

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
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6月11日

發文字號：新北府城設字第1071118407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：000V639SZ）

主旨：檢送107年5月16日「新北市都市設計及土地使用開發許可
審議會107年度第6次大會會議紀錄」1份，請查照。

說明：

- 一、依本府107年5月8日新北府城設字第1070884484號開會通知單續辦。
- 二、請申請單位依決議修正後，於文到翌日起30天內檢附修正報告書送府辦理續審或核備。相關作業規定依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」辦理，未依規定期限送請都設會審議或本府核備者，都審案視為終結，應重新提出申請。
- 三、倘對於審議結果有異議者，申請單位應於會議紀錄文到起30天內以書面申請復議。

正本：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、陳明德建築師事務所、石權聯合建築師事務所、陳朝雄建築師事務所、呂建勳建築師事務所、楊志宏建築師事務所、黃翔龍建築師事務所、森峰聯合建築師事務所、李



1071118407



祖原聯合建築師事務所、何熊崇建築師事務所、閻康聯合建築師事務所、華興聯合建築師事務所、林忠信建築師事務所、臺北市政府捷運工程局、林煜傑建築師事務所、寶麟建設股份有限公司、黃秀莊建築師事務所、璟銳建設股份有限公司、日勝生活股份有線公司、張弘鼎建築師事務所、新北市政府城鄉發展局會計室、新北市政府交通局、原大聯合建築師事務所、新北市政府工務局、新北市政府都市更新處、呂鴻輝建築師事務所

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)

2018-06-11
15:24:06
電子公文
交換

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

107 年度第 6 大會會議紀錄

- 一、時間：107 年 5 月 16 日(星期三)上午 9 時 30 分整。
- 二、地點：本府 4 樓 403 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、作業單位報告：

原專案報告第 1 案「有關申請容積移轉提出環境友善方案為繳納認養等回饋金繳交執行方式」，尚有執行細節須再研議，故本次大會先行撤案。

原討論案第 3 案「日勝生活科技新店區中正段 165、165-1 地號，中華段 750 地號，共計 3 筆土地(第 7 次變更設計)」，因無涉及新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議之範疇，故調整為諮詢案。

原議程討論案第 4 案「新北市交通局蘆洲區光華段 582 地號 1 筆土地地下停車場」，業依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第 3 點第 1 款第 2 目規定先行核備在案，故調整為報告案。

故本次會議議程調整如下：

十、審議事項：

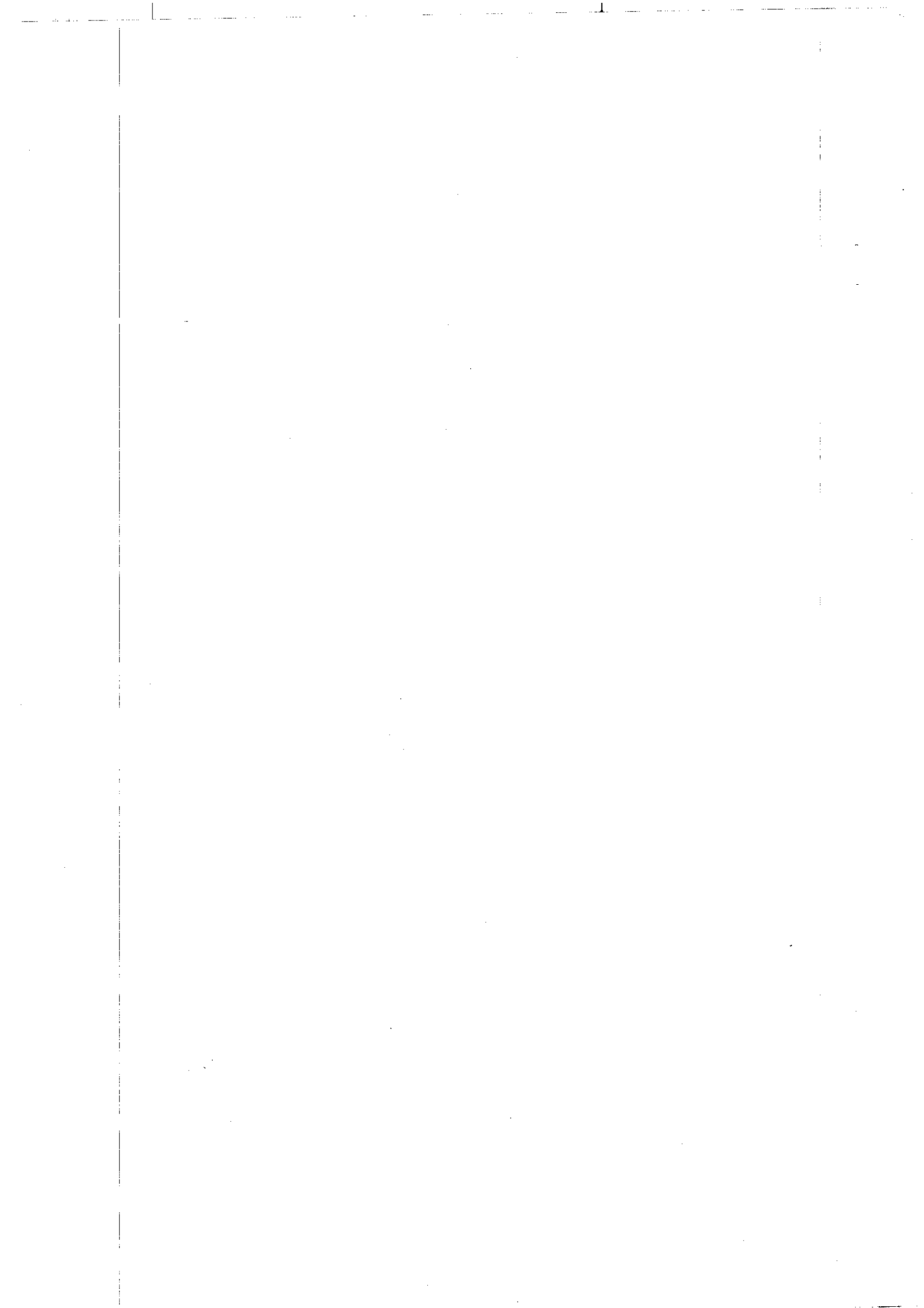
(一)報告案：

1. 皇鼎建設三重區五谷王段 186、187、188 地號等 3 筆土地集合住宅新建工程。
2. 河成生活科技建設三重區碧華段 320 地號等 9 筆土地店舖、集合住宅新建工程。
3. 精業建設三重區仁信段 58 地號 1 筆土地大樓新建工程。
4. 聯上開發三重區三重段 46 地號等 11 筆土地集合住宅新建工程。
5. 新北市政府警察局三重分局三重區富貴段 350-1、351-1 地號等 2 筆土地三重分局重陽派出所新建工程。
6. 台新建經三重區五谷王段 218 地號 1 筆土地店舖及集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
7. 國美建設板橋區江翠段 53 地號等 8 筆土地集合住宅新建工程。
8. 中德建設樹林三多里地區大豐造紙廠舊址商業大樓及集合住宅設計規劃案(商業區 B 區)(第 1 次變更設計)。
9. 遠雄建設事業板橋區江翠段 88, 90, 91 地號等 3 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
10. 蘇鳳蜜新莊區新知段 31 地號 1 筆土地一般零售業新建工程。
11. 合陽建設新店區民安段 622 地號等 1 筆集合住宅大樓新建工程(第 3 次變更設計)。
12. 新北市政府交通局蘆洲區光華段 582 地號 1 筆土地地下停車場。
13. 經本府都市設計簡化審議核准通過之案件共 3 案：
 - (1) 樺輝建設三重區富貴段 444、445、446 地號等 3 筆土地

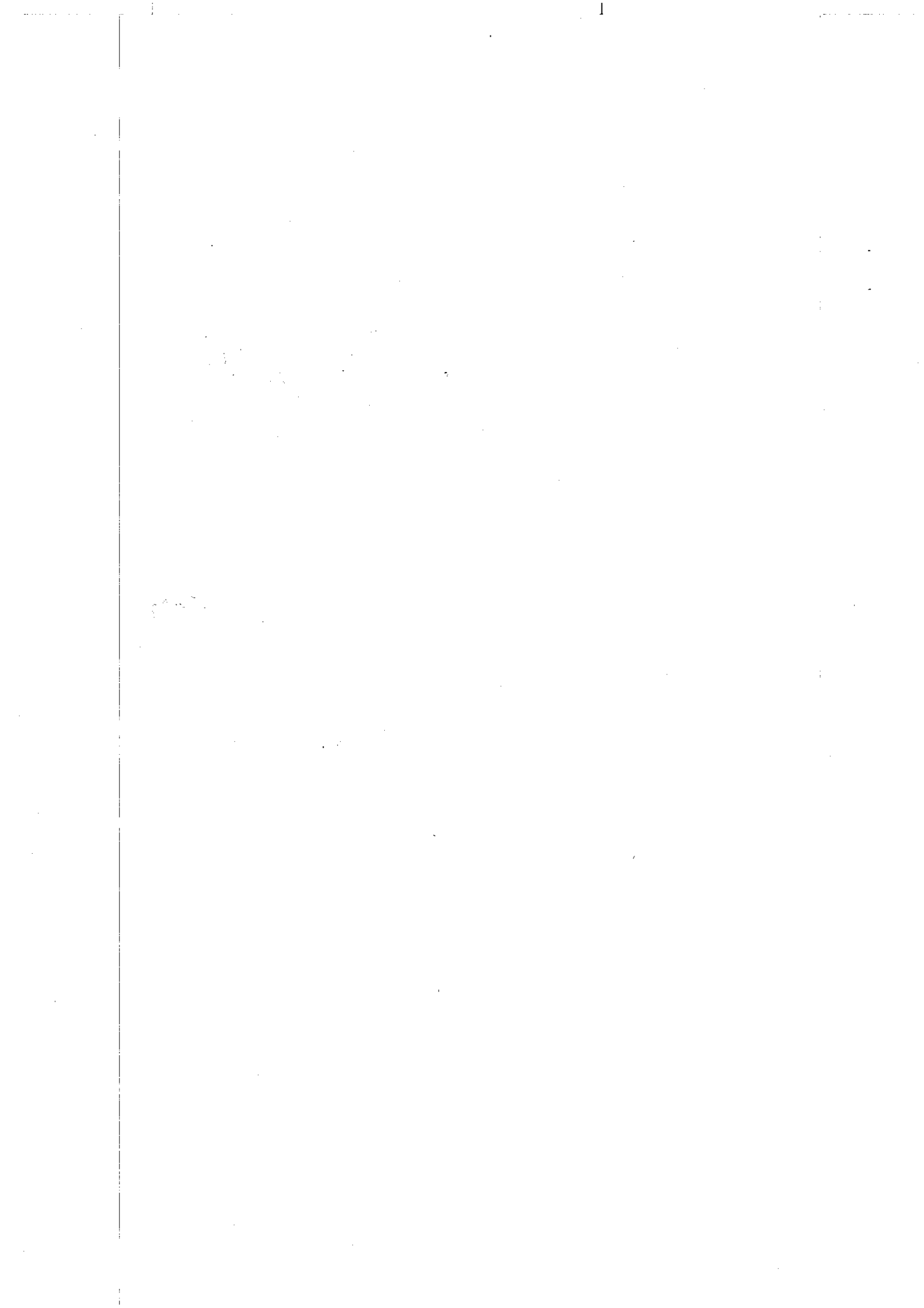
都市設計及土地使用開發許可審議會 107 年度第 6 次會議 簽到冊

日期	中華民國 107 年 5 月 16 日 (星期三) 上午 9 時 30 分整		
地點	4 樓 403 會議室		
主任委員	柳 宏 典		
副主任委員	江 志 成		
出席委員	邱委員英浩	邱英浩	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	廖國誠	江委員坤源
	李委員麗雪		董委員娟鳴
	高委員文婷		陳委員叡澧
	古委員禮淳	古禮淳	張委員銀河
	盛委員筱蓉	盛筱蓉	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

心



單位	職稱	簽名處
新北市政府城鄉發展局		張記恩
		江青萍 吳岳樺
		黃若鈺 許海薇 李婉瑄
		陳妙瑤 呂佩玲 王學志
		李如晴 秦子傑
		謝香瑋 曾山
		張若果 呂國勝
		李如晴 秦子傑
		謝香瑋 曾山



都市設計及土地使用開發許可審議會 107 年度第 6 次會議

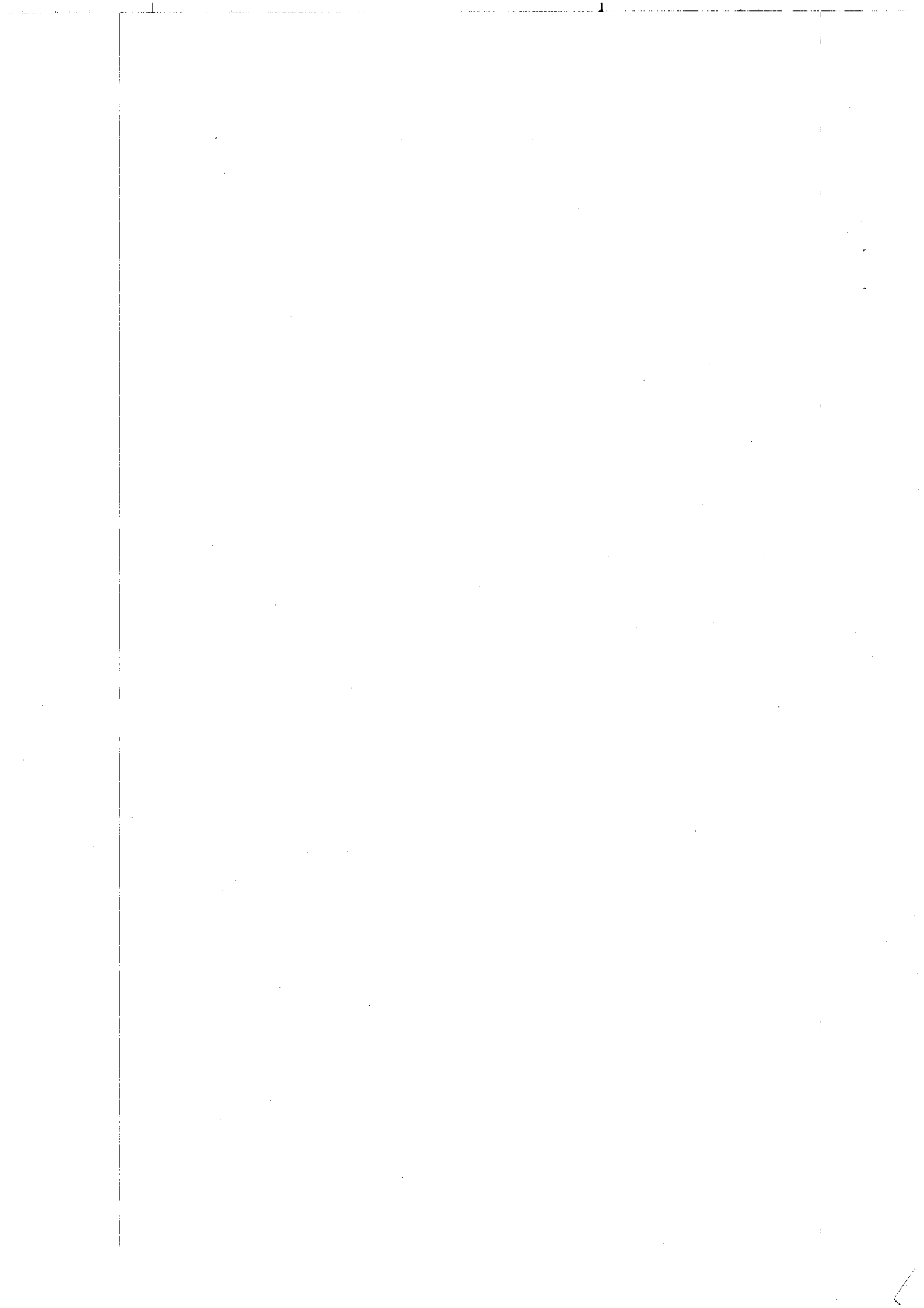
列席單位 簽到冊

壹、時間：中華民國 107 年 5 月 16 日(星期三) 上午 9 時 30 分整

貳、地點：4 樓 403 會議室

參、出席單位/人員：

單位	職稱	簽名處
本府交通局		鍾素娟
本府工務局		
新北市政府城鄉發展局		



店舖、集合住宅新建工程。

(2)柯錦雄等 8 人八里區大崁段 103 地號 1 筆土地集合住宅新建工程。

(3)新北市十三行博物館八里區臺北港段 8、8-1 地號等 2 筆土地十三行博物館休閒教育園區新建工程。

(二)專案報告：

1. 臺北都會區大眾捷運系統萬大—中和—樹林線第一期工程全線整體規劃概要計畫。
2. 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。

