

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8月23日

發文字號：新北府城設字第1071597184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：000HT72W7）

主旨：檢送107年8月14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7月26日新北城設字第1071414470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、新北市政府工務局、新北市政府交通局、冠德建設股份有限公司、原大聯合建築師事務所、茂群國際投資有限公司、曾聰憲建築師事務所、廖荐宏、張國輝建築師事務所、樸恆建設股份有限公司、何慶三建築師事務所、東村建設股份有限公司、向度聯合建築師事務所

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)

交換戳記
107/08/23 15:56

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行



新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 專案小組會議議程

召集人：黃委員志弘

會議時間：107.8.14 星期二 上午 09 時 30 分

會議地點：新北市政府 11 樓東側第二會議室(1137)

一、作業單位報告 (09:30-10:00)

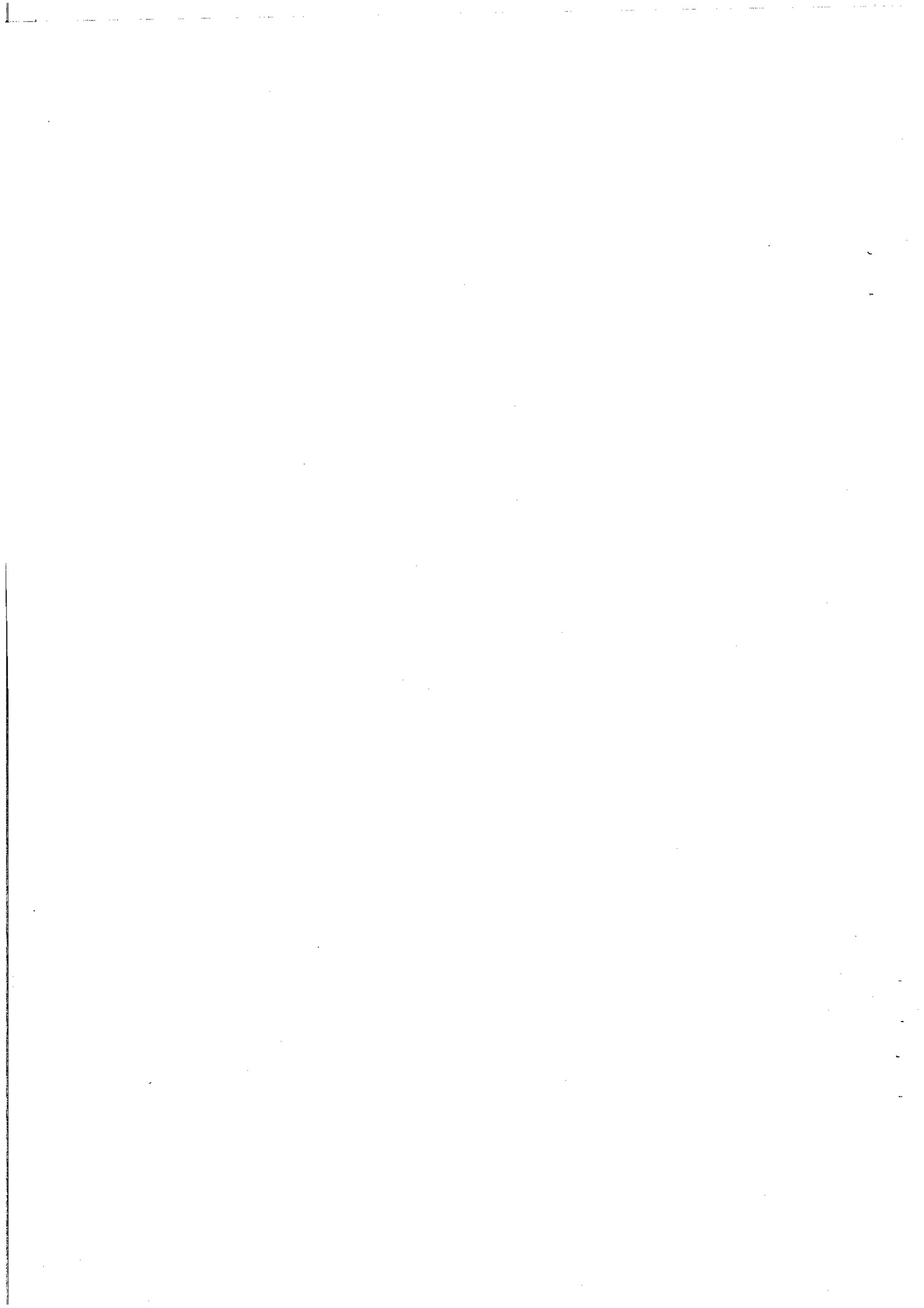
二、討論案 (10:00-)

- (一)冠德建設三重區中興段 796 地號等 13 筆土地集合住宅新建工程。
- (二)茂群國際投資三重區富貴段 301、302 地號等 2 筆土地店鋪、辦公室及集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
- (三)廖荐宏林口區新林段 796-5、796-6 地號及泰山區新林段十七小段 2、2-3 地號住宅新建工程(第 1 次變更設計)。

