

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10月2日

發文字號：新北府城設字第1071890081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：000DX8V2R）

主旨：檢送107年9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9月3日新北城設字第1071695900
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：賀委員士庶、曾委員漢珍、董委員娟鳴、劉委員美秀、廖委員國誠、李委員麗
雪、新北市政府交通局、新北市政府工務局、中悅建設開發股份有限公司、蕭
家福聯合建築師事務所、瑞駿建設股份有限公司、閻康聯合建築師事務所、元
富信建設股份有限公司、元信開發股份有限公司、郭怡良建築師事務所
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
107/10/02 11:39

吳岳樺

城鄉發展局



1071898643

(2018/10/02)



電子交

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：賀委員士庶

會議時間：107.9.14 星期五 上午 9 時 30 分

會議地點：新北市政府 11 樓東側 1137 會議室

一、作業單位報告 (9:30-10:00)

二、討論案 (10:00-)

(一) 中悅建設新莊區副都心段一小段 421 等 4 筆土地住商大樓新建工程。

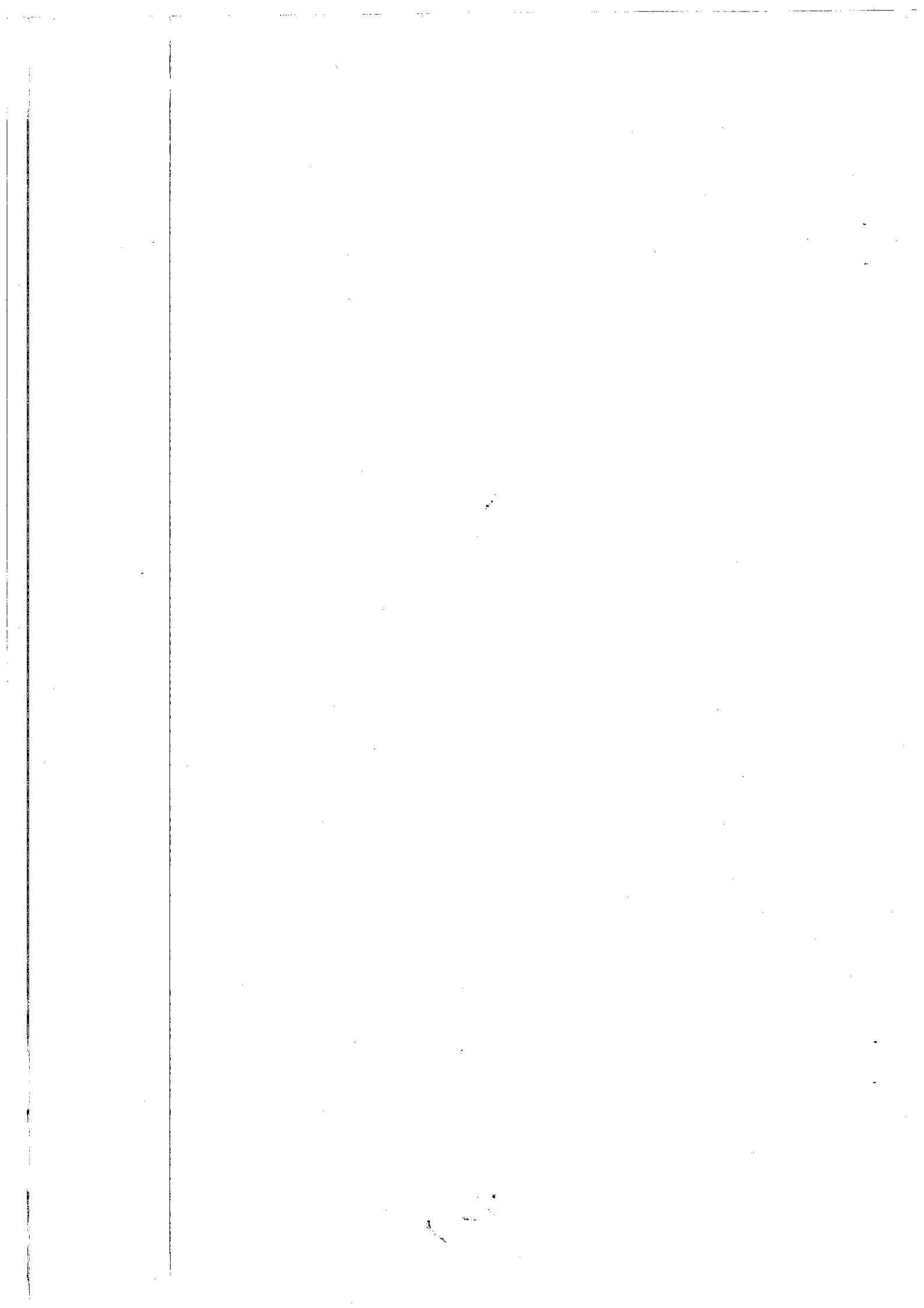
(二) 瑞駿建設鶯歌區鳳鳴段 210-1、211、212 地號共 3 筆土地店舖集合住宅大樓新建工程。

(三) 元富信建設三重區仁信段 90、91 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程。

(四) 元信開發三重區仁信段 105、106、107 地號等 3 筆土地集合住宅新建工程

三、臨時動議

四、散會

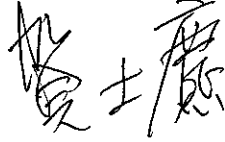


新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組會議 簽到冊


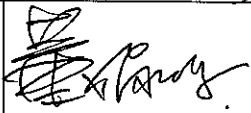
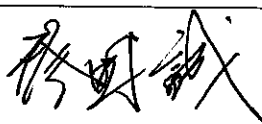
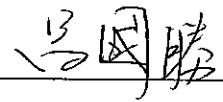
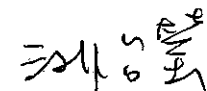
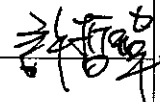
壹、 時間：中華民國 107 年 9 月 14 日(星期五) 上午 9 時 30 分