(三)討論案：

1. 寶麟建設三重區三重段 231 地號 1 筆土地集合住宅新建工程。
2. 環銳建設三重區三重段 106 地號 1 筆土地集合住宅新建工程。

(四)諮詢案：

1. 日勝生活科技新店區中正段 165、165-1 地號，中華段 750 地號，共計 3 筆土地(第 7 次變更設計)。

案由	皇鼎建設三重區五谷王段 186、187、188 地號等 3 筆 土地集合住宅新建工程案	案號	報告案 第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市三重區五谷王段 186、187、188 地號等 3 筆土地。</p> <p>二、設計單位：陳明德建築師事務所 建築師：陳明德</p> <p>三、申請單位：皇鼎建設開發股份有限公司 負責人：劉信雄</p> <p>四、土地使用分區：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 3 層地上 11 層，鋼筋混凝土構造，共 46 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：1,137.1 平方公尺。 設計建築面積：467.11 平方公尺。 設計建蔽率：41.07% ≤ 50%</p> <p>(三) 總樓地板面積：6,323.09 平方公尺。 設計容積面積：3,327.88 平方公尺。 設計容積率：292.66% ≤ 292.8%(240%×(1+22%))</p> <p>(四) 容積移轉：600.39 平方公尺。(22%)</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下： 地下一至三層：停車空間、防空避難室。 地上一層：店鋪、梯廳、管委會使用空間。 地上二層至十一層：集合住宅。 屋突一至二層：機房、水箱。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 36 輛，實設 38 輛。 應設機車 42 輛，實設 42 輛。 應設自行車 11 輛，實設 17 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」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： (一) 本案設計單位於 106 年 7 月 12 日函送都審報告書到府，並錄案提請 106 年 8 月 23 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。</p> <p>1. 本府交通局意見(書面)： (1) 停車位： 1-1. 本案設置車輛數(汽車 46 輛、機車 46 輛、自行車 12 輛)，車位之留設應考量實際供需(含住戶、店鋪員工及顧客需求)，避免未來店鋪顧客停車及裝卸貨物需求外</p>		

溢衝擊外部交通。

1-2. p4-1~p4- 3 法定車位 8、9、10、11、30、31、42、43
請檢討設置為致使否利於駕駛人進出迴轉。

(2) 停車場出入口：

2-1. 請補充本案停車場出入口 60 度視距分析及進出最大型車輛轉彎軌跡分析，範圍內應無植栽等障礙物確保駕駛通視性。

2-2. 請檢討停車場出入口安全警示設施是否足夠及其設置位置，並於銜接人行道處增繪行穿線。

2-3. 車道破口應依規定小於六公尺以下，請於圖上明確標示。

2-4. 停車場出入口請加裝警示設施。

2-5. 汽機車坡道於地面起始點至人行通行空間應依都審原則留設至少 4 公尺平地。

2-6. 頁 3-16 基地配置停車場出入口與其他圖說不一致。

(3) 動線：

3-1. 請補充基地周邊路網圖標誌標線現況，外部動線請以連續線段分別標示汽車、機車進離場動線規劃，並應遵循行駛。

3-2. 請補充基地周邊人行道及自行車道之規劃及寬度，並應與街廓其他基地人行道及自行車道串連、順平；倘採人車共道請依標誌標線號誌設置規則於進入路口處設置遵 22-1(雙面)。

3-3. 本案未達交評審查門檻，無需提送交評審查。

2. 本府工務局意見(書面):

(1) 地面層陽台設置請依 106 年 7 月 4 日內授營建管字第 1060809063 號函辦理。

(2) 請確實依「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」檢討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) 無障礙設施請依建築技術規則設計施工編第 10 章暨建築物無障礙設施設計規範專章檢討設置，並於報告書內之建築設計圖說補充標示。

(4) 建築物與地界距離請依技規第 45 及 110 條檢討。

(5) 建築圖說請檢討標註供行動不便者使用之室外引導通路(建築線至建物出入口間 130 公分淨寬)。

(6) 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。

(7) 地面層防火門開啟方向請依「建築技術規則」設計施工編第 76 條規定檢討修正。

說

明

說

明

3. 本案申請容積移轉(30%)部分，請以基地內部環境友善方案為優先且不得與相關法定退縮範圍重複計列，開放空間範圍內增加街道家具，或調降容積移轉量。
4. 公共開放空間部分：
 - (1) 為考量行人通行動線及整體街廓環境，請於臨路側配置 2.5 公尺植栽穴並留設 2.5 公尺淨寬人行通道後，再配置植栽帶，並依本市都市設計審議原則規定配置雙排喬木及複層植栽，鄰接地界部分請適度退縮留設步道通行空間。
 - (2) 街道轉角請留設街角廣場空間，並套繪行穿線及配合規劃。
 - (3) 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，並補充各介面剖面圖說。
 - (4) 本案臨接現有人行道請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法定退縮介面，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) 有關車道出入口寬度應小於 6 公尺，並請於圖面載明。
 - (6) 目前車道旁之覆土深度較高，請考量安全性合理設置。
5. 景觀綠化及環境保護事項：
 - (1) 地面層綠化請列式檢討，植栽表圖例及數量應與平面圖確實對應，景觀植栽選擇建議配合生長狀況合理配置，且喬木數量應以實設空地檢討。
 - (2) 地面層開放空間之景觀綠化倘遇地下室範圍應降版處理。
 - (3) 本案因鄰近二重疏洪道，建議考量地面層高程可再予適度調整，地面層基地排水及基地入滲請標示相關高程及相關圖面說明。
 - (4) 景觀剖面圖應含周邊道路及鄰地介面關係。
 - (5) 請說明屋頂層景觀綠化之相關排水設計檢討。
 - (6) 有關 80%法定空地透水面積檢討，倘遇地下室開挖範圍其覆土深度應大於 60 公分始得計入，並請檢附開挖範圍內之剖面圖說。
 - (7) 請釐清本案是否設置綠籬，其高度依本市都審原則規定不得超過 1.2 公尺。
6. 垃圾儲存空間請依實際人口數計算。地面層室內空間請考量合理性妥善規劃。
7. 本案建築物主要面向北側，請考量採光通風合理調整立面設計，另因基地東向及西向亦鄰接道路，其建築立面亦請考量視覺景觀衝擊合理調整建築物立面。
8. 建築物夜間三時段照明模擬請擬真處理。

說明

9. 供住戶使用之自行車空間不得與管委會空間重複計列。
10. 請於建築物立面標示空調位置，且應遮蔽美化。
11. 本案申請設置招牌廣告請補充相關細部剖面圖說。
12. 報告書部分：

- (1) 相關法令檢討請確實逐條檢討說明並標示檢討圖說頁碼。
- (2) 面積計算表之容積移轉量與容移核准函不符，請再釐清。

(二) 本案設計單位於 106 年 11 月 13 日函送都審報告書到府，並錄案提請 106 年 12 月 8 日專案小組審查，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 交通局書面意見：

- (1) 請標記本案停車場出入口與路口之距離，本案停車場出入設置於臨路口 20 米雙黃線畫設範圍內，行車動線應遵循該區之標線標誌規劃採右進右出原則行駛，未來無法申設缺口，應於住戶規約中註明本案無法申設缺口之原因。
 - (2) 經查案址停車場出入口之標線為雙黃線設置，禁止跨越對向車道，p0-13 車輛進場軌跡請修正。
 - (3) p0-9 本案自行車與汽機車進出恐產生交織，請加強警示設施。
 - (4) 經開發單位評估停車需求已能於基地內滿足，基地開發後停車需求應確實內化執行，未來禁止申設路邊停車。
2. 本案容積移轉已從原規劃 30% 調降至 22%，並於基地南側留設公共開放空間作為內部環境友善方案，委員會原則同意。
 3. 考量人行道銜接性，基地與鄰地相接處請移設植栽槽並留設適度人行通行破口。
 4. 請考量並補充現有人行道燈具位置及亮度，並調整及合理配置基地內燈具種類、位置。
 5. 基地配置圖請套繪鄰地公園配置圖，且應考量公園出入口位置及相關活動廣場配置，並將公園意象氛圍延伸入基地，整體規劃基地西側植栽設計、留設適度廣場及串聯通路並增加及退縮適當空間設置街道傢俱。
 6. 因基地南方臨建築物較近，植栽種類請考量耐陰性植物並以剖面說明覆土深度。
 7. 廣告招牌請依「招牌廣告及樹立廣告管理辦法」規定檢討辦理。
 8. 請確實檢討綠化、綠覆面積，並確認(修正)不可綠化面積可扣除項目範圍。
 9. 請確認建築照明計畫透視模擬圖(3-5)與設置燈具規劃一致。
 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>(三) 本案經設計單位於107年1月31日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於107年4月2日新北府城設字第1070339359號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請107年5月16日本市107年度第6次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>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	河成生活科技建設三重區碧華段 320 地號等 9 筆土地 店鋪、集合住宅新建工程	案號	報告案 第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市三重區碧華段 320、321、349、350、353、355、356、357、363 地號等 9 筆土地。</p> <p>二、設計單位：石權聯合建築師事務所 建築師：郭志宏</p> <p>三、申請單位：河成生活科技建設股份有限公司 負責人：陳為猛</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：地下 5 層地上 21 層，鋼筋混凝土構造，共 301 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積 : 4,482 平方公尺。 設計建築面積 : 1,535.98 平方公尺。 設計建蔽率 : 34.27% ≤ 50%</p> <p>(三) 總樓地板面積 : 40,222.52 平方公尺。 設計容積面積 : 21,914.78 平方公尺。 設計容積率 : 488.95% ≤ 488.95%。</p> <p>(四) 容積移轉 : 3,361.5 平方公尺。(25%)</p> <p>(五) 都市更新獎勵 : 5,107.31 平方公尺。(37.98%)</p> <p>(六) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至五層 : 停車空間、防空避難室兼停車空間。 地上一層 : 店鋪、社區設施空間、幼兒園、托嬰中心。 地上一層夾層 : 店鋪、幼兒園。 地上二層 : 集合住宅、幼兒園。 地上三層 : 集合住宅。 地上四層 : 集合住宅及管委會使用空間。 地上五至二十一層 : 集合住宅。 屋突一至三層 : 樓梯間、電梯機房、水箱。</p> <p>(七) 停車空間：應設汽車 264 輛，實設 272 輛(自設 8 輛)。 應設機車 301 輛，實設 301 輛。 應設自行車 105 輛，實設 105 輛。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案係依據「擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段)」附表一：擬定三重都市計畫土地使用分區管制要點第十七點規定，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> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一) 本案設計單位錄案提請 105 年 3 月 25 日本市都市更新暨都市設計聯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</p>		

說

明

專案小組審議。

1. 考量環境友善性及公益性，請提升開放空間品質。另容積移轉環境友善方案請以專章檢討，續提委員會討論。
2. 考量本案容積移轉對環境品質影響，建議降低區外容積移入量。
3. 車道出入口以不設置於最寬道路為原則，請設計單位調整車道出入口配置，以降低交通衝擊及通學路徑之影響。
4. 本案設有幼兒園，請考量幼兒專車接送、幼兒園室外活動空間活動空間需求，及與住戶共用出入口大廳之管理問題，作妥適規劃。
5. 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請留設至少 6 公尺平地。
6. 植栽請補充標示規格，提升基地綠覆率，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。綠化困難部分請依土管列舉項目扣除。
7. 請考量消防車動線，合理規劃消防車輛救災活動空間。
8. 請於排水計畫說明雨水貯留設施、屋頂集水之關係，並補充透水鋪面範圍及相關貯留及滲透設計細部圖說。
9. 依新北市都市設計審議原則第 1 點規定，建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬 1.5 公尺以上建築，其退縮範圍內，應以淨空設計，退縮上方不得有樓板、頂蓋、陽臺等構造物，請修正。
10. 依新北市都市設計審議原則第 3 點規定，地面層原則不得設置迎賓車道，建議修正地面層住戶主要出入口設計，並補充檢討車道出入口寬度。
11. 請依新北市都市設計審議原則第 7 點規定，人行步道寬度大於 6 公尺應種植雙排喬木並採複層植栽規劃。
12. 請依新北市都市設計審議原則規定檢附應納入公寓大廈規約之相關內容。
13. 請依新北市公共開放空間管理基金計算管理運用要點規定檢討。
14. 建議事項：
 - (1) 建議考量如何為孩童、住戶及社區使用創造友善環境，調整配置。
 - (2) 建議考量通風、採光及消防，修正本案建物中庭設計。
 - (3) 建議調整立面設計，以符合實際開口需求。
 - (4) 建議屋脊裝飾物規劃，請考量都市環境景觀友善性及減少環境衝擊，妥適降低高度。
 - (5) 建議考量施工合理性，調整地下室開挖範圍。
15. 報告書部分：
 - (1) 報告書圖說請參考製圖標準繪製，平面圖、立面圖應標示比例。

說

(2)本案適用都市計畫法新北市施行細則，請補充逐項法規檢討。

(3)法規檢討表，請標明法規版本，並請詳實逐項檢討及參照圖說頁碼，請補正。

(4)請於報告書內敘明本案申請建造執照之基地範圍。

(5)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)。

(6)周邊環境照片應標示方位，請補正。

(7)請於一層平面圖請標示開挖範圍。

(8)景觀配置之意象圖應標明參照位置。

(9)請於圖說適當位置補列汽車位、機車位及自行車位數量檢討。

(10)無法綠化面積請以色塊標示。

(11)景觀剖面圖請標示人行道寬度、坡度、覆土深度。

(二)本案設計單位錄案提請 105 年 9 月 14 日本市都市更新暨都市設計聯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. 容積移轉環境友善方案：

(1)本案友善方案為基地東西側通學步道(約 783.32 平方公尺)部分，請加大入口寬度，增設硬鋪面、燈具，並應補充相關剖面圖說；並建議本案臨溪尾街 325 巷三角形開放空間一併納入友善空間。

