

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：呂佩玲

電話：(02)29603456 分機7250

傳真：(02)29601983

電子信箱：AB6412@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108年4月22日

發文字號：新北府城設字第1080721718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：0007ZVBEW)

主旨：檢送108年4月2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108年3月21日新北城設字第1080505487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：黃委員志弘、鄭委員晃二、黃委員美君、古委員禮淳、張委員銀河、林委員辰熹、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府新建工程處、佳瑞建設股份有限公司、閻康聯合建築師事務所、張麗華等5人、陳朱平建築師事務所、紀明昇、陳威安建築師事務所、喻台生建築師事務所、龍呈建設股份有限公司、沈伯卿建築師事務所、日全股份有限公司、李承洋建築師事務所、新北市政府經濟發展局

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、社團法人新北市建築師公會(均含附件)

電 2019/04/23 文
交 08:28:14 章

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行



裝

訂



線

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 專案小組會議議程

召集人：黃委員志弘

會議時間：108.4.2 星期二 上午 9 時 30 分

會議地點：新北市政府 11 樓東側第 2 會議室(1137)

一、作業單位報告 (09:30-10:00)

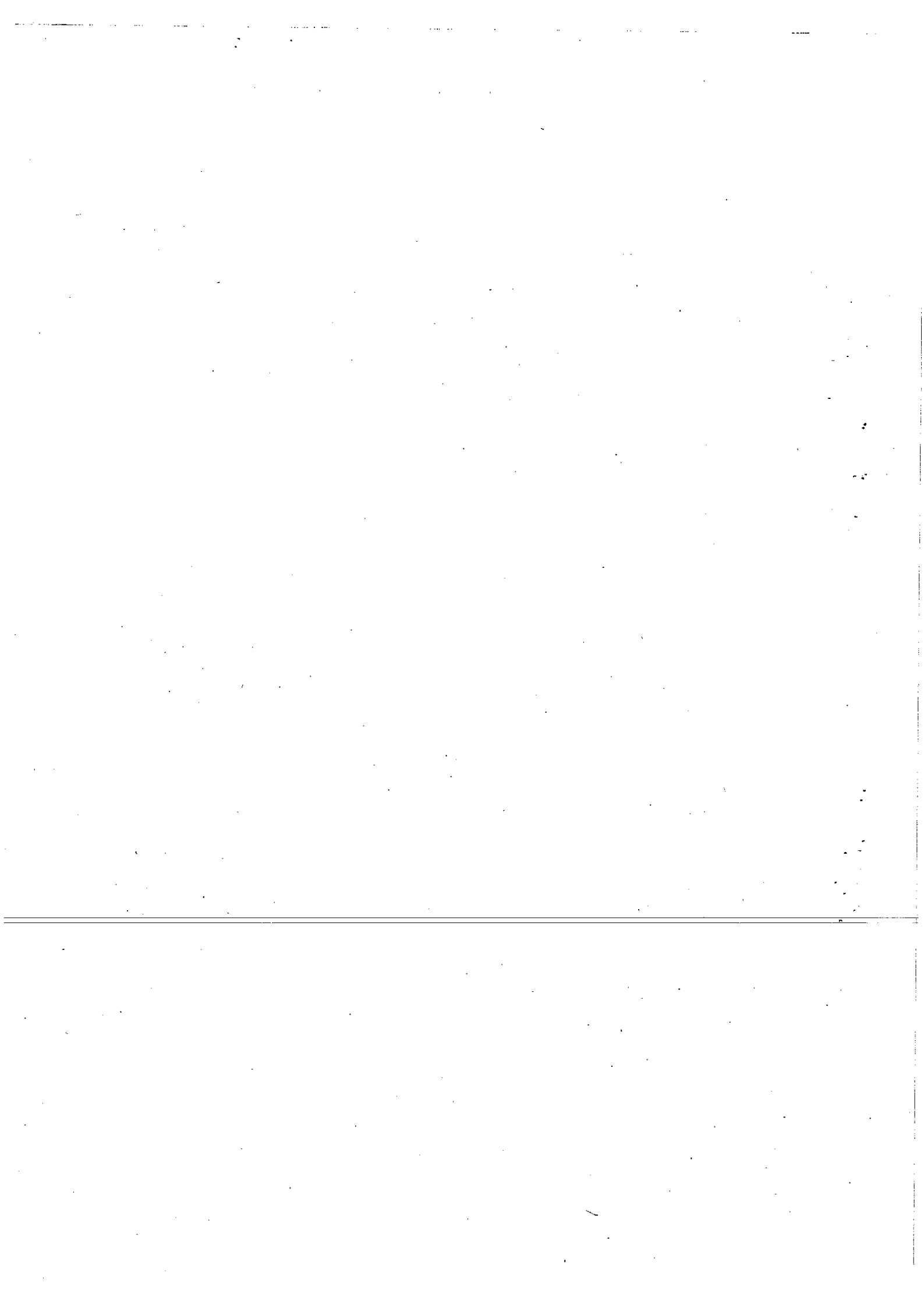
二、討論案 (10:00-)

- (一)佳瑞建設八里區中山段 401 等 1 筆地號店舖集合住宅大樓新建工程。
- (二)張麗華等 5 人-八里區大炭段 219、220、221 地號等 3 筆土地作業廠房新建工程案。
- (三)紀明昇八里區埤頭段 269 地號工藝創作辦公廠房新建工程。
- (四)新北市政府交通局中和區莊敬段 11 地號等 12 筆土地佳和公園地下停車場新建工程。

三、臨時動議：

- (一)龍呈建設新北市三重區文化北段 619 地號等 56 筆新建工程。
- (二)日全股份有限公司新北市三峽區長泰段 198-1 地號等 7 筆老人長期
照護機構照護工程。

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 108 年 4 月 2 日(星期二) 上午 09 時 30 分

貳、地點：新北市政府 11 樓東側第 2 會議室(1137)

參、主持人：黃老師志弘

肆、出(列)席單位/人員：

出席委員	委員	簽名處	委員	簽名處
	黃委員美君	黃美君	鄭委員晃二	
	古委員禮淳		張委員銀河	張銀河
	林委員辰熹	林辰熹		
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		謝慶鈞	新弘祥 曹金鈺
	本府經發局	科員	許理安	

單位	職稱	簽名處
佳瑞建設股份有限公司	主任	董俊邦
閻康聯合建築師事務所	建築師	王智志
張麗華等 5 人		
陳朱平建築師事務所	建築師	陳朱平
紀明昇		
陳威安建築師事務所	建築師	陳威安
新北市政府交通局		
喻台生建築師事務所		喻台生 陳偉如
龍呈建設股份有限公司		林永傳
沈伯卿建築師事務所	沈伯卿	
春承建築師事務所	春承	
日全股份有限公司		曾振傑 陳意峰

單位人員

案由	佳瑞建設八里區中山段 401 地號 1 筆土地店舖及集合住宅大樓新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市八里區中山段 401 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：張康一</p> <p>三、申請單位：佳瑞建設股份有限公司 負責人：廖盈貴</p> <p>四、土地使用分區：第三種住宅區(建蔽率 50%，容積率 200%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 13 層地下 3 層，鋼筋混凝土構造，共 155 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：3,752.22 平方公尺。 設計建築面積：1,163.48 平方公尺。 設計建蔽率：31.01 % ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：20,055.13 平方公尺。 設計容積面積：10,258.61 平方公尺。 設計容積率：291.26% ≤ 291.74%。 (200% X (1+16.99%+5%+11.74%+2.99%))</p> <p>(四) 容積移轉獎勵：1,274.72 平方公尺。(16.99%) 大街廓開發獎勵：375.22 平方公尺。(5%) 開放空間獎勵：881.34 平方公尺。(11.74%) 公共服務空間獎勵：224.63 平方公尺。(2.99%)</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下： 地下一~三層：停車空間。 地上一層：梯廳、店舖、公共服務空間。 地上二~十三層：集合住宅。 屋突一~三層：樓梯間、水箱、機房。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 155 輛，實設 155 輛。 應設機車 155 輛，實設 155 輛。 應設自行車 39 輛，實設 39 輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p>		
	<p>本案係依據「變更臺北港特定區計畫細部計畫(配合區段徵收開發修訂土地使用分區管制要點)書」第 20 點規定，本計畫區應先經新北市都市設計審議委員會依『新北市都市設計審議原則』及『臺北港特定區都市設計準則』審議通過後始得發照建築。爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：本案設計單位於 108 年 3 月 14 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 108 年 4 月 2 日專案小組審議。</p>		
相關單位意見	<p>一、本府交通局意見(書面)：</p> <p>(一) 停車場出入口：</p> <p>1. 請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含車道坡</p>		