三、臨時動議

- (一)樸恆建設八里區龍米段 1689 地號 1 筆土地店鋪、集合住宅新建工程。
- (二)東村建設三重區三重段 202 地號 1 筆土地住宅大樓新建工程。

四、散會

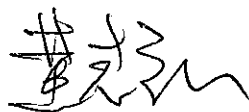


新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組會議 簽到冊

壹、 時間：中華民國 107 年 8 月 14 日(星期二) 上午 09 時 30 分

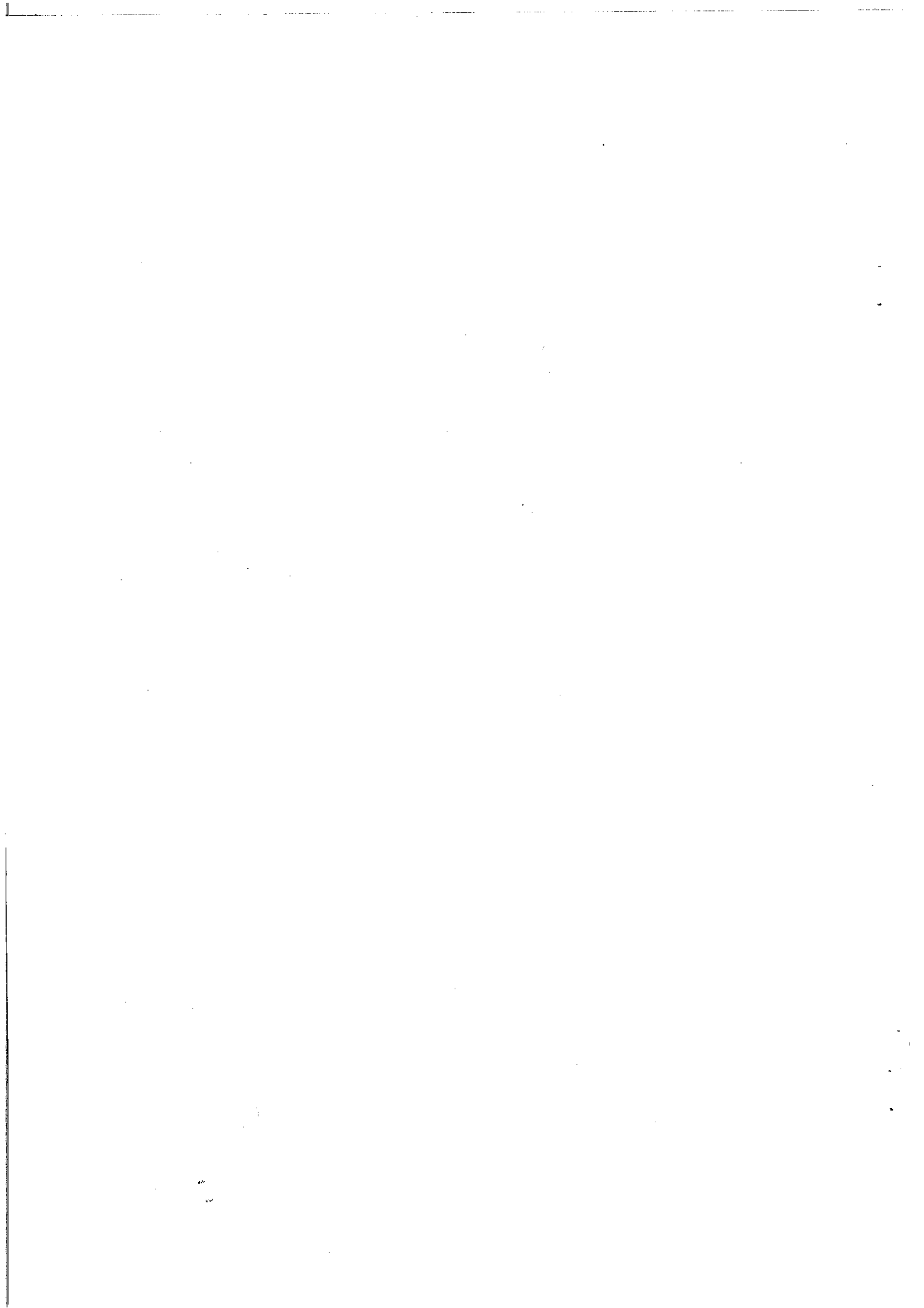
貳、 地點：新北市政府 11 樓 1137 會議室

參、 主持人：黃委員志弘



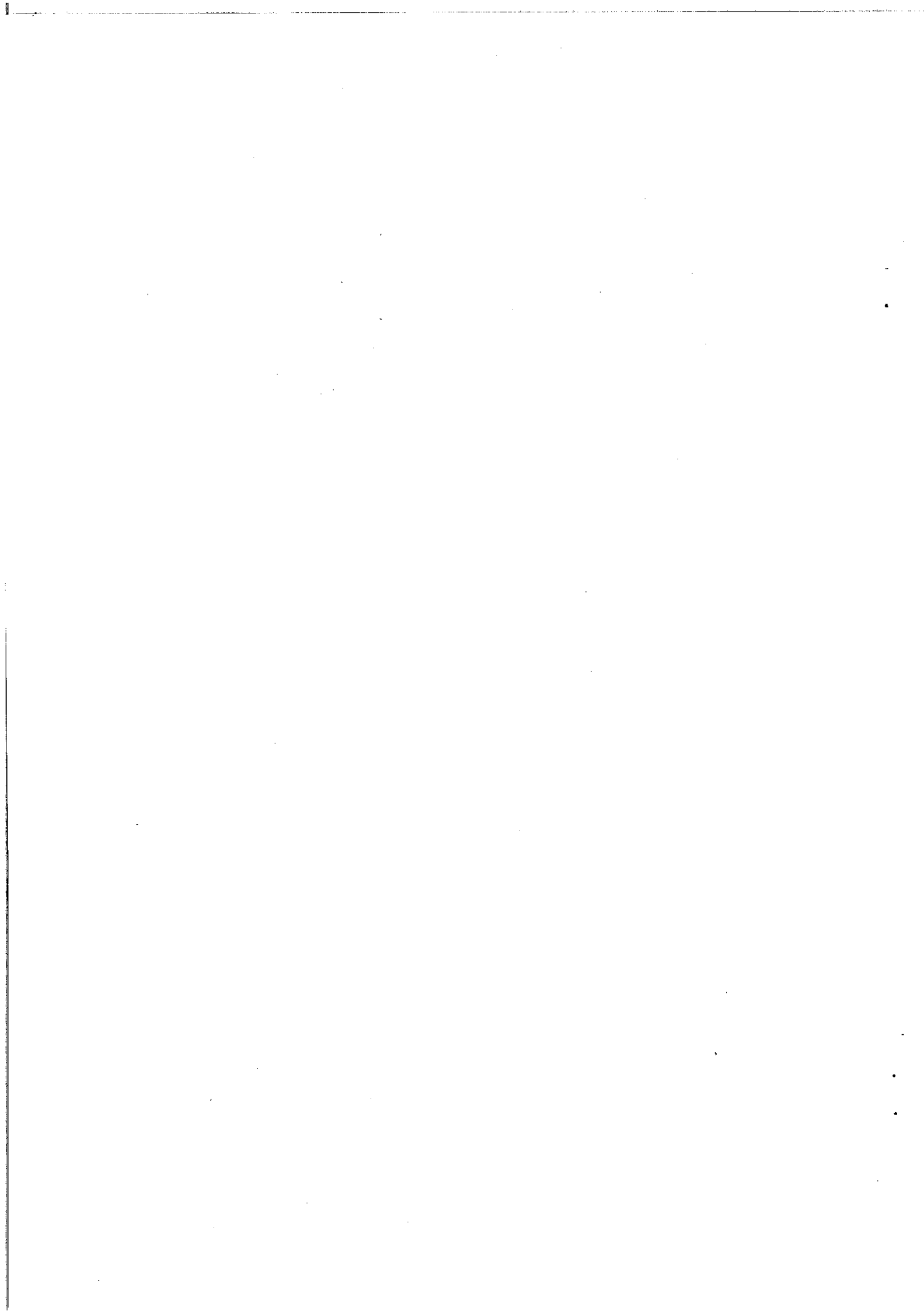
肆、 出(列)席單位/人員：

出席委員	委員	簽名處	委員	簽名處
	江委員坤源	江坤源	鄭委員晃二	
	古委員禮淳	古不淳	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			
	本府城鄉局都設科		吳長樺 李婉瑄	
			孫志 李如晴	



單位	職稱	簽名處
冠德建設股份有限公司		華曉龍
原大聯合建築師事務所		李嘉順
茂群國際投資有限公司		劉
曾聰憲建築師事務所		曾聰憲
廖荐宏		
張國輝建築師事務所		張國輝
樸恆建設股份有限公司		
何慶三建築師事務所		何慶三
東村建設股份有限公司		楊
向度聯合建築師事務所		謝

單
位
人
員



案由	冠德建設三重區中興段 796 地號等 13 筆土地集合住宅 新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市三重區中興段 796、797、803、803-2、804、804-2、805、805-2、807、810、810-2、913、913-1 地號，共 13 筆土地。</p> <p>二、設計單位：原大聯合建築師事務所 三、申請單位：冠德建設股份有限公司 四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 50%，容積率 288%) 五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 25 層、地下 5 層鋼筋混凝土構造，共 449 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：8,187.13 平方公尺。 設計建築面積：2,438.46 平方公尺。 設計建蔽率：29.78% ≤ 50%</p> <p>(三)總樓地板面積：69,909.2 平方公尺。 設計容積面積：36,908.82 平方公尺。 設計容積率：450.82% ≤ 450.82%。</p> <p>(四)都市更新獎勵：3,898.38 平方公尺(16.53%)。 容積移轉：9,431.57 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、公益設施圖書館(B2F)。 地下一層：防空避難室兼停車空間、公益設施圖書館。 地上一層：入口大廳、管委會使用空間、公益設施圖書館。 地上二至三層：管委會使用空間、公益設施圖書館、集合住宅。 地上四至二十五層：集合住宅、公益設施圖書館(4F)。 屋突一至二層：樓電梯間。 屋突三層：樓梯間、電梯機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 501 輛，實設 515 輛(自設 4 輛)。 應設機車 548 輛，實設 548 輛。 應設自行車 179 輛，實設 179 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(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> <p>七、辦理經過：</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。

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： $\text{面積(地下室公眾使用面積)} * \text{法定工程造價} * 5 \text{倍} * 5\%$ 。
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) 本案前經 106 年 4 月 19 日第 3 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議，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。