(2)前項容積移轉友善方案，請設立告示牌說明空間為供不特定人士使用並於住戶規約以及銷售契約中載明。

(3)請補充碧華國小校門、側門、人行空間及車道出入口等，以利檢核友善空間效益。

(4)友善空間應考量開放性及合理性，請移除社區幼稚園方案。

(5)考量本案友善空間之開放性請移除圍牆設置。

2. 交通規劃部分：

(1)地面層原則不得設置迎賓車道(幼稚園接送緩衝區)，請修正。

(2)汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍、騎樓或開放空間獎勵範圍之間應留至少 6 公尺平地。

(3)請於車道出入口加設出車警示燈等相關安全設施，惟不得設置於開放空間獎勵申請範圍。

(4)無障礙機車位應鄰近垂直動線核，並以不跨越車道為原則。

3. 公共開放空間：

(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 公尺淨寬人行通道後，再配置植栽

明

說

帶，並依都市設計審議原則規定配置雙排喬木及覆層植栽，倘涉及地下室開挖部分請降版規劃。

- (2)開放空間配置及人行動線應與鄰地串連並考量全區街廓規劃；另請移除基地西南側喬木以利串連騎樓。
- (3)考量實際使用需求，本案 B2-B5 店鋪前開放空間應設置硬鋪面。
- (4)請於街角設置展開式順平坡道，並整體規劃街角空間、街道家俱及植栽等；另請繪製行穿線。
- (5)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，並於平面圖上標示高程及動線。
- (6)請依都市計畫法新北市施行細則第 48 條第 1 項第 3 款規定「為促進公共開放空間的永續利用，應設置公共開放空間管理維護基金，專戶儲存負責管理運用」及 104 年 3 月 19 日發布之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。

4. 建築量體及配置規劃部分：

- (1)屋脊裝飾物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；屋脊裝飾物仍請降低高度。
- (2)本案部分空間配置為幼兒園，請專章說明預計招生人數、年齡及相關交通配置措施(如娃娃車、臨停汽機車位等)，並依教育局相關規定檢討且空間應合理規劃；另說明幼兒園與補習班動線及相關管理計畫。
- (3)內部庭園請重新配置景觀設計，並應考量住戶實際使用需求。
- (4)地下室、建築主體結構及配置請考量安全性及合理性，建議適當調整。
- (5)依都市計畫法新北市施行細則規定，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。
- (6)為考量行人安全並為減少刺眼及炫光，喬木投射燈設置位置應以鄰近建築側為主，或以景觀高燈取代投射燈設置；夜間模擬圖凌晨 12 時之後僅留地面層光源，另圖面應包含人行道部分。

5. 報告書部分：

- (1)本案申請都更人行步道獎勵，非沿街式步道獎勵請修正圖面名稱。
- (2)本案提案單基地面積應扣除道路用地請修正。
- (3)請補充基地周邊照片，拍攝視角應從基地向外部。

明

說

明

(三)本案設計單位錄案提請 105 年 12 月 27 日本市都市更新暨都市設計聯審專案小組審議決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。

1. 本案申請容積移轉(25%，3361.5 平方公尺)，目前申請單位提出友善方案如下：

(1)本案基地東西側通學步道及中央廣場部分，請加大入口寬度及可及性，增設硬鋪面、燈具等，植栽選種應考量以不影響鄰房為原則。

(2)有關本案臨溪尾街 325 巷三角形開放空間，目前設置大面積綠帶，開放性不足，請增加硬鋪面及座椅等街道家具，以利使用；倘因設置友善空間置綠化不足，請以綠覆率達 65%以上方案補足。

(3)建議考量碧華街及溪尾街 325 巷之鄰地街角處一併整體規畫鋪面。

2. 基地中央內凹廣場配置應考量住戶使用動線及供不特定人士使用之友善空間，重新規劃。

3. 請於溪尾街 325 巷設置連續植栽槽，以避免形成破口。

4. 請移除基地西南側(碧華街)一株喬木以利串連騎樓，並補出相關圖說及現況照片以利檢核；另請移除街角喬木以利行走。

5. 本案屋脊裝飾物，須提請委員會及工務局共同審議，本次工務局未表示意見，則請依相關規定檢討不得放寬。汽機車坡道及停車位應符合建管相關規定。

(四)本案設計單位錄案提請 106 年 5 月 25 日本市都市更新暨都市設計聯審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。

1. 請補充都市更新事業計畫報核之相關文件。

2. 有關容積移轉(25%，3361.5 平方公尺)部分，本次提出對環境之友善方案為提供基地東西側通學步道及廣場式等開放空間(面積 1,138.08 平方公尺)等部分，請依下列意見修正調整：

(1)目前基地北側通學步道為狹長設計，考量供公眾使用之開放性及公益性，建議取消作為容移友善方案；惟基地西側廣場式開放空間及南側通學步道應結合 A 棟之頂蓋型開放空間整體規劃，原植栽部分可移至基地北側規劃，並考量本案基地鄰近碧華國小且 A 棟規劃幼兒園及托嬰中心，其範圍內請增加共融式遊具設施並結合地景整體規劃設計。

(2)基地南側通學步道應考量開放性及安全性，請避免採用福木規劃。

(3)有關地面層綠化面積倘因留設供公眾使用人行鋪面等致不

<p>說明</p>	<p>足 1/2 部分，請依本市 104 年 11 月 27 日第 62 次大會專案報告共同決議放寬綠化面積檢討事項辦理。</p> <p>(4)另依前次會議決議建議考量碧華街與溪尾街 325 巷之鄰地街角整併規劃一事，建議檢附相關協調紀錄，另轉角處之喬木請取消設置。</p> <p>(5)前項開放空間範圍應於出入口處設置開放空間指示牌及依新北市開放空間管理維護基金要點計算提撥管理維護經費，並應納入規約及銷售契約載明。</p> <p>3. 請於圖面說明地面層開放空間公私領域介面處理關係。</p> <p>4. 依前次小組意見溪尾街 325 巷請設置連續植栽槽及補充碧華街鄰地之建築物現況照片。</p> <p>5. 本案設置招牌廣告請詳細標示設置位置及詳細剖面尺寸。</p> <p>6. 本案建築立面設置裝飾板、柱等，建議考量室內居室採光再予調整。</p> <p>7. 有關屋脊裝飾物設置高度已調整至 5.6 公尺並依建管規定檢討透空，委員原則同意。</p> <p>8. 報告書部分：</p> <p>(1)修正對照圖請確實標示修正處，以利檢視修正情形。</p> <p>(2)景觀剖面圖說請標示相關公共空間尺寸。</p> <p>(五)本案經設計單位於 107 年 3 月 13 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 107 年 4 月 9 日新北府城設字第 1070661475 號函先行同意備查在案。</p> <p>八、以上提請 107 年 5 月 16 日本市 107 年度第 6 次大會報告。</p>
<p>作業單位意見</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	精業建設三重區仁信段 58 地號 1 筆土地大樓新建工程	案號	報告案 第三案
說明	<p>一、申請位置：新北市三重區仁信段 58 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：陳朝雄建築師事務所 建築師：陳朝雄。</p> <p>三、申請單位：精業建設股份有限公司 負責人：李明廣。</p> <p>四、土地使用分區：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：地上 15 層地下 6 層鋼筋混凝土構造，共 112 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：1,526 平方公尺。 設計建築面積：512.96 平方公尺。 設計建蔽率：33.61% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：12,544.33 平方公尺。 設計容積面積：5,493.6 平方公尺。 設計容積率：360% ≤ 360% (240%X(1+20%+30%))</p> <p>(四)時程獎勵面積：732.48 平方公尺。(20%) 容積移轉面積：1,098.72 平方公尺。(30%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下： 地下一至六層：停車空間。 地上一層：管委會空間、門廳、自行車停放空間。 地上二至十五層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、機房及水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 112 輛，實設 117 輛(自設 5 輛)。 應設汽車 112 輛，實設 112 輛。 應設自行車 28 輛，實設 28 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「擬定三重都市計畫(高速公路北側仁義街附近地區)細部計畫」土地使用分區管制要點第 8 點規定，本計畫區應先經新北市都市設計審議委員會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 106 年 12 月 8 日函送都審報告書到府，並錄案提請 106 年 12 月 29 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。</p> <p>1. 本府交通局意見(書面)： (1) 本案停車場出入口寬度依規定應小於 8 公尺，請檢視並於圖面上標示。 (2) P4-7 請於圖面上標示基地周圍之標誌標線號誌，倘離路口 20 公尺雙黃線設置範圍內，未來應遵循右進右出之規定，禁止申設缺口，並於買賣契約中加註禁止申設缺口之原因。</p>		

- (3) P4-7 本案規劃人車共道，請補充基地周邊人行道及自行車道之規劃及寬度，並應與街廓其他基地人行道及自行車道串連、順平，另人車共道淨寬應符合大於 2.5 公尺之規範。
 - (4) P3-8-1 人行鋪面與車道鋪面重疊處應以車道專用磚鋪設，以利提行往來人車注意。
 - (5) 本案經業者評估停車需求已能於基地內滿足，未來停車需求應確實內化處理，禁止申設路邊或路外停車。
 - (6) 本案未達交評審查門檻，無需提交評審查。
2. 有關本區土地使用分區管制要點規定相關法定退縮部分請確實依規定檢討留設並於圖面載明退縮位置，另基地南側臨綠地用地退縮部分其綠覆應達 70% 以上且請配合綠地用地人行步道系統整併規劃設計。
 3. 基地東側退縮人行道部分，其人行步道淨寬度至少大於 2 公尺並應與鄰地未來開發所留設之 1.5 公尺整併規劃。
 4. 基地北側涉及容積移轉評定原則內之提供廣場式開放空間部分，目前景觀配置較為內聚性規劃且設置水池等阻礙性設施，其開放性、公益性及可及性不足，請再予調整景觀配置並取消水池規劃，範圍內並增加街道家具等設施。
 5. 本案地面層供公眾使用開放空間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計算，並於出入口處設置告示牌及將範圍、基金納入規約載明。
 6. 考量人行安全，車道出入口與廣場式開放空間之高程應適度區隔。
 7. 地下室開挖至地下六層及其開挖範圍，請考量結構等相關合理性妥予規劃設計。
 8. 建築室內請考量採光通風妥予設計，另應考量曬衣空間並予以遮避美化。
 9. 本案申請屋脊裝飾物高度為 6.2 公尺，其高度部分原則以不超過 6 公尺規劃，並採金屬材質及依建管規定檢討透空率及檢覆耐震、耐候等結構安全項目，並續提下次委員討論並確認是否同意。
 10. 地面層綠覆率請以色塊標示喬木、灌木、地被植物範圍並重新檢討。
 11. 請依新北市都市設計審議原則補充基地保水 80% 檢討。
 12. 請確實依都市計畫法新北市施行細則、新北市都市設計審議原則、三重都市計畫(高速公路北側仁義街附近地區)細部計畫書等土地使用分區管制要點相關法規檢討。
 13. 報告書內容部分：
 - (1) 未檢附時程獎勵文件。
 - (2) 容積移轉量與書面評定核准文件不符。
 14. 相關單位意見請酌參。

(二) 本案設計單位於 107 年 2 月 8 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。

1. 本案依 106 年 7 月 1 日公布之「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」申請容移量 30%，容積移轉專章檢討請檢附圖面，以色塊說明申請廣場式、沿街步道式開放空間之範圍，其中東南側申請廣場式開放空間評點部分應與既有 6 公尺綠帶做適當的步道通連。
2. 地面層停車空間樓層高度不得超過 3.6 公尺，惟停車空間因配合一樓管委會空間，此部分原則同意放寬。
3. 屋脊裝飾物請依新北市都市設計審議原則檢討，並採金屬構架後原則同意。
4. 報告書內容：
 - (1) 請依前次小組會議紀錄本府交通局意見確實修正。
 - (2) 本案土地分區管制要點請依法令適用日檢討，應依「擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段)」附表七檢討。
 - (3) 公寓大廈管理公約應載明屋脊裝飾物維護管理事項。
 - (4) 修正前後圖面請以左右對照頁編排。
 - (5) 公共開放空間範圍圖面請修正為正確平面圖。
 - (6) 消防核備文請重新送審檢附最新平面圖。
 - (7) 車道於人行道出入口處應小於 8 公尺，請調整沿街植栽範圍並於圖面標示破口尺寸。
 - (8) 車道磚應為防滑材質，其色系應與人行道之鋪面形式整體設計，且順平無高差。
 - (9) 後院鋪面紋理應考量未來臨地步道的延續性重新規劃。
5. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責，申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。

(三) 本案經設計單位於 107 年 3 月 12 日及 107 年 3 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 4 月 17 日新北府城設字第 1070728927 號函先行同意核備在案。

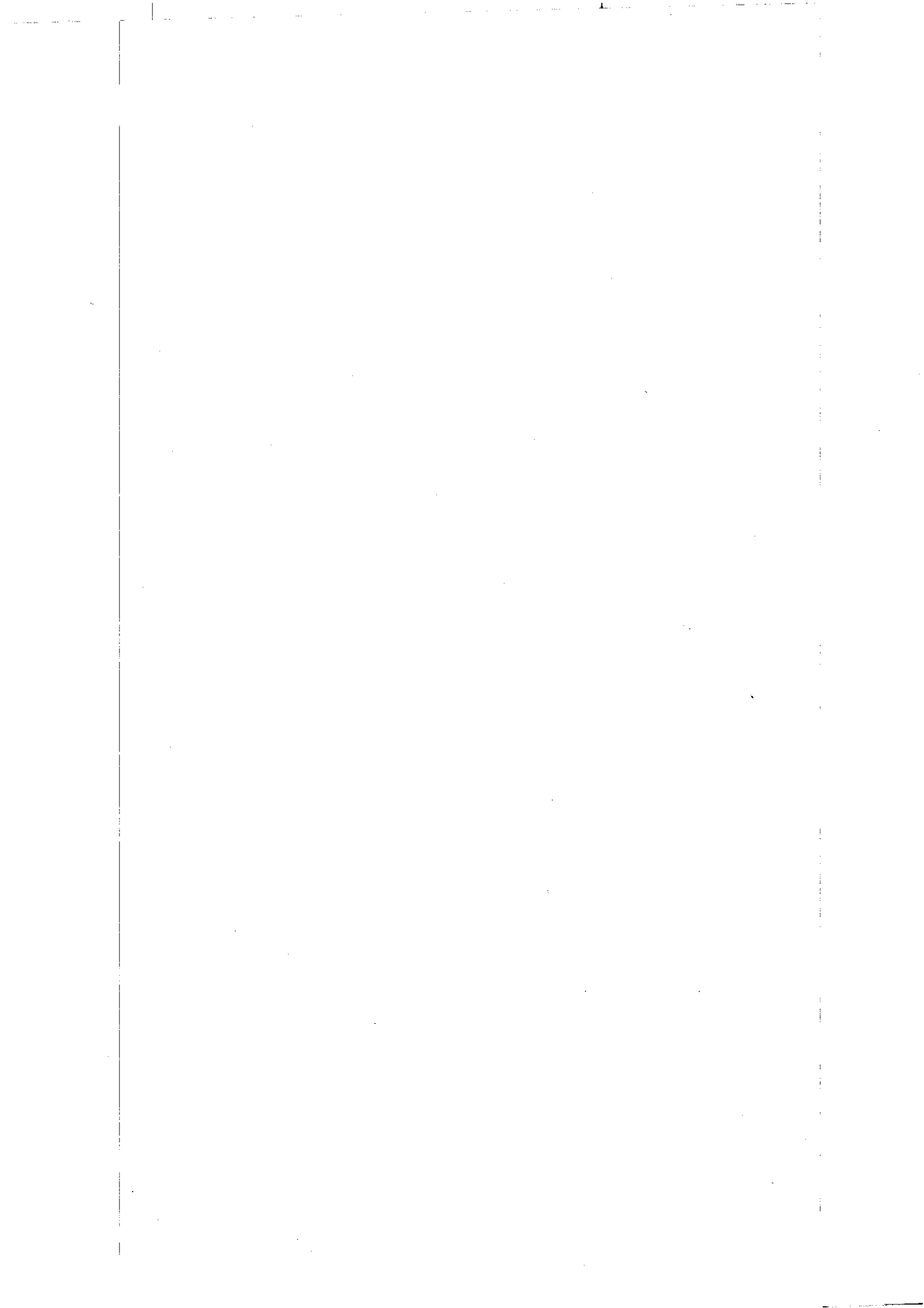
八、以上提請 107 年 5 月 16 日本市 107 年度第 6 次大會報告。