度、轉彎處 5M 截角圓弧、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析。

2. 地面層停車場出入口車道請以車道磚鋪面設計，並與開放空間及人行道有所區隔。

(二) 停車位：

1. 請確實按實際用途，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，另將前述各規定條文對照表及計算過程詳附。

2. 按土管規定，基地停車位之檢討除須符合建技規則外，尚需滿足本案開發交通量衍生之實際停車需求；故請依土地使用以樓地板面積推估基地汽、機車停車產生率並計算停車需求(並請註明相關參數資料來源)，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。

3. 請依身心障礙者權益保障相關規定檢討本基地無障礙汽機車位之設置數量，並應臨近梯廳避免穿越車道設置。

4. 本案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，故仍請詳實評估基地汽機車停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

(三) 有關周邊計畫道路開闢：

1. 請釐清基地周邊計畫道路開闢情形及新工處道路新闢審議(或定稿)函文、各新闢道路如有不同開闢時程應予敘明。

2. 本案停車場出入口處臨未開闢 8 米計畫道路與基地西側未開闢之計畫道路中，請說明本案是否協助新闢道路並釐清開闢範圍及土地權屬，提供相關標誌標線號誌配置圖說及洽辦本府相關單位文件，並以其核定之開闢計畫為準由業者於使照領取前建置完成，且說明未來是否開放供公眾通行。

(四) 本案已達交評送審門檻，請依規定送審。

二、本府工務局意見(書面)：

(一) 公服空間請套傢俱配置並至少設置一處無障礙廁所。

(二) 管委會空間請實質區隔。

(三) 排煙室防火門應朝避難方向開啟。

(四) 一樓陽台請標示欄杆高度。

(五) 店舖出入口請繪製。

(六) 2 樓板天井位置圖面標示不清，請釐清。

(七) 部分車位請確實檢討 5*6 之操作空間。

(八) 車道坡度是否符合規定。

(九) 細則之 2、14、15、36、39、42、43、47、48 請再確認。

(十) 土管 4、10、11、18、19、20、21、22、23 請再確認。

(十一) 開放空間之面積、有效面積獎勵值審查表請再確認(含沿街

式於南側之合理性)。

- (十二) 是否須設置機車專用坡道，請再釐清。
- (十三) 開放空間之 2 公尺緩衝空間(住宅部分)，請依本局手冊檢討。
- (十四) 是否涉及排水路退縮，請依建築線指示圖檢討。
- (十五) 基地面積請再確認(謄本)。
- (十六) 請將建築面積以紅色套繪於一樓平面圖。
- (十七) 面積計算表與剖面圖不一致並請確認機車位數量及 GL 位置。
- (十八) 請檢討無障礙汽機車數量(店舖及住宅)。
- (十九) 請重新檢視車位尺寸，圖例及數量。
- (二十) 地下是機房請留 75 公分以上之通路。
- (二十一) 請檢討店舖之無障礙通路及出入口。
- (二十二) 綠化實設面積有無扣除水溝、陰井及街道傢俱等設施。
- (二十三) 請檢討有無地下圖出 GL120 公分須回計建築面積。
- (二十四) 出入口雨遮內設置陽臺部分請依技規檢討樓地板容積。
- (二十五) 管委會空間出入口之虛線為何?
- (二十六) 住宅棟是否設置 2 個出入口雨遮。
- (二十七) 地下室車道坡之起始點位置是否符合土管規定。
- (二十八) 請檢討公服空間之出入動線(管委會空間不得兼具通行性質)
- (二十九) 信箱非屬建照申請範圍，日後建照圖說請將之移除。
- (三十) 住宅南棟直通樓梯未直接臨建築線請檢討通路。
- (三十一) 請說明開放空間是否順平無高地差。
- (三十二) 2 樓以上之屋突 3 之空間名稱請填全。
- (三十三) 請說明 2 樓 ALINE 左側出入口雨遮上方之雙線為何?
- (三十四) 請說明和室空間屬性為何?是否為居室?
- (三十五) 無障礙樓梯應為直通樓梯
- (三十六) 電視請移除。
- (三十七) 立面圖兩平面圖不一致(柱線樑先開窗位置雨遮隔柵)並請標建築物高度。
- (三十八) 剖面圖請標示 GL 及剖線位置並 V 請釐清地下室認定、樓層高度及各層樓板高及空間名稱。

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、 本案申請屋脊裝飾物請依建管及都審原則規定設置，都審原則規定屋脊裝飾物應採金屬構架，並以屋突一層為基準點起算高度，原則同意。
- 二、 本案申請裝飾柱放寬部分，原則同意。
- 三、 本案依「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」規定辦理，經主管機關審查其接受基地可移入容積為基準容

積之18%，本次申請容積移轉量16.99%。

四、本案於基地西側規劃20.4公尺沿街步道式開放空間範圍，申請開放空間獎勵：

(一) 考量鄰地部分基地已開發建築，本案目前申請20.4公尺沿街步道式開放空間無法延續鄰地開放空間及步道系統，不具連通性且似住戶門庭空間，請取消寬度10公尺以上沿街式開放空間，以有效獎勵深度10公尺以下之廣場式開放空間規劃，並移設西北、西南鄰房側及鄰棟間隔範圍複層植栽，增加通行硬鋪面，以達到全街廓人行道空間串連性及可及性，並請增加停等空間及街道傢俱。

(二) 開放空間有效獎勵面積請扣除都審原則規定1.5公尺人行道範圍，並標示建築物1樓住宅用途使用範圍留設2公尺緩衝空間寬度，該緩衝空間不得計入開放空間有效面積。

(三) 本案依「建築技術規則」檢討之法定空地60%開放空間有效面積錯誤，請修正，並重新檢討開放空間管理維護基金。

五、本案申請公共服務空間獎勵(2.99%)，請依都審原則規定，檢附該空間之傢俱、服務設施配置等圖說。

六、考量基地東北側巷道長期供社區通行使用，請適度於基地東北側沿巷道增加人行道通行路徑、街道傢俱及社區停等空間，並請說明基地東北側巷道、停車場用地現況使用情形及鄰地與本案動線及坡度關係。基地內高程與鄰地巷道高程順平無高差，並確實標示公共通行及私人住戶使用分界範圍。

七、交通運輸系統配置事項：

(一) 請確實分別依「都市計畫法新北市施行細則」、本區土管要點及都審原則規定檢討法定汽、機車車位數量。

(二) 考量行人安全性，汽機車道請垂直人行道規劃，並依都審原則規定，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、開放空間獎勵範圍之間應留至少6公尺緩衝平地。

