

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16日

發文字號：新北府城設字第1070920431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：000MTRB6S）

主旨：檢送107年5月8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：

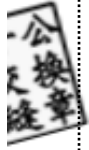
- 一、依本府城鄉發展局107年5月1日新北城設字第1070823494號開會通知單續辦。
- 二、請申請單位依決議修正後，於文到翌日起30天內檢附修正報告書送府辦理續審或核備。相關作業規定依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」辦理。
- 三、倘對於審議結果有異議者，申請單位應於會議紀錄文到起30天內以書面申請復議。

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、陳委員叡澧、新北市政府工務局、新北市政府交通局、麗源建設股份有限公司、謝政吉建築師事務所、海中天育樂開發股份有限公司、冠德建設股份有限公司、原大聯合建築師事務所、新北市政府體育處、萬邦建築師事務所

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)



本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行



裝

訂



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：107.5.08 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)麗源建設淡水區海天段 177-2 地號 1 筆土地集合住宅新建工程。

(二)海中天育樂淡水區水仙段 423-4 地號等 5 筆土地集合住宅新建工程。

(三)冠德建設三重區中興段 796-1、805-1、806-1、807-1 地號等 4 筆土地
景觀設施新建工程。

三、臨時動議

(一)新北市政府體育處三重區三重段 179 地號 1 筆土地新北市棒球訓練基
地新建工程。

四、散會

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組會議 簽到冊

壹、 時間：中華民國 107 年 5 月 8 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

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		張委員銀河	張銀河
	高委員文婷		陳委員叡澧	陳叡澧
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			
	本府城鄉局都設科		吳敏淳	
			李婉瑄 秦子淳	



	單位	職稱	簽名處
單位 人 員	麗源建設股份有限公司		曹若琪
	謝政吉建築師事務所		
	海中天育樂開發股份有限公司		
	謝政吉建築師事務所	建築師	謝政吉
	冠德建設股份有限公司		畢昭龍
	原大聯合建築師事務所		李宏順
	新北市政府體育處	技士	陳振泰
	萬邦建築師事務所	建築師	范輝和

案由	新北市淡水區海天段177-2等1筆地號集合住宅新建工程(第1次變更設計)	案號	第一案
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。</p>		

	<p>八、以上提請 107 年 5 月 8 日專案小組審議。</p>
<p>相關單位意見</p>	<p>交通局意見(書面):</p> <p>一、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。</p> <p>二、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。</p> <p>三、本案未達交評審查門檻，無需提送交評審查。</p>
<p>決議</p>	<p>請設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。</p> <p>一、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。</p> <p>二、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</p> <p>三、景觀綠化部分:</p> <p>(一)請以多向剖面說明基地高程關係並標示人行道斜率。</p> <p>(二)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。</p> <p>(三)請以剖面圖說明基地排水方式，確保不影響鄰地</p> <p>四、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。</p> <p>五、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。</p> <p>六、裝飾柱部分請補充構造方式，委員會原則同意放寬。</p> <p>七、報告書內容:</p> <p>(一)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。</p> <p>(二)有關消防救災檢討圖內容仍為變更前圖說，請釐清更正。</p> <p>(三)請標示檢討居室面積確保樓梯寬度足夠。</p> <p>(四)陽台設置百頁部分請依工務局作業手冊檢討透空。</p> <p>(五)一層陽台(法定空地)請依規定設置欄杆扶手。</p> <p>(六)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。</p> <p>(七)報告書內容請詳述土管檢討之回應說明。</p> <p>八、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>九、相關單位意見請酌參。</p>

案由	海中天育樂開發股份有限公司淡水區水仙段423-4地號等5筆土地集合住宅新建工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市淡水區水仙段423-4地號等5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：海中天育樂開發股份有限公司 負責人：黃林錦珍。</p> <p>四、土地使用分區：第三種住宅區(建蔽率50%，容積率360%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上25層、地下6層鋼筋混凝土構造，共98戶。</p> <p>(二)建築基地面積：4,053.51平方公尺 設計建築面積：980.94平方公尺 設計建蔽率：24.2% ≤ 50%</p> <p>(三)總樓地板面積：37,114.13平方公尺 設計容積面積：21,009.87平方公尺 設計容積率：518.4% ≤ 518.4%(含獎勵容積) 518.4% ≤ (360%*(1+30%+8%+6%))(允建上限)。</p> <p>(四)容積移轉面積：4,377.79平方公尺(30%) 基地保水獎勵：1,167.41平方公尺(8%) 綠建築獎勵：875.55平方公尺(6%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下 地下六層：防空避難室兼停車空間。 地下一層至五層：停車空間。 地上一層：管委會空間、集合住宅。 地上二至二十五層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、電梯間、機房及水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車163輛，實設199輛，自設36輛。 應設機車98輛，實設98輛。 應設自行車25輛，實設26輛，自設1輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 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17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>		