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	聯上開發三重區三重段 46 地號等 11 筆土地集合住宅 新建工程	案號	報告案 第四案
說明	<p>一、申請位置：新北市三重區三重段 46 地號等 11 筆土地。</p> <p>二、設計單位：呂建勳建築師事務所 建築師：呂建勳。</p> <p>三、申請單位：聯上開發股份有限公司 負責人：蘇永義。</p> <p>四、土地使用分區：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：地上 24 層地下 4 層鋼筋混凝土構造，共 209 戶。</p> <p>(二)建築基地面積 : 4,077.34 平方公尺。 設計建築面積 : 1,306.57 平方公尺。 設計建蔽率 : 32.04% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積 : 25,358.01 平方公尺。 設計容積面積 : 12,556.5 平方公尺。 設計容積率 : 307.96% ≤ 307.96%。</p> <p>(四)開放空間獎勵 : 1,017.19 平方公尺。(10.39%) 公共服務空間獎勵 : 775.13 平方公尺。(7.92%) 規模獎勵 : 978.56 平方公尺。(10%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至四層 : 停車空間。 地下一層 : 防空避難室兼停車空間、防災中心。 地上一層 : 門廳、梯廳、公共服務空間、車道、店鋪。 地上二層 : 集合住宅、一般事務所。 地上三至二十四層 : 集合住宅。 屋突一至三層 : 梯間、梯廳、機房、水錶區、曬衣區、消防水箱、機械室、屋頂水箱、中繼消防泵浦室。</p> <p>(六)停車空間 : 應設汽車 186 輛，實設 186 輛； 應設機車 209 輛，實設 210 輛； 應設自行車 76 輛，實設 760 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「都市計畫法新北市施行細則」第 45 條及「擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段)書」之「擬定三重(二重疏洪道附近兩側地區)細部計畫」土地使用分區管制要點第 15 點規定，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1月17日函送都審報告書到府，並錄案提請106年2月24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，續提專案小組審議。

1. 交通局意見(書面):

- (1)請補充本案停車場出入口之設計規劃，以及標明停車場出入口之人行道設計(包含破口寬度、車道配置、車道寬度、60度視距分析、轉彎處設計半徑5公尺之截角圓弧、安全警示設施、行穿線等)。
- (2)停車場出入口汽機車道與廣場人行動線衝突，請再評估調整及改設於6公尺道路之可行性；車道與行人交織處請增設行穿線。
- (3)本案自行車以牽引方式進出停車場，請確認電梯之尺寸能使相關使用者便於利用。
- (4)本案所衍生之停車需求需完全內化，未來禁止申設路邊及路外停車。
- (5)倘未來本局於當地有設置公車站位需求，應予配合。
- (6)本案已達交評審查門檻，請提送交評審查。
- (7)基地臨南側疏洪東路之人行步道應整合公有人行道一併規劃，並宜將綠化植栽內縮，以增加公設人行道淨寬，請延續相鄰街廓之自行車道設計(人車共道)。
- (8)應以路網標示基地進出周邊道路之動線，單行道管制請標示方向。

2. 工務局意見會後(書面):

- (1)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並請依建築技術規則第1條第10款檢討；惟經審議委員會同意，本局予以尊重。
- (2)無障礙設施仍請確實依建築技術規則設計施工編第10章暨建築物無障礙設施設計規範專章檢討設置，並於報告書內之建築設計圖說補充標示。
- (3)本案建物四周(陽台、裝飾柱及建物)外緣構造物請釐清屬性，並請依規定檢討。
- (4)建物外牆裝飾柱請依105年新北市政府工務局建照科業務工作手冊5-01規定檢討或併案申請都審委員會審查。

3. 為利整體街廓環境，請說明本案是否已與鄰地54地號進行協商整併開發事宜，並於下次小組會議時邀請鄰地土地所有權人與會。

4. 請至少設置一輛無障礙汽車位鄰近垂直服務核，以利使用。

5. 請說明地面一層臨10公尺計畫道路側之室內空間使用性質。

6. 開放空間獎勵部分:

- (1) 本案北側臨 10 公尺計畫道路側申請沿街步道式開放空間獎勵部分，應具有專用步道之功能，考量本案沿街步道式開放空間與鄰地串連性不足，請參考交通局意見重新調整車道出入口或調整獎勵申請範圍，另請說明地面層設置店鋪空間之合理性並應避免未來商業行為影響戶外開放空間。
- (2) 考量本案廣場式開放空間多為大面積植栽帶及線性空間，且空間零碎，其公益性不足，請重新配置廣場式開放空間，增加可停留空間並適當縮減植栽帶、增加座椅等街道傢俱；另請移除圍牆設置。
- (3) 請設置開放空間標示牌，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。
- (4) 請依都市計畫法新北市施行細則第 48 條第 1 項第 3 款規定及 104 年 3 月 19 日發布之「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，並補附專章。

7. 公共開放空間部分：

- (1) 依本區土地使用分區管制規定住宅區應於鄰路側退縮 5 公尺建築，法定退縮部分不得設置圍牆請修正。(P5-18)
 - (2) 為考量行人通行動線及整體街廓環境，請於臨路側配置 2.5 公尺植栽穴並留設 2.5 公尺淨寬人行通道後，再配置植栽帶，並依都市設計審議原則規定配置雙排喬木及複層植栽。
 - (3) 請於街角設置展開式順平坡道，並整體規劃街角空間、街道傢俱及植栽等；另請繪製行穿線。
 - (4) 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層及動線。
 - (5) 本案臨接現有人行道請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法定退縮介面，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。
 - (6) 全街廓開放空間之法定退縮人行道應有效串連。
8. 本案申請屋脊裝飾物部分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；另屋脊裝飾物應採金屬構架，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，補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約。
 9. 請補充自高架道路側往本案基地之視覺景觀模擬。
 10. 為減少刺眼及炫光，開放空間處喬木投射燈請以景觀高燈取代設置。
 11. 有關停車場出入口建議設置於 6 公尺計畫道路側部分，請套繪

行車軌跡線、補充現況照片並詳實評估，倘確有困難仍需設於目前位置則應加強人車行安全管理。

12. 基地排水及基地入滲請補充相關圖面說明。

13. 景觀剖面圖應含周邊道路及鄰地介面關係。

14. 報告書部分：本案法定建蔽率應為 50%請修正。(依都市計畫法新北市施行細則檢討)

15. 相關單位意見請酌參。

(二) 本案設計單位於 106 年 7 月 9 日函送都審報告書到府，並錄案提請 106 年 7 月 24 日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府交通局意見(書面)：

(1) 請確認本案停車場出入口設置處是否於雙黃線 20 公尺設置範圍內，倘於雙黃線設置 20 公尺雙黃線劃設範圍內，未來請於銷售及買賣契約中向購屋者說明動線及無法開設缺口之理由。

(2) 本案已於 106 年 7 月 5 日提供交評第一次審查意見(新北交規字第 1061297777 號函)，請併都審議見修正後送府續審。

2. 有關本案鄰地 54 及 68 地號為同一所有權人，且未達無法開發規模或畸零地等相關問題，惟仍請檢附相關協調文件。

3. 開放空間獎勵部分，倘無法依下列意見修正應續提大會討論：

(1) 本案南北側臨 10 公尺計畫道路側申請 5 公尺法定退縮後再退縮留設 11.1 公尺及 20.87 公尺沿街步道式開放空間獎勵部分，目前規劃未具有專用步道之功能，基地南側沿街步道式部分建議以地被與喬木規劃設計，請調整申請範圍之景觀配置，基地北側請採廣場式開放空間獎勵申請，惟申請獎勵深度不得超過 10 公尺，倘超過 10 公尺部分欲申請計入獎勵部分應確有商業連通性並提請大會討論。

(2) 基地南側廣場式開放空間為大面積植栽帶及圍塑為社區主要出入口，其開放性及公益性不足，請重新配置廣場式開放空間，增加可停留空間並適當縮減植栽帶、增加座椅等街道傢俱。

(3) 請將開放空間範圍、管理維護事項確實載明於住戶規約以及銷售契約中。

(4) 地面層開放空間部分請確實依 104 年 3 月 19 日發布之「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(含車道、車入口)。

4. 公共開放空間部分：

(1) 本案之無障礙設計，請補充說明各空間介面之剖面圖圖

	<p>說，另相關平面圖應標示高程。</p> <p>(2) 本案臨接現有人行道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法定退縮介面，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。</p> <p>(3) 請說明高層緩層空間設置位置及繪製行車軌跡線。</p> <p>5. 有關本案申請裝飾柱部分，請確實於平面圖、立面圖標示設置位置，及不得設置空調設備等相關設施，委員予以同意。</p> <p>6. 依前次小組決議車道出入口仍設置於目前規劃位置，仍請詳實說明停車場出入口建議設置於6公尺計畫道路側之困難，並說明加強人車行安全管理方式。</p> <p>7. 招牌廣告請依建管規定檢討。</p> <p>8. 相關單位意見請酌參。</p> <p>(三) 本案經設計單位於107年1月22日及107年3月31日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於107年4月18日新北府城設字第1070741801號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請107年5月16日本市107年度第6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	新北市政府警察局三重分局三重區富貴段 350-1、351-1 地號等 2 筆土地三重分局重陽派出所新建工程	案號	報告案第五案
說明	<p>一、申請位置：三重區富貴段 350-1、351-1 地號等 2 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：新北市政府警察局三重分局</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：地上 3 層鋼筋混凝土構造，共 1 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：5,000 平方公尺。 設計建築面積：676.28 平方公尺。 設計建蔽率：13.53% ≤ 15%。</p> <p>(三)總樓地板面積：1,279.58 平方公尺。 設計容積面積：1256.52 平方公尺。 設計容積率：25.13% ≤ 30%</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地上一層：門廳、值班區、辦公區、槍械及裝備室、停車空間及機房空間。</p> <p>地上二層：辦公室及餐廳。</p> <p>地上三層：備勤空間。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車 7 輛，實設 9 輛(自設 2 輛)。 應設機車 8 輛，實設 34 輛(自設 26 輛)。 應設自行車 2 輛，實設 8 輛(自設 6 輛)。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案係依據「擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段)書」附表二 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)細部計畫案土地使用分區管制要點第 10 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)本設計單位於 107 年 1 月 5 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)本案之停車供需除符合合法另外應依實際使用情形評估需求，除警備車外亦應考量員工上下班之停車需求，基地開發停車需求應確實內化處理，避免停車需求外溢造成外部交通衝擊。</p> <p>(2)地面一層 21-24 機車位垂直車行斜坡破口處，與車輛進出動線有交織，建請檢討；報案車位請標示並宜安排近報案動線及無障礙通道。</p>		

2. 本案土地使用分區管制要點應以「擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段)」之附表二檢討。
3. 本案請檢附建造執照掛件資料。
4. 派出所背面與既有公園銜接處之路徑請考量整體步道系統規劃。
5. 景觀計畫：
 - (1) 綠覆率計算式有誤，請以實設空地重新檢討。
 - (2) 景觀短向剖面圖請把人行道部分一併繪製。
 - (3) 屋頂綠化應考慮警員實際的使用需求(如曬衣空間)，請重新規劃。
 - (4) 為避免植栽槽積水應設置導排水的盲溝或其它方案。
 - (5) 植栽表請補充說明樹冠直徑、高度尺寸，並依新北市都市設計審議原則第 7 點檢討。
6. 報告書內容：
 - (1) 車道出入口的警示 LED 燈具應考量防眩功能慎選燈具形式。
 - (2) 依新北市設計審議原則規定，2F 露臺應 1/2 綠化。
 - (3) 建議女兒牆的材質或色系與屋簷裝飾板不同。
 - (4) 警察局出入口右側綠化空間與公園現有的圓弧路徑關係，請再調整規劃避免產生尖角。
 - (5) 建築設計圖說鄰路之機車車位未繪製，其餘相關圖面之底圖套繪請一併修正。
 - (6) 機車停車位與人行道鋪面於圖面上易混淆，請配合修改以利辨識。
 - (7) 臨路側之機車位設置位置請逕洽本府交通局確認。
 - (8) 消防局核備文件應檢附最新圖面。
 - (9) 自行車位應規劃於室內，請修正。

(二) 本案經設計單位於 107 年 3 月 20 日及 107 年 4 月 2 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 107 年 4 月 18 日新北府城設字第 1070741490 號函先行同意核備在案。

八、以上提請 107 年 5 月 16 日本市 107 年度第 6 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	台新建築經理三重區五谷王段 218 地號 1 筆土地店鋪 集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)	案號	報告案 第六案
說明	<p>一、申請位置：三重區五谷王段 218 地號 1 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：台新建築經理股份有限公司 負責人：吳統雄。</p> <p>四、土地使用分區：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：地上 11 層、地下 3 鋼筋混凝土構造，共 40 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：790.43 平方公尺。 設計建築面積：392.6 平方公尺。 設計建蔽率：49.67% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：4,038.44 平方公尺。 設計容積面積：1,897.03 平方公尺。 設計容積率：240% ≤ 240%</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至三層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：門廳、店鋪、停車空間、汽機車車道、汽機車升降機。 地上二層：供公寓大廈管理維護空間、集合住宅。 地上三至十一層：集合住宅。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車 29 輛，實設 30 輛；(自設 1 輛) 應設機車 40 輛，實設 40 輛； 應設自行車 20 輛，實設 20 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(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：</p> <p>(一)本案前經 105 年 12 月 19 日新北府城設字第 1052467829 號函同意核備。</p> <p>(二)本次辦理變更設計涉及部分屋脊裝飾物取消及部分高度增加、建築立面隔柵取消、室內隔間調整等事項，設計單位於 106 年 9 月 25 日檢送報告書到府，並錄案提請 106 年 10 月 13 日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後原則同意，惟本次出席委員人數不足，故採諮詢案辦理，續提專案小組確認。</p> <p>1. 本府交通局意見(書面)：本案本次變更不涉及車位數、停車場出入口之變更，故本局無意見。</p> <p>2. 變更差異表請詳列變更原因及項目(屋脊裝飾物高度、地面層</p>		