(三) 無障礙汽、機車位動線應避免與汽車車道重疊或交錯規劃，請移設無障礙車位位置於臨梯廳附近。

(四) 請補充2向車道剖面圖，說明人行道與車道順平關係。

八、開放空間請取消設置投射燈，請以高燈或矮燈代替，加強開放空間燈光明明，另考量住戶夜間活動安全性，請於中庭增加高燈設計。

九、環境保護設施部分：

(一) 請詳細標示基地排水高程，排水入筏基規劃。

(二) 本案13層樓規劃露臺部分請依都審原則規定，檢討其面積1/2綠化面積。

(三) 地面層及屋頂景觀剖面圖請標示植栽覆土深度，並符合本區土地使用管制要點規定。

(四) 綠覆率請以綠覆面積與實設空地之百分比計算。

十、 報告書部分：

(一) 請修正報告書案名為「佳瑞建設八里區中山段 401 地號 1 筆土地集合住宅新建工程」，封面請補充申請公共服務空間獎勵項目。

(二) 相關申請書文件請用正本用印、簽名。

(三) 法規檢討部分：

1. 法規檢討請逐條檢討說明、檢附完整附表附圖，並確實標示回應本文頁碼，

2. 「都市計畫法新北市施行細則」第 37 條開挖率計算式有誤；第 43 條檢討建築、車道面積有誤；第 47 條應檢討，請修正。

3. 請釐清本案依本區土管第 22 點規定檢討法定退縮距離，並於土管要點附圖 3 標示基地位置。

(四) 都市計畫圖說版本有誤，請修正。

(五) 建築線指示圖請檢附現況計畫圖。

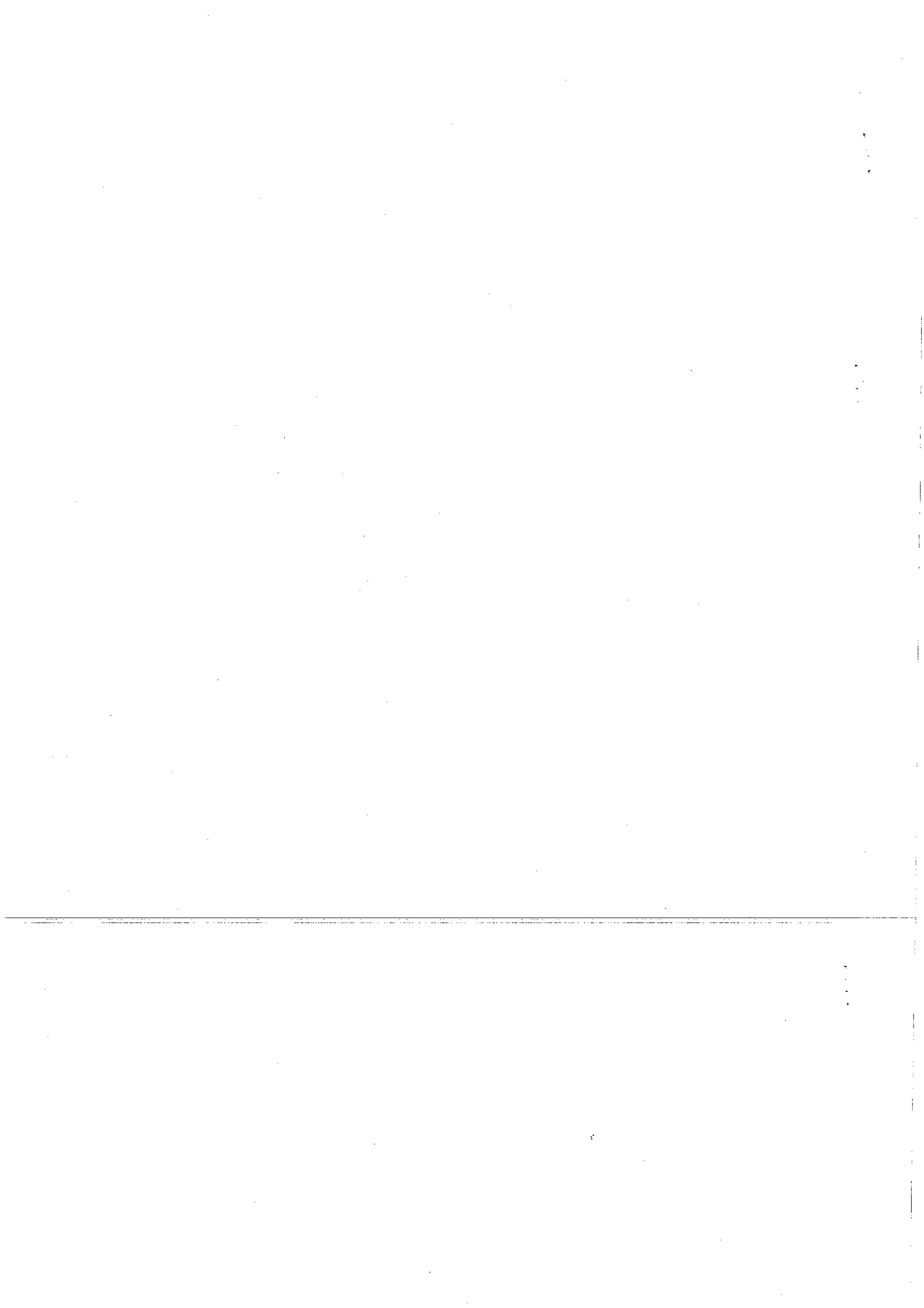
(六) 相關圖說請標示基地面前道路寬度。

(七) 景觀剖面圖之索引圖請清楚標示剖線位置。

(八) 建築立面圖請標示樓層高度，建築剖面圖請補充索引圖。

十一、 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。

十二、 相關單位意見請酌參。



案由	張麗華等 5 人八里區大崁段 219、220、221 地號等 3 筆土地作業廠房新建工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市八里區大崁段 219、220、221 地號，共 3 筆土地。</p> <p>二、設計單位：陳朱平建築師事務所 建築師：張文正</p> <p>三、申請單位：張麗華等 5 人</p> <p>四、土地使用分區：第一種產業專用區(建蔽率 60%，容積率 210%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 1 層地下 0 層，鋼構造，3 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：3,668.75 平方公尺。 設計建築面積：1,224.24 平方公尺。 設計建蔽率：33.37% ≤ 60%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：1,224.24 平方公尺。 設計容積面積：1,224.24 平方公尺。 設計容積率：33.37% ≤ 210%。</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下： 地上一層：作業廠房。</p> <p>(五) 停車空間：應設汽車 3 輛，實設 3 輛。 應設機車 4 輛，實設 4 輛。 應設自行車 1 輛，實設 1 輛。</p> <p>(六) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「變更臺北港特定區計畫細部計畫(配合區段徵收開發修訂土地使用分區管制要點)書」第 20 點規定，本計畫區應先經新北市都市設計審議委員會依『新北市都市設計審議原則』及『臺北港特定區都市設計準則』審議通過後始得發照建築。爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：本案設計單位於 108 年 3 月 19 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 108 年 4 月 2 日專案小組審議。</p>		
相關單位意見	<p>一、本府交通局書面意見：本案建築物使用用途雖為設計產業作業廠房，故請補充說明並詳實評估所設汽、機車停車位是否滿足員工及裝卸貨車衍生停車需求，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。</p> <p>二、本府工務局書面意見：</p> <p>(一) 建築物高度請釐清。</p> <p>(二) 細則地 36、41、42、43 請再確認。</p> <p>(三) 土管 6、9、10、23 請再確認。</p> <p>(四) 忠五街 1.5 公尺人行道(開放空間維管基金)之適法性。</p> <p>(五) 面積計算表之綠化面積工程造價建築物高度、樓層高度請再確認。</p>		

