

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：邱委員英浩

會議時間：108.5.16 星期四 下午14時00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(14:00-14:30)

二、討論案(14:30-)

(一) 元泰鼎開發三重區三重段275地號等4筆土地新建店舖、集合住宅新建工程。

(二) 悅萊建設三重區富貴段476地號等1筆土地店舖及集合住宅新建工程。

(三) 中德建設三重區仁信段1、2地號2筆土地店舖及集合住宅新建工程。

三、臨時動議

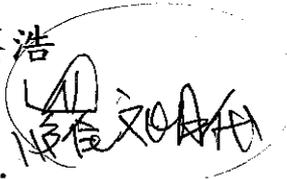
四、散會

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

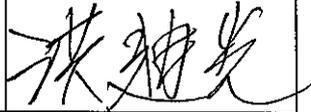
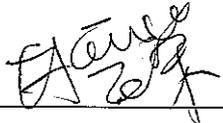
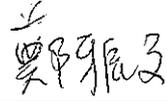
壹、 時間：中華民國 108 年 5 月 16 日(星期四) 下午 17 時 00 分

貳、 地點：新北市政府 11 樓東側第二會議室 1137 會議室

參、 主持人：邱委員英浩



肆、 出(列)席單位/人員：

		委員	簽名處	委員	簽名處
出席委員		羅委員文明		邱委員文傑	
		董委員娟鳴		洪委員迪光	
		蘇委員瑛敏		蔡委員宗昇	
		單位	職稱	簽名處	
列席單位人員		本府交通局			
		本府工務局			
		本府城鄉發展局			
					

列 席 單 位 人 員	單 位	職 稱	簽 名 處
	元泰鼎開發股份有限公 司		
	三門聯合建築師事務所	副總經理	吳亞平代
	悅萊建設股份有限公司		蕭家福 許麗娟
	蕭家福聯合建築師事務 所	建築師	蕭家福
	中德建設股份有限公司	經理	張洪
	富昱建築師事務所	建築師	陳南華 代
	台北市捷運局	專案	黃亞威 薛俊峰 高昆龍 林淑晴
	新北市捷運局		李沛權 張琨璇