及屋頂層綠化面積等)。

3. 本案僅臨 12 公尺道路，為減緩視覺景觀衝擊，臨路側屋脊裝飾物高度增加部分建議不高於原核備高度。
4. 考量本案基地臨街角，2 樓露臺景觀綠化建議以原核備內容複層式植栽規劃設計。
5. 建築立面請標示材質，另本次陽台取消隔柵是否影響空調美化及曬衣遮蔽部分，請釐清說明。
6. 地面層透水面積應不小於原核備面積。
7. 建築物主要出入口鋪面顏色請延續設置。
8. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。
9. 相關單位意見請酌參。

(三) 本案因前次專案小組出席委員不足，故再提請 106 年 10 月 20 日專案小組審議：本案依 106 年 10 月 13 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。

(四) 本案設計單位於 106 年 11 月 24 日函送都審報告書到府，並錄案提請 106 年 12 月 29 日專案小組審查，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 有關鄰路側屋脊裝飾物高度部分請調降至 4.5 公尺規劃設計，委員原則同意，另色彩部分請降低彩度規劃並與整體立面整體規劃設計。
2. 有關本次涉及申請人變更部分，請於變更差異表內載明並檢附建管相關文件。

(五) 本案經設計單位於 107 年 2 月 6 日及 107 年 3 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 4 月 26 日新北府城設字第 1070794794 號函先行同意備查在案。

八、以上提請 107 年 5 月 16 日本市 107 年度第 6 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	國美建設板橋區江翠段 53 地號等 8 筆土地集合住宅新建工程	案號	報告案 第七案
說 明	<p>一、申請位置：板橋區江翠段 53、55、56、57、57-1、58、59、60 地號等 8 筆土地。</p> <p>二、設計單位：呂建勳建築師事務所 建築師：呂建勳。</p> <p>三、申請單位：國美建設股份有限公司 負責人：張金枝。</p> <p>四、土地使用分區：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：地上 22 層、地下 4 層鋼筋混凝土構造，共 251 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：5,206.23 平方公尺。 設計建築面積：1,590.49 平方公尺。 設計建蔽率：30.55% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：35,698.55 平方公尺。 設計容積率：359.99% ≤ 360% (含獎勵容積)</p> <p>(四)開發規模獎勵：1,874.24 平方公尺(15%) 開放空間獎勵：2,374.91 平方公尺(19%) 容積移轉：1,999.00 平方公尺(16%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至四層：停車空間。 地上一層：梯廳、管委會空間。 地上二層至二十二層：集合住宅 屋突一至屋突三層：梯間、機械室</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 251 輛，實設 264 輛(自設 13 輛) 應設機車 251 輛，實設 255 輛(自設 4 輛) 應設自行車 63 輛，實設 63 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：</p> <p>(一)本案設計單位於 106 年 9 月 1 日函送都審報告書到府。並錄案 提送 106 年 9 月 21 日都審專案小組審議，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. 本府工務局意見(書面)： (1) 緩衝空間位置未見標示。 (2) 地面層平面圖建築面積上色及標示無遮簷人行道、無障礙通路 等以供檢視相關檢討。</p>		

(3) 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。

(4) 過樑請依技規及工務局工作手冊檢討。

(5) 特安梯轉梯請依規定設置或特安梯整座檢討設置。

(6) 避雷設備請檢討標示。

2. 本府交通局意見(書面):

(1) 停車位：

a. 請補充說明開發後「公共服務空間」實際用途，俾利檢視停車空間設置。

b. 基地停車需求內部化，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。

c. 頁 4-10-1、頁 4-11-1 圖說標示自行車停車空間均為 33 席，本案依都設原則應設自行車位為 63 席，請確認。

(2) 停車場出入口：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）。

(3) 動線：

a. 外部動線規劃，頁 4-9 請補充周邊道路標誌標線現況，並依循以連續線段分別標示汽車、機車、自行車進離場動線規劃。

b. 地下一層請標示自行車動線規劃。

(4) 請補充基地周邊人行道及自行車道之規劃及寬度，並應與街廓其他基地人行道及自行車道串連、順平；倘採人車共道請依標誌標線號誌設置規則於進入路口處設置遵 22-1(雙面)。

(5) 本案申請容積移轉面積 1,999 平方公尺、開放空間及大街廓整體開發獎勵 4,249.15 平方公尺（合計增加容積 6,248.15 平方公尺），為減輕基地開發因增加的容積所衍生之開發衝擊，促進綠色運輸使用，並滿足基地開發後進駐人口對公共自行車之需求，請於基地範圍內留設公共自行車設置空間(4*40 公尺或 6*20 公尺)並捐贈設施。

(6) 按本次送審提案單及面積計算表，倘本案開發後僅作住宅使用，樓地板面積 35,696.55 平方公尺，實設汽車位 264 席、機車位 255 席，未達建築物交通影響評估準則第 2 條，第二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 48,000 平方公尺應提交評標準(1 個機車停車位相當於 0.2 個小型車停車位)，爰免將交評送審，惟後續倘依都市計畫或建築相關規定檢討後達應送交評標準，則請依規定送審。

3. 全街廓之開放空間、人行通道、景觀植栽之延續性，請設計單位應以全區街廓整體考量規劃(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)。請調整基地西側景觀配置，樹木植栽請增加多樣性。

4. 本案容積移轉部分依 105 年 6 月 1 日新北市政府都市計畫容積移轉許可審查要點及 106 年 1 月 26 日新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範申請辦理。
5. 基地西側請退縮 2 公尺硬鋪面及基地南側請退縮 3 公尺(1.5 公尺硬鋪面與 1.5 公尺植栽綠化)供公眾通行。
6. 汽車坡道與人行道間應留設 6 公尺緩衝平地。
7. 本案申請開放空間獎勵，請加強該獎勵範圍內街道傢具等規劃，以增加開放空間之功能性與公共性。
8. 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。綠化困難部分請依土管列舉項目扣除，消防救災空間及 1.5 公尺鄰棟間隔非屬土管列舉不可扣除部分。
9. 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建議採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，高度以不超過 6 公尺為原則，委員會原則同意。
10. 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，委員會原則同意沿街灌木帶之破口。
11. 有關種植花草樹木之覆土深度應達 1.5 公尺部分，委員會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。
12. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。
13. 相關單位意見請酌參。

(二) 設計單位於 107 年 3 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 4 月 3 日新北府城設字第 1070592316 號函先行同意核備在案。

八、以上提請 107 年 5 月 16 日本市 107 年度第 6 次大會報告。

作業
單位
建議

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	中德建設樹林三多里地區大豐造紙廠舊址商業大樓及集合住宅設計規劃案(商業區B區)(第1次變更設計)	案號	報告案第八案
說明	<p>一、申請位置：新北市新莊區大豐段4、5、6地號，共3筆土地。</p> <p>二、設計單位：森峰聯合建築師事務所 建築師：黃永興</p> <p>三、申請單位：中德建設股份有限公司 負責人：吳樹泳</p> <p>四、土地使用分區：商業區(建蔽率70%，容積率320%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上15層地下5層，鋼筋混凝土構造，共384戶。</p> <p>(二)建築基地面積：5,454.45平方公尺。 設計建築面積：2,094.01平方公尺。 設計建蔽率：38.39% ≤ 70%。</p> <p>(三)總樓地板面積：46,096.64平方公尺。 設計容積面積：22,690平方公尺。 設計容積率：415.99%(含獎勵容積) ≤ 416%。</p> <p>(四)開放空間獎勵面積：1,714.71平方公尺。(9.82%) 公益社施獎勵面積：3,521.56平方公尺。(20.18%)</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：店舖。 地上二層：店舖。 地上三至八層：一般事務所。 地上九至十五層：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338輛，實設443輛(含停車獎勵105輛)，自設4輛； 應設機車384輛，實設384輛，自設0輛； 應設自行車96輛，實設226輛，自設130輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「變更樹林(三多里地區)都市計畫(第二次通盤檢討變更內容明細表第14案)(部分乙種工業區為住宅區及商業區)細部計畫案」規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過： (一)本案經104年4月16日新北府城設字第1040568357號函同意核備。本案因地面層平面配置微調及立面微調，設計單位於106年7月18日函送都審報告書到府。並錄案提送106年10月26日都</p>		

	<p>審專案小組審議，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> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案位屬商業區，為延續沿街商業氛圍，請增加設置沿街店鋪。 2. 依據新北市都市設計審議原則商業區供一般事務所使用，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，請修正。 3. 考量人行的使用性及開放性，人行通道請以 2.5 公尺寬度以上規劃。 4. 考量停車進出安全，避免視線阻礙，請調整地下各層車道側之停車位位置。 5. 報告書部分： <ol style="list-style-type: none"> (1) 請檢附清晰圖面，以利委員審查。 (2) 請移除店鋪內部非屬審議範圍之家具部分。 (3) 鄰地關係圖請完整檢附 500 公尺範圍內之底圖。 (4) 請補充涉及變更事項之相關圖面。 <p>(二) 設計單位於 107 年 2 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 4 月 3 日新北府城設字第 1070644845 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 107 年 5 月 16 日本市 107 年度第 6 次大會報告。</p>
作業單位建議	設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	遠雄建設事業板橋區江翠段 88、90、91 地號等 3 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)	案號	報告案第九案
說明	<p>一、申請位置：板橋區江翠段 88、90、91 地號等 3 筆土地。</p> <p>二、設計單位：李祖原聯合建築師事務所 建築師：李祖原、王重平。</p> <p>三、申請單位：遠雄建設事業股份有限公司 負責人：趙文嘉。</p> <p>四、土地使用分區：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：地上 23 層、地下 4 層鋼筋混凝土構造，共 42 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：2,680.47 平方公尺。 設計建築面積：702.1 平方公尺。 設計建蔽率：26.19% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：18,156.14 平方公尺。 設計容積面積：10,948.88 平方公尺。 設計容積率：408.46% ≤ 408.47% (含獎勵容積)</p> <p>(四)開放空間獎勵：994.72 平方公尺 容積移轉面積：2,556.07 平方公尺 開發規模獎勵：964.97 平方公尺(15%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至四層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：門廳、管委會使用空間。 地上三至二三層：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 42 輛，實設 68 輛(自設 26 輛)； 應設機車 42 輛，實設 67 輛(自設 25 輛)； 應設自行車 17 輛，實設 17 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：</p> <p>(一)本案設計單位於 106 年 9 月 11 日函送都審報告書到府。並錄案提送 106 年 9 月 21 日都審專案小組審議，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. 本府工務局意見(書面)：屋脊裝飾物投影面積請依技規規定檢討。 2. 本府交通局意見(書面)：本次變更未涉停車場出入口配置及停車位數調整，本局原則無意見；惟變更後戶數減少，法定停車位數</p>		

	<p>亦減少，為減少對周邊地區交通影響，建議減少自設停車位之設置或請補充說明必要性。</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. 全街廓之開放空間、人行通道、景觀植栽之延續性，請設計單位應以全區街廓整體考量規劃(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)。 4. 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建議採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，高度以不超過 6 公尺為原則，委員會原則同意。 5. 請依「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 7 點規定確實檢討汽車停車位數量。 6. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。 7. 相關單位意見請酌參。 <p>(二) 設計單位於 107 年 3 月 19 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 107 年 4 月 12 日新北府城設字第 1070692957 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 107 年 5 月 16 日本市 107 年度第 6 次大會報告。</p>
作業單位建議	<p>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	蘇鳳蜜新莊區新知段 31 地號 1 筆土地一般零售業新建工程	案號	報告案第十案
說明	<p>一、申請位置：新北市新莊區新知段 31 地號，共 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：何熊崇建築師事務所 建築師：何熊崇</p> <p>三、申請單位：蘇鳳蜜</p> <p>四、土地使用分區：產業專用區(建蔽率 45%，容積率 225%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 1 層，輕型鋼架構造，共 1 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：1,000 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：176.5 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：17.65% ≤ 45%。</p> <p>(三)總樓地板面積：203.06 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：223.57 平方公尺。</p> <p>設計容積率：22.36% ≤ 225%(法定容積率)。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地上一層：一般零售業、一般事務所。</p> <p>地上一層夾層：一般事務所。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車 1 輛，實設 1 輛； 應設機車 3 輛，實設 3 輛； 應設自行 1 輛，實設 1 輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案依據「擬定新莊都市計畫(產業專用區及周邊地區)細部計畫書土地使用管制要點第二十三條：「本計畫區建築皆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。」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 106 年 1 月 9 日函送都市設計審議報告書到府，以上提請 106 年 2 月 17 日專案小組審查，會議決議如下，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，續提專案小組審議。</p> <p>1. 本府交通局意見(書面)：</p> <p>(1)本案規劃為零售業，請補充其未來營運類型，並依實際需求設置足供之停車空間(汽車、機車、自行車、裝卸車位)，禁止停車需求外溢影響外部交通，未來禁止申設路邊及路外停車。</p> <p>(2)本案請依相關規定設置自行車停車空間。</p> <p>(3)依據都設原則，一宗基地應以設置一處車道出入口為原則，且機</p>		

車數量倘小於 100 部，汽機車道應以 6 公尺以下設置。

- (4)請以連續線段圖示各種車輛(汽車、機車、自行車)之進離場動線規劃，並應依循周邊標誌標線行駛。
 - (5)請標示圖示基地周邊人行道及自行車道之規劃及寬度；倘採人行及自行車共道最小應大於 2 公尺，人車共道請依標誌標線號誌設置規則於進入路口處設置遵 22-1(雙面)；自行車專用道雙向應大於 2.5 公尺，請以不同鋪面(瀝清或混凝土為宜)設置，並於地面或以標誌標示。
- 2.請確實依都市計畫法新北市施行細則、新北市都市設計審議原則、新莊都市計畫(產業專用區及周邊地區)細部計畫書土地使用管制要點等相關法規原則檢討。
 - 3.依據新莊都市計畫(產業專用區及周邊地區)細部計畫書土地使用管制要點：
 - (1)產業專用區作一般零售業不得超過申請總容積樓地板面積的五分之一為原則，請確實檢討修正。
 - (2)街角應留設 150 平方公尺廣場空間，請適度規劃增加廣場空間的開放性、可及性及公益性並設置告示牌。
 - (3)應設置雨水貯留及涵養水分再利用相關設施，請依規定規劃設置。
 - 4.本案位於捷運機場線軌道側，請考量市容美觀，加強本案基地景觀規畫設置，另請說明本案空調設置位置並妥予遮蔽美化。
 - 5.人行空間部分：
 - (1)請依新莊都市計畫(產業專用區及周邊地區)細部計畫書土地使用管制要點等相關法規退縮側院及後院，另鄰路退縮 6 公尺建築部分，請規劃設計 1.5 公尺以上植栽帶及至少 2.5 公尺人行步道並於圖面標示尺寸及範圍。
 - (2)考量同一街廓之整體性、開放空間之延續性，本案為本街廓第一案，設計單位應提出全區街廓法定退縮部分之整體設計原則，並補充標示基地外人行動線、鄰地既有人行道及人行穿越線等週邊交通環境，倘基地周邊有公有人行道應一併整體規劃。
 - (3)請依新北市都市設計審議原則一(二)1 建築物應自基地境界線檢討退縮 1.5 公尺建築並淨空設計，請於圖面標示範圍。
 - (4)有關本案基地進出動線及人行路徑分析請補充圖面及文字說明。
 - (5)車道出入口於人行道出入口處之鋪面應區隔設計，以維護人行安全。
 - 6.景觀部分：
 - (1)請確實依新莊都市計畫(產業專用區及周邊地區)細部計畫書土地使用管制要點檢討二分之一綠化面積、綠覆率及屋頂二分之一綠化，另補充平面及屋頂層景觀剖面圖應清楚標示覆土深度及樹穴、人行道寬度，倘未規劃屋頂綠化綠能設施，地面層喬木應加