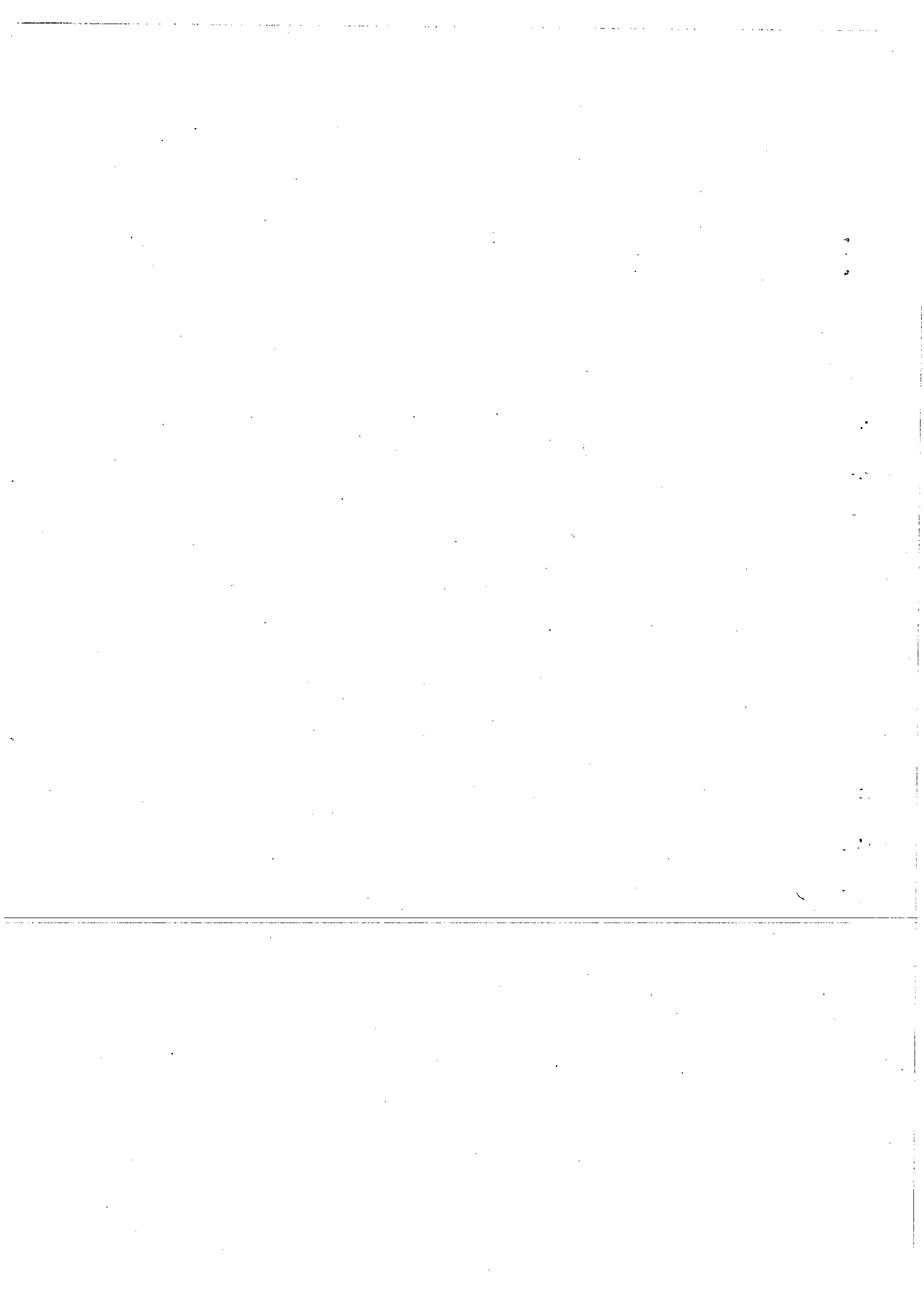
	<p>(六) 工廠、辦公室、餐廳請確認是否互為主從關係或各自獨立並請依其屬性檢討停車位及非住宅高度原則。</p> <p>(七) 綠化面積計算有誤。</p> <p>(八) 請檢討機車位與鄰地防火。</p> <p>(九) 請標示建築內外高程，檢討無障礙出入口。</p> <p>(十) 屋簷是否涉及土管之 5 公尺退縮帶。</p>
<p>決議</p>	<p>本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。</p> <p>一、 本案放寬屋頂 1/2 綠化，依新北市都市設計審議原則，以喬木加倍替代部分，原則同意。</p> <p>二、 查景觀配置圖說，不符合土管要點第 22 點，應退縮 5 公尺建築規定，請確實標示法定退縮、植栽槽及人行道相關尺寸，並釐清屋頂天溝是否位於法定退縮退縮範圍內。</p> <p>三、 考量作業人員使用及活動，請增加停車空間與建築物通行路徑、建築物通行出入口及休憩空間。</p> <p>四、 請補充 2 向車道剖面圖，說明人行道與車道順平關係，並說明裝卸位動線及自行車車位位置。</p> <p>五、 本案立面請依照 107 年 3 月 26 日本市 107 年度第 4 次大會專案報告第一案「新北市新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)輕量型鋼結構建築物(鐵皮屋)審議注意事項」檢討，請適度增加屋簷或水平、垂直遮陽設施，增加北向立面窗戶，豐富立面設計。</p> <p>六、 考量基地位置臨海特性及東北季風，請於基地北側增加植栽規劃，植栽請適度錯位、排列及增加間距。</p> <p>七、 考量整體街道環境及美觀，台電配電空間請往建築側移設，並於配電空間臨路側增加植栽景觀加以遮蔽美化。</p> <p>八、 環境保護設施配置事項： (一) 請詳細標示基地相關高程，加強排水、滯留系統並結合草溝設計，儘量將將地面水匯集入筏基中，勿直接排入公共排水溝。</p>
	<p>(二) 考量街道景觀及環境衛生，垃圾回收處理空間遮蔽美化，其空間應具有除臭、沖刷及通風等功能，供維護環境整潔。</p> <p>(三) 垃圾車暫停車位請於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。</p> <p>九、 請釐清前、側院範圍。</p> <p>十、 請檢附免指定建築線範圍示意圖，並標示本案基地位置。</p> <p>十一、 全區街廓配置圖請套繪本案景觀配置圖，並放大圖說大小。</p> <p>十二、 p. 3-1 及 p. 8-22 開放空間管理維護基金範圍不一致，請釐清。</p> <p>十三、 報告書部分： (一) 相關申請書文件請用正本用印、簽名。 (二) 報告書土管要點附圖 3 版本錯誤，請修正。</p>

(三)請釐清 p. 2-18 法定綠化面積。

(四)請於法規章節檢討本區土管要點規定法定喬木數量。

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

十五、相關單位意見請酌參。



	<p>(二) 停車場出入口車道請與開放空間及人行道有所區隔，並設置相關安全警示設施。</p> <p>(三) 停車場出入口兩側植栽建議移至它處，避免影響車輛出入之行人視線。</p> <p>二、本府工務局意見(會後書面)：</p> <p>(一) 樓層高度檢討請釐清。</p> <p>(二) 法令適用日請確認。</p> <p>(三) 土管法規版本請釐清。</p> <p>(四) 停車檢討請確認。</p> <p>(五) 直通樓梯未面臨面前到路請依技規第 2 條檢討。</p> <p>(六) 請檢討無障礙設計(通路及設備等)。</p> <p>(七) 無法綠化面積及土管退縮帶之人行道法定寬度。</p> <p>(八) 透水面積與建築面積重疊。</p> <p>(九) 裝飾柱請依本局 107 手冊編號 5-03 檢討。</p> <p>(十) 空間用途請填全。</p> <p>(十一)容積檢討有誤。</p> <p>(十二)免積容積之機電空間請檢討防火區劃。</p> <p>(十三)停車空間上方(2 樓部分)是否降版，請檢討人行動線。</p> <p>(十四)樓梯直線距離請檢討工廠類專章。</p> <p>(十五)車道口是否涉防火捲門。</p>
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、本案放寬屋頂 1/2 綠化，依新北市都市設計審議原則，以喬木加倍替代部分，原則同意。</p> <p>二、本案檢討「都市計畫法新北市施行細則」版本有誤，請修正，並請檢附相關法規附表及附圖。</p> <p>三、本案作工藝創作廠房規劃，倘申請無涉及土管規定第 1 種產業專用區容許使用內容規定，請依本府城鄉發展局 108 年 1 月 10 日新北都字第 1080028534 號函檢附本案用途經文化創業產業主管機關認屬文化創意產業相關文件。</p>
	<p>四、本案立面請依照 107 年 3 月 26 日本市 107 年度第 4 次大會專案報告第一案「新北市新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)輕量型鋼結構建築物(鐵皮屋)審議注意事項」逐條檢討、說明，增加屋簷或遮陽設施。</p> <p>五、請確實依相關建管規定檢討各樓層、夾層高度規定及梯廳動線。</p> <p>六、請確實標示車道寬度，並依都審原則規定，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。</p> <p>七、請詳細標示基地相關高程，加強排水系統，並請標示排水方向及保</p>