(一)本案設計單位於 106 年 10 月 27 日檢送都審報告書到府，並錄案提送 106 年 11 月 21 日都審專案小組審議，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。

1. 交通局意見(書面):

- (1)本案規劃 110 戶，汽車位設置 248 輛，其中自設車位達 82 席，地下室開挖至地下六層，為減輕該區之交通負荷，請確實檢討停車供需並研議刪減自設車位。
- (2)容移容獎合計已達 3,000 平方公尺，為友善鄰里請研議捐贈公共自行車租站相關設施設備，倘該地有坡度限制，請研議捐贈車輛或於基地 500 公尺內公有地內捐贈相關設施設備。
- (3)停車場出入口：
 - a. 請補充本案停車場出入口之設計規劃（包含破口寬度、車道配置、車道寬度/坡度、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）。
 - b. 請補充基地停車場出入口與周邊其他基地停車場出入口之相對位置及距離(宜距 10M 以上)。
- (4)請補充本案停車場出入口處之標誌標線號誌，並以連續現方式充本案車輛進出動線。

2、坡審委員意見：

- (1)本案經委員會討論後，原則同意高度放寬。
- (2)相關圖說疏漏部分請補充更正。
- (3)擋土牆圖說標繪製有誤，請更正。
- (4)委託書之事務所名稱與設計人不符。
- (5)整地計畫 3-2 建築配置計畫之規劃目標共 110 戶與工程基地調查分析 1-1 基地位置 56 戶不符。
- (6)建築平面圖地下一至六層請標示車道上下及 EL 高程。
- (7)本案似已申請坡審簡述上次辦理與本次辦理之原委及差異。

3、山坡地建築物高度放寬:

- (1)放寬斷面檢討請以申請基地重心點至對岸龍米路最近點之連線繪製高度斷面圖，並請釐清本案基地重心點為至對岸龍米路最近距離位置之正確性(確認小坪頂山脊線)，其建築高度限高以海平面起計算保留後方 20%最鄰近山脊線之高度後扣除基地高程，另以比例法計算限高。
- (2)有關 GOOGLE EARTH 最鄰近三點應有一點保留後方 20%最鄰近山脊線部分，請確實以海平面按操作手冊計算(以最近山脊線檢討)
- (3)請說明本案高度放寬前後對後方既有建築物之視覺景觀影響。
- (4)基地套繪現況圖部分(P2-9-2)請以最近山脊線檢討。

(5)請補充檢討建築物量體面對淡水河正向投影面寬小於側向投影。

(6)有關退縮 5 公尺及其後留設 10%法定空地部分：

- a. 請套繪鄰地既有建築，鄰地開發案之人行步道等開放空間，並於景觀平面圖標示相關高程及補充相關剖面圖說，以利釐清開放空間之連結性及公益性。
- b. 退縮 5 公尺範圍請於平面標示人行通道寬度，目前留設至少 500 平方公尺以上開放空間設置多處階梯對外使用之開放性不佳請修正，並以剖面圖說明基地高程關係。並請依照建築技術規則綜合設計專章檢討開放性。

4、容積移轉部分：

- (1)請依新北市都市設計審議原則第 4 點第 1 款規定專章檢討容積移轉，標示檢討環境友善方案面積與範圍，且不得與相關獎勵退縮重複。另容移友善方案因高程差過大，請再檢討適宜性，並補充多向剖面。
- (2)本案於基地東側提供開放空間作為容積移轉友善方案之回饋，請套繪周邊開放空間現況，並標示高程關係以確保開放空間得以延續。
- (3)請於平面圖說標示送出基地與接受基地之空間關係，並建議儘量以基地鄰接未開闢計畫道路為送出基地。
- (4)請說明本案是否涉及協助未開闢計畫道路開闢，並請標示其面積與範圍，並依「新北市政府受理民間自行興闢道路及設施處理原則」辦理。

5、請依新北市都市設計審議原則第 1 點中有關鄰棟間隔規定，建築物應自基地境界線退縮 1.5 公尺後建築，請標示相關退縮距離且範圍內不得有相關阻礙性設施(車道、階梯及擋牆等相關阻礙性設施)。

6、人車行動線部分：

- (1)本案車道出入口寬度應小於 8 公尺，且自法令退縮或沿街式步道後留設 6 公尺之停等空間，並加裝警示裝置。
- (2)請於動線計畫章節中補充地下一層平面圖，標示自行車停放位置，並詳細繪製地下層平面圖。
- (3)有關車道部分請以一處破口設計為原則，並檢討與周邊空間的通行安全。

7、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)請補充說明基地開發後，對現有登山步道的替代方案。
- (4)景觀平面圖及植栽表請詳細標示說明規劃方式。