案由	元泰鼎開發三重區三重段 275 地號等 4 筆土地店舖、集合住宅新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：三重區三重段 275、276、288、289 地號等 4 筆土地。</p> <p>二、設計單位：三門聯合建築師事務所 建築師：白省三</p> <p>三、申請單位：元泰鼎開發股份有限公司 負責人：蔡榮蔚</p> <p>四、土地使用分區：商業區(建蔽率 60%，容積率 320%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 19 層地下 6 層，鋼筋混凝土造。共 166 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積 : 2,496.83 平方公尺。 設計建築面積 : 874.59 平方公尺。 設計建蔽率 : 35.03% ≤ 60%。</p> <p>(三) 總樓地板面積 : 2,237.16 平方公尺。 設計容積面積 : 23,727.55 平方公尺。 設計容積率 : 476.86% ≤ 476.91%</p> <p>(四) 申請獎勵面積 : 1,876.3 平方公尺(20%)。 容積移轉面積 : 2,237.16 平方公尺(28.00%)。 公共開放空間面積 : 562.00 平方公尺(7.03%)。 綠建築獎勵面積 : 639.19 平方公尺(8.00%)。 減少開挖率獎勵面積 : 479.39 平方公尺(6.00%)。</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層 : 防空避難室兼停車空間、機房。 地下二至六層 : 停車空間、機房。 地上一層 : 入口門廳、防災中心、店舖。 地上二層 : 店舖 地上三層 : 一般事務所。 地上四層 : 管委會空間、集合住宅。 地上五至十九層 : 集合住宅。 屋突一至三層 : 梯間、水箱、機房。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 148 輛，實設 175 輛(自設 27 輛)。 應設機車 166 輛，實設 166 輛。 應設自行車 60 輛，實設 60 輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「擬定三重都市計畫細部計畫案(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) 本案於 107 年 5 月 10 日檢送報告書，因未能於期限檢送修正後報告書於 107 年 11 月 25 日新北城設字第 1072276799 號終結在案。</p> <p>(二) 本案設計單位於 108 年 4 月 16 日函送都市設計審議報告書到府。</p> <p>八、以上提請 108 年 5 月 16 日專案小組審查。</p>
<p>相關 單位 意見</p>	<p>一、本府交通局(書面意見)：</p> <p>(一) 本案為第 1 類建築物，規劃 166 戶，設置汽車停車位 175 席(法 148)，機車停車位 166 席，已達提送交評門檻，請依規定提送交評。</p> <p>(二) 請於相關圖面上標繪道路幾何配置，以利檢核基地進出動線合理性。</p> <p>(三) 基地機車停車位建議盡量集中設於地下 1 樓。</p> <p>二、本府城鄉發展局都市計畫科(書面意見)：本案申請綠建築容積獎勵，惟尚未與市府簽訂協議書，請申請人盡速辦理。</p> <p>三、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：經查詢土地容積移轉申請案管理系統，經新北市政府 108 年 4 月 10 日新北府城開字第 1080391278 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 28% (接受基地連接道路寬度 22 公尺/臨路條件 20%+接受基地內部條件 8%+接受基地外部環境改善項目 0%，2,237.16 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 (位於整體開發地區，非位於法定山坡地範圍，3,195.94 平方公尺)。</p>
<p>決議</p>	<p>本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。</p> <p>一、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，且高度不超過 6 公尺為原則並專章討論，原則同意。</p> <p>二、公共開放開放空間系統配置事項：</p> <p>(一) 本案廣場式開放空間有效獎勵深度超過 10 公尺不具有連通性，不予獎勵。</p> <p>(二) 有效獎勵面積請將疏洪東路一段側出入口 1.5 公尺寬度扣除，並不計有效及獎勵範圍。</p> <p>三、因本案於本府城鄉發展局 107 年 11 月 25 日新北城設字第 1072276799 號終結在案，故法規檢討「新北市都市設計審議原則」請依 104 年 9 月 4 日發佈版本檢討。</p> <p>四、有關車位數之檢討應符合法定值後，剩餘部分再計入自設車位，原法定車位檢討依新北市都市設計審議原則採小坪數單元開發案檢討計算，並自設 27 汽車位，建議以符合法令規定數量檢討，以減少開挖地下一層為原則。</p> <p>五、基地因機車停車車位數量請依法定數量設置後同意部分機車停車位</p>

數量規劃設置於地下二層。

六、建築基地細分規模限制事項：

(一) 本案土地使用分區為商業區，商業使用與住宅使用之立面形式請依新北市都市設計審議原則檢討應有所區隔。

(二) 商業區地面以上樓層規劃供一般事務所使用請依新北市都市設計審議原則檢討，並請取消內凹挑空空間，增加商業面積樓地板，管道間、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，另請將陽台集中設置，以符合都市計畫商業區土地使用效益。