水設施剖面。

八、本案與鄰地高程差部分，請標示本案與鄰地高程關係。

九、綠覆面積植栽加權值請依都審原則附表 1 檢討計算。

十、請釐清本案垃圾回收處理空間樓高規劃。

十一、報告書部分：

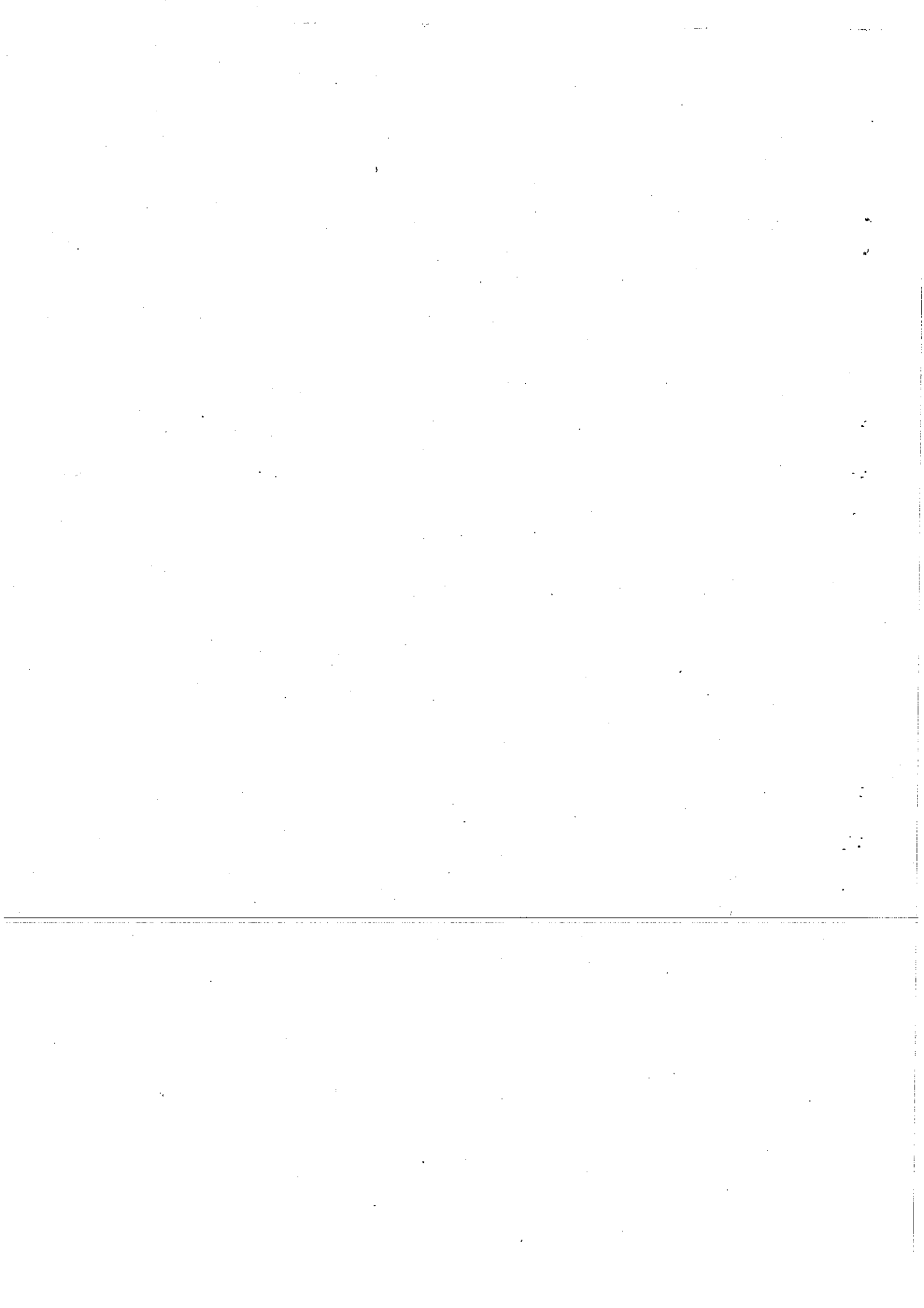
(一)請釐清 P.5-5 法定綠化計算式之建築面積。

(二)請放大景觀配置圖及建築圖說大小。

(三)圖說標示尺寸及高程文字不清，請放大字體。

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

十三、相關單位意見請酌參。



案由	新北市政府交通局中和區莊敬段 11 地號等 12 筆土地 佳和公園地下停車場新建工程	案號	第四案
說明	<p>一、申請位置：中和區莊敬段 11 地號等 12 筆土地。</p> <p>二、設計單位：喻台生建築師事務所 建築師：喻台生。</p> <p>三、申請單位：新北市政府交通局 負責人：鍾鳴時。</p> <p>四、土地使用分區：兒童遊樂場用地(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 2 層鋼筋混凝土構造。</p> <p>(二)建築基地面積：10,244.45 平方公尺。 設計建築面積：310.8 平方公尺。 設計建蔽率：3.03% ≤ 15%。</p> <p>(三)總樓地板面積：11,463.94 平方公尺。 設計容積面積：310.8 平方公尺。 設計容積率：0.01% ≤ 30%</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地上一層：樓電梯間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地下二層：停車空間。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車 280 輛，實設 282 輛(自設 2 輛)； 應設機車 100 輛，實設 100 輛；</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」土地使用管制要點第 19 點第 2 項，略以：「公共設施用地之地下室開挖率提經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過者，得不受前項規定之限制」提請都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：本案設計單位於 108 年 3 月 21 日函送都市設計審議報告書到府。</p> <p>八、以上提請 108 年 4 月 2 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)：</p> <p>(一)本案已達提送交評門檻，請提送。</p> <p>(二)面積計算表請補充汽機車停車位數量計算公式，並請依土管、建技及都設原則檢討停車位(汽車、機車、自行車)之設置，另將前述各規定條文對照表及計算過程詳附。</p> <p>(三)停車場出入口：請補充破口寬度。</p> <p>(四)動線：請以連續線段分別標示汽機車停車場地下層及地面層進離場動線。</p> <p>(五)請補充停車場入口及地下層車道之安全警示設施。</p> <p>二、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：</p>		

- (一) 經查本案土地位於本市中和區莊敬段 11、14、25、26、54、57、87、92、93、94、95、99 地號等 12 筆土地，係屬中和都市計畫範圍內之兒童遊樂場用地。
- (二) 依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第 3 條之附表規定，兒童遊樂場用地立體多目標作停車場使用應面臨寬度 8 公尺以上之道路，並設專用出入口、通道應有完善之通風及消防設備，地下建築突出物之量體高度應配合兒童遊樂場之整體規劃設計；又該用地平面多目標作幼兒園及托嬰中心使用部分，面積須達 0.2 公頃以上，做各項使用之面積不得超過該用地面積 25%，且應先徵得該主管教育行政或社會福利主管機關同意等規定；另該用地平面多目標作「幼兒園」及「托嬰中心」使用，依內政部 99 年 8 月 6 日內授營都字第 0990806121 號函釋規定，平面多目標使用如依其容積率規定興建 2 樓以上樓層時，仍僅得作單一用途使用，以符平面使用之規定；其他准許條件應依都市計畫公共設施多目標使用辦法規定辦理。

本案依「變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」土地使用管制要點第 19 點第 2 項，略以：「公共設施用地之地下室開挖率提經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過者，得不受前項規定之限制」，故本案採諮詢案方式提請土管開挖率放寬審議，倘後續申請建照執照涉及都市設計審議則依作業要點規定辦理審議。

一、依「變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」土地使用管制要點第 19 點第 2 項，略以：「公共設施用地之地下室開挖率提經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過者，得不受前項規定之限制」，故開挖率得提請都市設計審議放寬。本案經設計單位說明因基地限制、停車效率、周邊停車需求與降低環境衝擊需放寬開挖率至 55%(申請人會上改提請放寬至 60%)，請補充以下參考資料，續提小組討論。