	<p>8、建築物三時段夜間照明模擬請擬真處理,並加強地面層供公眾使用開放空間之照明。</p> <p>9、本案申請脊裝飾物部分請依審議原則檢討高度及材質。</p> <p>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。</p> <p>11、報告書內容: (1)報告書提案請標示自行車位數、相關容積獎勵內容。 (2)請以現況照片補充標示說明基地內、外現況。 (3)請以彩色圖說標示基地 500 公尺之公共設施圖說。 (4)請於圖說中標示檢討無法綠化部分面積。 (5)請補充說明基地周邊計畫道路開闢狀況,及本案需開闢之位置與範圍。 (6)有關消防救災檢討圖請確認內容之正確性。</p> <p>12、相關單位意見請酌參。</p> <p>(二)設計單位於 107 年 3 月 16 日提送修正報告書至府。</p> <p>八、以上提請 107 年 5 月 10 日專案小組審議。</p>
<p>相關單位意見</p>	<p>交通局意見:</p> <p>一、p0-8 本案現正規劃車道出入口為道路轉彎處,為避免行車視覺受阻造成交通安全疑慮,且停車場出入口設置應遠離路口、轉彎處 5 米以上,故請調整停車場出入口位置,建議調至東側(如 p0-7)。</p> <p>二、本案容移容獎已達 3000 平方公尺以上,為減輕過多容移所引入知交通量造成淡水區之交通衝擊,同時鼓勵綠色運具之發展,請依都審原則第四條第一款第 4 項 TOD 規劃為主捐贈公共自行車 130 台,以利提升淡水地區公共自行車周轉率鼓勵大眾運疏導向之環境友善。</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、山坡地建築物高度放寬: (一)本案原申請建築物高度 98.7 公尺(不含屋突 9 公尺)目前調降為 85 公尺,因目前製作模擬圖有誤,請釐清更正相關內容。 (二)有關高度放寬案件需檢討正向面寬小於側向面寬,目前該案以景觀牆方式增加側向寬度不甚合理,請改以計入容積量體部分做檢討或檢討連棟水平投影面積最大角線長度不得大於 50 公尺。 (三)有關退縮 5 公尺及其後留設 10%法定空地部分:目前修正後圖說規劃 4 公尺寬樓梯,串聯基地上下兩側計畫道路,另周邊為車道出入口請加強動線上之安全區劃。</p> <p>二、容積移轉部分: (一)本案申請容積移轉(30%, 4,337.79 平方公尺)目前提出之友善方案為開放空間 1,241.57 平方公尺,請套繪鄰地(緹美建設開發案)確保通學步道空間得以串聯,另目前沿八勢二街之開放空間使用</p>

景觀牆阻隔公益性不佳，請再調整開放空間。

(二)請於基地南側增加人行動線連接至八勢二街並加大節點寬度，並確保人行通學的安全性。

(三)友善方案西側之鋪面應避免以跳石處理，請以寬度達2.5寬之硬鋪面規劃

(四)容積移轉所提之開放空間請與住戶私領域有所緩衝，以增加使用之安全性。

三、人車行動線部分:本案車道出入口寬度應小於8公尺，且自法令退縮或沿街式步道後留設6公尺之停等空間，相關規劃內容請以交評審議結果辦理。

四、景觀綠化部分:

(一)請以多向剖面說明基地高程關係，並標示人行道斜率。

(二)請以植栽軟化擋土牆之視覺影響。

五、本案申請脊裝飾物部分請依審議原則檢討高度及材質，高度應小於6公尺。

六、報告書內容:

(一)各層建築圖說部分請詳細標示尺寸、空間名稱、法令檢討。

(二)有關消防救災檢討圖內容仍為修正前圖說,請釐清更正。

(三)戶外樓梯寬度達4公尺以上請加設扶手，配合景觀整體設計。

(四)陽台如設置百頁部分請依工務局作業手冊檢討透空。

(五)一層陽台(法定空地)請依規定設置欄杆扶手。

(六)高層緩衝空間請依建築技術規則檢討

(七)補充多向之景觀剖面。

(八)夜間照明請加強通行空間之照度

(九)無障礙動線部分請配合景觀設計加強合理性

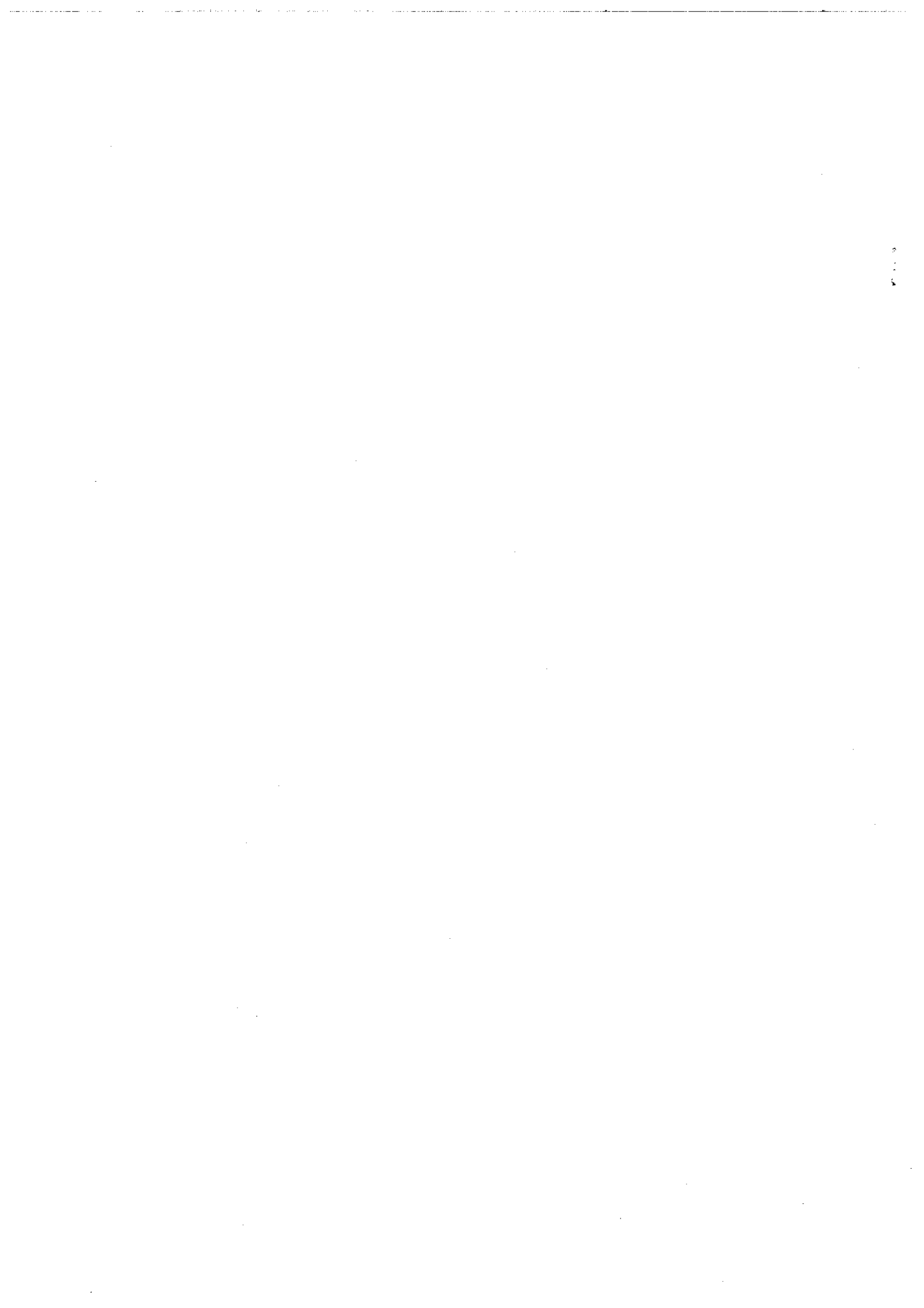
(十)6-7-1請取消沿建築線(道路側及通學步道)之投樹燈

(十一)公寓大廈規約請標示公與私領域界面範圍

(十二)請詳細標示基地景觀高程

七、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。

八、相關單位意見請酌參。



案由	冠德建設三重區中興段 796-1 地號等 4 筆土地公園景觀設施新建工程	案號	討論案 第三案
	<p>一、申請位置：新北市三重區中興段 796-1 地號，共 4 筆土地。</p> <p>二、設計單位：原大聯合建築師事務所</p> <p>三、申請單位：冠德建設股份有限公司</p> <p>四、土地使用分區：公園用地(建蔽率 15%，容積率 30%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：公園景觀設施</p> <p>(二) 建築基地面積：1,153.4 平方公尺。 設計建築面積：0 平方公尺。 設計建蔽率：0% ≤ 15%</p> <p>(三) 總樓地板面積：0 平方公尺。 設計容積面積：0 平方公尺。 設計容積率：0% ≤ 30%</p> <p>(四) 餘詳報告書。</p>	<p>建築師：陳哲郎</p> <p>負責人：馬玉山</p>	
說	<p>六、法令依據：</p> <p>本案係依據「擬定三重都市計畫(重新路五段北側住宅區、公園用第、道路用地)(二重埔段中興小段 148 地號等 11 筆土地)細部計畫」土地使用分區管制要點第七點規定，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>		
明	<p>七、辦理經過：</p> <p>(一) 本案前經 105 年 4 月 28 日第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議，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> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關容積移轉環境友善方案部分，方案項目請明確並以專章說明，相關法規義務或申請獎勵部分不得同時為環境友善方案，請申請單位綜整委員會之意見後，另提友善方案，續提委員會討論。 2. 有關屋脊裝飾物部分，請補充標示高度，建議採金屬構架、高度請以 6 公尺以下為原則設計，並請檢討結構安全及建築技術規則屋突物平面投影及透空遮牆規定。 3. 請於都市設計審議報告書中補充環境影響評估之義務、都市計畫變更中回饋計畫內容及都市更新獎勵，並以專章方式說明，以利審查。 4. 請釐清本案公共空間、開闢之 8 公尺計畫道路與周邊道路及人行聯繫關係。 		