七、本案申請開挖率獎勵及綠建築黃金級獎勵，綠建築指標檢討部分請取消基地保水指標項目分數，改以其他項目補足。

八、本案因尚未完成容積量體評定程序，請再續提專案小組確認。

九、報告書部分：

(一) 封面案名請將空白鍵刪除，修正於「元泰鼎開發三重區三重段275地號等4筆土地店鋪、集合住宅新建工程」。

(二) 報告書內之文字「計劃」應修正為「計畫」。

(三) 提案單法令依據書寫錯誤請修正。

(四) 景觀照明計畫燈具示意圖及索引圖示名稱請統一。

(五) 請將平面圖說傢俱刪除(A3戶)。

(六) 請將報告書平面圖說統一，請更新於最新設計。

(七) 請套繪行穿線、現有樹種、排水孔位置。

(八) 車道出入口截角請以公有人行道檢討於1.5公尺。

(九) 考量後續管理維護及裝修安全，有關空調主機請擺放於陽台內側。

十、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。

十一、相關單位意見請酌參。

案由	悅萊建設三重區富貴段 476 地號等 1 筆土地店舖及集合住宅新建工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：三重區富貴段 476 地號 1 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：悅萊建設股份有限公司 負責人：翁茂槐</p> <p>四、土地使用分區：商業區(建蔽率 60%，容積率 320%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 33 層地下 4 層，鋼土構造。共 121 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：6,516.18 平方公尺。 設計建築面積：1,613.59 平方公尺。 設計建蔽率：24.76% ≤ 60%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：55,855.5 平方公尺。 設計容積面積：31,440.14 平方公尺。 設計容積率：482.49% ≤ 482.51%</p> <p>(四) 開放空間獎勵：4,170.36 平方公尺(20%)。 容積移轉：4,170.35 平方公尺(20%)</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下四至二層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：門廳、店舖。 地上二至三層：店舖。 地上四層：管委會使用空間。 地上五至三十二層：集合住宅。 地上三十三層：管委會使用空間。 屋突一至二層：樓梯間、機房、水箱</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 245 輛，實設 394 輛(自設 148 輛)。 應設機車 121 輛，實設 131 輛(自設 10 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「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)細部計畫書」土地使用分區管制要點第 10 點申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過： (一) 本案前於 107 年 3 月 22 日函送都審報告書到府，錄案提請 107 年 4 月 24 專案小組審議，決議為修正後通過，因辦理核備期間已超過新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點第 4 點期限，其都審案視為終結，故申請人重新提出申請。</p>		

(二) 本案設計單位於 107 年 9 月 28 日函送都審報告書到府，提請 107 年 10 月 16 日專案小組審議，決議如下：本案因涉及捷運站聯合開發及都市計畫變更，尚須配合調整全案規劃設計，請申請人於相關作業確認後再申請都市設計審議。

1. 本府城鄉發展局都市計畫科(書面意見):查本案基地位置涉及「變更大漢溪北都市計畫(第一階段)(三重及蘆洲地區)(配合臺北捷運系統環狀第二階段)」案、「變更三重都市計畫細部計畫(第一階段)(配合臺北捷運系統環狀線第二階段)」案、「變更三重(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(配合臺北捷運系統環狀線第二階段)」案及「擬定蘆洲都市計畫(配合臺北捷運系統環狀第二階段)細部計畫」案之公開展覽草案內容，目前旨案都市計畫尚在新北市都市計畫委員會專案小組審議中，針對 Y22 場站位置(本案涉及地號)並未有調整至別處之規劃，爰請申請人重新檢核都市設計審議圖說釐清是否須辦理變更設計。

2. 本府工務局(書面意見):

(1) 大廳出入口請朝避難方向開啟。

(2) 陽臺請依內政部函釋設置欄杆。

(3) 裝飾柱請依業務工作手冊 5-01 檢討。

(4) 建築面積請於 1 層平面圖上色區分範圍。

(5) 請依建築技術規則設計施工編地 167 之 3 規定檢討設置無障礙廁所。

(6) 露臺上方過梁請依業務工作手冊 5-31 檢討。

(7) 請補附步行距離重複步距檢討。

(8) 請補各層面積計算示意圖。

(三) 本案設計單位於 107 年 12 月 21 日函送都審報告書到府，提請 107 年 12 月 28 日專案小組審議，決議如下：經查本案所涉都市計畫變更及捷運站聯合開發計畫皆尚未完成，請與都市計畫單位確認是否可先行建築開發，再行提送都市設計審議；如本案可先行開發，相關規畫設計內容應先與捷運局套圖確認，再行提送都市設計審議。