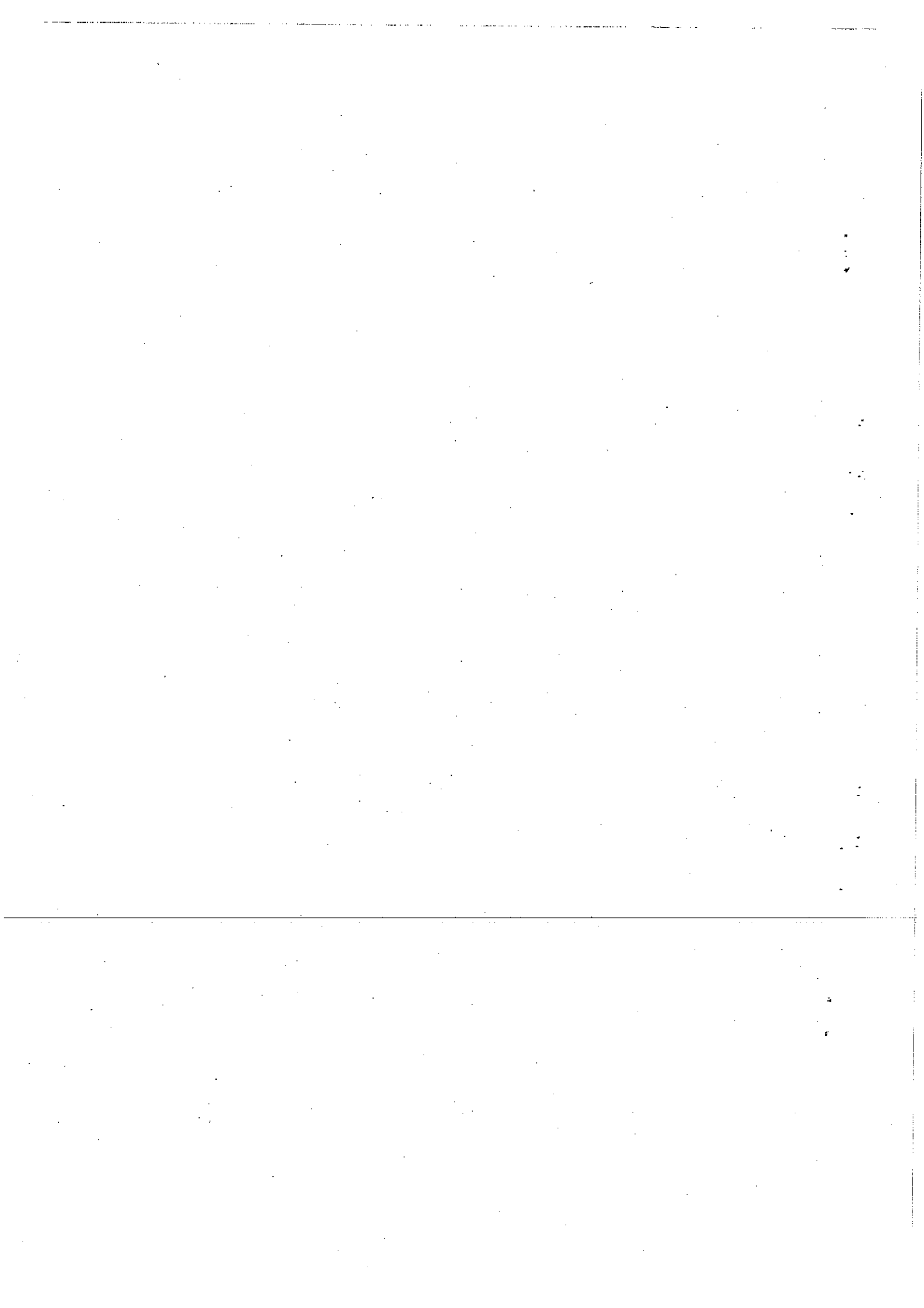
決議

- (一) 請檢附停車系統規劃及開挖經濟效益分析、兒童遊戲場用地放寬開挖增加停車數量對周邊都市環境改善評估資料，以利審查參考。
- (二) 請下次都市計畫主管機關就放寬申請額度及適法性予以建議，以利審查參考。

- 二、有關申請人會中補提申請地面層多目標使用審查部分，非屬都市設計審議事項，請逕洽業務主管機關辦理。
- 三、本案為兒童遊樂場用地使用，請依基地特性妥適規劃開放空間位置、街角廣場及沿街人行步道規劃，以利銜接周邊社區動線，供公眾使用。
- 四、另本案提請都市設計審議原則之車道寬度放寬部分，考量本案目前設計尚未定案，建議於後續申請建照執照倘涉及都市設計審議原則檢討事項時，另案提請討論。
- 五、公園內部空間規劃請考量未來兒童教育可能之視野開闊性、親子及生態活動，加強景觀設計內容。
- 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。

七、相關單位意見請酌參。



案由	龍呈建設三重區文化北段 619 地號等 56 筆土地集合住宅新建工程	案號	臨時動議 第一案
說明	<p>一、申請位置：三重區文化北段 619、620、621、622、623、624、625、626、627、628、629、630、631、632、633、634、635、636、637、638、639、640、641、642、642-1、680、681、682、683、684、684-1、685、686、687、688、689、690、691、692、693、694、695、696、697、698、699、700、701、702、708、709、710、711、712、713、714 地號等 56 筆土地。</p> <p>二、設計單位：沈伯卿建築師事務所 建築師：沈伯卿。</p> <p>三、申請單位：龍呈建設股份有限公司 負責人：林永鴻。</p> <p>四、土地使用分區：住宅區/商業區 (建蔽率 67.12%，容積率 648.72%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 19 層、地下 5 層鋼骨鋼筋混凝土造，共 139 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：1,925.03 平方公尺。 設計建築面積：1,068.57 平方公尺。 設計建蔽率：55.5% ≤ 67.12%。</p> <p>(三)總樓地板面積：22,976.62 平方公尺。 設計容積面積：12,461.1 平方公尺。 設計容積率：647.32% ≤ 648.72%。</p> <p>(四)都市更新獎勵：1,173.49 平方公尺(14.52%) 容積移轉面積：3,232.75 平方公尺(40%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至五層：防空避難室兼停車空間、機房。 地上一層：門廳、店鋪。 地上二層：店鋪。 地上三層：辦公室、餐廳。 地上四層：辦公室。 地上五層：辦公室、管委會空間。 地上六至十九層：集合住宅。</p>		
	<p>屋突一至三層：樓梯間、電梯機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 131 輛，實設 136 輛(自設 5 輛)。 應設機車 139 輛，實設 160 輛(自設 21 輛)。 應設自行車 59 輛，實設 59 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「變更三重都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」第 17 點規定，辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過： (一)本案 103 年 12 月 30 日第 1 次都更暨都設聯審專案小組都設部分決議如下：請設計單位依下列委員意見及作業單位意見修正，製</p>		

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. 請設計單位依新北市都市設計審議原則第四點規定提出容積移轉環境友善方案，並敘明提供供公眾使用開放空間面積值及考量搭配街道傢俱等，續提委員會審議。
 2. 請設計單位補充基地北側現有通路退縮之相關資料。
 3. 請設計單位依新北市都市設計審議原則第一點留設 1.5 公尺鄰棟間隔並淨空設計。
 4. 本案基地位於部分商業區，請設計單位依新北市都市設計審議原則第四點規定從地面層起至少二層以上應作商業使用為原則，爰請移除管委會空間。
 5. 請設計單位考量人行安全及合理性，並依新北市都市設計審議原則第三點規定，一宗基地以設置一處車道出入口為原則調整規劃。
 6. 請設計單位依相關規定設置無障礙汽機車位。
 7. 請設計單位依「變更三重都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」土地使用分區管制要點第七點規定提供 15%供公眾使用自行車位，並依新北市都市設計審議原則第三點規定檢討供住戶使用自行車位。
 8. 請設計單位考量垃圾清運動線及人行安全性，妥適調整垃圾車暫停車位及垃圾儲存空間位置。
 9. 有關屋脊裝飾物部分，請設計單位補充技師簽證及材料高度說明，並以 6 公尺以下為原則設計。
 10. 請設計單位依新北市都市設計審議原則第七點規定檢討圍牆設計。
 11. 請設計單位依「變更三重都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」土地使用分區管制要點第十八點及新北市都市設計審議原則第六點規定檢討地面層、屋頂及露臺綠化。
 12. 請設計單位釐清基地是否臨接公有人行道並依新北市都市設計審議原則第二點規定一併認養施作。
 13. 有關基地景觀請順平設計，倘人行步道寬度超過 6 公尺請設計單位依新北市都市設計審議原則第七點規定種植雙排喬木。
 14. 請設計單位補充多向景觀剖面圖說並標示植栽覆土深度。
 15. 報告書部分：
 - (1) 補充套繪都更獎勵相關圖說以釐清容積獎勵法源及範圍。
 - (2) 一層平面圖請套繪鄰地現況(如騎樓、車道、人行道、植栽、建築物退縮)。
 - (3) 模擬圖請納入鄰房。
 - (4) 補充空調圖說剖面圖。
 - (5) 夜間照明、植栽及垃圾車暫停車位等請納入公寓大廈規約。
- (二)本案 105 年 3 月 2 日第 2 次都更暨都設聯審專案小組都設部分決議如下：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，請區分社區使用空間及供公眾使用之開放空間，請合理規劃植栽、人行動線、街道傢俱位置及開放空間標示牌位置，並考量規劃基地南北側串連通道以加強周邊防災功能，續提委員會討論。
2. 請依新北市都市設計審議原則第1點留設1.5公尺鄰棟間隔並淨空設計，爰請調整車位規劃。
3. 請依「變更三重都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）書」土地使用分區管制要點第7點規定提供15%供公眾使用自行車位，並依新北市都市設計審議原則第3點規定檢討供住戶使用自行車位，其中供公眾使用自行車位位置應具備開放性，另請補充供公眾使用自行車位標示牌。
4. 請依新北市都市設計審議原則第3點規定，一宗基地以設置一處車道出入口為原則調整規劃。
5. 本案基地位於部分商業區，請依新北市都市設計審議原則第4點規定從地面層起至少二層以上應作商業使用為原則，爰請調整管委會空間。
6. 基地南側商業氛圍不足，請調整沿街人行動線及植栽規劃。
7. 請考量住商動線規劃合理性，並於建築物立面及燈光計畫加以區分住商意象，其中夜間照明請減少亮度以增加環境友善性。
8. 本案基地鄰接公有人行道請依新北市都市設計審議原則第2點規定一併認養施作，且應補充鋪面型式及植栽規劃。
9. 請依新北市都市設計審議原則第6點規定檢討露臺綠化。
10. 請補充多向景觀剖面圖說並標示植栽覆土深度。
11. 本案申請都更綠建築獎勵保水指標，請區分具體作法，如儲留及滲透設計等並補充細部圖說。
12. 有關排水計畫請補充與筏基、雨水儲留設施關係並釐清排水方向及高程。
13. 請依新北市都市設計審議原則第6點規定檢討透水鋪面。
14. 報告書部分：
 - (1) 補充套繪都更獎勵相關圖說以釐清容積獎勵法源及範圍。
 - (2) 一層平面圖請套繪鄰地現況（如騎樓、車道、人行道、植栽、建築物退縮）。
 - (3) 請更新消防救災核准圖。
 - (4) 補充屋頂綠化管理維護計畫。
 - (5) 補充綠籬規劃之樹種。
 - (6) 模擬圖請納入鄰房。
 - (7) 鋪面計畫請補充材料剖面圖及透水工法。
 - (8) 夜間照明、植栽、垃圾車暫停車位及容積移轉環境友善方案等請納入公寓大廈規約，其中垃圾車暫停車位請註明不得銷售移