5. 本案已達交通影響評估門檻，故有關規劃 2 處車道出入口部分，以交通局審查意見為主要考量。
6. 請釐清本案圖書館與周邊里鄰之關係，圖書館之規劃設計應滿足都市計畫變更時回饋計畫內容。
7. 有關都市計畫變更應提供之計畫區內居住人口使用之車輛預估數之 20% 規劃公共停車位部分，除汽車停車位外、尚需包含機車停車位及自行車車位。
8. 有關容積移入量部分，請補充說明周邊公共設施承載量是否足夠。
9. 本案環境友善方案認養 8 公尺計畫道路及於兩側設置 1.5 公尺寬之人行道及植栽槽部分，請依區公所建議事項辦理。
10. 請補充多處景觀剖面圖，以釐清空間品質及植栽覆土深度。
11. 有關土管規定退縮範圍請於平面圖上清楚標示，請補充說明道路退縮檢討之路心 10 公尺退縮之依據為何。
12. 依土管第 5 點規定，本案與公園應自分區線退縮 6 公尺建築並供公眾使用，是否與本案申請都更開放空間獎勵範圍重疊，請釐清。
13. 請於配置圖補充套匯鄰地現況，以利判讀與週邊環境之關係(包含周遭植栽、鋪面、車道出入口並補充標示基地外人行動線、騎樓線、鄰地既有人行道及人行穿越線等週邊交通環境)。
14. 請增加西側街角廣場其開放性。
15. 請補充說明基地北側留設車道之必要性。
16. 請考量本案自行車動線與汽機車共道是否適當。
17. 請釐清本案是否涉裝飾柱放寬審議，若有請補充檢討，並清楚標示申請放寬之裝飾柱。
18. 綠化面積請以二分之一實設空地面積檢討，並詳實標註綠化面積及綠化困難之計算範圍。綠化困難部分請依細則列舉項目扣除。
19. 請依細則第 12 點檢討法定空地 80% 透水面積及設置雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施。
20. 排水計畫請補充排水與雨水貯留設施系統說明，並請清楚標示高程、排水方向。
21. 請補充防災動線規劃、無障礙引導設施說明、空調配置說明、垃圾、廚餘處理及運送系統說明。
22. 報告書部分：
 - (1) 案名修正：「冠德建設三重區中興段 796 地號等 13 筆集合住宅新建工程」。
 - (2) 報告書封面請修正為最新版本。
 - (3) 提案單內容請參考範例書寫。
 - (4) 目錄索引有誤請修正。

- (5)新北市都市設計審議原則版本有誤，請修正。
- (6)有關土管退縮限制請於圖說上清楚標示。
- (7)建築面積檢討請著色標明(P2-35)。
- (8)請於圖說及面積表補充開挖率檢討。

(二)本案前經 105 年 11 月 29 日第 2 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議，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後，續提專案小組討論：

1. 容積移轉(40%)友善空間：友善方案應以基地內項目為優先，相關認養項目、公車亭規劃、管理費及提供 UBIKE 設置於公園用地等部分不列為友善方案，請重新提出友善方案並應考量基地容受力，建議降低容積移轉量。
 - (1)考量本案基地四周為工業區，缺乏大面積綠地廣場，建議整併東西廣場空間至鄰近重新路及公園用地，以利整體環境及公眾使用。
 - (2)請釐清土管退縮是否的重覆申請獎勵。
 - (3)本案申請黃金級綠建築獎勵，惟本案設置游泳池，應提出相關補償措施。
2. 提請放寬事項：
 - (1)屋脊裝飾物及裝飾柱委員會原則同意，惟應提請委員及工務局共同審議，倘工務局未表示意見，則請依相關規定檢討不得放寬。
 - (2)有關本案地面一層自行車停放空間之樓層高度提請放寬至 6 公尺，倘無必要需求請依規定檢討不得放寬。
 - (3)依新北市都市設計審議原則第 3 點規定，每一宗基地以設置一處車道出入口為原則。
3. 高層緩衝空間請依相關規定檢討，設置於主要出入口與建築線之間，另設置位置於土管退縮範圍且鄰近機車車道出入口恐形成第三處車道破口，請重新調整。
4. 請專章補充基地周邊現況，補充剖面、照片等說明高程、實際使用現況等。
5. 公共停車部分：
 - (1)供公眾使用之機車及汽車位請集中設置於地下一層，或應有實體區劃以利公私區分，請專章說明。
 - (2)請加強公共停車空間自明性及使用性，設置專用出入口(管理室、垂直動線)及指標系統設計。另有關停車場維護管理計畫部分，請依規定備妥相關書圖資料同步檢送交通局審查。
 - (3)辦理停車場登記並統一產權管理營運，不得個別車位持分切割出售，並於公寓大廈管理規約及銷售買賣契約中詳細載明位置、使用管理及應供不特定民眾使用，讓買受人知悉確實執行。

