有限公司 負責人：廖盈貴</p> <p>四、土地使用分區：第三種住宅區(建蔽率 50%，容積率 200%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 15 層地下 3 層，鋼筋混凝土構造，共 229 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：5,740.44 平方公尺。 設計建築面積：1,589.3 平方公尺。 設計建蔽率：27.69% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：24,419.6 平方公尺。 設計容積面積：16,877.64 平方公尺。 設計容積率：294% ≤ 294.5%。 (200% X (1+25%+10%+8.7%+3.55%))</p> <p>(四) 容積移轉獎勵：2,842.47 平方公尺。(25%) 大街廓開發獎勵：1,148.09 平方公尺。(10%) 開放空間獎勵：999.02 平方公尺。(8.7%) 公共服務空間獎勵：407.18 平方公尺。(3.55%)</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下： 地下一~三層：停車空間。 地上一層：梯廳、店鋪、公共服務空間、集合住宅。 地上二~十五層：集合住宅。 屋突一~二層：樓梯間、水箱、機房。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 229 輛，實設 229 輛。 應設機車 229 輛，實設 230 輛。(自設 1 輛) 應設自行車 58 輛，實設 58 輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</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) 本案經 103 年 11 月 13 日北府城設字第 1032109725 號函同意核備在案。 (二) 本案經 104 年 1 月 15 日新北府城設字第 1040029520 號函第一次變更設計核備在案。</p>		

(三)本案設計單位於106年11月29日函送第2次變更設計都審報告書到府，錄案提請106年12月13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)：

- (1)請釐清本基地開發使用用途是否含店舖(頁1-4提案案表內用途含店舖是否為誤繕)，倘含店舖則屬建築物交通影響評估準則第1類建築物車位數超過150個(每1機車位以0.2汽車位計)，或樓地板面積超過2.4萬平方公尺應送交評；倘僅做住宅則屬該準則第2類建築物，其設置小型車停車位數超過360個，或樓地板面積超過4.8萬平方公尺應送交評，本案請再檢核。
- (2)請評估留設youbike設置空間及捐贈設施。
- (3)本案本次未標示變更後店舖、住宅戶數，停車供需除應符合法規外，亦應檢討實際需求，停車需求需於基地內滿足，倘供給不足應研提改善策略，未來禁止申設路邊停車。
- (4)P5-10 本案本次變更停車場出入口，請補充東側8公尺道路開闢洽辦情形，確保可連通至中山路；另應於圖面上標示基地周圍標誌標線號誌，以利釐清進出動線是否合宜。

2. 本府工務局意見(會後書面)：

- (1)本次增加基地適用新法令，惟義務性退縮部分可否計入有效獎勵範圍，請再釐清法令適用性。
- (2)土管第6點請詳細說明、施行細則第47條請確實檢討。
- (3)土管22點請確實檢討並詳細說明位置。
- (4)請依雨遮欄杆設置原則規定檢討。
- (5)陽台格柵欄杆請依新北市建築物陽台外緣裝飾性質之柱、版、透空 欄柵審查原則檢討。
- (6)不可綠化無遮簷人行道範圍請標示。
- (7)地下一層編號228車位前方5*6空間是否足夠。
- (8)屋脊裝飾物請依技術規則檢討。

3. 本案申請容積移轉(25%)提供之友善方案：開放空間配置規劃過於零碎、無法串連，以致未具開放空間之公益性、友善性，應再重新規劃配置，並應符合原核備開放、通路串聯使用並保持建築物與原核備臨基地境界線距離及取消臨店舖側阻隔通行之圍欄設置，並確認開放空間告示牌位置。

4. 請說明周邊道路開闢情形，並檢附相關現況圖片說明。

5. 公共開放空間系統配置部分：

- (1)本案沿計畫道路法定退縮(人行道、植栽槽)配置及開放空間應考量未來整體街廓之延續性規劃，請留設適度開口及調整植栽槽位置，以達到全街廓人行道空間串連性及可及

性。

(2) 公共開放空間請取消設置投射燈，請以高燈或矮燈代替，並加強開放空間燈光照明。

6. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項：

(1) 本案申請屋脊裝飾物部分請於立面標明申請項目及詳細說明相關法規檢討，且應採金屬構架，其高度以不超過 6 公尺為原則並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，並檢附結構技師簽證。