1. 本案申請容積移轉(40%)友善空間，其友善方案以依前次會議決議

以基地內項目為優先，並重新提出友善方案如下：

- (1) 基地內設置 UBIKE 場站(40 台車位): 考量實際使用之可及性建議整併至靠臨路側集中設置，並請釐清是否為交評要求項目。
 - (2) 增加公益設施圖書館使用面積 849.02 平方公尺(都市計畫個變承諾留設 530 平方公尺):
 - 甲、請說明提供之空間得免計容積之相關規定。
 - 乙、請釐清開挖範圍是否計入開挖率檢討。
 - 丙、公共停車位之出入口設置於圖書館空間，請說明合理性。
 - 丁、請依都市計畫相關規定釐清後續產權歸屬、相關接管單位及管理維護計畫。
 - 戊、有關北側立面位於街道轉角，目前規劃為大面實牆，為避免視覺景觀衝擊，請適度開窗。
 - 己、考量圖書館未來規劃為兒童使用，其前方廣場應與東側捐贈公園整併規劃適當遊具供公眾使用，另範圍內應順平設計。
 - (3) 基地西側留設 492 平方公尺之廣場式開放空間，因目前規劃位置開放性及可及性不足，仍請依前次小組會議決議整併至東側臨近捐贈公園處設置。
 - (4) 負擔本府財政局社宅管理費 1 年，請計算相關費用並洽主管機關同意。
 - (5) 以上開放空間請納入規約載明。
2. 基地東南側轉角開放空間與土管退縮重複申請獎勵，請扣除計算。
3. 提請放寬事項:
- (1) 本案屋脊裝飾物及裝飾柱委員會依前次小組決議原則同意，惟仍應提請委員及工務局共同審議。
 - (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，請設計單位再予說明設置必要需求提請委員放寬。
 - (3) 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。
4. 請再專章補充基地周邊現況剖面說明高程關係。
5. 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。
 - (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) 請依前次小組決議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% 計算繳納管理維護基金，並納入公寓大廈公共基金專款專用不得挪為他用。

6. 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，為避免公共性及開放性不足，仍請於鄰地界側配置 4 公尺硬鋪面後配置 4 公尺綠帶。
- (2) 請增加街道傢俱，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。
- (3) 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。
- (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程及動線及補充剖面。

7. 圖書館屋頂綠化亦請檢討計算，且相關屋頂平面不得合計算。

8. 為減少刺眼及炫光，投射燈請以景觀高燈取代。

9. 請補充本工業區個變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。

10. 請補充本案個變都市計畫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。

(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。

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。

6. 捐贈公園用地部分：

- (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。
- (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。
- (3) 相關植栽樹種請減化設計，並規劃可踩踏式植栽設計。
- (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。
- (5) 請取消 LED 地嵌燈之規劃。
- (6) 請考量樟樹及楓香等樹種生長空間合理規劃樹穴大小。
- (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。

(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 18 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。

1. 有關本案容移友善方案部分，請依下列意見修正：

- (1) 有關捐贈圖書館面積 1,030 平方公尺部分，應以實際作為圖書館供公眾使用之室內空間計算，目前地下二層及地下一層部分空間規劃為儲藏室、發電機房及通道等相關設施及半戶外空間應扣除計算。另後續相關管理維護請依本案都市計畫所載規定辦理；地面層出入口之開放性請再予加強及電梯請調整至公園側設置。
- (2) 本案基地北側退縮公共人行空間部分，其各棟間所留設之節點廣場空間，請考量開放性再予調整植栽配置。

2. 本案地面層開放空間設置街道家具部分，請避免阻礙人行空間，另東西側廣場鄰近車道出入口，請考量安全性調整植栽配置。捐贈圖書館前方廣場之喬木樹種及位置請考量使用需求合理設置。

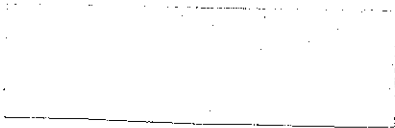
3. 因本案都市計畫個案變更規定應留設供公眾使用使用停車位，考量後續公私管理維護事宜原則同意本案規劃兩處車道出入口，另地下一層供住戶使用之機車空間，建議考量緊急逃生動線妥予規劃。

4. 有關申請地面層自行車樓層高度放寬部分，請依建管相關規定檢討，不同意放寬。

5. 有關本案規劃部分樓層作為社會住宅使用，其應依新北市社會住宅都市設計審議原則規定檢討；另該審議原則原公告內容因相關行政疏漏刻正辦理更正，本案俟行政程序完成後配合辦理。

(六) 本案設計單位於 107 年 7 月 31 日函送都審報告書到府。

	八、以上提請 107 年 8 月 14 日專案小組審查。
相關 單位 意見	本府交通局(書面意見):本案本次係提請放寬非住宅樓高檢討,暫無涉本局權管,惟查本案本局交評意見 106 年 4 月 21 日函城鄉局轉請開發單位修正,迄今尚未提送修正報告,請開發單位儘速提送。
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、本案申請放寬 A、B、C 棟地上 1 層樓層高度至 6 公尺,其管委會使用空間高度請依建管相關規定檢討,另自行車停放空間之樓層高度仍請依 106 年 10 月 18 日本市 106 年度第 10 次大會決議辦理,不同意放寬。</p> <p>二、本案申請放寬 A 棟地上 2 層用途為「管委會使用空間」之游泳池樓層高度放寬至 6.8 公尺,有關游泳池挑空部分,經設計單位說明依建管規定計入容積檢討,原則同意。</p> <p>三、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>四、相關單位意見請酌參。</p>



案由	茂群國際投資三重區富貴段 301、302 地號等 2 筆土地 店鋪、辦公室及集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：三重區富貴段 301、302 地號等 2 筆土地。</p> <p>二、設計單位：曾聰憲建築師事務所 建築師：曾聰憲。</p> <p>三、申請單位：茂群國際投資有限公司 負責人：楊正弘。</p> <p>四、土地使用分區：住宅區（建蔽率 40%，容積率 200%）</p> <p>五、設計概要：</p> <p>（一）設計內容：地上 10 層、地下 2 層及地上三層鋼筋混凝土構造，共 39 戶。</p> <p>（二）建築基地面積：1,430.19 平方公尺。 設計建築面積：546.19 平方公尺。 設計建蔽率：38.19% ≤ 40%。</p> <p>（三）總樓地板面積：4,510.93 平方公尺。 設計容積面積：2,860.2 平方公尺。 設計容積率：199.99% ≤ 200%。</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、機房、防空避難室。</p> <p>地上一層：A 棟-管委會空間、集合住宅大廳、公共空間。B 棟-店鋪。</p> <p>地上二層：A 棟-集合住宅。B 棟-店鋪。</p> <p>地上三層：A 棟-集合住宅。B 棟-店鋪。</p> <p>地上四至十層：A 棟-集合住宅。</p> <p>屋突一層：A 棟-梯間、機械室。B 棟-梯間。</p> <p>屋突二層：A 棟-梯間、機械室、水箱。</p> <p>（五）停車空間：應設汽車 30 輛，實設 30 輛。 應設機車 39 輛，實設 39 輛。 應設自行車 19 輛，實設 19 輛。</p> <p>（七）餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「擬定三重都市細部計畫(第一階段)書」 附表二 擬定三重(重陽橋附近地區)(二重疏洪道拆遷戶安置方案)細部計畫土地使用分區管制要點第 10 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 7 月 19 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 107 年 8 月 14 日專案小組審查。</p>		
相關單位意見	<p>一、本府交通局意見(書面意見):</p> <p>（一）本案基地本次變更建築物用途，請確實檢討停車供需是否足夠，且基地停車應內部化。</p> <p>（二）基地無障礙汽機車位進出易與停車場車道交織與干擾，建議調整位置或再加強警示設施。</p>		