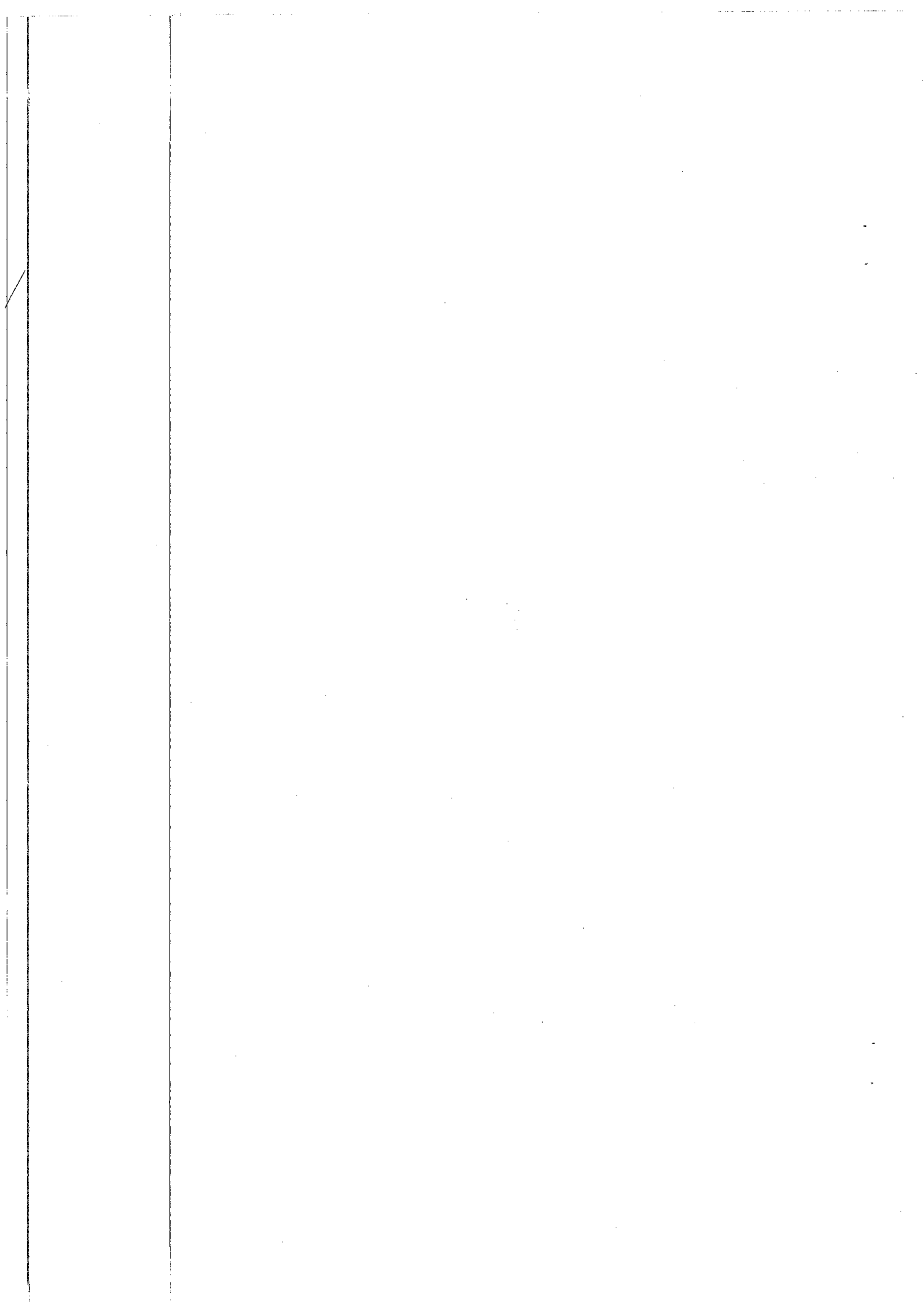
貳、 地點：新北市政府 11 樓 1137 會議室

參、 主持人：賀委員士庶

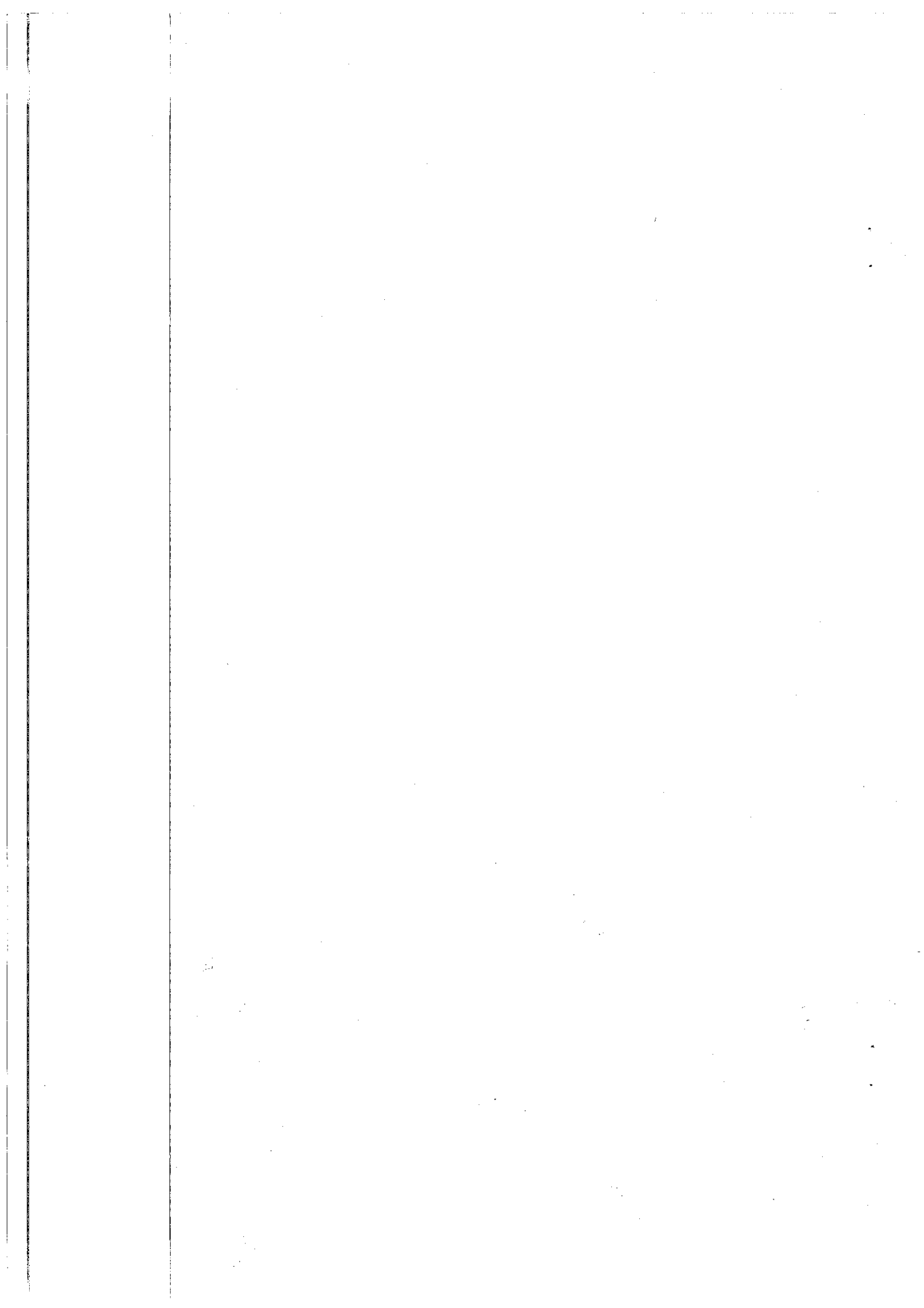


肆、 出(列)席單位/人員：

出席委員	委員	簽名處	委員	簽名處
	曾委員漢珍		李委員麗雪	
	劉委員美秀		董委員娟鳴	
	廖委員國誠			
列席單位人員	單位	職稱	簽名處	
	本府交通局			
	本府工務局	職代	書面意見	
	本府城鄉發展局	副總工程司		
	本府城鄉局都設科			
				
				



單位	職稱	簽名處
中悅建設開發股份有限公司		
蕭家福聯合建築師事務所		蕭家福
瑞駿建設股份有限公司		
閣康聯合建築師事務所		閣康
元富信建設股份有限公司		沈東松
郭怡良建築師事務所		郭怡良
元信開發股份有限公司		沈東松



案由	中悅建設新莊區副都心段一小段421地號等4筆土地商業辦公大樓新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市新莊區副都心段一小段421等4筆土地</p> <p>二、設計單位：蕭家福聯合建築師事務所 建築師：蕭家福</p> <p>三、申請單位：中悅建設開發股份有限公司 負責人：許金火</p> <p>四、土地使用分區：第二種商業區(建蔽率60%，容積率440%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：1幢1棟 地上22層地下5層鋼筋混凝土構造，共186戶。</p> <p>(二)建築基地面積：6,288.16平方公尺。 設計建築面積：2,942.52平方公尺。 設計建蔽率：46.79%≤60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：68,246.76平方公尺。 設計容積面積：35,886.62平方公尺。 設計容積率：570.61%(含獎勵容積)。</p> <p>(四)開放空間獎勵：2402.26平方公尺。(8.68%) 大規模開發獎勵：2766.79平方公尺。(10%) 容積移轉：3,043.81平方公尺。(11%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下五層：停車空間。 地下四層：停車空間。 地下三至二層：停車空間 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：店鋪、餐廳。 地上二層：餐廳。 地上三層：一般事務所。 地上四層：管委會空間。 地上五至二十二層：一般事務所。 屋突一至二層：梯間、機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車476輛，實設479輛(自設3輛)。 應設機車476輛，實設476輛。 