倍種植。

(2)請依「新北市都市設計審議原則」七(一)1規定，綠化部分請以複層植栽規劃，另於平、剖面圖標明樹穴、花台細部尺寸。

(3)請加強規劃鄰近公園處照明設計。

7. 停車空間部分：

(1)依據新北市都市設計審議原則三(一)4機車動線應避免與汽車車道重疊，請於圖面標示汽機車進出軌跡線。

(2)依新北市都市設計審議原則三(三)2，自行車請設置於地面層室內或地下一層，並說明本案自行車停放區域之進出動線，並於圖面標示相關尺寸。

(3)請於人行空間增設照明、汽機車道出入口設置警示燈或地坪燈以確保汽、機車進出及夜間行人安全。

8. 請以不同時段完整規劃建築物外觀照明計畫。

9. 請依建築技術規則檢討設置本案無障礙相關設施及動線規劃。

10. 考量車輛出入安全，車道出入口兩側請勿種植喬木。

11. 報告書部分：

(1)法規檢討一章請完整檢附法規條文並詳敘檢討內容，且應詳實標註參考頁碼。

(2)報告書顏色偏差，請修正。

(3)請完整檢附經消防局核備之防災動線計畫書圖。

(4)地籍套繪圖請修正底圖範圍。

(5)請修正建築物造型及量體計畫說明文字。

(6)請檢附法定空地80%之透水面積之各類鋪面型式及剖面圖說。

(7)報告書圖說請補附圖說名稱、比例尺、剖立面索引、空間名稱、鄰街道路寬度、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檢附清晰圖面，以利委員審查。

(8)請將修正前後對照圖面另行編冊檢附。

12. 相關單位意見請酌參。

(二) 本案設計單位於106年8月21日函送都市設計審議報告書到府，以上提請106年9月22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. 本府交通局意見(書面)：

(1)車道破口請縮小至六米以下並應以車道磚鋪設，以利區隔人行道與車道，提醒用路人注意來車。

(2)出入口處植栽建議移設。

(3)本案規劃人車共道，建議與既有人車共道串連。

(4)PA-03B 遵 22-1 牌面建議設置兩面導引(往新知一路北側與福慧路東側)。

- (5)停車場出入口處街墻之交通標誌、標線、號誌請提供以利檢視出入口設置之合理性。
2. 依據新莊都市計畫(產業專用區及周邊地區)細部計畫書土地使用管制要點街角應留設150平方公尺廣場空間，請適度規劃規化植栽、街道傢俱，以創造可供行人駐足及停留之空間，並增加廣場空間的開放性、可及性及公益性及設置告示牌。
3. 本案申請屋脊裝飾物審議，委員原則同意目前設置4公尺，請補充建管相關規定檢討，並依都市設計審議原則以專章方式檢附檢討圖面及結構技師簽證。
4. 人行空間部分：
 - (1)考量同一街廓之整體性、開放空間之延續性，基地植栽及人行空間請延續鄰地整體規劃並補充標示基地外人行動線、鄰地既有人行道及人行穿越線等週邊交通環境。
 - (2)開放空間請補充說明鋪面形式，另為考量安全性，車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，應為防滑材質，其色系應與人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差。
 - (3)考量夜間人行安全，請增加開放空間照明設施。
 - (4)請確實依相關法令規定規劃無障礙人行動線。
5. 本案位於捷運機場線軌道側，請考量市容美觀，加強本案基地景觀規畫設置，另請說明本案空調設置位置並妥予遮蔽美化，並請加強規劃鄰近公園處照明設計。
6. 停車空間部分：
 - (1)自行車停放空間應設置於地面一層室內或地下一層，請修正。
 - (2)考量車輛出入安全車道出入口兩側請妥適規劃植栽位置，避免遮蔽出車視角，以確保行車安全，並請標示車道出入口緩衝空間尺寸，並以倒角方式規劃出入口。
 - (3)本案規劃為一般零售業及一般事務所，為避免停車外部化，請合理增加設置機車停車位，並於車道出入口設置警示燈或地坪燈以保障汽、機車進出及夜間行人安全。
7. 本案規劃一般零售業及一般事務所，請評估是否有設置廣告招牌之需求，倘有設置需求請於報告書中一併檢討。
8. 基地排水系統請以文字說明排水方式。
9. 水塔、室外機請明確標示擺放位置並加以遮蔽美化。
10. 報告書部分：
 - (1)法規檢討一章及修正對照表，且應詳實標註參考頁碼。
 - (2)請更新檢附經消防局核備之防災動線計畫書圖。
 - (3)報告書內圖面前後不一，請修正。
11. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。

	<p>12. 相關單位意見請酌參。</p> <p>(三) 本案經設計單位於 107 年 1 月 9 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 107 年 4 月 9 日新北府城設字第 1070657724 號函先行同意核備在案。</p> <p>(四) 以上提請 107 年 5 月 16 日本市 107 年度第 6 次大會報告。</p>
作業單位建議	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	合陽建設新店區民安段 622 地號 1 筆土地集合住宅新建工程(第 3 次變更設計)	案號	報告案 第十一案
說明	<p>一、申請位置：新北市新店區民安段 622 地號 1 筆土地</p> <p>二、設計單位：閻康聯合建築師事務所 建築師：曾仲宇</p> <p>三、申請單位：合陽建設股份有限公司 負責人：盧瑞宗</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 50%，容積率 280%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 24 層地下 4 層鋼筋混凝土構造，共 566 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：11,567.84 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：3,246.12 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：28.06% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：85,905.21 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：45,344.43 平方公尺。</p> <p>設計容積率：391.99%(含獎勵容積) ≥ 392%</p> <p>(四)容積移轉面積：12,955.98 平方公尺。(40%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下四至地下二層：停車空間</p> <p>地下一層：防空避難室、停車空間、台電配電場所。</p> <p>地上一層：管委會使用空間、集合住宅。</p> <p>地上二至十二層：集合住宅。</p> <p>地上十三層：集合住宅、中繼機房。</p> <p>地上十四層至二十四層：集合住宅</p> <p>屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 686 輛，實設 686 輛；(含公共停車位 114 輛) 應設機車 566 輛，實設 584 輛；(含公共停車位 18 輛)</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案依據「擬定新店都市計畫(安光路北側住宅區、道路用地及公園兼兒童遊戲場用地)(民安段 618 地號等 21 筆土地)細部計畫」，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 12 日檢送都審報告書到府，以上提請 106 年 12 月 28 日專案小組審議，會議決議如下，請依下列意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容後，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. 本府交通局意見(書面)：本次變更不涉及交通議題，本局無意見。</p> <p>2. 本案申請屋脊裝飾物審議，依新北市都市設計審議原則第 5 點規定，採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及</p>		

	<p>簽證，且高度以不超過6公尺為原則，並應依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架，原則同意。</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. 有關變更差異表本次立面外牆色系變更部分，原則同意。 4. 本案申請屋脊裝柱變更審議，請變更前後左右對照專章檢討，委員原則同意。 5. 有關立面造型格柵，請依本府工務局建管規定辦理檢討。 6. 有關報告書5-15頁，本次變更涉及容移友善方案開放空間設計調整，考量鋪面形式變更，原則同意。 7. 報告書6-1頁，入口門廳兩側增設兩處圍籬，請依原核准內容規劃。 8. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地-使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。 <p>(二)本案經設計單位於107年3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4月13日新北府城設字第1070693054號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請107年5月16日本市107年度第6次大會報告。</p>
作業單位建議	<p>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	新北市政府交通局蘆洲區光華段 582 地號 1 筆土地地下停車場	案號	報告案第十二案
說明	<p>一、申請位置：蘆洲區光華段 582 地號。</p> <p>二、設計單位：張弘鼎建築師事務所 建築師：張弘鼎。</p> <p>三、申請單位：新北市政府交通局</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：地上 1 層、地下 3 層鋼筋混凝土構造。</p> <p>(二)建築基地面積：3,039 平方公尺。 設計建築面積：52.68 平方公尺。 設計建蔽率：1.73% ≤ 15%。</p> <p>(三)總樓地板面積：4,462.68 平方公尺。 設計容積面積：83.22 平方公尺。 設計容積率：2.74% ≤ 30%</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下三層：停車空間。 地下二層：停車空間。 地下一層：管理員室、停車空間。 地上一層：樓梯間、電梯間。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車 0 輛，實設 120 輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「變更蘆洲都市計畫(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 18 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)本案設計單位於 106 年 12 月 25 日函送都審報告書到府，並錄案提請 107 年 2 月 1 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)：p45 有關停車場出入口處兩側植栽(距道路約 150 公分處)建議移設以維持該區行人通行順暢。</p> <p>2. 本府工務局意見(書面)：</p> <p>(1)基地各高低差位置請確實標示高程。 (2)請標示基地外、內公共排水溝及排水方向。 (3)本案是否應檢討設置機車位，請釐清。 (4)請詳實檢附各層面積核算示意圖及檢討式。 (5)地下室排氣管是否超過 120 公分，是否應計入建築面積檢討請標示。</p>		

	<p>(6)3.52 公尺無遮簷人行道範圍內 2.5 公尺應保持淨空，並於報告書標示。</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. 屋頂綠化依「新北市都市設計審議原則」應 1/2 以上面積做綠化規劃，倘綠化有困難請於地面層補足，專案小組原則同意。 4. 依該區土地使用分區管制要點第 6 點規定，公園用地應留設不得小於 10 公尺深度之前、側院，因基地長、寬比超過 2:1，不限較寬道路為前面基地線，故請依建管規定以 8 公尺道路(長安街 220 巷)為前院，並調整東南角樓梯間位置以符合規定，另既有建築物不列入此檢討規範內。 5. 依「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」公共設施用地應退縮 3.52 公尺以上設置無遮簷人行步道，供人通行部分其淨寬不得小於 2.5 公尺，車道前 6 公尺停留空間應於退縮後設計請修正。 6. 綠化量計算有誤請修正。 7. 綠覆率請以實設空地計算，請再重新檢討。 8. 報告書請補充現況圖及日後配置的對照圖面。 9. 北側的配電箱建議與地面層突出物整合於同一範圍規劃。 10. 考量民眾使用的安全性，建議梯廳立面開窗可讓視野更開放通透。 11. 地下停車場覆土深度應至少 2 公尺，全區剖面圖請再修正。 12. 基地西南側請留設街角廣場。 13. 考量整體公園的完整性，建議公園與北側 4 公尺道路一併規劃並提供相關圖面供主管機關參考。 14. 相關單位意見請酌參。 <p>(二)設計單位於 107 年 4 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 5 月 4 日新北府城設字第 1070840952 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 107 年 5 月 16 日本市 107 年度第 6 次大會討論。</p>
<p>提請 確認 及討 論事 項</p>	<p>本案北側臨 4 公尺都市計畫人行步道部分，涉及新北市都市設計審議原則第 2 點規定應留設 1.5 公尺以上人行步道之放寬。</p>
<p>決 議</p>	<p>一、洽悉。</p> <p>二、本案請依下列意見修正後，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，送本府依程序重新辦理核備。</p> <p>(一)有關本案北側應留設 1.5 公尺以上之人行步道部分，考量整體公園的完整性，請將北側廣場用地之人行步道、4 公尺都市計畫人行步道及本案退縮 0.5 公尺空間高程整併規劃，並檢附相關圖面供主管機關(本府綠美化環境景觀處、本市蘆洲區公所)參考。</p> <p>(二)考量本案為公共工程，地下 1 至 3 層請作防火區劃或增設樓梯。</p> <p>(三)通風採光井因設置於街角，請加強美化。</p>

案由	臺北都會區大眾捷運系統萬大—中和—樹林線第一期工程全線整體規劃概要計畫	案號	專案報告 第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市中和區瓦磘段 944 地號等 186 筆土地</p> <p>二、設計單位：林忠信建築師事務所 華興聯合建築師事務所 呂鴻輝建築師事務所</p> <p>三、申請單位：臺北市政府捷運工程局</p> <p>四、土地使用分區：捷運系統用地、捷運開發區。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：車站出入口、通風豎井、機廠。</p> <p>(二)新建設施各站用途如下：</p> <p>LG06 車站：捷運站出入口。</p> <p>通風豎井：通風豎井。</p> <p>LG08A 機廠：捷運站出入口、行政大樓、機廠。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案依據「都市計畫法新北市施行細則」第 45 條：「下列地區或建築應先經都設會審議通過得方得申請建造執照：(三)工程預算 3000 萬元以上之公共建築物及工程預算 5000 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：</p> <p>(一)本案 LG05 車站前經本府 102 年 10 月 8 日北府城設字第 1022661832 號函備查在案。</p> <p>(二)本案設計單位於 107 年 5 月 11 日檢送全線計畫簡報書圖資料到府。</p> <p>八、以上提請 107 年 5 月 16 日本市 107 年度第 6 次大會討論。</p>	<p>建築師：林忠信 建築師：吳文樵 建築師：呂鴻輝 代理人：王湘斐</p>	
提請確認及討論事項	<p>本案先提大會作整體規劃概要說明，再授權專案小組審議。</p>		
決議	<p>一、洽悉。</p> <p>二、就各捷運站請參酌下列審議重點，於後續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> <p>(一)交通動線規劃：</p> <p>1. 本案一期路線場站主要設於此區主要道路之連城路上，應考量捷運人潮及轉乘使用者之需要，是否應考量規劃停車彎及 UBIKE 設置，且人行步道應配合鋪面整合之設計做串聯及接合。</p> <p>2. 請補充說明各站與周邊交通與人行動線關係。</p> <p>(二)景觀計畫：</p> <p>1. 就捷運場站與周邊環境之和諧及衝擊性，應適當創造緩衝空間及景觀設計。</p> <p>2. 考量植栽後續維護管理，有關樹穴應以連續植栽槽設計。</p>		

3. 考量後續管理維護之可及性，有關通風豎井設有爬藤類植物部分，應補充說明後續維護方式及設置。

(三)捷運設施造型、色彩及風格等事項：

1. 有關 LG06 車站是否應考量與其他車站設計語彙一致。
2. 本期工程為地下段且並無全線色彩計畫，應補充全線設施造型語彙是否須一致性或是因地制宜設計(如植栽、公共藝術計畫)。
3. 本案目前先以植栽為主限制公共藝術設計之多樣性，建議全線公共藝術主題可以有更多元之想法。