二、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面意見):經查詢土地容積移轉申請案管理系統,該建築基地(建造執照申請人為合新建設股份有限公司)前於95年12月5日北府城更字第0950853577號函確認書面要件、可移轉容積量並完成送出基地現地勘查在案,申請移入容積為1,144.15平方公尺,其申請容積移轉量已達接受基地基準容積40%之上限(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。

本案依下列意見修正後通過,請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容,經作業單位確認後同意先行核備,逕提大會報告;倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

- 一、本案申請屋脊裝飾物審議,請於圖面上補充說明屋頂層位置,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。
- 二、土管1/2綠化檢討錯誤,請依該區土地使用分區管制要點規定重新檢討並詳列其面積計算式,另請維持原核備之街道家具設置。
- 三、本案西南側沿街植栽槽請以1.5公尺等寬留設。
- 四、本案屬河岸第一街廓,請依「新北市都市設計審議原則」規定檢討面寬70%。
- 五、人行步道或開放空間高程請確實依「新北市都市設計審議原則」規定檢討,橫向坡度以不大於4%為原則,AA'剖面圖未符合請修正。
- 六、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,請補附多向剖面圖說。
- 七、建議本案西側適當增加沿街綠化植栽。
- 八、請補上本案與臨地關係之景觀剖面圖,並標示相關高程。
- 九、景觀配置圖請繪製現有道路停車格位置、標示臨路名稱及臨35公尺計劃道路側之人行步道淨寬。
- 十、全區街廓配置圖請套繪鄰地景觀配置圖並繪製整區法定退縮範圍植栽規劃。
- 十一、植栽規格表請補上綠覆面積欄。
- 十二、現況照片請更新,製作原核備及本次變更設計對照圖。
- 十三、面積計算表請補上戶數說明。
- 十四、變更圖面請補充說明第1次變更設計。
- 十五、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牴觸,原則同意。
- 十六、請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討,並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項,應以專章載明授權依據及放寬內容。
- 十七、相關單位意見請酌參。

決議

案由	廖荐宏林口區新林段 796-5、796-6，泰山區新林段十七小段 2、2-3 地號等 4 筆土地住宅新建工程(第 1 次變更設計)。	案號	第三案
說明	<p>一、申請位置：林口區新林段 796-5、796-6，泰山區新林段十七小段 2、2-3 地號等 4 筆土地。</p> <p>二、設計單位：張國輝建築師事務所 建築師：張國輝。</p> <p>三、申請單位：廖荐宏</p> <p>四、土地使用分區：第一種住宅區(建蔽率 40%，容積率 120%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地下一層、地上 4 層鋼筋混凝土構造，共 1 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：565.41 平方公尺。 設計建築面積：224.4 平方公尺。 設計建蔽率：39.69 ≤ 40%。</p> <p>(三)總樓地板面積：911.82 平方公尺。 設計容積面積：661.64 平方公尺。 設計容積率：117.02 ≤ 120%。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層：機電設備空間。 地上一層：住宅、停車空間。 地上二至四層：住宅。 屋突一至二層：樓梯間。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 4 輛，實設 4 輛。 應設機車 4 輛，實設 4 輛。 應設自行車 1 輛，實設 1 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案依據「變更林口特定區(土地使用分區管制要點)(第二次專案通盤檢討)書」土地使用管制要點第三點：「本特定區計畫範圍內達一定規模以上或特定地區之建築開發行為，應於核發建築執造前經市政府都市設計審議委員會審議通過，有關「達一定規模以上或特定區」之建築開發行為由各市政府另訂之。」本案位於邊坡沿線街廓特定區，爰此申請辦理都市審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案於 106 年 11 月 28 日新北府城設字第 1062375165 號函原核准核備在案。</p> <p>(二)本案設計單位於 107 年 7 月 20 日函送都審報告書到府</p> <p>八、以上提請 107 年 8 月 14 日專案小組審查。</p>		
相關單位意見	<p>一、本府工務局意見(書面)：</p> <p>(一)請補標停車位編號。</p> <p>(二)請釐清建築面積範圍、開挖範圍。</p>		

- (三)基地上方投影請確實標示。
- (四)安全梯僅可設一處開口
- (五)相關圖說未檢附平、立面圖，請釐清。
- (六)請提供完整資料後，本局再行協助檢視。

二、本府交通局意見(書面)：

- (一)本案因地下室停車空間移除(p. 61)，汽車格位僅剩地面一層 2 格位可供停放(p. 59)，故請重新按實際用途，分別依土管、建技及都設原則檢討停車位(汽車、機車、自行車)之設置(p. 55)，另將前述各規定條文對照表及計算過程詳附。
- (二)基地所設停車格位數量仍須滿足基地衍生需求，並予內部化處理；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

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。

- 一、本案因綠化面積檢討錯誤，誤將 2 樓以上之綠化面積併同計入，故重新計算綠化面積，減少 119.57 平方公尺(原核准為 266.55 平方公尺，變更為 146.98 平方公尺)，並依據「變更林口特定區計畫(土地使用分區管制要點)(第二次專案通盤檢討)案」第 53 條規定重新檢討，仍無法達土管規定法定綠化之面積，爰此，同意得以放寬綠化面積改以實設面積檢討，並專章檢討說明。
- 二、本案地下室取消停等空間部分，地下室樓地板面積減少 80.88 平方公尺(原核准為 161.46 平方公尺，變更為 80.58 平方公尺)，本案平面圖與剖、立面圖對應不符，請釐清修正。另請釐清說明法定停車位是否有減少，倘無更動請繪製出其停等位置。
- 三、基地臨 12 公尺綠地部分，建議請設計單位重新調整其喬木綠化配置。
- 四、基地是否符合山坡地條文規定，請設計單位釐清後修正。
- 五、本案設置圍牆部分，建議符合水保規定後，適度保持圍牆縷空之設計，避免影響生態及景觀。
- 六、本案依本府工務局 107 年 5 月 8 日新北工建字第 1070880138 號函說明，同意自建築線側留設 2 公尺喬灌木之複層綠帶後設置 2 公尺之人行步道。
- 七、報告書部分：
 - (一)報告書封面請更新為最新範本封面。
 - (二)提案單辦理經過請載明其過程。
 - (三)變更之位置框選部分，請修正以方形線框說明。
 - (四)變更差異表需載明變更設計之相關數據。
- 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。
- 九、相關單位意見請酌參。

決

議

案由	樸恆建設八里區龍米段 1689 地號 1 筆土地店舖及集合住宅新建工程	案號	臨時動議 第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市八里區龍米段 1689 地號。</p> <p>二、設計單位：何慶三建築師事務所 建築師：何慶三。</p> <p>三、申請單位：樸恆建設股份有限公司 負責人：李昇訓。</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：地上 15 層地下 3 層鋼筋混凝土構造，共 148 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：3,250.65 平方公尺。 設計建築面積：786.45 平方公尺。 設計建蔽率：24.19% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：16,951.67 平方公尺。 設計容積面積：8,925.09 平方公尺。 設計容積率：274.56% ≤ 274.56% (200%*(1+6.8%+3.49%+27%))。</p> <p>(四)開放空間獎勵面積：441.85 平方公尺。(6.8%) 公共服務空間面積：226.6 平方公尺。(3.49%) 容積移轉面積：1,755.35 平方公尺。(27%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下： 地下一層至地下三層：停車空間。 地上一層：店舖、門廳、公共服務空間。 地上二至十五層：集合住宅。 屋突一層至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 119 輛，實設 134 輛(自設 15 輛)； 應設機車 148 輛，實設 148 輛； 應設自行車 51 輛，實設 51 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「變更八里(龍形地區)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：(九)其他經臺北縣都市設計審議委員會認定並經臺北縣政府公告之建築、特定區域、公共設施或工程規定及第 22 點：經都市設計審議委員會會同加強山坡地雜項執照審查小組委員聯席審查通過得不受建築技術規則第 268 條之高度限制，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 11 月 15 日函送都審報告書到府，並錄案提請 105 年 11 月 18 日坡審暨都審聯席專案小組審查，決議如下：</p>		