應設自行車119輛，實設119輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案係依據「變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)案」土地使用分區管制要點第16點規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>(一)辦理經過：本案設計單位於107年6月25日提送都審報告書到府，以上提請107年7月3日專案小組審議，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，</p>		

經作業單位確認後，續提專案小組審議。

1. 本府交通局(書面意見)：本案現正規劃汽車 478 席、機車 476 席(合計 $478*1+476*0.2=573.2$ 席車位設置)，店鋪應屬第一類別建築物，故已達交評送審門檻，請依規定提送。
2. 依「新北市新莊區(副都市中心地區)都市設計審議要點」第四點第 2 項規定略以：「考量整體都市景觀及商業活動之延續性，商業區地面一層以高度 6 公尺，地面二層至三層高度以大於 4 公尺規劃，一至三層總樓高以 15 公尺為原則」，請依規定修正。
3. 4 樓高度因機電配管及空間使用需求原則同意放寬為 4.5 公尺並加強放寬理由圖說。
4. 本案開放空間均留設於基地內側，且未直接臨路，應加強通視性及可及性，避免設計曲折之路徑，請加強開放空間之開放及公益性之設計，人行道寬度至少為 2.5 公尺設置。
5. 街角廣場請加強使其應具備停等及集散之功能性設計。
6. 有關立面設計型式，請加強與鄰近街廓之協調性設計，另立面圖與透視圖圖面應一致，請釐清。
7. 基地北側綠帶請考量入口動線合理性及步道與建築物邊界之緩衝設計。
8. 基地西側開放空間設置，請考量步道節點之設計，倘開放空間尺度尚足，建請考量設置雙排喬木。
9. 垃圾儲藏空間請適度依需求增加設置面積。
10. 請考量因應鄰地大規模開發，開放空間之設置應具備開放空間串聯之設計，應全面重新檢討景觀配置。
11. 請考量日照及節能設計，調整各向立面設計。
12. 請依「變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)案」釐清建築立面 70%面寬檢討。
13. 請依「新北市新莊區(副都市中心地區)都市設計審議要點」檢討設置屋頂綠化及壁面立體綠化，並納入公寓大廈管理規約內管理維護。
14. 有關臨中平路之沿街式步道開放空間，其留設寬度應與榮華路之沿街式步道開放空間等寬，請釐清。
15. 直立式廣告招牌不得於開放空間設置，請取消。
16. 屋頂 1/2 綠化檢討有誤，請釐清。
17. 屋脊裝飾物高度請修正為 6 公尺以下。
18. 請依建築技術規則設計施工編第一百六十四條之一(住宅樓層高度)、新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點等規定，確實檢討建築物樓層高度。
19. 人行道側綠帶與鄰地 1.5 公尺範圍內請設置硬鋪面供通行使用。
20. 1 樓空調戶外機設計請依工務局建照業務手冊規劃。