1. 報告書圖面請套疊捷運預定地範圍(含地下室)，以利審閱。

2. 下次會議請業務單位通知臺北市政府捷運工程局及都市計畫主管機關與會討論。

3. 本案申請開放空間獎勵(2,772.53 平方公尺，13.3%)，請依下列意見修正後，續提審議：

(1) 沿街開放空間不具活動停留空間，且兼為建物入口廣場空間，缺乏公共活動性，請調整設計。

(2) 開放空間規畫請套繪捷運出入口規劃方案整體設計。

(3) 開放空間配置圖請依範本套繪景觀底圖，以利審閱，並請

補附開放空間計算圖。

4. 本案申請容積移轉 4,170.36 平方公尺(20%)，申請人提出友善方案為提供頂蓋形開放空間、增設雙排喬木及街道傢俱、留設廣場式開放空間，請依下列意見修正，續提審議：
 - (1) 頂蓋形開放空間未見於規劃設計圖說，請釐清。
 - (2) 本案法定退縮及公有人行道合計寬度達 6 公尺，依都審原則規定即須留設雙排喬木及街道傢俱，友善方案不予採計。
 - (3) 本街廓內部留設 6 公尺及 25 公尺退縮建築空間，依土管規定即須開放僅供行人使用，友善方案不予採計。
 - (4) 所提友善方案環境改善效益不足，請另提其他方案或調降容積移轉申請量。
5. 本案提請放寬 4 樓高度部分，管委會空間未具空間使用特殊需求，通案性不予放寬，請逕依建管規定檢討設置。
6. 本基地係屬本都市計畫集中大面積商業區空間，依都審原則規定地面層 3 層以上應規劃為商業使用，現規劃方案多為挑空、露臺等非實際商業活動空間，請增加商業面積樓地板以符合都市計畫商業區土地使用效益。
7. 地下層請套繪捷運站體圖面規畫，考量是否可延續商業活動於地下層空間設計。
8. 泳池考量日後管理維護，請取消設置。
9. 報告書內容面積、容積(含獎勵)、戶數多處錯誤不一，無法審閱，請確實依設計內容檢討並依範本編製報告書。
10. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。
11. 相關單位意見請酌參。

(四) 本案設計單位於 108 年 4 月 12 日函送都市設計審議報告書到府。

八、以上提請 108 年 5 月 16 日專案小組審查。

相關
單位
意見

- 一、本府交通局(書面意見)：車道破口請設置 5M 轉角圓弧。
- 二、本府城鄉發展局都市計畫科(書面意見)：本案基地設及「變更大漢溪北都市計畫(第一階段)(三重及蘆洲地區)(配合臺北捷運系統環狀線第二階段)」案、「變更三重都市計畫細部計畫(第一階段)(配合臺北捷運系統環狀線第二階段)」案、「變更三重(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(配合臺北捷運系統環狀線第二階段)」案、「擬定蘆洲都市計畫(配合臺北捷運系統環狀線第二階段)細部計畫」案 Y22 站變更內容，請申請人與臺北市政府捷運局確認本案設計內容無影響後續捷運工程之興建。
- 三、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：經查詢土地容積移轉申請案管理系統，經新北市政府 108 年 2 月 26 日新北府城開字第 1080330291 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，本

案接受基地可移入容積為基準容積之 20% (4,170.35 平方公尺，接受基地連接道路寬度 20 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%)，書面試算送出基地可移轉之容積量為 4,170.36 平方公尺 (已達接受基地基準容積 20%，超出部分自願無償捐贈)，申請移入容積為 4,170.35 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 (8,340.71 平方公尺，位於整體開發地區，非位於法定山坡地範圍)。

本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

一、請依前次會議紀錄修正：

(一) 本基地係屬本都市計畫集中大面積商業區空間，依新北市都市設計審議原則規定從地面層起至少 3 層以上應規劃為商業使用，現規劃方案多為挑空、露臺等非實際商業活動空間，以縮小建蔽率方式增加其他樓層容積率作為住宅空間使用，未符合商業區土地使用精神，請增加商業面積樓地板以符合都市計畫商業區土地使用效益。

(二) 泳池考量日後管理維護，請取消設置。

二、經雙北捷運局會上確認設計單位於本次檢送報告書圖面僅套繪未來規劃捷運出入口(自基地臨五華街道路境界現留設 12 公尺)，並未於圖面說明配合捷運設施留設通風井及排煙管道等設置之位置，另請捷運局提供最新相關圖說供設計單位套繪，以利審議。