- (4)起造人或所有權人負責管理維護，並於產權移轉及房屋銷售時列入交代。該停車空間之經營管理方式、收費費率須經本府交通局主管單位同意，倘未辦理停車場登記並開放供公眾使用者，將依建築法第91條第1項第1款規定予以裁處。
- (5)請繳納管理維護基金，並納入公寓大廈公共基金專款專用不得挪為他用，由各社區管理委員會維護管理。
- (6)維護基金計算參考都市更新綠建築獎勵維護管理基金計算方式：面積(地下室公眾使用面積)*法定工程造價*5倍*5%。

6. 捐贈公園及道路部分：

- (1)本案與興關公園未來將分別申請建造執照及施工許可，故請分為2案製作報告書送審，公園相關設計圖說應經三重區公所確認。
- (2)公園用地請依規定退縮無遮簷人行道。
- (3)考量本案街廓景觀整體性，住宅區開放空間系統應能配合公園整體設置(目前以公園配合住宅區廣場設置)，且連通性及高差處理方式應有具體設計內容及說明。
- (4)公園設施設置及鋪面材質選用，應考量未來接管機關維護管理問題及景觀延續性，並於適當地點設置開放空間告示牌清楚標示社區及公園開放空間範圍。(鋪面建議依「新北市轄內人行道磚鋪面材質及尺寸標準型式」設置)
- (5)請於街角設計設置展開式順平坡道，並整體規劃街角空間、街道家具及植栽配置等。
- (6)植栽配置、間距及選種請考量生長習性及維護管理。
- (7)請補充高程規劃及公共排水溝位置；另請於基地周邊境界線旁側加設草溝或粗礫石之滲透側溝，以利減緩都市洪峰、增加基地之保水能力。

7. 土管退縮及公共開放空間部分：

- (1)依土管第5點規定，本案北側鄰工業區部分應至少退縮8公尺供公眾通行，不得設置圍牆並應予植栽綠化。為避免公共性及開放性不足，請於鄰地界側配置4公尺硬鋪面後配置4公尺綠帶，且應可通往公園用地。
- (2)依土管第5點規定，西側鄰接8公尺計畫道路之轉角處應留設至少150平方公尺開放空間廣場並應予以綠化，請整體考量街角使用空間並增加可及性，請重新配置。
- (3)依土管第5點規定，住宅區鄰公園應自分區線退縮6公尺建築並應供公眾使用及綠化，請合理規劃空間並應供不特定人士使用。
- (4)本案南區退縮範圍似有裝飾柱設置，請修正。
- (5)請增加街道家俱，惟仍請考量以不阻礙人行通行為主，另請將開放空間範圍、管理維護事項載明於住戶規約以及銷售契

約中。

(6)人行道退縮帶配合現有公共人行道規劃，其合計寬度達6公尺以上者，應設計雙排大型本土常綠喬木、覆層植栽及連續植栽槽。

(7)本案之無障礙設計，請補充說明各空間介面(包含建築物內部與開放空間、人行道及馬路)交接之無障礙設計形式，高低差請以坡道順平連接且應與鄰地順平處理，並於平面圖上清楚標示高程及動線。

(8)為增加基地之保水能力及雨水入滲，請移除本案花臺設置，倘涉及地下室開挖部分應降版設置。

8. 請專章說明捐贈圖書館部分，確認容積面積應達530平方公尺，且可量實際使用需求，圖書館空間請設置於地面層(供民眾使用部分)並確認後續產權歸屬。

9. 依規定僅有無遮簷人行道(3.52公尺)、裝卸位、現有道路及車道可列為不可綠化面積，請於圖面及計算公式清楚敘明；另請補充地面層1/2綠化檢討，詳列計算式、分區塊加以編號及標示尺寸，以利檢視。

10. 為減少刺眼及炫光，投射燈請以景觀高燈取代。

11. 請洽交通局確認8公尺計畫道路是否有規劃行穿線。

12. 都市計畫回饋項目請專章說明。

(三)本案設計單位於106年3月24日函送修正都審報告書到府，並錄案提請106年4月14日專案小組審查，決議如下：請依下列單位意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，因本案為工業區個案變更細部計畫，應作全區整體規劃考量，經作業單位確認後併同鄰地住宅區規劃續提都更暨都審小組討論。