21. 報告書內容：

- (1) 報告書封面請依新版封面格式製作(載明土地使用分區、法令適用日、建蔽率、容積率等資訊)。
- (2) 案名請修正為「中悅建設新莊區副都心段一小段 421 地號等 4 筆土地商業辦公大樓新建工程」。
- (3) 法規檢討部分，請檢核所引用法規版本之正確性。
- (4) 自行車實設數量尚有不一致，請釐清。
- (5) 空白頁面請加註本頁空白。

22. 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。

23. 相關單位意見請酌參。

七、本案設計單位於107年8月21日提送都審報告書到府。

八、以上提請107年9月14日專案小組審議。

相關
單位
意見

一、本府交通局(書面意見)：查本基地交評於105年11月22日原則同意(新北交規字1052210169號函)在案，當時使用項目主要為店鋪、影城(與本次申請案不同)，另交通量調查時間點距今已超過2年，設定目標年期亦不同，故請仍依「建築物交通影響評估準則」第六條規定(未能依評估報告中既定年期完工或實施者，仍應修正評估報告送審。)辦理。

二、本府城鄉發展局都市計畫科(書面意見)：本案依都市計畫法新北市施行細則第46條規定應取得銀級綠建築，惟申請人未檢附相關證明資料。

三、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：

(一) 本案前於107年8月10日新北城開字第1071507605號函確認書面要件、可移轉容積量並完成基地現勘在案，接受基地可移入容積為基準容積20%(5,533.58平方公尺)【接受基地連通道路寬度30公尺/臨路條件20%+接受基地內部條件0%+接受基地外部環境改善項目0%】，送出基地可移轉之容積量為3,043.81平方公尺，申請移入容積為3,043.81平方公尺，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限(11,067.16平方公尺，位於整體開發地區)。

(二) 另依105年6月23日「新莊(副都市中心地區)土管第10點退縮10公尺建築作道路及容積移轉捐贈之執行及計畫檢討事宜」之後續執行方式會議之會議紀錄，請於都市設計審議階段個案要求申請容積移轉採全持分捐贈，或辦理地籍分割再全持分捐贈，以利維護管理。

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，因基地開發規模達提送大會門檻，經作業單位確認後，續提大會討論：

一、公共開放空間系統配置事項：

- (一) 請檢討全區高程，包含基地各向鄰地與基地之相對高程。
- (二) 為利人行通行之需，基地東北側及西南側臨 1.5 公尺範圍之綠帶請調整增加設置硬鋪面。
- (三) 開放空間應設置開放空間標示牌及相關指示標誌，日後管理維護計畫應納入公寓大廈管理規約中規範。
- (四) 廣場式開放空間任一邊淨寬應在 6 公尺以上，有關開放空間計算請移除各零星空間。
- (五) 有關案內申請大規模開發獎勵，應扣除各法定退縮面積後再予計算留設 50% 開放空間。
- (六) 70% 面寬檢討有誤，請以同一平面之牆面線檢討。
- (七) 請配合前項之規定調整並適度縮減基地北側辦公室入口門廳量體，以增加開放空間之開放性、可視性及實用性。
- (八) 基地內留設供公眾之開放空間多為通路過渡空間，無停留休憩之開放性設計，請修正。
- (九) 本案為商業使用，除消防核准救災空間外，建議額外考量消防救災空間之留設。
- (十) 基地北側開放空間亦請增加其功能性及開放性規劃。
- (十一) 原則同意綠化 1/2 檢討放寬，請逕依「都市計畫法新北市施行細則」檢討設置，並請適度增加植栽數量及調整外部空間之規劃。

二、人行空間或步道系統動線配置事項

- (一) 請檢討無障礙通路各點高程及斜率小於 4%。
- (二) 車道出入口之鋪面同人行步道鋪面，且順平無高差。

三、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項：

- (一) 基地東北角電視牆設置請逕依建管規定辦理。
- (二) 依「新北市新莊區（副都市中心地區）都市設計審議要點」第四點第 2 項規定略以：「考量整體都市景觀及商業活動之延續性，商業區地面一層以高度 6 公尺，地面二層至三層高度以大於 4 公尺規劃，一至三層總樓高以 15 公尺為原則」，請依規定修正。
- (三) 屋脊裝飾物應採金屬構架，請確認簽證內容為金屬構架。
- (四) 案內是否涉及裝飾柱審查，請釐清。
- (五) 排水設計請依基地保水原則合理設計。
- (六) 建築外觀色彩請配合周邊環境做協調性設計。
- (七) 廣告燈光照明模擬請核實呈現。
- (八) 地下室逃生及無障礙車位設置請檢討其合理性。