三、本案依前次決議說明提請放寬 4 樓及 32、33 樓層之高度部分，因管委會空間未具空間使用特殊需求，通案性不予放寬，請逕依建管規定檢討設置。

四、法定車輛及自設車輛請考量未來配合捷運設施規劃設置。

五、請設計單位先於檢送交評檢討後，再續提專案小組審議。

六、依土管規定商業區建築及土地使用分區管制規定退縮 25 公尺設置綠化廣場部分，現規劃之硬鋪面、綠化範圍、高程及樹之種類等設計形式皆未配合鄰地規劃，請依鄰地綠化形式修正。

七、公共開放空間系統配置事項：

(一) 開放空間獎勵未符合規定檢討且計算錯誤，並請依「不計獎勵」、「申請獎勵」、「開挖範圍內」及「開挖範圍外」等方式於圖面、索引表格內明確標示區分範圍(法定退縮、沿街步道式開放空間、廣場式開放空間)。

(二) 公共開放空間目前未具公共性、開放性、服務性與可及性，並無供非特定民眾休憩與使用為原則規劃設計，請依都市設計審議原則檢討。

(三) 本案申請廣場式開放空間其有效獎勵深度超過 10 公尺部分不具有連通性，不予獎勵，並補附圖面及文字說明基地與捷

決議

運系統及周邊開放空間串聯之關係，續提專案小組審議。

八、交通運輸系統配置事項：

- (一) 本案因車位數合計數量達 50 部以上，故汽機車坡道請依新北市都市設計審議原則檢討於地面層起始點至人行通行空間範圍之間應留至少 6 公尺平地。
- (二) 自行車停車數量依新北市都市設計審議原則檢討錯誤，請修正。
- (三) 裝卸停車位請依新北市都市設計審議原則檢討該車位不得計入法定停車數量及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。

九、請依都市設計審議原則檢討於圖面標示冷媒管進出外牆開孔之位置。

十、垃圾車暫停車位請依都市設計審議原則檢討應於垃圾、資源回收空間臨近處設置為原則，該車位不得計入法定停車數量及自設停車數量。

十一、報告書部分：

- (一) 目錄項目請依最新範本編製。
- (二) 封面申請項目請釐清修正，依報告書 PA-4 修正對照表回應內容以取消容積移轉及友善方案，若有申請容積移轉，面積表及提案單請確實依本府 108 年 2 月 26 日新北府城開字第 1080330291 號函書面結果審查接受基地可移入容積率填寫。
- (三) 報告書 P2-10 頁建築物 4 層高度放寬檢討說明請依前次會議決議第五點說明：「本案提請放寬 4 樓高度部分，管委會空間未具空間使用特殊需求，通案性不予放寬，請逕依建管規定檢討設置。」修正文字說明，請勿自行修改小組決議內容。
- (四) 資訊公開同意書版本錯誤請更新。
- (五) 提案單法令依據書寫錯誤請修正。
- (六) 提案單停車空間實際設置數量與面積表不符合，請修正。
- (七) 法令檢討請確實回應及對應頁碼與報告書不符合，請確實校正以利審閱，另請統一格式編制及建築師未簽章。
- (八) 基地分析章節與鄰地關係套繪圖請將基地配置圖更新於最新設計，並檢附完整全街廓圖(現況圖請勿遮住，以利審閱)及請將「臨近」筆誤修正於「鄰近」。
- (九) 請套繪完整全街廓圖，並標示與鄰地連接關係、現有人行道、樹之種類、高程。
- (十) 請圖面補標示說明道路名稱及尺寸。
- (十一) 報告書 P3-1 及 P3-4 捷運 Y22 預定位置不一致，請修正。
- (十二) 建築圖說剖面圖樓層數與提案單樓層數不符合，請修正。
- (十三) 請將傢俱刪除，並補標示空間名稱。
- (十四) 景觀照明燈具設置數量與索引圖示不一致，請修正。
- (十五) 無障礙空間引導設施系統檢討請補標示高程及多向剖面圖