案由	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	案號	專案報告 第二案
說明	<p>一、辦理緣由：</p> <p>「變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)案」自 92 年 1 月 30 日起發布實施迄今，歷經 92 年 2 月 14 日發布實施「擬定三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫案」、99 年 10 月 29 日發布實施「變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫(都市計畫圖重製及事業財務計畫調整專案通盤檢討)(第一階段)案」、101 年 8 月 20 日發布實施「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)」及 103 年 9 月 30 日發布實施「擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段)」之細部計畫擬定及通盤檢討歷程。</p> <p>99 年 10 月 29 日發布實施「變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫(都市計畫圖重製及事業財務計畫調整專案通盤檢討)(第一階段)案」，依內政部 89 年 11 月 18 日台八九內營字第 8984948 號函發布之「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」行政指導，於土地使用分區管制要點增訂第 5 點各分區及用地退縮建築規定，其中於住宅區及商業區規定：「自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。經「台北縣都市設計審議委員會」審議通過得不受此限。」。</p> <p>二重疏洪道兩側附近地區經市地重劃後之部分土地，依前揭規定退縮 5 公尺後產生建築配置困難之情形。經調查本都市計畫地區住宅區及商業區，合計 734 筆土地中，參考「新北市畸零地使用規則」第 6 條調整基地最小寬(深)度之規定，以扣除退縮後深度未達 8 公尺者，計約 24 筆土地，約佔本計畫地區住宅區及商業區土地之 3.4%。</p> <p>目前都市設計審議案有 1 件因基地深度不足致建築配置困難，經本市都市設計審議委員會審議同意改以 3.52 公尺騎樓設置之案例(105 年 6 月 3 日新北城設字第 1051702037 號函核備)(附件 1)，惟該案有發生鄰地陳情情形。另目前審議中擬申請土地使用分</p>		

區管制要點第 5 點放寬合計有 3 件，因考量都市計畫原意及都市景觀整體一致性，目前於都市設計審議委員會皆尚未同意放寬退縮建築規定。

爰此，為解決本都市計畫區因重劃配地後建築基地深度不足，就申請土地使用分區管制要點第 5 點退縮建築放寬能有通案性處理原則，提大會報告。

二、法令依據：

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 5 點及第 6 點。

三、建議修訂審議原則與執行內容：

點次	規定內容	說明
原則名稱	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 5 點放寬退縮建築規定處理原則	於本原則名稱表明適用範圍。
第 1 點 (法源)	依據三重都市計畫(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 5 點規定，住宅區及商業區應退縮建築部分，經「新北市都市設計審議委員會」(以下簡稱都設會)審議通過，得以放寬，故訂定本原則據以執行。	敘明訂定緣由。
第 2 點 (適用條件)	建築基地符合下列條件者，得依本原則辦理： (一)建築基地位於本都市計畫地區範圍內之住宅區及商業區。 (二)申請容積未超過基準容積。 (三)重劃後之建築基地依細部計畫土地使用分區管制要點第 5 點退縮後，其基地深度 8 公尺以下者。 建築基地符合前項第 1 款及第 2 款，因基地情況條件特殊，經專案小組同意確有配置困難情形，適用本原則。	1. 適用本原則條件。 2. 參考「新北市畸零地使用規則」訂定適用本原則之狹小基地。
第 3 點 (退縮原則)	建築基地符合第 2 點規定者，得依下列規定辦理： (一) 建築基地應沿建築線退縮 3.52 公尺留設騎樓或無遮簷人行道。 (二) 鄰棟間隔：建築基地後側鄰棟	

	<p>間隔不受「新北市都市設計審議原則」第 1 點鄰棟間隔退縮 1.5 公尺限制。</p> <p>依前項原則退縮之建築基地，有 2 側以上面臨計畫道路者，應先考量維持最寬計畫道路側退縮 5 公尺建築，以次要計畫道路作為優先放寬對象；除最寬計畫道路側基地深度不足，非經放寬則無法合理配置者除外。</p>	
第 4 點 (景觀管制 事項)	<p>依前點規定辦理者，應依下列都市景觀管制事項辦理並專章說明：</p> <p>(一)沿街植栽槽、樹穴應自鄰地地界線退縮 1.5 公尺以上設置，作為人行空間接續緩衝空間。</p> <p>(二)天際線輕量化設計，屋脊裝飾物應減量設計。</p> <p>(三)於建築線退縮 5 公尺範圍內之立面應以正立面設計。</p> <p>(四)鄰地開發配合事項：申請案應提出所在街廓範圍內之開放空間配置建議，並經專案小組同意，作為鄰地案件都市設計審議參考，其中應包含須配合設置騎樓範圍、相鄰基地人行步道及植栽槽接續等設置規範。</p>	<p>依據 106 年 3 月 29 日大會決議增訂整體景觀風貌管制事項。</p>
第 5 點 (鄰地退縮 放寬)	<p>為配合都市景觀之延續，與經審議放寬案件位於同一街廓者，應依照第 4 點之鄰地開發配合事項留設退縮空間，不受細部計畫土地使用分區管制要點第 5 點放寬退縮建築規定限制。</p>	<p>為維持街道牆面線，鼓勵鄰地配合留設騎樓。</p>
第 6 點 (無法適用 處理原則)	<p>因基地情況特殊無法適用本原則全部或一部分者，經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會同意者，則依會議決議辦理。</p>	
第 7 點 (適用時間)	<p>本原則自公告後實施。</p>	

四、辦理經過：

- (一)105 年 9 月 29 日新北市都市設計審議委員會大會專案報告，決議如下：請作業單位依照本次大會委員所提建議及下列執行原則修正專案內容，辦理後續事宜：

1、退縮建築放寬方案，應整體考量放寬之標準及都市景觀整體風貌，並依基地條件、相關退縮規定，就無法建築或配置之樣態，訂定放寬之原則。

2、上述研議本都市計畫區退縮建築放寬處理原則，請作業單位修正後邀集都市設計審議委員討論後，提請都市計畫委員會確認。

(二)105年11月16日新北市都市設計審議委員會專案小組諮詢，委員建議如下：

1、建議考量未來各基地開發時間不同，執行上鄰地配合留設騎樓或廊道可能會遭遇的困難。

2、配合留設之廊道(透空框架)仍需符合建築管理規定(建蔽率、容積率)，另為避免爭議，建議之配合留設騎樓或廊道(透空框架)方式及街廓範圍圖是否要一併公告請斟酌。

(三)105年11月17日新北市都市計畫委員大會報告，決議如下：洽悉，委員會原則同意授權都市設計審議委員會後續擬訂都市設計審議原則。

(四)106年1月3日新北市政府城鄉發展局法規暨規劃會報報告，決議如下：本案依下列意見修正後提都市設計審議委員會報告，法規小組予以尊重：

1、草案第4點，依目前調查結果須放寬設置騎樓者約僅9筆土地，考量各建築基地開發時程的不確定性及配合留設廊道(透空框架)應計入建蔽率，故以此方式維持景觀一致之必要性，建議斟酌考量。

2、依草案第3點，須配合留設3.52公尺無遮簷人行道者，未來申請開放空間獎勵時須扣除義務性退縮範圍仍為5公尺。

3、草案規定相關名詞定義請釐清。

(五)106年3月29日106年度本市第4次大會專案報告，決議如下：請依下列意見補充相關資料後，儘速邀本區專案小組及各專案小組召集人及副召集人，召開會議討論：

1、放寬退縮建築規定涉及整體景觀風貌管制事項(如沿街面景觀)，經委員會討論，應就放寬義務及鄰地配合等事項，提

出更具體未來執行之準則及說明。

2、有關建築基地放寬後，應一併納入建築技術規則規定評估（如北向日照檢討）。

附帶決議：為避免重劃區配地後產生建築困難情況，請作業單位轉知本府城鄉發展局都市計畫擬定單位，爾後於擬定都市計畫時，應併同地政局先模擬配地後之建築配置情形，避免產生類似情形。

(六)106年12月29日新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組報告，決議如下：本案依下列意見修正，請作業單位綜整原則內容，續提大會討論：

1、有關本案原則草案第3點第2項第1款人行空間配置事項部分：

(1)考量基地與鄰地植栽樹穴及人行空間串接問題，應增加於鄰地界線退縮適當距離作為接續之緩衝空間配置原則。

(2)有關留設綠帶串聯延伸，請補充留設適當開口(出入口)之原則。

2、有關本案原則草案第3點第2項第2款建築物量體及配置事項部分，為確保都市景觀和諧，於檢討建築物立面色彩時應補充鄰棟色彩說明。

(七)107年3月13日新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組報告，決議如下：本案請作業單位依下列意見修正後，綜整原則內容，續提大會討論：

1、原則草案第2點應敘明本計畫區因基地狹小而適用本原則之條件。

2、原則草案第3點退縮原則部分，建議可參照「新北市畸零地使用規則」之最小基地之深(寬)度訂定。

(八)107年3月26日107年度本市第4次大會討論，決議如下：請業務單位依106年3月29日106年度本市第4次大會專案報告決議，邀本區專案小組及各專案小組召集人及副召集人召開會議討論，以符合行政程序，本次提案予以撤案。

(九)107年4月26日「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」研商會議討論，決議如下：本案請作業單位依下列意見修正後，綜整原則內容，續提大會討論：

- 1、原則草案第 2 點(適用條件)第 3 項建築基地屬角形、梯形地部分檢討方式，考量本原則為引用「新北市畸零地使用規則」之最小深(寬)度規定作為基地狹小基地之定義，建議回歸引用「新北市畸零地使用規則」相關規定檢討。
- 2、原則草案第 2 點(適用條件)第 1 項第 2 款「無法與鄰地達成協調」部分，在實務上執行較困難，往往無法作成紀錄，建議可刪除本款，以簡化程序。
- 3、原則草案第 2 點(適用條件)第 1 項第 4 款「未有自行分割土地情形」部分，建議修正為「於重劃後之建築基地未達最小寬深度規定者」，以茲明確。
- 4、原則草案第 3 點(退縮原則)第 2 款之「其餘建築基地」所指為免依土地使用分區管制要點第 6 點規定，設置騎樓或無遮沿人行道之建築基地，建議修正文字敘述以茲明確。
- 5、原則草案第 3 點(退縮原則)部分建議參照土地使用分區管制要點第 6 點辦理，免特別定義退縮設置無遮沿人行道或騎樓之分界，以保有規劃上之彈性。
- 6、原則草案第 4 點景觀管制及鄰地開發配合事項部分，倘「新北市都市設計審議原則」有規定者，建議簡化刪除。
- 7、審議放寬案件時，須考量其規劃平面格局合理性及結構安全，建議訂定之審議原則可保有審議裁量之空間。

五、上述議題提請 107 年 5 月 16 日 107 年度本市第 6 次大會討論

提請
確認
事項

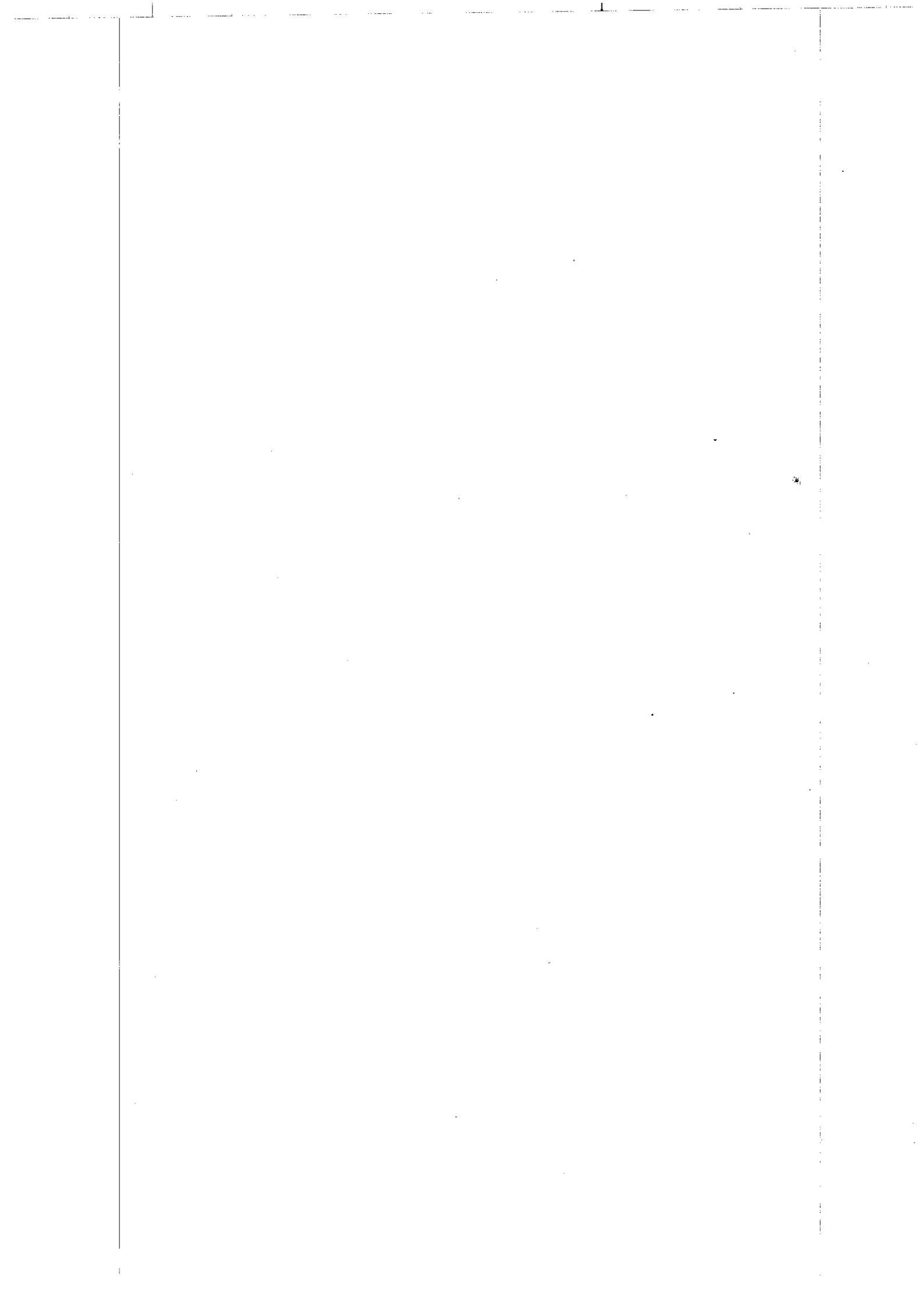
本案為三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫土地使用分區管制要點退縮建築規定放寬處理方式能有通案性處理原則，提請大會同意以共同決議方式經大會同意通過後執行。

決議

- 一、洽悉。
- 二、請依下列委員建議修正後循行政程序辦理，以作為三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)放寬退縮建築處理之審議依據：
 - (一)有關第 3 點第 2 項建築基地於鄰接 2 側計畫道路之放寬順序部分，若鄰接 2 側相同寬度道路時，應就全街廓配置圖檢討(包含土地分割及鄰路情況)，作為後續審議退縮方式之參考依

據。

- (二)有關第 4 點景觀管制天際線輕量化及減量部分，建議文字用語應予以明確化、量化。
- (三)有關第 4 點第 4 款「…以正立面設計。」之定義，建議予以補正，以茲明確。
- (四)考量對公共空間之影響，有關對於影響現有行穿線動線及街角景觀部分建議可納入景觀管制事項檢討。
- (五)建議可加入鼓勵基地與鄰地整併之規定。
- (六)第 2 點第 3 款「最小深度 8 公尺以下者…」之定義，其計算方式建議予以明確定義。