四、公共開放空間管理維護基金計算有誤，請釐清，並請納入規約。

五、報告書內容：

(一) 報告書封面請依新版封面格式製作(載明土地使用分區、法令適用日、建蔽率、容積率等資訊)。

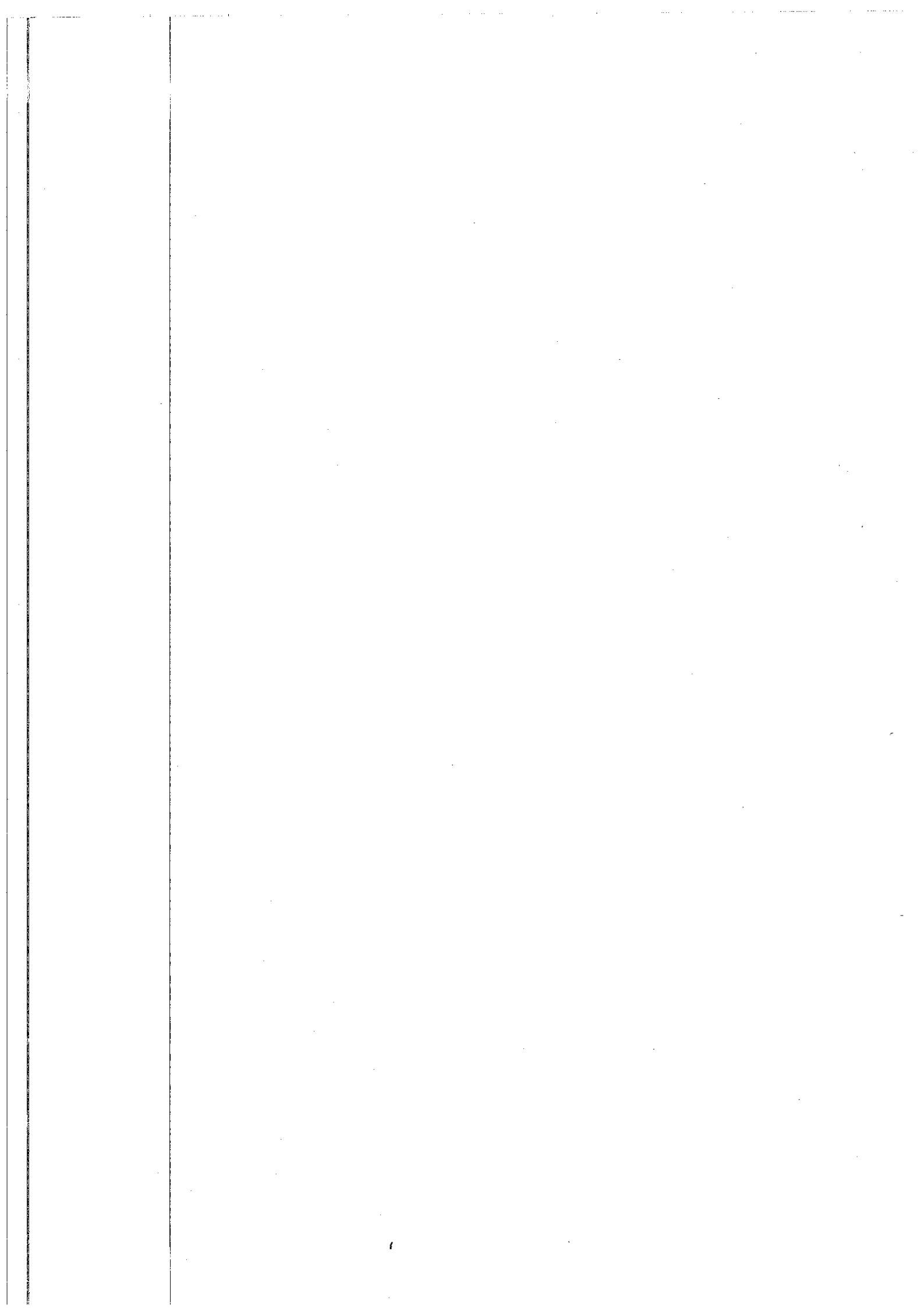
(二) 案名請修正為「中悅建設新莊區副都心段一小段 421 地號等 4 筆土地商業辦公大樓新建工程」。

(三) 報告書各圖面應載明比例、地下室平面應標註法停車輛數

六、法規檢討部分，請檢核所引用法規版本之正確性。

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	瑞駿建設鶯歌區鳳鳴段210-1、211、212地號等3筆土地店鋪集合住宅大樓新建工程（第二次變更設計）	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市鶯歌區鳳鳴段210-1、211、212地號等3筆土地</p> <p>二、設計單位：閻康聯合建築師事務所 建築師：黃哲淵</p> <p>三、申請單位：瑞駿建設股份有限公司 負責人：江謝翠如</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區（建蔽率50%，容積率200%）</p> <p>五、設計概要：</p> <p>（一）設計內容：地上十一層、地下三層鋼筋混凝土構造，共44戶。</p> <p>（二）建築基地面積：1,821.85平方公尺。</p> <p>設計建築面積：884.18平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：48.53% ≤50%。</p> <p>設計開挖率：60.00% ≤60%。</p> <p>（三）總樓地板面積：9,858.79平方公尺。</p> <p>設計容積面積：5,101.18平方公尺。</p> <p>設計容積率：280% ≤280%。（含獎勵容積）</p> <p>（四）容積移轉獎勵：1,457.48平方公尺。（40%）</p> <p>（五）新建建築物各層用途：</p> <p>地下一層至地下三層：防空避難室兼停車空間、機電設備空間。</p> <p>地上一層：店鋪、門廳、梯廳、管委會使用空間。</p> <p>地上二層至十一層：管委會使用空間、集合住宅。</p> <p>屋突一層至屋突二層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>（六）停車空間：應設汽車44輛，實設49輛，自設5輛。</p> <p>應設機車44輛，實設47輛，自設3輛。</p> <p>（七）餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案係依據「變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點」第十一點：「本細部計畫區內各項公共設施、公共工程或建築物應先經都市設計審議通過後始得申請建照執照」規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：本案設計單位於107年8月31日函送都市設計審議報告書到府。</p> <p>八、以上提請107年9月14日專案小組審議。</p>		
相關單位意見	<p>本府交通局(書面意見)：</p> <p>本案為變更設計，調整地下一層機車位，停車位數不變，本局無意見。</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、本次原則同意屋脊裝飾物變更；另報告書請納入原核准之屋脊裝飾物專章檢討全部文件，並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</p>		

決

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，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。