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. 本府交通局書面意見：

- (1) p1-4, 所述設置車位數與交評審查資料不符，請確認後更正。
- (2) 請補充本案停車場出入口之設計規劃(包含車道出入口寬度、車道坡度、緩衝空間、警示設施、行穿線、5m 截角圓弧、60 度視角分析、最大型車輛轉彎軌跡分析等)。
- (3) 本案車道出入口位於道路轉彎處，請研議相關管理措施。
- (4) 本案設置無障礙停車空間，請研議統一設置於一處並避免跨越車道。

2. 本府工務局書面意見：

- (1) 第 2-5 頁開放空間面積檢討圖，請予以上色以利識別。
- (2) 第 5-5 頁屋脊裝飾物透空遮牆檢討式有誤。
- (3) 裝飾柱檢討內容請釐清。
- (4) 公共服務空間應至少設置 1 處無障礙廁所。
- (5) 本案是否屬法定山坡地範圍請釐清，倘是則請依建築技術規則山坡地專章檢討留設 1.5 公尺人行步道規定，或提坡審放寬。
- (6) 1 樓陽臺，請依本局工作手冊有關地上層構造物投影至 1F 計入建築面積時之法規檢討原則辦理及標示。
- (7) 本案基地周圍是否涉及市有畸零地，請釐清並說明。
- (8) 本案容積、建蔽計算情形請說明。
- (9) 法定空地上方過樑應計入建築面積檢討，請釐清。

3. 坡審委員意見：

- (1) 區域地質圖基地位置錯誤請修正，環境地質顯示本案為沖積層，應考量是否有伏流問題及對地下結構連結影響考量。
- (2) 本案基礎是否有侵蝕問題，請釐清。
- (3) 本案道路高程中段地勢較低，請專章檢討相關問題。
- (4) 水流流向及河道縮減恐涉及基地北側基礎安全及排水問題，請考量。
- (5) 請補充本案北側及東側橋梁之通水斷面。
- (6) 龍形溪水文狀況請專章說明。
- (7) 龍形溪兩側設有護岸，請專章確認無向源侵蝕及河岸侵蝕問題。
- (8) 本案基地中水道取消是否重新計算排水或向主管機關申請。
- (9) 基地周邊綠化排水系統應可吸納排水至滯洪池。

4. 山坡地建築物高度放寬部分：

- (1) 視覺景觀模擬分析，採用『中華民國臺灣地區像片基本圖』（航照圖）及『新北市都市計畫航測地形圖』為底，製作基地關係平面配置及高度限制斷面圖，另以比例法計算可建築高度。
 - (2) 有關視覺景觀通透檢討應以視覺景觀分析軸線(垂直中正東路)及垂直淡水河岸檢討，並以 G.L 以上之最大面寬檢討(含頂蓋或雨遮或外牆裝飾物)，另請說明本案放寬前後之視覺景觀通透率差異性。
 - (3) 基地如設置二幢或二棟以上建築物，其二幢或二棟建築物間之距離應達 6 公尺以上，請依規定檢討。
 - (4) 各幢或連棟水平投影面積之最大對角線長度不得大於 50 公尺，請依相關規定辦理。
 - (5) 請說明由對岸觀看本案基地及基地後側住宅區觀看淡水河之放寬前後視覺景觀影響。
 - (6) 臨淡水河之建築立面應避免設置空調主機及工作陽台，請再予調整。
 - (7) 高度放寬後之開挖率(59.97%)僅比高度放寬前(59.99%)減少 0.02%，請說明其合理性。
 - (8) 開放空間臨接龍米路部分應具開放性及公共性，高程宜順平、不得設置景觀牆及花臺，倘涉及地下室開挖請降版設置；東側臨龍形二街側請增加破口並與對街籃球場整體考量。燈具避免直接投射，改採用矮燈或高燈。
 - (9) 請依都市計畫法新北市施行細則第 48 條第 1 項第 3 款規定設置管理維護基金，並依 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」計算；並設置指示牌將範圍及管理維護方式納入規約載明。
 - (10) 請於地面層平面標示相關高程(含周邊道路及鄰地)、檢附坵塊分析圖、放寬前後立面對照應以建築圖說表示。
5. 容積移轉部分：
- (1) 為都審原則、高度放寬提供 500 公尺開放空間事項，不得重複列為友善方案。
 - (2) 友善方案應考量周邊環境及動線、龍形溪及高度放寬提供 500 公尺開放空間整體設計，並考量與周邊公共設施之串接。
6. 請專章說明本案周邊道路現況及未來協助開闢計畫(含行穿線、號誌計畫)、臨河道用地現況及介面處理等，並檢附照片及相關圖說。
7. 本案協助開闢龍形三街六巷，惟因現況高程問題，中段為高程最低點，請說明相關排水系統及因應措施，並應知會鄰近最低點住戶另基地東側鄰接國有地，下次審議應通知地主與

會表示意見。

8. 水文及龍形溪部分：

- (1) 區域排水及基地排水相關措施應專章說明。
- (2) 本案北側範圍部分龍形溪範圍，請釐清其為住宅用地或水利用地。
- (3) 本案鄰接龍形溪及未開闢完成都市計畫道路部分，相關問題請洽水利局、新工處及相關單位確認。
- (4) 本案基地與龍形溪周邊留設距離應向水利局確認相關規定。
- (5) 本案鄰接龍形溪且開挖率較大，請加強保水及排水設計。
- (6) 地下室結構應考量地下水及伏流造成結構破壞可能性，請設計單位調整設計。

9. 交通規劃部分：

- (1) 請於車道出入口加設出車警示燈等相關安全設施，惟不得設置於沿街步道式開放空間申請範圍。
- (2) 本案車道位置及車道破口形式，請整體考量調整設計。
- (3) 無障礙機車位應鄰近垂直動線核，並以不跨越車道為原則，倘需放寬應提出說明。

10. 開放空間獎勵及公共開放空間部分：

- (1) 本案臨龍形三街退縮 4 公尺空間作為道路使用部分，不得重複計入開放空間獎勵範圍，請修正。
- (2) 請增加開放空間之街道家具及照明，惟仍請考量以不阻礙人行通行為主，並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。
- (3) 為塑造整體街廓環境，請於臨路側配置 1.5 公尺植栽穴並留設 2.5 公尺淨寬人行通道再配置 1.5 公尺的植栽穴，並依都市設計審議原則規定設置雙排喬木及覆層植栽。

11. 本案申請屋脊裝飾物及裝飾柱部分應提請委員及工務局共同審議，請依建管相關規定檢討。

12. 依都市計畫法新北市施行細則規定，僅有無遮簷人行道、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。

13. 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。

14. 建築線指示圖及相關圖說應清楚顯示及釐清，以利審查。

15. 相關單位意見請酌參。

(二) 本案設計單位於 106 年 7 月 27 日函送都審報告書到府，並錄案提請 106 年 8 月 30 日坡審暨都審聯席專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提大會討論。

1. 本府交通局意見(書面):

- (1) P0-2-20 本案停車場出入口為於道路轉角處，為提醒往來車輛注意，減少視覺阻礙，建議於路側增加廣角鏡及相關警示設施。
- (2) 本案協助開闢道路相關之道路興闢請補充完整街廓及鄰接路口界面、區段斷面及標誌號置標線圖說；涉及河川加蓋、橋梁拆建及道路開闢用地，應先與相關單位確認可執行。
- (3) 請於出入口處增標線標誌線號誌，並套繪最大車行軌跡以檢視其安全性及可行性。
- (4) 本案於一樓規劃店舖，請提供本案之裝卸貨動線，另裝卸貨物之需求應於基地內自行滿足。
- (5) P0-2-24 本案本案無障礙停車位請依前次委員意見調至鄰近梯廳處。
- (6) p0-24 車位 113、114 請套繪轉彎軌跡，以確認車位可供迴轉停駛。