1. 本府交通局意見(書面)：

(1)本案請依本局105年7月12日新北交規字第1051287028號函交通影響評估審查意見修正後續審。

(2)本案捐贈YouBike請於圖面上標示留設尺寸，並應符合6*20公尺或4*40公尺之面積。

(3)車道破口請標示寬度並應符合規定。

(4)本案規劃住宅自用之停車位與公益使用之停車位，請確實做好區隔委管。

(5)基地所設停車格位數量仍須滿足基地衍生需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

2. 請補充本工業區個案變更案之全區街廓配置計畫(含人行道、自行車道、景觀植栽計畫、開放空間連結等事項)，且開放空間應配合公園用地規劃(目前規劃仍以配合住宅區廣場設置規劃)，以符合其公益性。

3. 請補充本案都市計畫個案變更內之相關承諾事項及其協議書

內容，倘有涉及公園用地事項部分亦應檢討說明。

4. 請說明基地周邊之公有人行道現況並套繪現況鋪面型式，考量街廓一致性建議公有人行道整併法定退縮空間作整體規劃設計。
5. 請標示基地北側退縮人行及自行車行寬度並補充相關剖面圖說，另退縮後規劃大面積綠帶，考量街道轉角公園之開放及可及性請適度增加開口以串聯南北側之人行步道空間，另建議與鄰地湯城園區協調街角部分是否可整併規劃。
6. 請釐清基地臨重新路五段法定退縮範圍之公車站亭是否為既有設施，倘為本次新設建議適度調整位置往公園內側並整併設計規劃，以確保法定退縮之人行通行淨寬及整體性，並補充相關剖面圖說，另請釐清 UBIKE 之設置位置。
7. 公共藝術造型建議再予考量人行之安全性。
8. 公園通往圖書館之動線，應考量無障礙之使用需求順平設計，並請檢附相關剖面圖說。
9. 基地排水部分請再補充標示地面層高程。
10. 供人行公眾空間請避免設置投樹燈具，請再予調整。
11. 有關街道家具部分建議考量人體使用需求合理設計調整。
12. 目前鋪面及植栽規劃形式以線性規劃，以視覺景觀為重，其可及性不足，應考量整體建議再予調整修正。
13. 本案應與鄰地開放空間整體規劃本案基地排水系統，另與鄰地開放空間部分請以順平方式處理。
14. 請補充圖面說明本案基地周邊之建築物使用現況、人文紋理、人行動線及行穿線等相關事項，並應考量未來公眾之使用需求，合理調整景觀規劃及留設停等、駐足等開放空間。
15. 相關單位意見請酌參。

(四) 本案前經 106 年 7 月 17 日第 4 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議，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後，續提專案大會討論：

1. 本案申請容積移轉(40%)友善空間，其友善方案提出友善方案為基地內部捐贈設置 UBIKE 場站(40 台車位)，增加公益設施圖書館使用面積 1050 平方公尺(都市計畫個變承諾留設 530 平方公尺)及基地西側 492 平方公尺廣場式開放空間及捐贈社宅 1 年管維基金部分，下列事項仍請再予修正：

(1) 捐贈圖書館部分：

- A. 有關捐贈圖書館部分建議配合原規劃內之社會住宅使用需求，考量作為托幼或托老空間之可能性。
- B. 仍請依都市計畫相關規定釐清後續產權歸屬、相關接管單位及後續管理維護計畫。
- C. 有關北側立面位於街道轉角，目前規劃為大面實牆，仍

請適度開窗或以植栽美化處理，以降低視覺景觀衝擊。

- (2) 基地西側留設 492 平方公尺之廣場式開放空間，因目前規劃位置鄰近巷道皆不通，其開放性及可及性不足，前次小組建議與鄰地湯城園區協調既有圍牆拆除之可能性，以確保西側開放空間之可及性及公益性，請設計單位說明相關協調情形，倘無法協調仍請依 105.11.29 聯審小組會議決議整併至東側臨近捐贈公園處設置或取消作為容積移轉友善方案。
- (3) 以上開放空間範圍及管理維護基金請納入規約及銷售契約載明。

2. 提請放寬事項:

- (1) 有關本案地面一層自行車停放空間之樓層高度提請放寬至 6 公尺，請設計單位再予說明設置必要需求後續提請大會放寬。
- (2) 新北市都市設計審議原則第 3 點規定，每一宗基地以設置一處車道出入口為原則，仍請依規定留設，倘無法集中一處留設並請詳細說明設置兩處車道出入口之必要性並續提大會討論。

3. 公共停車部分:

- (1) 仍請加強公共停車空間自明性及使用性，設置專用出入口（管理室、垂直動線）及指標系統設計，並補充相關剖面圖說。
- (2) 辦理停車場登記並統一產權管理營運，不得個別車位持分切割出售，並於公寓大廈管理規約及銷售買賣契約中詳細載明位置、使用管理及應供不特定民眾使用，讓買受人知悉確實執行。
- (3) 捐贈圖書館之法定車位部分請依建管相關法令檢討留設。

4. 本區土地使用分區管制要點規定之法定退縮及公共開放空間部分:

- (1) 依本區土地使用分區管制要點第 5 點規定，本案北側臨工業區部分應至少退縮 8 公尺供公眾通行，前次小組建議於鄰地界側適度設置綠帶遮蔽並留設 4 公尺硬鋪後再配置 4 公尺綠帶，其 4 公尺人行空間請確實淨空留設，並於適度退縮留設兩棟建築物間之庭園空間，作為供公眾使用之口袋公園空間，以確保本案之開放性及友善性，並請補充相關剖面圖說。
- (2) 依本區土地使用分區管制要點規定，本案西側應規劃街角廣場部分，其開放性及可及性不足，請再予調整規劃。
- (3) 街道家俱請配合植栽整體規劃，應避免設置於人行步道阻礙人行通行。
- (4) 捐贈圖書館南向廣場建議增加大型落葉性喬木規劃，以增

	<p>加遮陰及減緩室內陽光直射問題，另廣場設置藝術品名稱請再予修正並請考量設置位置及使用安全性且經結構技師簽證。</p> <p>5. 有關透水面積檢討，倘遇地下室構造覆土應大於 60 公分始可計入，請補充相關剖面圖說。</p> <p>6. 捐贈公園用地部分：</p> <p>(1) 考量公園街道轉角空間之友善性，其臨接湯城園區及 8 公尺計畫道路之街道轉角請調整植栽配置並留設街角廣場，以符公益性。</p> <p>(2) 景觀花臺配置部分，考量人行及兒童安全，其轉接介面建議以圓角方式規劃設計。</p> <p>(3) 相關植栽樹種請減化設計，並規劃可踩踏式植栽設計。</p> <p>(4) 建議考量雨水回收再利用之可能性，另採落水頭方式設計應考量後續落葉阻塞事宜。</p> <p>(5) 請取消 LED 地嵌燈之規劃。</p> <p>(6) 請考量樟樹及楓香等樹種生長空間合理規劃樹穴大小。</p> <p>(7) 公園遊具建議配合地景整體規劃設計，並應考量後續管理維護事宜。</p> <p>(五) 本案設計單位於 106 年 9 月 22 日函送修正都審報告書到府，並錄案提請 106 年 10 月 16 日本市 106 年度第 10 次大會討論，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，送本府依程序辦理核備。</p> <p>1. 考量植栽生長環境，請取消地底燈規劃及調整植穴花臺尺寸。</p> <p>2. 兒童遊具場所之安全維護距離及鋪面請考量安全性及後續管理維護事項合理規劃。</p> <p>3. 考量後續管理維護成本及方便性，相關排水系統請再妥予規劃。</p> <p>(六) 本案設計單位於 107 年 3 月 30 日檢送修正報告書到府。</p> <p>八、以上提請 107 年 5 月 8 日專案小組審查。</p>
<p>相關單位意見</p>	<p>無</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，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、本案申請放寬 1/2 綠化，原則同意，惟需喬木數量加倍留設及綠覆率達 65%。</p> <p>二、依都市計畫書圖自重新路五段留設 4 公尺硬鋪面步道串聯至公園北側。</p>

案由	新北市政府體育處三重區三重段 179 地號 1 筆土地新 北市棒球訓練基地新建工程案(第一次變更設計)	案號	臨時動議 第一案
說 明	<p>一、申請位置：新北市三重區三重段 179 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：萬邦建築師事務所 建築師：莊輝和</p> <p>三、申請單位：新北市政府體育處 處長：洪玉玲</p> <p>四、土地使用分區：學校用地(文中小)(建蔽率 50%，容積率 150%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 3 層，鋼筋混凝土構造 1 棟、地上 2 層，鋼架構造 1 棟，共 2 棟 1 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積 : 32,846.17 平方公尺。 設計建築面積 : 2,402.66 平方公尺。 設計建蔽率 : 9.63% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積 : 4,665.92 平方公尺。 設計容積面積 : 4,665.92 平方公尺。 設計容積率 : 18.7% ≤ 150%。</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下： 地上一至三層 : 體育場設施。</p> <p>(五) 停車空間：應設汽車 21 輛，實設 22 輛；自設 1 輛。 應設機車 47 輛，實設 48 輛；自設 1 輛。</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）細部計畫案」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)設計單位於 107 年 1 月 16 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 107 年 1 月 22 日新北府城設字第 1070068645 號函先行同意核備在案。 (二)本案設計單位於 107 年 5 月 7 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 107 年 5 月 8 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、有關汽車停車位設置位置，建議增加基地使用範圍一併檢討設置，並取得本府教育局及交通局同意。</p>		

決議	<p>二、本次變更設計及配合車位調整植栽配置，原則同意。</p> <p>三、報告書內容：</p> <p>(一)目錄請放置於最前頁及報告書頁碼請重新編排，以利審查。</p> <p>(二)法規檢討應檢附原核備文件。</p> <p>(三)歷次小組會議紀錄及小組修正對照表請檢附於報告書。</p> <p>四、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>五、此次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議抵觸，委員會原則同意。</p>
----	--