說明。

(十六) 報告書 P4-3 剖面圖示請補附索引圖及第 4 層使用用途說明與建築平面空間名稱說明(P7-8)不符合，請修正。

(十七) 自行車動線由地上一層至地下一層(靠近集賢路側)，請考量實際使用停放狀況會穿越車道動線之安全性，增設警示設備。

(十八) 請補標示基地排水方向。

(十九) 空調配置請補附說明標準層以外之樓層空調設置位置。

(二十) 垃圾車暫停車位及裝卸車位請將車位編號刪除，並清楚套色標示於平面圖說明。

(二十一) 設計圖說立面圖請清楚標示樓層高度。

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	中德建設三重區仁信段 1、2 地號等 2 筆土地店舖及集合住宅新建工程	案號	第三案
說明	<p>一、申請位置：新北市三重區仁信段 1、2 地號等 2 筆土地。</p> <p>二、設計單位：富昱建築師事務所 建築師：胡富傑。</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：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：1,505 平方公尺。 設計建築面積：500.48 平方公尺。 設計建蔽率：33.25% ≤ 50 %。</p> <p>(三)總樓地板面積：12,342.44 平方公尺。 設計容積面積：5,415.88 平方公尺。 設計容積率：359.86% ≤ 360% (240%×(1+20%+30%))</p> <p>(四)時程獎勵面積：722.40 平方公尺。(20%) 容積移轉面積：1,083.60 平方公尺。(30%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至六層：防空避難室兼停車空間、停車空間。 地上一層：管委會空間、店舖。 地上一層夾層：店舖。 地上二層：集合住宅、管委會空間。 地上三至十五層：集合住宅。 屋突一層：樓梯間。 屋突二層：樓梯間及水箱。 屋突三層：樓梯間、電梯機房及水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 112 輛，實設 118 輛(自設 6 輛)。 應設機車 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：本案設計單位於 108 年 4 月 18 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 108 年 5 月 16 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 112 戶，設置汽車停車位 118 席(法 112)，機車停車位 112 席，未達提送交評門檻。</p> <p>(二)請於相關圖面上標繪道路幾何配置，以利檢核基地進出動線合理</p>		

性。

(三)請標示汽、機車道寬度。

二、本府城鄉發展局都市計畫科(書面):

(一)申請人依 103 年 3 月 18 日發布實施「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」案及 106 年 12 月 29 日發布實施「變更三重都市計畫(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五點停車位設置規定)」案第 8 條規定檢討開發計畫並申請候選綠建築證書，請申請人於建築一樓樓板勘驗審查前取得，並於報告書法規專章載明涉及之頁碼。

(二)查本案適用 103 年 3 月 18 日發布實施「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」案及 106 年 12 月 29 日發布實施「變更三重都市計畫(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五點停車位設置規定)」案有關建蔽率之規定(建蔽率為 50%)，另建築法令適用日期暫以最新檢討，先予敘明。復查都市計畫法新北市施行細則第 37 條規定：「各土地使用分區之法定開挖率，建築基地面積在五百平方公尺以下者不得超過建蔽率加基地面積百分之二十；超過五百平方公尺部分之面積，不得超過建蔽率加剩餘基地面積百分之十。前項各土地使用分區之法定開挖率，其都市計畫書有較嚴格之規定者從其規定。但依新市鎮開發條例辦理之淡海新市鎮特定區計畫之開挖率，依都市計畫書規定辦理。」爰旨案開挖率須依土管規定不得超過 60% (50%+10%)，請申請人修正報告書有關開挖率檢討之文字。

三、本府城鄉發展局開發管理科(書面):經新北市政府 108 年 4 月 26 日新北府城開字第 1080552727 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 30%【接受基地連接道路寬度 20 公尺/臨路條件 20%+接受基地內部條件 10%+接受基地外部環境改善項目 0%】，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40%之上限(1,444.80 平方公尺，位於整體開發地區，非屬山坡地範圍)。