2. 本府水利局意見:

- (1) 因本案開發基地周邊排水所需，欲設置排水路於公有土地八里區龍米段 1688 地號上，經查該筆地號緊鄰市管區排龍形溪，經比對空照圖之護岸位置後，該筆地號尚非位於龍形溪區域排水範圍內，仍請開發單位於徵得國有財產署同意認養公地後，考量辦理鑑界作業，俾確認實際施工位置，倘後續有涉及河川公地使用情事，應依相關規定辦理申請。
- (2) 開發基地若欲辦理雨水下水道及污水下水道納入公共管網、自設專用下水道或採用其它處理設備等事宜，請開發單位依規定送相關書圖至本局審查，實際管線位置仍請以現場會勘、定位或試挖為準，後續施工務請採行漸次挖掘，免除挖損既有管線之情事。
- (3) 另請開發單位於水保計畫書及開發計畫書內敘明，該開發基地排水方案是否造成周邊排水系統負擔，並確認開發後逕流量不得大於開發前。

3. 坡審委員意見:

- (1) 本案申請山坡度建築物加高加深部分委員原則同意。
- (2) 仍請依前次決議詳述說明本案地下室結構與地下伏流範圍的關係，並應避免破壞地下室結構。
- (3) 基地上方臨龍形溪，龍形二街上方渠道由寬變窄，且本案滯洪池規劃在此，未來雨季時是否造成倒灌或基地外排造成漩流問題，倘已改善則請更新相關圖面。
- (4) 水理計算是否會有湧高情勢及溢出箱涵，另疊水之相關補償措施。

- (5)節流坡檢討有誤，聯外排水亦請釐清檢討
 - (6)請說明既有排水溝與聯外排水量是否可容納本案開發之排水量。
 - (7)龍形溪雙面設有擋土牆部分請於圖面確實標明。
 - (8)請釐清本案基地北側及南側底下第4層地質是否不同。
 - (9)地下二層地質的水分與土壤材質是否有氯離子或硫酸鹽離子濃度是否過高，且地下室結構材料配比及建築物材質亦應考量耐蝕。
 - (10)地下水位監測請補充雨季時之監測數據。
 - (11)未來施工時請釐清本案開發造成基地周邊鄰房地基地層下陷問題。
 - (12)基地南北向中間高程較低，地表逕流會集中於此再進入本案基地，地下室是否會有上舉或隆舉之相關議題。
 - (13)開發時抽水時影響範圍請再予考量，附近建築物與本案基地之距離(最大為開挖深度之7倍)，另是否造成湧沙及鄰房地層下陷議題。
 - (14)有關地下室擋土排樁有兩種形式及止水灌漿之確實性及可靠度請再予考量。
 - (15)開工前之鄰房鑑定請補充相關掃描紀錄現實狀況。
 - (16)地下室為坡挖且比上部結構大，是否有上舉之議題並合理規劃鋼筋配置，另地下室鋼筋強度及韌性請再予考量。
 - (17)請補充汛期施工之相關補償措施計畫。
 - (18)坡地分級建議再予釐清。
4. 山坡地建築物高度放寬部分：
- (1)有關視覺景觀模擬分析，採『中華民國臺灣地區像片基本圖』（航照圖）及『新北市都市計畫航測地形圖』為底，請加強其解析度並釐清是否目前視覺景觀分析軸線是否為對岸中正東路之最近點，另依此繪製之高度限制斷面圖，其基地位置之80%建築物限制高度亦請釐清檢討。
 - (2)GOOLE EARTH 最鄰近三點部分，請於圖面上標示20%比例以利釐清是否符合規定。
 - (3)有關視覺景觀通透檢討請再補充垂直淡水河岸(八里側)之檢討，並應以G.L以上之最大面寬檢討(含頂蓋或雨遮或外牆裝飾物)，另請再加強說明本案放寬前後之視覺景觀通透率差異性及對基地後側住宅區觀看淡水河之放寬前後視覺景觀影響。
 - (4)基地如設置二幢或二棟以上建築物，其二幢或二棟建築物間之距離應達6公尺以上，目前地面層採裙樓規劃，請確依規定檢討，倘確實有設置需求請詳述原因及對後方建築物之影響提送大會討論是否同意。

- (5)有關各幢或連棟水平投影面積之最大對角線長度不得大於 50 公尺，請確依規定檢討。
 - (6)高度放寬後之開挖率(59.97%)僅比高度放寬前(59.99%)減少 0.02%，仍請說明其合理性及說明本案基地保水之相關策略。
 - (7)有關 10%開放空間檢討部分請套繪景觀配置圖，且最小寬度應大於 6 公尺目前規劃大面積植栽帶，其開放性及可及性不足，請配合鄰近相關公共設施做整體規劃，並應以廣場式開放空間規劃並增設街道家具或遊具體健設施，以符合其公益性及可及性，其相關高程宜順平處理，並繪製相關剖面圖說。
 - (8)目前依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」計算管理維護基金面積有誤請釐清，並請將費用及開放空間指示牌納入規約載明。
 - (9)請確實於都審報告書內之地面層平面標示相關高程(含周邊道路及鄰地)、檢附坵塊分析圖。
 - (10)有關放寬前之開放空間獎勵檢討請確實依本市都審原則及建技則檢討，另依都市計畫法新北市施行細則規定不得與法定退縮重複計算(技則退縮 1.5 公尺部分)，以利釐清放寬後之開放空間獎勵量。
5. 有關申請 30%容積移轉部分，目前提出為協助開闢基地四周計畫道路、基地北側留設廣場式開放空間、東側臨 4 公尺道路再自行退縮 4 公尺、認養基地北側國有地(1687 與 1688 地號等 2 筆)2 年及龍米活動中心周圍植栽 3 年部分，惟仍請再提出基地內部提出環境友善方案或調降容移量至 25%，並依前次決議考量周邊環境及動線、龍形溪及高度放寬 10%開放空間作整體設計並與周邊公共設施連結，另有關東側臨 4 公尺道路自行退縮 4 公尺供車行使用部分，請確實說明未來確無償退縮供車行使用之相關處理方式及基地北側留設廣場式開放空間位於店鋪前之零碎空間，其公益性不足，建議退縮頂蓋型開放空間作整體規劃設計。
 6. 有關景觀植栽覆土深度請確實依本市都市設計審議原則規定檢討。
 7. 請補充說明基地東側沉砂池維修孔之相關剖面圖，並應考量人行安全及舒適性。
 8. 燈具配置部分應考量公共開放空間合理規劃。
 9. 有關車道計入透水面積檢討，請再予考量合理設計。
 10. 建築側向立面面臨道路，請再加強設計以減緩視覺景觀衝擊。
 11. 車道出入口於基地轉角，建議考量行車及人行安全再妥予規

劃。

12. 依前次決議第 5 點協助開闢龍形三街六巷因現況高程問題，中段為最低點，請再詳加說明相關排水系統及因應措施，並是否知會最低點住戶說明。

13. 水文及龍形溪部分：

(1) 請於都審報告書內專章補充區域排水、基地保水及排水之相關措施。

(2) 有關本案鄰接龍形溪及未開闢完成計畫道路部分，相關問題請洽水利局、新工處及相關單位確認，請檢附相關證明文件。

(3) 本案基地臨龍形溪之退縮距離請於圖面確實標示。

14. 本案車道出入口寬度應小於 8 公尺，請確實標示，另出入口之鋪面顏色及形式應延續人行道規劃設計，另請補充車道出入口與人行空間之剖面圖說。

15. 開放空間獎勵及公共開放空間部分：

(1) 本案龍形三街退讓 4 公尺空間及高度放寬 10% 開放空間計入有效面積檢討部分，應確實開放性及公益性並提請委員確認是否同意。

(2) 本案請依前次小組決議確實於臨路側配置 1.5 公尺植栽穴並留設 2.5 公尺淨寬人行通道再配置 1.5 公尺的植栽穴，並依都市設計審議原則規定設置雙排喬木及覆層植栽。