(2) 本案請釐清是否申請裝飾柱，倘須申請請依相關建管規定檢討。

7. 環境保護設施部分：

(1) 景觀剖面圖請說明相關覆土深度，且透水面積應達 60 公分以上覆土深度始得計入，請補充相關剖面以利檢核覆土深度與地下室結構之關係。

(2) 本案因建築配置調整，屋頂綠化部分請補充以綠化總比例說明，並應高於原核備綠化總比例，並說明覆土深度及排水灌溉系統。

(3) 請補充加強說明景觀排水設施及排水入筏基規劃。

(4) 請詳實說明透水鋪面鋪設範圍並標示街道傢俱位置及設計細部詳圖。

8. 開放空間獎勵請確實檢討，以圖面說明管理維護基金計算並載明於公約中。

9. 報告書部分：

(1) 請補充法規版本日期並釐清法規檢討版本。

(2) 請釐清總獎勵申請值。

(3) 請確認都市計畫圖說正確性。

(4) 未涉及本次變更圖面請移除。

(5) 請明確標示法定退縮距離及開放空間相關尺寸。

(6) 一樓夾層請依相關法規檢討。

(7) 請檢附消防局核定之消防救災圖。

(8) 建築設計章節請增加立、剖面圖說並應包含植栽設計部分。

(9) 剖面圖章節請檢附索引圖。

(10) 土地使用分區管制要點第 22 點建築退縮規定圖面請檢附彩色圖說。

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

11. 相關單位意見請酌參。

(四) 本案設計單位於 107 年 3 月 16 日函送第 2 次變更設計都審報告

書到府。

八、以上提請 107 年 4 月 24 日專案小組審議。

一、本府交通局意見(書面)：

- (一)本案已於 107 年 1 月 26 日提供第一次交評審查意見(新北交規字第 1070140805 號函)，後續請依本局審查意見並都設委員意見修正後，送府續審。
- (二)本局前次意見二，有關捐贈公共自行車一案，應屬本案開發為減輕容移導致開發量體過大所帶來之交通衝擊，仍請於本案基地內規劃設置，倘空間不足本局建議以實體捐贈公共自行車量以提該該區自行車之周轉率。
- (三)倘以捐車方式辦理，應於都設審議核定後 6 個月內辦理完畢。
- (四)本案規劃 229 戶(含 3 戶店鋪)，設置車位汽車 229 席、機車 230 席，然開發單位於交評報告書中分析，該建案之停車需求為汽車 230 席、機車 231 席，顯見規劃設計供給不足，有關停車供需請再確實評估，未來禁止申設路邊臨停。
- (五)P5-10 本案請再詳細補充協助北側、東側興闢計畫道路範圍，以利檢視圖面行車動線之合理性。

二、本府工務局意見(會後書面)：

(一)建築法令：

1. 請依土管第 6 點詳細說明、施行細則第 47 條請確實檢討。
2. 建築面積如何計算，請於壹層平面圖上色區分範圍及檢討各層面積。
3. 請檢討逃生之步行距離及重複步行距離。
4. 車道坡度、寬度是否符合規定。
5. 地下一層車道、迴轉半徑等是否符合規定。
6. 水箱四周留設淨寬請檢討是否 $\geq 45\text{CM}$ 。
7. 請釐清建築物高度；另建築物高度 $\geq 20\text{m}$ ，應設置避雷設備、立面請標示避雷設備。
8. 立面請標示窗台高度(高度不得小於 1.1M*)。
9. 剖面請標示樓層淨高。
10. 公寓大廈規約請說明版本並將相關事項(禁止二工、監視系統、安全維護裝置及承諾事項等)納入規約。
11. 碰撞距離檢討。
12. 無障礙昇降梯前須留設 150CM 迴轉空間。
13. 本案申請容積移轉(25%)提供之友善方案：開放空間配置規劃過於零碎、符法串連，以致未具開放空間之公益性、友善性，應再重新規劃配置，並應符合原核備開放、通路串聯使用並保持建築物核備臨基地境界線距離及釐清有無圍牆之設計，並確認開放空間告示牌位置。
14. 沿計畫道路法定退縮(人行道、植栽槽)配置及開放空間應考

相關
單位
意見

關指示標誌。

(二)基地東側請增加廣場空間，並增加開放空間停留空間及街道傢俱規劃，以供不特定人士活動。

八、申請公共服務空間獎勵之C棟公共服務空間3走廊範圍，因不具有實際活動空間及不符合都審原則應為供住戶作集會、休閒、文教及交誼等服務性之公共空間，請取消獎勵申請。

九、請標示車道寬度。

十、環境保護設施部分：

(一)景觀剖面圖請說明相關覆土深度，且透水面積應達60公分以上覆土深度始得計入，請補充相關剖面以利檢核覆土深度與地下室結構之關係。

(二)本案因建築配置調整，屋頂綠化部分請補充以綠化總比例說明，並應高於原核備綠化總比例，植栽覆土深度應合土管規定及說明排水灌溉系統。

(三)請補充說明景觀排水設施及排水入筏基規劃，並請加強植栽區導排水設施，以利植栽生長。

(四)請詳實說明透水鋪面鋪設範圍並標示街道傢俱位置及設計細部詳圖。

十一、管理維護金費計算錯誤，請確實依「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，重新計算，並載明於規約。

十二、本案E棟一樓規劃店舖，請釐清是否設置店舖招牌，及店舖規劃夾層部分，請檢討「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點」。

十三、請釐清本次是否變更圍牆事項，倘涉及請專章檢討都市設計審議原則規定之圍牆高度及透空率。

十四、報告書部分：

(一)請確認報告書編排順序。

(二)請確認都市計畫圖說正確性。

(三)請明確標示法定退縮距離及開放空間相關尺寸。

(四)請檢附消防局核定之消防救災圖。

十五、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。

十六、相關單位意見請酌參。

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 4 月 24 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：黃委員志弘 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			
單位人員	單位	職稱	簽名處	
	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	助理工程員	李娉玲	甘令沂
	本府城鄉局都設科		曾淑芬	



	單位	職稱	簽名處
單位 人 員	悅萊建設股份有限公司		翁孝槐
	蕭家福建築師事務所		蕭家福
	明宗投資有限公司		
	洪英哲建築師事務所		洪英哲
	佳瑞建設股份有限公司		廖嘉文
	閻康聯合建築師事務所		張康一