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、本案前經市府 108 年 4 月 26 日新北府城設開字第 1080552727 號函申請容積移轉涉「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」檢討部分，惟經查本案仍有下列事項應請釐清：

(一)請補充本案申設相關容移評定事項之檢討圖說，以利審查。

(二)有關申請接受基地內部條件之沿街式開放空間部分，應設置街道

傢俱，請補充。

二、請檢附全區街廓配置並套繪本案配置圖說，以利判讀與周邊環境之關係(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、人行穿越線及天橋位置等周邊交通環境)。

三、有關鄰棟間隔 1.5 公尺範圍內，不得設置圍牆，請移除。

四、人行空間或步道系統動線配置事項：

(一)留設開放空間人行道請與公有人行道順平無高差設計，並請套繪公有人行道綠帶、路燈及現況天橋位置整體設計。

(二)依「變更三重都市計畫(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五點停車位設置規定)書」土地使用分區管制要點第 9 點規定，基地於街角設置車阻及無障礙通路，請補充說明；另車阻部分，應考量自行車及無障礙動線。

五、停車空間及動線系統配置：

(一)機車及自行車停放空間部分，請依法定檢討設置，並與機車空間各別集中設置於地下 1 層；另請說明本案自行車停放之進出動線。

(二)車道出入口鋪面應延續人行步道空間形式並順平處理，以維安全。

六、建築量體配置：

(一)依「新北市都市設計審議原則」第 5 點第 3 款規定，屋脊裝飾物應採金屬構架，其高度以不超過 6 公尺為原則，請確實於立面圖說標示設置範圍，相關結構計算檢討請技師簽證，並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並依工務局建管相關規定及審查意見辦理，原則同意。

(二)本案申請裝飾柱審議申請放寬一節，請申請單位說明，同意地上 1(含夾層)至 2 層設置裝飾柱。

(三)考量後續管理維護及裝修安全，有關空調主機請擺放於陽台內側。

(四)廣告招牌形式請依「變更三重都市計畫(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五點停車位設置規定)書」土地使用分區管制要點第 8 點第 3 款規定檢討辦理。

(五)有關建築陽台外設置雨遮部分，請依建管工作手冊規定檢討。

(六)本案建築配置標準層設有內凹式之陽台範圍，考量設置規劃之合理性，對外開口面寬應集中大於 2 公尺以上，不得設置任何裝飾性質結構柱。

七、景觀及環境保護設施事項：

(一)考量後續公私介面之管理維護，有關涉及調整公有人行道規劃部分，請再告知經權責主管機關協調及同意。

(二) 考量後續植栽生長性，有關景觀喬木涉及於地下室開挖範圍部分，請避開樓版再設置喬木。

(三) 垃圾、資源回收空間請合理規劃，請補充說明基地規劃條件之申設理由後，同意尊重於地下2層設置；另其考量暫停車位留設75公分以上清運動線，且靠近垂直動線核設置，以不跨越車道。

(四) 請補充車道與人行空間及計畫道路之順平關係剖面圖說。

八、請確實依「新北市都市設計審議原則」規定，於住戶規約載明相關管理維護事項。

九、報告書部分：

(一) 法令檢討部分，請確實回應頁碼。

(二) 景觀剖面圖涉及建築空間部分，請補標示空間內容。

(三) 全街廓配置圖套圖及高程標示不全，並請補標示綠帶及人行道尺寸。

(四) 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」檢討專章說明。

(五) 水岸建築面寬小於基地平均寬度70%檢討圖未附，量體計畫圖請依範本補附平面說明。

(六) 請於景觀配置圖上標示法定退縮、沿街綠化、人行步道淨寬、車道破口、鄰棟間隔等尺寸。

(七) 報告書對照表說明及圖說頁碼有誤繕部分請一併修正，以利審閱。

十、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。本案申請放寬事項，應以報告書封面及專章載明授權依據及放寬內容。

十一、相關單位意見請酌參。