16. 本案申請屋脊裝飾物及裝飾柱部分仍請專章檢討，並確實標示申請位置。

17. 本案申請非住宅樓層高度挑空，請確實標示樓層及詳述原因提請委員討論。

18. 依本區土管規定，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，仍請於圖面及計算公式清楚敘明。

19. 仍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。

20. 報告書內容部分：請補充建照掛號文件。

21. 修正後圖說請確實標示修正處及確實檢附。

(三) 本次出席委員人數不足，故採諮詢案辦理，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，續提大會討論。

1. 本府水利局意見(書面)：經查該區域現正辦理污水下水道主次幹管埋設，惟該地段週邊管線尚未到達，爰後續請依下水道法及其施行細則規定，就新開發社區應於建照申請時，一併逕向本局提出污水管線埋設申請。

2. 本府新建工程處意見(書面)：目前廠商已申請興闢龍形三街 6

巷之計畫道路，本處刻正審核中，惟八里區龍米段 1698、1699 地號土地之開闢範圍不足 8 公尺寬，詳如附件，因事涉容積移轉相關規定，故敬請大局本權責妥處。

3. 本府交通局意見(書面):道路開闢用地及工程應確認可行，避免未來無法執行，餘無意見。
4. 本次容移有善方案新增認養龍源公園部分，請設計單位詳列目前容移友善方案項目、面積、認養年限及檢附相關權管機關同意函，併同 106 年 8 月 30 日小組決議及下列意見修正後續提大會討論。

(1) 基地南北水路連結請適度退縮頂蓋型開放空間。

(2) 基地南側自行退縮 4 公尺供道路使用，建議再考量交通影響妥善規劃。

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。

6. 相關單位意見請酌參。

(四) 設計單位於 106 年 11 月 10 日檢送都審報告書到府，並錄案提請 106 年 12 月 25 日 106 年度第 12 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，惟有關涉及容積移轉友善方案之開放空間整體規劃及國有地認養年期等事項，續提小組討論確認後，再依程序辦理核備。

1. 山坡地建築物高度放寬:

(1) 有關本案一樓採裙樓式規劃部分，仍請依新北市「淡水、淡水(竹圍地區)、八里(龍形地區)土地使用分區管制要點專案通盤檢討(第二階段)有關『山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制』規定」審議原則規定檢討，建築物最大對角線長度不得大於 50 公尺設計。

(2) 申請高度放寬之開放空間計算，請扣除山坡地依法應留設之 1.5 公尺人行步道面積。

(3) 本案建築物高度部分為 58.95 公尺，檢討符合保留觀音山之自然天際線 20% 高度不受該建築遮蔽之規定，經委員討論後同意高度放寬。

2. 容積移轉友善方案:

(1) 本案依專案小組審查同意容積移轉量 25%。本次新增提出北側開放空間(含頂蓋型)，考量頂蓋型開放空間上方為住宅使用單元，為避免住戶居住私密性及使用品質，該空間不適宜作為友善方案。

(2) 惟請配合於基地北側沿河道用地部分，留設 3 公尺寬之人行步道開放供公眾使用，併同國有地綠美化部分整體規劃及設置安全性之欄杆或綠籬措施，提供公眾使用，原則同意容積

移轉 27%。

(3)有關基地南側鄰接退縮 4 公尺供道路使用部分，請配合市府刻正辦理之「變更八里(龍形地區)細部計畫(第 2 次通盤檢討)(配合主細計拆離)書」案之規定退縮建築，並於請領使用執照前依最終都市計畫公告、定線定樁及線型退縮。併補充說明後續管理維護計畫。

(4)本次新增上述於基地北側沿河道用地，留設 3 公尺寬之人行步道開放供公眾使用，併同國有地綠美化部分整體規劃及國有地認養年期，請於修正後再提專案小組討論確認，並納入銷售契約及住戶管理公約載明。

3. 本案申請屋脊裝飾物，請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 公尺為原則同意設置。

4. 本案申請裝飾柱審議放寬部分，原則同意。

5. 本案申請 1 樓高度放寬部分，考量本案基地屬山坡地，依地形高差設置 5.9 公尺至 6.5 公尺之商業使用空間，因夾層已計入容積，原則同意依「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」1 樓部分樓層高度放寬。

6. 有關本案擬再爭取提高申請容積移轉移入量，則請續提小組討論。

(五)設計單位於 107 年 1 月 19 日檢送都審報告書到府，並錄案提請 107 年 2 月 13 日專案小組討論，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，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):本案規劃設置 9 戶店鋪，目前規劃一席裝卸車位與垃圾車共同使用，請再評估裝卸車位增設之可行性，未來禁止路邊臨停裝卸貨物造成該區之交通衝擊。

2. 有關容積移轉友善方案:申請單位會上同意依 106 年 12 月 25 日 106 年度第 12 次大會決議二辦理。

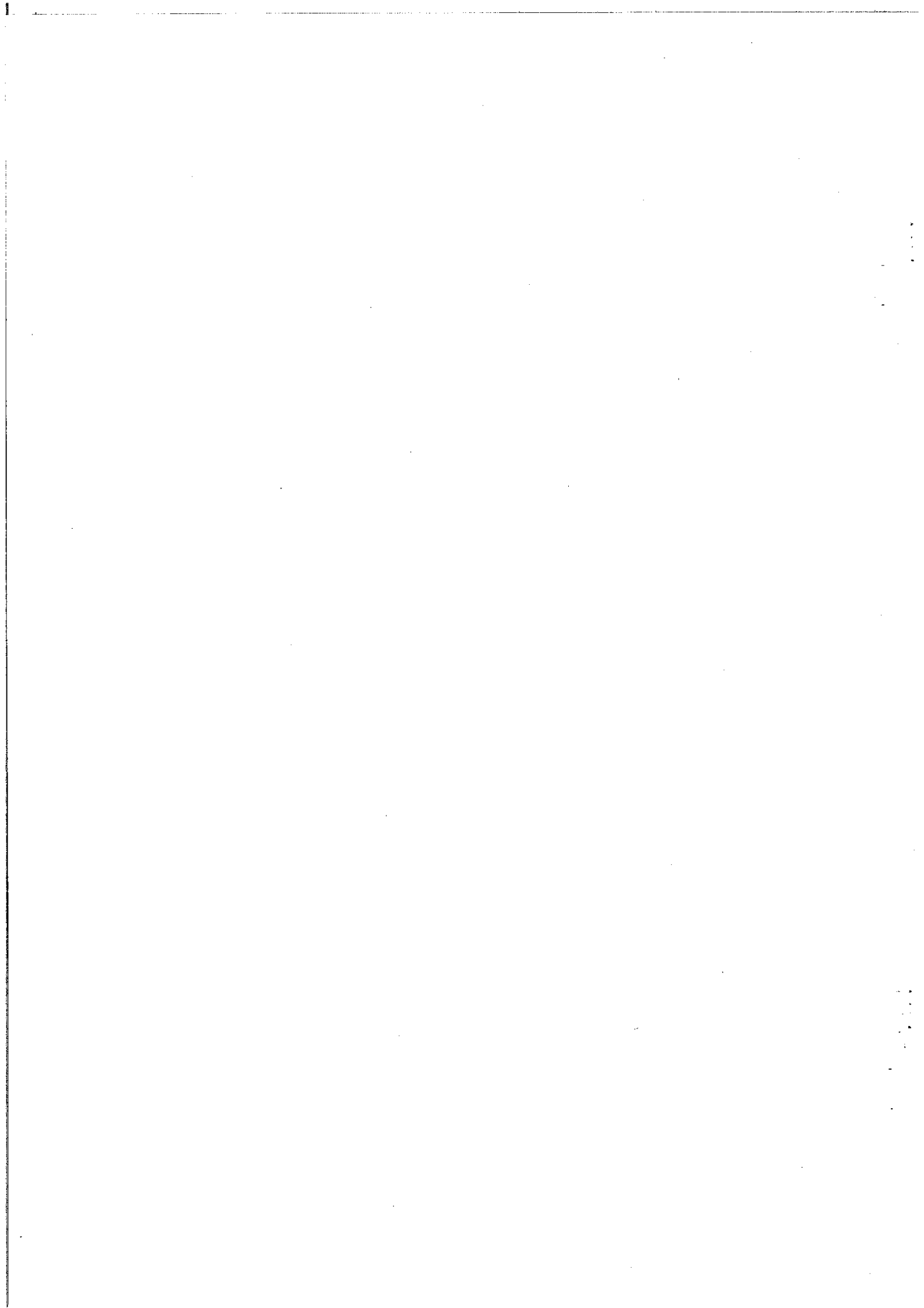
3. 有關本次高度放寬友善空間景觀設計變更部分，建議廣場設置街道家具供公眾使用與停留。