- 二、案內矮燈及投射燈設置過多，請取消人行道之投射燈。
- 三、報告書變更差異表請表列本案全部申請變更事項。
- 四、面積計算表請補充本次變更設計之面積計算表，計算表無變更亦同。
- 五、請依「新北市都市設計審議初步審查查核表」檢附全部已核准之基地分析資料及已核准之放寬事項專章檢討及獎勵專章檢討。
- 六、報告書應依新北市都市設計及土地使用開發許可審議報告書範例參考編排，並圖面模糊以至於無法判讀頁面請更換。
- 七、報告書應依新北市都市設計及土地使用開發許可審議報告書範例參考編排，並圖面模糊以至於無法判讀頁面請更換。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。
- 八、相關單位意見請酌參。

議

案由	元富信建設三重區仁信段 90、91 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程	案號	第三案
說明	<p>一、申請位置：三重區仁信段 90、91 地號等 2 筆土地。</p> <p>二、設計單位：郭怡良建築師事務所 建築師：郭怡良</p> <p>三、申請單位：元富信建設股份有限公司 負責人：沈東松</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 21 層地下 4 層，鋼筋混凝土造。共 105 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：3,099.05 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：895.43 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：28.89% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：21,061.1 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：10,576.06 平方公尺。</p> <p>設計容積率：341.27% ≤ 341.28%</p> <p>(四) 容積移轉面積：1,651.17 平方公尺(22%)。</p> <p>開發時程獎勵：1,487.54 平方公尺(20%)。</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。</p> <p>地上一層：一般零售場所、梯廳、管委會空間、停車空間</p> <p>地上一層夾層：一般零售場所。</p> <p>地上二至二十一層：集合住宅。</p> <p>屋突一至三層：梯間、機房、水箱</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 105 輛，實設 157 輛，自設 52 輛。</p> <p>應設機車 105 輛，實設 110 輛，自設 5 輛。</p> <p>應設自行車 27 輛，實設 28 輛，自設 1 輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「擬定三重都市計畫(高速公路北側仁義街附近地區)細部計畫書」土地使用分區管制要點第 8 點申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：本案設計單位於 107 年 9 月 3 日函送都市設計審議報告書到府。</p> <p>八、以上提請 107 年 9 月 14 日專案小組審查。</p>		
相關單位意見	<p>一、本府交通局(書面)：</p> <p>(一) 本案為第 1 類建築物，規劃 105 戶(住、店)，設置汽車停車位 157 席(法 105、自 52)、機車停車位 110 席(法 105、自 5)、自行車停車位 28 席(法 27、自 1)，已達提送交評門檻。</p> <p>(二) 基地於路口廣場設置阻車柱，建議檢討其設置必要性。</p> <p>(三) 請說明訪客臨時停車位進出與基地停車場車口出入口交織，請說</p>		

明如何警示或導引臨時停車位進出。

- (四) 基地停車場內之無障礙停車位，建議應避免跨越車道及臨近升降梯。
- (五) 請檢討停車場車道出入口兩側植栽是否位於 60 度視距範圍，避免影響車輛進出視距。
- (六) 另基地停車場各樓層間轉彎處，請確認是否設置反射鏡，以維行車安全。
- (七) 請於元信二街與元富二街口人行道增設 2 面遵 22-1 標誌。

二、本府工務局(書面)：

- (一) 各層空間名稱請依技規詳實標示。
- (二) 屋頂花台與女兒牆距離請加大間隔，以符合技規女兒牆大於 1.2M 高度規定。
- (三) 裝飾柱請依 106 年版工作手冊 5-01 檢討繪製與標示，非裝飾柱之管道間請計入機電面積檢討。
- (四) 屋脊裝飾物應由 R1F 板檢討，投影面積請依建築技術規則第 1 條第 10 款檢討屋頂突出物水平投影之和以不超過建築面積 30% 為限。
- (五) 樹穴請依土管檢討大於 150CM。
- (六) 地下層容積檢討自設機車位不可扣除容積。
- (七) 1F 圖說請移除非必要圖層(景觀植栽)，1MF 請依 CNS 規範繪製圖說(非 1MF 圖面請移除及詳實繪製過梁及挑空情形)。
- (八) B4F 防空避難室請依技規檢討區劃及增設小門。
- (九) 1F、8F、9F、20 立面雨遮外構造板性質為何?是否為雨遮或遮陽板請檢討。

三、本府城鄉發展局開發管理科(書面)：

本案前於 107 年 3 月 13 日新北府城開字第 1070440018 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 858.71 平方公尺，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40% 上限 (2,975.08 平方公尺，位於整體開發地區)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

四、本府城鄉發展局都市設計科：

- (一) 沿建築線開放人行空間請依通案尺寸設置 1.5 公尺綠帶及 2.5 公尺人行步道。
- (二) 容移友善開放空間請整併留設硬鋪面空間，提高可用性。
- (三) 自行車停車空間現留設方式應屬半戶外空間，請依建管室內空間留設方式設置，始得依土管規定免計入樓地板面積檢討。