案由	寶麟建設三重區三重段 231 地號 1 筆土地集合住宅新建工程	案號	討論案 第一案
說明	<p>一、申請位置：三重區三重段 231 地號。</p> <p>二、設計單位：林煜傑建築師事務所 建築師：林煜傑。</p> <p>三、申請單位：寶麟建設股份有限公司 負責人：許懿嶽。</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(重劃)(建蔽率 50%，容積率 240%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 7 層、地下 2 層鋼筋混凝土構造，共 38 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：725.19 平方公尺。 設計建築面積：318.19 平方公尺。 設計建蔽率：43.87% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：3,019.1 平方公尺。 設計容積面積：1,740.36 平方公尺。 設計容積率：239.9% ≤ 240%</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至二層：停車空間、機電設備空間、防空避難室。 地上一層：梯廳、店鋪、管委會空間。 地上二至七層：集合住宅。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車 26 輛(小坪數折減)，實設 31 輛；(自設 5 輛)。 應設機車 38 輛，實設 39 輛；(自設 1 輛)。 應設自行車 22 輛(含汽車折減以增設自行車補足)，實設 22 輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段)」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：</p> <p>(一)本案設計單位於 106 年 12 月 19 日函送都審報告書到府，以上提請 107 年 1 月 30 日專案小組審議，會議決議如下：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，針對法規退縮放寬部分先續提大會討論。</p> <p>1. 本府城鄉發展局都市計畫科意見：本案未附建造執照掛件資料請申請人補件。</p> <p>2. 本府交通局意見(書面)：</p> <p>(1)p2-05 圖說朝陽街路寬不一致，請確認後修正。 (2)停車場出入口寬度請依都審原則設置縮小至 6 公尺以下，並於圖面上標示明確尺寸。</p>		

	<p>(3)P2-06 出入口處植栽建議移設。</p> <p>(4)本案停車場出入口處道路標線為雙黃線設置，未來車輛進出因遵循右進右出原則行駛，請納入買賣契約中說明無法開設缺口之原因。</p> <p>(5)本案規劃設置店鋪，店鋪之停車供給應同時考量顧客及員工停車需求，未來應確實將基地提供需求內部化處理，未來禁止申設路邊或路外停車。</p> <p>(6)本案未達交評審查門檻，無需提交評審查。</p> <p>3. 依該區土地使用分區管制要點退縮建築規定應自道路境界線退縮 5 公尺建築，惟本案基地面寬為 12.4 公尺依規定退縮後建築配置困難，此部分與法規放寬退縮處理原則一併提至大會討論。</p> <p>4. 法規檢討：</p> <p>(1)土地使用分區管制要點請依法令使用日檢討(擬定三重都市計畫細部計畫第一階段書)。</p> <p>5. 都市計畫法新北市施行細則請依法規適用日檢討。</p> <p>6. 依「新北市都市設計審議原則」鄰棟間隔第 1 點第 2 款第 4 目，退縮範圍內應以淨空設計不得有地下停車場坡道。</p> <p>7. 建築物照明計畫請參考都市設計審議報告書範例，補上三個時段的夜間照明效果模擬圖，並提供燈具型式。</p> <p>8. 依新北市都市設計審議原則第 7 點第 1 款第 4 目灌木覆土深度應大於 0.6 公尺。</p> <p>9. 景觀照明計畫建議取消投樹燈。</p> <p>10. 屋頂景觀剖面圖有誤(5-12 頁)，請修正。</p> <p>11. 報告書請編頁碼以利閱讀。</p> <p>12. 相關單位意見請酌參。</p> <p>(二)本案設計單位於 107 年 3 月 15 日檢送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 107 年 5 月 16 日本市 107 年度第 6 次大會討論。</p>
提請確認及討論事項	<p>一、 涉及三重都市計畫(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放寬退縮建築規定。</p> <p>二、 因本案重劃後分配土地基地條件狹小，以下申請放寬項目：</p> <p>(一) 車道破口放寬為 8.4 公尺。</p> <p>(二) 北側鄰棟間隔設置機車坡道。</p>
決議	<p>一、 本案改列為報告案，報告內容洽悉。</p> <p>二、 本案請依本次大會專案報告第 3 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」之決議辦理，並續提小組審議。</p>

案由	環銳建設三重區三重段 106 地號 1 筆土地集合住宅新建工程	案號	討論案 第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市三重區三重段 106 地號。</p> <p>二、設計單位：黃秀莊建築師事務所 建築師：黃秀莊。</p> <p>三、申請單位：環銳建設股份有限公司</p> <p>四、土地使用分區：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：地上 12 層、地下 3 層鋼筋混凝土構造，共 20 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：523.44 平方公尺。 設計建築面積：220.12 平方公尺。 設計建蔽率：42.05% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：2,679.07 平方公尺。 設計容積面積：1,254.08 平方公尺。 設計容積率：239.58% ≤ 240%</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至三層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：門廳、停車空間、其他。 地上二至十二層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、機房、機械室、水箱。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車 16 輛，實設 18 輛。 應設機車 16 輛，實設 16 輛。 應設自行車 10 輛，實設 10 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：</p> <p>(一)本案設計單位於 107 年 1 月 16 日函送都審報告書到府，以上提 請 107 年 2 月 13 日專案小組審議，會議決議如下：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， 送本府續提大會討論。</p> <p>1. 本府交通局意見(書面)：</p> <p>(1)車位數規劃請依都審原則一戶一汽車機車位設置，倘汽車位 以小坪數折減，請提供相關計算式，折減之汽車位應以自 行車位補足。</p> <p>(2)停車場出入口請依都審原則規劃以一處出入口設置為原 則，倘需放寬需經都設審議委員會同意。</p> <p>(3)東側用地為部分道路(含人行步道)用地部分道路用，車道</p>		

出入口得否設於該側請檢討說明。

(4) 請以連續線方式標示人行、車行動線，並避免出入口設置於疏洪東路。

(5) 車道出入口處植栽建議移設，以減少車輛進出視距受阻，提升人車安全。

(6) 本案未達交評審查門檻，無需提送交評審查。

2. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):

(1) 本案未檢附建造執照掛件文件，無法認定法令適用日期，請申請人補充相關文件。

(2) 未依都市計畫法新北市施行細則第 47 條檢討容積獎勵上限，請申請人補充檢討。

3. 依本區土管規定應自道路境界線退縮 5 公尺建築，惟本案依規定退縮後建築配置困難，此部分與法規放寬退縮處理原則一併提至大會討論。

4. 無障礙汽車位應考量安全性，建議轉向以大有街為破口調整設計。

5. 設置無遮簷人行道應保留淨寬 2.5 公尺供公眾通行，並於圖面上標示尺寸。

6. 汽車升降機之停等空間及陽台法定空地請依建管規定檢討。

7. 因考量本案為面臨二重疏洪道之第一排建築物，屋脊裝飾物造型請再調整使之出眾，另應採金屬構架為原則，請補充說明並檢附結構技師簽證。

8. 綠覆率請以實設空地重新檢討。

9. 有關綠化量部分請依規定重新檢討。

10. 景觀照明計畫請取消投樹燈設置，並檢附燈具數量及圖例補充說明。

11. 請於平面圖標示退縮、人行道淨空間、綠帶尺寸。

12. 公寓大廈管理公約應載明開放空間面積、公共開放空間管理維護基金運用、屋脊裝飾物維護管理事項。

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

14. 相關單位意見請酌參。

(二) 本案設計單位於 107 年 3 月 14 日檢送都審報告書到府。

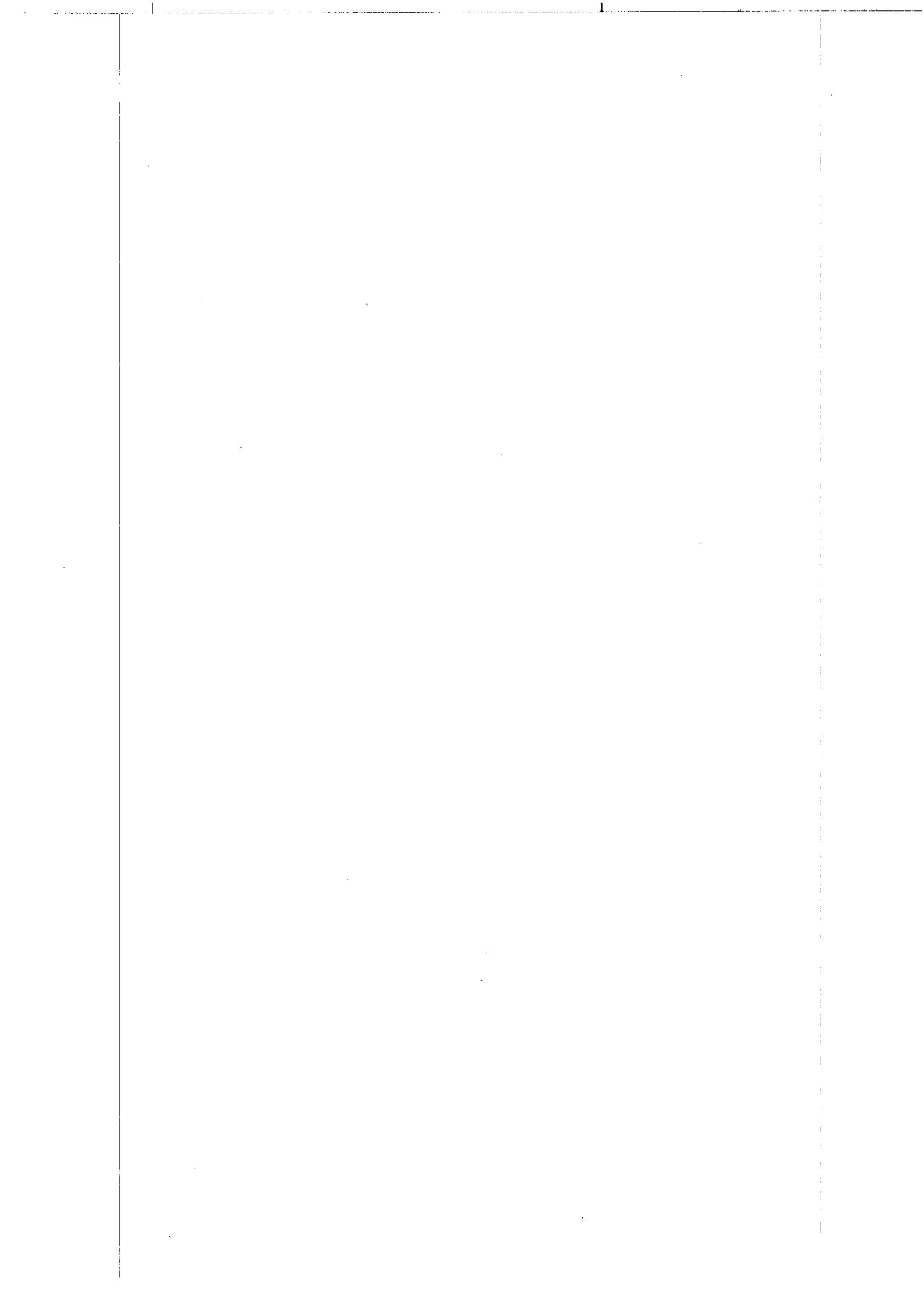
八、以上提請 107 年 5 月 16 日本市 107 年度第 6 次大會討論。

提請
確認
及討
論事
項

一、 涉及三重都市計畫(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放寬退縮建築規定。

二、 因本案重劃後分配土地基地條件狹小，申請車道破口放寬為 3 處。

決議	<p>一、 本案改列為報告案，報告內容洽悉。</p> <p>二、 本案請依本次大會專案報告第3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」之決議辦理，並續提小組審議。</p>
----	--



案由	日勝生活科技新北市新店區中正段 165、165-1 地號，中華段 750 地號，共計 3 筆土地(第 7 次變更設計)	案號	諮詢案第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市新店區中正段 165、165-1 地號，中華段 750 地號，共計 3 筆土地。</p> <p>二、設計單位：原大聯合建築師事務所 建築師：胡濬虔</p> <p>三、申請單位：日勝生活科技股份有限公司 負責人：林榮顯</p> <p>四、土地使用分區：捷運系統用地(建蔽率 60%，容積率 187%) 第四種住宅區(建蔽率 60%，容積率 300%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 29 層地下 3 層鋼骨鋼筋混凝土構造，共 2220 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：92,503.40 平方公尺。 設計建築面積：55,292.96 平方公尺。 設計建蔽率：59.8% ≤ 60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：400,627.05 平方公尺 設計容積面積：219,163.60 平方公尺。 設計容積率：236.92% ≤ 236.92%。(含獎勵面積)</p> <p>(四)捷運面積獎勵：70,894.78 平方公尺。</p> <p>(五)綠美化獎勵面積：0 平方公尺。</p> <p>(六)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至三層：防空避難室兼停車空間、機房。 地上一層：捷運設施、商場、辦公室、門廳。 地上二層至六層：捷運設施、商場、辦公室、集合住宅。 地上七層至二十九層：辦公室、集合住宅、水箱。 屋突一至三層：樓電梯間、機房、水箱。</p> <p>(七)停車空間：法定汽車 1,458 輛，實設 2,614 輛； 法定機車 2,134 輛，實設 2,350 輛。</p> <p>(八)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「擬定新店都市計畫(捷運系統新店機廠聯合開發用地(捷 17、捷 18、捷 19))」細部計畫案規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)原核備 94 年 10 月 11 日北府城設字第 0940718028 號函</p> <p>(二)第一次變更設計 96 年 7 月 4 日北府城設字第 0960400911 號函核備。</p> <p>(三)第二次變更設計 96 年 10 月 31 日北府城設字第 0960687960 號函核備。</p> <p>(四)第三次變更設計 96 年 12 月 11 日北府城設字第 0960819793 號函核備。</p> <p>(五)第四次變更設計 98 年 12 月 11 日北府城設字第 0981055601 號函核備。</p> <p>(六)第五次變更設計 99 年 1 月 27 日北府城設字第 0990078622 號函核備。</p>		

	<p>(七)第六次變更設計100年9月16日北府城設字第1001241107號函核備。</p> <p>(八)本案因調整優惠里民停車位方案，設計單位於106年5月8日函送都審報告書到府。</p> <p>(八)本案設計單位於107年5月8日函送都審報告書到府，以上提請107年5月10日專案小組審議，會議決議如下：本案僅涉位置調整，請依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提大會諮詢。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案無涉停車位數量及停車空間之變更，有關車位營運管理方式之調整，請檢附台北市政府捷運局同意文件後辦理。 2. 有關提出更改優惠里民空間部分，因無涉及管理維護及安全疑義，仍請依照原核准內容辦理。 3. 有關將原規劃住宅棟250台車位移設183台至商業棟，請提出不影響原有商業棟功能性之說明。 4. 報告書請補附歷次會議決議及核准函文。 <p>八、以上提請107年5月16日本市107年度第6次大會討論。</p>
<p>提請 確認 及討 論事 項</p>	<p>涉及優惠里民停車位位置變更</p>
<p>決 議</p>	<p>本案為諮詢案，下列委員意見請酌參：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、請於圖說分別以連續線段標明非公共車位及里民優惠車位停車動線。 二、請釐清機車停車位設置數量及建築物隔間是否變更，如未變更請依原核准圖說繪製。 三、本案無涉停車位數量及停車空間之變更，有關車位營運管理方式之調整，請檢附台北市政府捷運局同意文件後辦理，並原則同意該優惠里民停車位之移設。 四、有關將原規劃住宅棟250台車位移設183台至商業棟，原則尊重交通專業之分析。 五、停車位之開放事宜請日勝生與北捷局充分與地方溝通後辦理。 六、後續請都設科持續與日勝生、北捷局溝通，以最快速度完成車位開放事宜，以符合民眾期待。