轉。

(三)本案105年11月1日第3次都更暨都設聯審專案小組都設部分決議如下：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. 容積移轉環境友善空間應加強南北串連性及防災，並建議調整住戶專用垂直動線及機車車道位置，重新調整方案：
 - (1) 本案北側設置廣場式開放空間(景觀A區)請於臨現有通路側加強硬鋪面及街道家具設置，並調整自行車設置位置，以利公眾使用。
 - (2) 為利環境友善方案開放性，臨重新路側路口應有至少設置2.5公尺以上。
 - (3) 為利人行通行，西側友善通道請設置硬鋪面(非踏石或植草磚)，惟樹穴寬度應考量喬木合理生長。
 - (4) 增加綠覆面積達100%以上。
 - (5) 請比照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。
 - (6) 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。
2. 本案依土地使用分區管制要第7點規定設置15%公眾自行車位部分，請設置於臨重新路一段之開放空間處，以利公眾使用。
3. 地下室機車與汽車動線交織，請合理調整動線系統；另無障礙汽機車位應鄰近垂直動線核。
4. 請補充各空間介面(包含建築物內部與開放空間、人行道及馬路)交接之無障礙環境設計，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。
5. 屋頂綠化請加強景觀配置設計，惟應考量覆土深度及排水系統等。
6. 地面層景觀剖面應包含與地下室關係、覆土及排水系統。
7. 為利於基地雨水排水入滲增加保水量，請移除花台設置。
8. 請說明二樓A0戶店鋪空間之人行動線及合理性，建議調整為辦公室使用。
9. 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。

(四)本案108年6月26日第4次都更暨都設聯審專案小組都設部分決議如下：請依下列意見修正後通過，並製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 有關容積移轉友善空間為提供基地南北串連人行步道部分，請依下列意見修正：
 - (1) 有關本案留設人行步道串聯部分建議淨寬不得小於2.5公尺，且以硬鋪面規劃設計，倘西側退縮部分無法配合留設建議取消設

置，以符公益性及開放性，另倘因留設人行鋪面以致綠化面積不足得依本市第 62 次都設大會決議辦理。

- (2) 請取消基地北側臨接現有通路之植栽槽規劃，並建議以節點廣場方式設計，另基地東側開放空間出入口請取消植栽設置並加大入口寬度，以增加開放性。
 - (3) 有關鋪面規劃木棧道及連鎖磚部分，建議考量後續管理維護合理設計。
 - (4) 基地北側請增加街道家具且請配合樹蔭設置。
 - (5) 仍請依前次小組決議比照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。
 - (6) 請將本案開放空間範圍確實載明於開放空間告示牌、住戶規約以及銷售契約中內，另管理維護基金亦請納入規約載明。
2. 本案依土地使用分區管制要第 7 點規定設置 15% 公眾自行車位部分，請整併至基地東側容移友善開放空間線性規劃，以利公眾使用。
 3. 請補充各空間介面(包含建築物內部與開放空間、人行道及馬路)交接之無障礙環境設計，高低差請以坡道順平連接且應與鄰地順平處理，並檢附相關剖面圖說。
 4. 景觀綠化部分:
 - (1) 請說明屋頂層鋪面高程與女兒牆高度之關係，並應考量安全合理設計。
 - (2) 屋頂層採薄層綠化，請考量覆土深度及植物生長特性合理規劃，另亦請說明澆灌系統。
 - (3) 為利於基地雨水排水入滲增加保水量，植穴高程應低於人行道，並請檢附剖面圖說。
 - (4) 相關剖面圖與平面圖應確實對應。
 - (5) 基地北側植栽規劃應採耐陰樹種。
 - (6) 地面層請考量植物生長狀況合理規劃，另基地南側店鋪前方之喬木建議可採高挑樹種規劃。
 5. 基地北側住戶出入口請採內開式，以避免影響人行空間。
 6. 車道於人行道出入口之鋪面顏色及形式應延續人行步道。
 7. 請說明 3 樓餐廳之立面空調位置並應遮蔽美化，另請說明排煙設備相關設置計畫。
 8. 面積計算表之法定建蔽率及容積率請按基地比例分列計算。
 9. 報告書內容:修正對照圖及法令檢討標註頁碼請確實對照、消防救災核定圖面請更新
- (五) 本案業經 107 年 11 月 27 日新北市都市更新審議委員會第 83 次會議決議修正後通過，惟因核備中涉及容積移轉申請須補提專案小組確認額度，設計單位於 108 年 3 月 26 日函送都市設計審議報告書到府。

八、以上提請 108 年 4 月 2 日專案小組審查。

<p>相關單位意見</p>	<p>無</p>
<p>決議</p>	<p>本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。</p> <p>一、 本案依容移評點申請容積移轉(40%，3,232.75平方公尺)。有關留設友善空間南北串聯人行步道部分，申請人業依前次都更暨都設聯審專案小組(106年6月26日)意見修正，提請委員確認申請額度。</p> <p>(一) 後側友善空間串聯現有道路部分景觀規劃請增加綠帶破口，增進民眾可及性。</p> <p>(二) 後側現有道路友善空間請增設開放空間告示牌，增加民眾辨識性。</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> <p>三、 相關單位意見請酌參。</p>

案由	日全股份有限公司三峽區長泰段198-1地號等7筆土地老人長期照顧機構、幼兒園及店舖新建工程	案號	臨時動議 第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市三峽區長泰段198-1、293、294、295、329、330、331地號等7筆土地</p> <p>二、設計單位：李承洋建築師事務所 建築師：李承洋</p> <p>三、申請單位：日全股份有限公司 負責人：陳意峰</p> <p>四、土地使用分區：乙種工業區(建蔽率60%，容積率210%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上10層地下2層鋼筋混凝土構造，共30戶。</p> <p>(二)建築基地面積：8,736.63平方公尺。 設計建築面積：3,516.27平方公尺。 設計建蔽率：40.25% ≤ 60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：22,337.38 平方公尺。 設計容積面積：22,334.02平方公尺。 設計容積率：255.64% (含獎勵容積) ≤ 255.68%。</p> <p>(四)容積移轉面積：3,990.46平方公尺 (21.75%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層：停車空間、機房。 地下一層：防空避難室兼停車空間、機房。 地上一層：幼兒園、一般零售業管、管委會使用空間。 社會福利設施。 地上二至八層：社會福利設施、管委會使用空間。 地上九層：管委會使用空間。 地上十層： 屋突一至二層：樓梯間、機房、水箱。 屋突三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車111輛，實設130輛(自設19輛)； 應設機車60輛，實設119輛(自設89輛)； 應設自行車30輛，實設30輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p>		
	<p>六、法令依據： 本案依據「變更三峽都市計畫 (第二次通盤檢討)書」規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過： 本案108年3月5日第1次都市設計審議專案小組決議如下：請設計單位依下列委員意見及作業單位意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。</p> <p>(一)本府工務局意見(書面)： 1. 乙種工業區作公共主設施及公用事業項目及一般商業設施是否取得總量管制核准函。</p>		