決議

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、全區配置之街廓內建議綠帶空間，請補充相關維護說明(綠籬)；腳踏車停車區側綠籬請取消，以利日後鄰地 1.5 公尺退縮集中留設。
- 二、公有綠帶與本案設計綠帶之介面請考量維管介面之處理方式，並請考量維持公有人行道之通行使用，規畫本案綠帶設計。
- 三、考量消防救災可及性，建議可部分增加救災空間設置。
- 四、本案申請容積移轉(22%，1,651.17 平方公尺)，申請人提出友善開放空間 389.14 平方公尺。原則同意。
- 五、本案提請地上層裝飾柱放寬，裝飾柱 H 尺寸偏大，請補充說明設計需求，I 請考量是否影響車道動線；原則同意。
- 六、本案申請屋脊裝飾物審議，依新北市都市設計審議原則規定，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 公尺為原則並專章檢討。原則同意。
- 七、本案提請放寬土管覆土規定依都審原則設置，原則同意。
- 八、本案申請設置廣告招牌，請依土管及建管規定檢討，原則同意。
- 九、土管停車檢討與檢附條文不符，選用土管版本請釐清；技術規則停車檢討免計部分錯誤，請更正；地上 1 層夾層是否可設置零售業，請依建管規定檢討。
- 十、人行空間或步道系統動線配置事項：
 - (一)全街廓配置圖開放人行空間尺寸標註筆誤，請更正。
 - (二)開放空間告示牌位置請移入開放空間範圍內留設(元信二街請增設 1 處開放空間告示牌，元富二街側告示牌請移至開放空間範圍內)。
 - (三)開放空間請考量學校用地預計校門位置規畫相關廣場及停車場出入口規畫，並依應通學動線留設活動空間。
 - (四)公有人行道請依都審原則規定認養，請申請單位後續配合公所意見施作。
- 十一、交通運輸系統配置事項：
 - (一)自行車停車空間如依土管不計樓地板面積條件設置為地面層室內，請依建管規定檢討「室內」形式。
 - (二)地下 1 層機車位請集中設置，並避免汽機車動線交雜；地下 4 層無障礙車位請調整至地下 2 層以上設置。
 - (三)地面層訪客臨停車位請移至地下室設置，取消地面層車位。
- 十二、建物量體配置、高度、造型、色彩及風格事項：
 - (一)請依範本時段模擬夜間照明，外牆燈光請考量後續維管方式設置。
 - (二)空調配置圖請依都審原則補標示冷媒管位置。
 - (三)屋脊裝飾物幾何元素與整體立面略為複雜，建議簡化整合。
 - (四)本案作為本街廓第一案，外觀設計偏黑，建議以高明度、中低彩度，並以國際色碼標示色系。

十三、景觀計畫：

- (一) 沿街開放空間請依本區通案尺寸留設綠帶及人行步道設置。
- (二) 合計寬度達 6 公尺以上之人行空間(含公有人行步道)，請依都審原則以雙排樹規畫。
- (三) 綠化計算建築面積筆誤，請更正；綠覆率計算錯誤，桂花規格不符喬木綠覆 20 平方公尺規定。
- (四) 透水鋪面覆土請依都審原則採 60 公分以上設置；車道內緣草地覆土深度不足。
- (五) 請取消插地燈(投樹燈)設置。
- (六) 街道家具設置位置使用性不佳，請整併硬鋪面小廣場活動空間及喬木設置位置規畫，提高可及性及可用性。
- (七) 景觀規畫相當細緻，建議仍須考量社區後續是否能夠妥善維護管理。
- (八) 排水建議考量設置部分滲透區直接收集至筏基。
- (九) 水景設計請考量自然循環系統，減少自來水之使用。

十四、公寓大廈規約請載明開放空間管理維護基金費用。

十五、報告書部分：

- (一) 請補附交評函文，建築剖面圖缺向。
- (二) 容移申請量與函文不符，請釐清。
- (三) 開放空間管理維護計畫圖面積筆誤，請更正。
- (四) 封面提請放寬事項有關土管第五條規定，非屬都設會放寬事項，請刪除。
- (五) 建築平面部分隔間、設備未繪製，及本案挑空設計部分，請釐清是否符合建管規定。

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。

案由	元信開發三重區仁信段 105、106、107 地號等 3 筆土地集合住宅新建工程	案號	第四案
說明	<p>一、申請位置：三重區仁信段 105、106、107 地號等 3 筆土地。</p> <p>二、設計單位：郭怡良建築師事務所 建築師：郭怡良</p> <p>三、申請單位：元信開發股份有限公司 負責人：陳淵章</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 21 層地下 4 層，鋼筋混凝土造。共 160 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：2,898.97 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：914.91 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：31.56% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：20,103.87 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：10,049.37 平方公尺。</p> <p>設計容積率：346.65% ≤ 346.66%</p> <p>(四) 容積移轉面積：1,700.42 平方公尺(24.44%)。</p> <p>開發時程獎勵：1,391.51 平方公尺(20.00%)。</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。</p> <p>地上一層：一般零售場所、一般事務所、管委會、梯廳</p> <p>地上一層夾層：一般零售場所。</p> <p>地上二至二十一層：集合住宅。</p> <p>地上二十一層夾層：集合住宅。</p> <p>屋突一至三層：梯間、機房、水箱。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 146 輛，實設 146 輛。</p> <p>應設機車 160 輛，實設 173 輛，自設 13 輛。</p> <p>應設自行車 54 輛，實設 74 輛，自設 20 輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案依據「擬定三重都市計畫(高速公路北側仁義街附近地區)細部計畫書」土地使用分區管制要點第 8 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 107 年 8 月 28 日函送都市設計審議報告書到府。</p> <p>八、以上提請 107 年 9 月 14 日專案小組審查。</p>		
相關單位意見	<p>一、本府交通局(書面)：</p> <p>(一) 本案為第 1 類建築物，規劃 160 戶(住、店)，設置汽車停車位 146 席(法 146)、機車停車位 173 席(法 160、自 13)、自行車停車位 74 席(法 54、自 20)，已達提送交評門檻。另請再確認本案停車位折減數量是否符合相關規定檢討。</p>		

- (二) 基地於仁義街 26 巷彎道廣場設置阻車柱，建議檢討其設置必要性。
- (三) 因基地車道出入口與鄰接道路為 Y 型路口，請再確認停車場車道出入口兩側植栽是否影響車輛進出視距範圍，及車輛進出需確實依道路標線行駛(須右進右出)。另請補充基地停車場車道出入口套繪車輛進出轉彎軌跡。
- (四) 基地停車場各樓層間轉彎處，請確認是否設置反射鏡，以維行車安全。
- (五) 所提交通改善配套措施，除基地自行設置自行車停車位外，建議應再研提相關改善措施，如提供相關大眾運輸資訊(公車路線站位、YouBike 租賃站位置)等資訊，鼓勵住戶使用。
- (六) 請於元信街 1 段與仁義街 26 巷口人行道增設 2 面遵 22-1 標誌。