4. 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。

5. 相關單位意見請酌參。

(六)本案依新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點第 4 點第 3 款第 2 目，核備展期期間之合計超過 3 個月者，應再提都設會確認，本案設計單位於 107 年 8 月 6 日提送都審報告書到府。

	八、以上提請 107 年 8 月 14 日專案小組討論。
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、請補充 107 年 1 月 9 日專案大會會議紀錄修正對照圖。</p> <p>二、本案自行車停車數量檢討有誤，請修正。</p> <p>三、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	東村建設三重區三重段 202 地號 1 筆土地集合住宅新建工程	案號	臨時動議 第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市三重區三重段 202 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：向度聯合建築師事務所 建築師：謝孟樂</p> <p>三、申請單位：東村建設(股)有限公司 負責人：楊德特</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 3 層，鋼筋混凝土構造，共 43 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：842.07 平方公尺。 設計建築面積：288.35 平方公尺。 設計建蔽率：34.24% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：4,065.3 平方公尺。 設計容積面積：2,016.47 平方公尺。 設計容積率：239.4% ≤ 240%。</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下三層：停車空間、蓄水池。 地下二層：停車空間、消防泵浦室、水箱、緊急發電機室。 地下一層：防空避難室兼停車空間、台電配電室、電信室。 地上一層：集合住宅。 地上二層至十五層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、電梯機房、水箱。</p> <p>(五) 停車空間：應設汽車 43 輛，實設 44 輛；自設 1 輛。 應設機車 43 輛，實設 43 輛。 應設自行車 11 輛，實設 12 輛；自設 1 輛。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案係依據「擬定三重(二重疏洪道兩側地區)細部計畫案」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) 本案設計單位於 106 年 8 月 28 日檢送都審報告書到府，並提送 106 年 9 月 27 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，針對申請容積移轉作機械車位部分先續提大會討論。</p> <p>1. 本府交通局意見(書面)：</p>		

- (1)請標示停車場出入口處是否臨雙黃線 20 公尺劃設範圍內，倘於雙黃線劃設範圍內，未來請於買賣契約中加註說明該區無法開設缺口之原因。
 - (2)車道破口請縮小至 6 米以下並於圖面上標示。
 - (3)P1-2 與 P5-16 所留設之車位數不一致，本案規劃 49 戶請依都審原則設置合理之車位數，倘為小坪數折減，折減之數量應以自行車位補足。
 - (4)請補充本案停車場出入口之設計規劃詳細圖說（包含破口寬度、緩衝空間、與人行道於轉彎處設計半徑 5M 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)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)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 規定逐條檢討或併案申請都審委員會提請放寬審查。
 - (5)建築物與地界距離請依技規第 110 條檢討。
 - (6)雨遮設置請依內政部 100 年 4 月 15 日台內營字第 1000802259 號函釋規定檢討；另非居室不得設置雨遮請修正。
 - (7)梯廳與管委會空間分屬不同用途請依 105 年新北市政府工務局建照科業務工作手冊 5-34 處理原則應實質區隔。
 - (8)露臺上方過樑請依內政部營建署 102 年 6 月 21 日營署建管字第 1020034280 號函釋規定計入容積樓地板面積。
3. 本案於地下一至三層設置機械升降機部分，考量本案申請容積移轉不適用都審原則放寬，請依規定檢討或提請大會討論。
4. 本案申請容積移轉(40%)，目前提出基地東側留設廣場式開放空間部分，其為社區主要出入口其公益性不足，建議與基地東側公園及整體街廓開放空間合理規劃，請再予調整加強友善方案或調降容積移轉量。
5. 本案因基地較為狹長為利整體街廓發展，建議盡量與鄰地協調整併開發。
6. 本案規劃地上 15 層建築，請補充建技則高層建築專章檢討。

7. 地面層公共開放空間部分：

- (1) 車道於人行道出入口寬度應小於 6 公尺，並加設相關警示裝置。
- (2) 請補充說明各空間介面交接之無障礙設計形式及其剖面圖說。

8. 環境保護設施事項：

- (1) 請依本區土管規定以實設空地檢討應設喬木數量。
- (2) 法定空地 80% 之透水面積檢討，除喬木外其他覆土深度應達 60 公分以上，請補充剖面以利檢核覆土深度與地下室結構之關係。
- (3) 請釐清本案圍牆設置高度，其應依本市都市設計審議原則規定之高度及透空率檢討。
- (4) 地面層開放空間嵌地燈建議取消設置。
- (5) 請考量喬木生長狀況合理規劃設置。
- (6) 本案地面高程提高，請考量人行安全合理規劃人行道坡度。

9. 本案申請屋脊裝飾物請補充專章檢討，其高度原則不得超過 6 公尺且採金屬構造，並檢討耐風、耐震及耐候等結構安全項目，並續提小組確認。

10. 地面層管委會空間設置陽台之合理性請再予考量。

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

12. 報告書內容：

- (1) 相關法令請標示公告時間及檢討說明請標示檢討圖說頁碼。
- (2) 請確實標示法令檢討對照頁碼。

13. 相關單位意見請酌參。

(二) 本案設計單位於 106 年 11 月 17 日檢送都審報告書到府，並提送 107 年 1 月 25 日 107 年度第 1 次大會審議，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，送本府依程序辦理核備，倘無法依會議決議修正應再續提專案小組審議。

1. 本案申請容積移轉(40%)，因基地規模及面寬限制採機械車位規劃一事，考量本案基地容受力原屬不足且其法令適用日為 104 年 10 月 1 日後，依「新北市都市設計審議原則」應以平面停車設計為原則，目前皆無機械式車位放寬相關案例，請配合修正或取消容積移轉申請。
2. 一樓管委會空間依建管規定應留設通道連接至面前道路，容積計算方式請重新檢討。

	<p>3. 人行道喬木應延續鄰地樹種設置。</p> <p>4. 開放空間配置應以提供民眾使用、停留及休憩為考量，請重新調整規劃。</p> <p>5. 考量維護管理，請將屋脊裝飾物之鋁格柵配置於女兒牆內。</p> <p>6. 附帶決議：請轉知地政局辦理重劃配地分割應一併考量建築設計、結構系統及停車配置。</p> <p>(三) 本案設計單位於 107 年 8 月 7 日函送修正都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 107 年 8 月 14 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，送本府依程序辦理核備，倘無法依會議決議修正應再續提專案小組審議。</p> <p>一、本案申請屋脊裝飾物審議，考量基地面臨道路寬度為 6 公尺、10 公尺及建築量體整體比例，其高度請調降為 4.5 公尺並補上完整結構技師簽證，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>