2. 綠化面積請依土管規定檢討。
3. 乙種工業區法定建蔽率為 60%~70%，請確認。
4. P3-1 管委會使用空間請移除傢俱配置。
5. 裝飾柱請依手冊 5-1 檢討並列檢討式。
6. 地下式停車空檢請依技規 60 條之 1 檢討出入口與停車空間應樓設淨寬 75 公分以上之通道。
7. 請釐清水箱結構是否與牆柱距離 45 公分以上並標示。
8. 走廊寬度是否符合規定請標示。
9. 請依技規 167 條檢討無障礙設施設備。
10. 2~8 樓用途及空間名稱請標全
11. 1 樓幼兒園廁所配置請釐清。

(二) 交通局意見：

1. 本案為第 1 類建築物，規劃 30 戶（一般零售業、幼兒園 8 戶、社會福利設施 22 戶），設置汽車停車位 157 席、機車停車位 119 席及自行車 30 席，已達提送交評門檻，請依規定提送交評。
2. 基地內部各樓層平面圖擺設方向建議統一，以利檢視。
3. 停車場出入口：
 - (1) 請清楚圖示本案停車場出入口之設計規劃（包含 60 度視距分析、車道寬度/坡度、轉彎處 5M 截角圓弧、安全警示設施、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、行穿線等）。
 - (2) 請說明出入口與聯外道路之細部配置，聯外道路需包含標誌標線規劃。
 - (3) 請說明基地內通路與周邊道路如何連通，確保車輛進出無虞。
4. 請說明基地內通路之道路配置、人行步道及自行車道細部規劃（含標誌、標線配置）。
5. 停車位：
 - (1) 本案機車停車位設置超過 100 席，請規劃機車停車專用坡道。
 - (2) 請以色塊標示機車、自行車停車位位置。
 - (3) 本案設有一般零售業，請補充裝卸車位停車及裝卸貨動線說明。
 - (4) 無障礙車位請參照身心障礙者權益保護相關規定增設無障礙機車停車位。
6. 動線：
 - (1) 請說明老人安養中心緊急救護動線及救護車停靠位置。
 - (2) 請以連續線段標示汽車、機車、自行車由周邊道路進離場停車動線（需包含地面層、地下層）。
 - (3) 地面一層平面圖請補充自行車及人行動線，並於圖說補充動線與聯外道路之串連性。
7. 請補充基地內通路與聯外道路串連之配置。

(三) 本府開發管理科(會後意見): 經查詢土地容積移轉申請案管理系統, 經

新北市政府108年1月22日新北府城開字第1080098436號函確認書面要件在案，本案接受基地可移入容積為基準容積之23%(4,219.79平方公尺，接受基地連接道路寬度30公尺/臨路條件20%+接受基地內部條件3%+接受基地外部環境改善項目0%)，其申請容積轉移量為達接受基地基準容積30%之上限(5,504.08平方公尺，非位於整體開發地區，非位於法定山坡地範圍)。

(四)人行空間：

1. 本案人行通道淨寬應不小於2.5公尺規劃。
2. 考量幼兒園人行動線安全性請補充檢討幼兒園動線規劃設置之合理性。

(五)停車空間：

1. 請設計單位檢討本案停車場出入口之設計規劃(包含破口寬度、車道寬度/坡度、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、警示設施凸面鏡、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、行穿線等)。
2. 依新北市都市設計審議原則第三條第二款規定，汽機車車道寬度於人行道出入口應縮減為6公尺以下，請標示註明；請於汽、機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。
3. 應於基地內留設足夠車道緩衝停等空間，避免交通外部化。

(六)請補充透水專章說明。

(七)建議考量老人安養中心後場動線。

(八)本案請依都市設計審議原則水岸建築設計原則專章檢討，如涉及放寬事項，請補充相關必要之說明後，應提送大會討論。

(九)地下室設置大面積機房，請合理說明使用。

(十)無障礙專章請標示無障礙戶外通路之坡度。

(十一)請加強基地後院之設計，營造具開放性之停留休憩空間。

(十二)本案請依土管檢討側院退縮距離。

(十三)露臺及屋頂平台綠化檢討之景觀剖面圖請詳標覆土深度。

(十四)請依新北市都市審議原則第6點規定檢討法定空地80%之透水面積，並檢附剖面圖說，倘位於開挖範圍應有60公分之覆土深度。

(十五)本案消防審查核備文件圖面比例請放大以利檢視。

(十六)本案申請總量管制之長期照護機構、幼兒園、店鋪空間項目，請於面積計算表個別詳列其容積樓地板面積及其相關檢討。

(十七)本案依新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點第四點規定管道間及衛生設備集中設置提請放寬事項並無授權，請依規定集中檢討。

(十八)報告書部分：

1. 本案案名請修正。
2. 目錄頁碼無法對應報告書內文，請修正。
3. 本案屋頂綠化法規檢討頁碼有誤請修正。

	<p>(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並詳細載明放寬事項。</p> <p>(二十)相關單位意見請酌參。</p> <p>八、以上提請108年4月2日專案小組審議。</p>
<p>相關單位意見</p>	<p>一、本府經濟發展局:本案依新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點第四點規定管道間及衛生設備集中設置，建議提請放寬。</p>
<p>決議</p>	<p>本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，<u>續提專案小組審議</u>：</p> <p>一、有關都市設計審議原則第5條水岸建築設計原則專章檢討，提請放寬基地平均寬度大於15公尺以上者，建築物各幢立面總寬度與基地平均寬度之百分比應小於70%，請依下列意見檢討，並補充相關說明後，<u>提請大會討論</u>。</p> <p>(一)本案為長照機構使用，應合理規劃使用者地面活動空間。</p> <p>(二)目前規劃長照居住空間房型配置較狹小，整體配置請考量居住品質。</p> <p>(三)本案考量公共空間採光、消防救災使用，請就各棟間距、梯廳寬度之合理性檢討。</p> <p>(四)倘外陽臺係作為救災使用，陽臺寬度應考量救災活動空間，並設置逃生梯停等空間。</p> <p>二、停車空間：</p> <p>(一)請設計單位檢討本案停車場出入口之設計規劃（包含破口寬度、與人行道於轉彎處設計半徑1.5公尺之截角圓弧、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、行穿線等）。</p> <p>(二)依新北市都市設計審議原則第三條第二款規定，汽機車車道寬度於人行道出入口應縮減為6公尺以下，請標示註明；請於汽、機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。</p>
	<p>(三)請考量裝卸車位位置之使用合理性。</p> <p>(四)請更新消防核備文件。</p> <p>(五)本案預留多處破口，請依新北市都市設計審議原則規定，每一宗基地以設置一處車道出入口為原則。</p> <p>(六)5-12頁裝卸車位請釐清。</p> <p>(七)本案出入口之車道請考量緩衝空間及候車空間，加以檢討規劃。</p> <p>三、本案景觀剖面請標示剖面線所剖位置，並依新北市都市設計審議原則規定檢討標示覆土深度。</p> <p>四、地下室設置大面積機房，請合理說明使用。</p> <p>五、無障礙空間引導設施系統專章，請補充無障礙戶外通路之坡度計算式。</p>

- 六、考量幼兒園人行動線安全性請補充檢討幼兒園動線規劃設置之合理性。
- 七、請依新北市都市審議原則第 6 點規定檢討法定空地 80%之透水面積，並檢附剖面圖說，倘位於開挖範圍應有 60 公分之覆土深度。
- 八、本案申請總量管制之長期照護機構、幼兒園、店鋪空間項目，請於面積計算表個別詳列其容積樓地板面積及其相關檢討。
- 九、本案依新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點第四點規定管道間及衛生設備集中設置，請依規定集中檢討。
- 十、本案請依幼兒園及其分班基本設施設備標準規定，檢討幼兒園及其分班應分別獨立設置之必要空間。
- 十一、報告書部分：
 - (一)目錄頁碼無法對應報告書內文，請修正。
 - (二)本案屋頂綠化法規檢討頁碼有誤請修正。
- 十二、請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。
- 十三、相關單位意見請酌參。