二、本府工務局(書面)：

- (一) 各層空間名稱請依技規詳實標示。
- (二) 屋頂花台與女兒牆距離請加大間隔，以符合技規女兒牆大於 1.2M 高度規定。
- (三) 裝飾柱請依 106 年版工作手冊 5-01 檢討繪製與標示，非裝飾柱之管道間請計入機電面積檢討。
- (四) 屋脊裝飾物應由 R1F 板檢討，投影面積請依建築技術規則第 1 條第 10 款檢討屋頂突出物水平投影之和以不超過建築面積 30% 為限。
- (五) 樹穴請依土管檢討大於 150CM。
- (六) 地下層容積檢討自設機車位不可扣除容積。
- (七) 1F 圖說請移除非必要圖層(景觀植栽)，1MF 請依 CNS 規範繪製圖說(非 1MF 圖面請移除及詳實繪製過梁及挑空情形)。
- (八) B4F 防空避難室請依技規檢討區劃及增設小門。
- (九) 1F、8F、9F、20 立面雨遮外構造板性質為何?是否為雨遮或遮陽板請檢討。

三、本府城鄉發展局開發管理科(書面)：

本案前於 107 年 2 月 22 日新北府城開字第 1070330054 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 1,477.85 平方公尺，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40% 上限(2,783.01 平方公尺，位於整體開發地區)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

四、本府城鄉發展局都市設計科：

- (一) 沿建築線開放人行空間請依通案尺寸設置 1.5 公尺綠帶及 2.5 公尺人行步道。
- (二) 容移友善開放空間請整併留設硬鋪面空間，提高可用性。
- (三) 自行車停車空間現留設方式應屬半戶外空間，請依建管室內空間

留設方式設置，始得依土管規定免計入樓地板面積檢討。

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、全區配置之街廓內建議綠帶空間，請補充相關維護說明(綠籬)；腳踏車停車區側綠籬請取消，以利日後鄰地 1.5 公尺退縮集中留設。
- 二、公有綠帶與本案設計綠帶之介面請考量維管介面之處理方式，並請考量維持公有人行道之通行使用，規畫本案綠帶設計。
- 三、考量消防救災可及性，建議可部分增加救災空間設置。
- 四、連續壁緊貼基地邊界線部分，請考量施工性設計。
- 五、21MF 與 R1F 同層設計請依建管規定檢討。
- 六、本案申請容積移轉(24.44%，1,700.42 平方公尺)，申請人提出友善開放空間 447.49 平方公尺。請於北側沿街開放空間步道增設至 5 公尺留設，原則同意。
- 七、本案提請地上層裝飾柱放寬，原則同意。
- 八、本案申請屋脊裝飾物審議，依新北市都市設計審議原則規定，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 公尺為原則並專章檢討。原則同意。
- 九、本案申請土管適用 106 年 12 月版本，提請放寬土管停車位規定依都審原則小坪數折減設置，交通改善措施請移至專章說明，並依 107 年 5 月 4 日第 5 次都設大會決議檢討，餘法令適用日請依相關規定更新，原則同意。
- 十、本案提請放寬土管覆土規定依都審原則設置，原則同意。
- 十一、本案申請設置廣告招牌，請依土管規定檢討，原則同意。
- 十二、有關本案地上 1 層夾層是否可設置一般零售業，集合住宅地面層及最頂層皆設置夾層部分，請依建管規定檢討。
- 十三、人行空間或步道系統動線配置事項：
 - (一)全街廓配置圖開放人行空間尺寸標註筆誤，道路及基地內設計高程未標示，請更正。
 - (二)開放空間告示牌位置請移入開放空間範圍內留設，元信街 1 段請增設 1 處開放空間告示牌。
 - (三)公有人行道請依都審原則規定認養，請申請單位後續配合公所意見施作。
- 十四、交通運輸系統配置事項：
 - (一)自行車停車空間如依土管不計樓地板面積條件設置為地面層室內，請依建管規定檢討「室內」形式。
 - (二)地下 1 層停車動線請避免自行車及汽機車動線交雜。
 - (三)汽機車道口之動線交織情形，請考量車行安全設計；車道口截角

決議

尺寸過小，請依交評意見設置。

十五、建物量體配置、高度、造型、色彩及風格事項：

- (一) 請依範本時段模擬夜間照明，外牆燈光請考量後續維管方式設置。
- (二) 空調配置圖請依都審原則補標示冷媒管位置。
- (三) 屋脊裝飾物專章立面說明樓層標示筆誤。
- (四) 屋脊裝飾物幾何元素與整體立面略為複雜，建議簡化整合。
- (五) 本案作為本街廓第一案，外觀設計偏黑，建議以高明度、中低彩度，並以國際色碼標示色系。
- (六) 透視圖屋頂及外觀色彩請確實依設計說明及設計圖模擬。

十六、景觀計畫：

- (一) 沿街開放空間請依本區通案尺寸留設綠帶及人行步道設置。
- (二) 合計寬度達6公尺以上之人行空間(含公有人行步道)，請依都審原則以雙排樹規畫。
- (三) 沿街綠帶請於銜接鄰地部份留設1.5公尺硬鋪面，以利日後鄰地開放空間銜接。
- (四) 自行車停車空間不得計入透水面積範圍。
- (五) 請取消插地燈(投樹燈)設置。
- (六) 景觀平面開放空間人行道及綠帶尺寸標示筆誤。
- (七) 街道家具設置位置使用性不佳，請整併硬鋪面小廣場活動空間及喬木設置位置規畫，提高可及性及可用性。
- (八) 景觀規畫相當細緻，建議仍須考量社區後續是否能夠妥善維護管理。
- (九) 排水建議考量設置部分滲透區直接收集至筏基。

十七、公寓大廈規約請載明開放空間管理維護基金費用。

十八、報告書部分：

- (一) 請補附交評函文；容移申請量與函文不符，請釐清。
- (二) 部分法令回應筆誤或對照錯誤，請更正。
- (三) 封面提請放寬事項有關土管第五條規定，非屬都設會放寬事項，請刪除。
- (四) 建築平面部分隔間、設備未繪製，及本案挑空設計部分，請釐清是否符合建管規定。

十九、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。

二十、相關單位意見請酌參。