

## 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：蔡翔宇

電話：(02)29603456 分機7250

傳真：(02)29523713

電子信箱：AR9681@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109年6月15日

發文字號：新北府城設字第1091079533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/](http://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/)) 下載檔案，共有1個附件，驗證碼：0008BCV6G）

主旨：檢送109年6月4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109年5月20日新北城設字第1090925047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，將駁回申請，並應重新提出申請。
- 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：蘇委員瑛敏、鄭委員健志、江委員彥霆、邱委員文傑、楊委員弘志、謝委員旭昇、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府環境保護局、新北市土城區公所(討論案第1案)、有富國際實業股份有限公司(討論案第1案)、卓玲建築師事務所(討論案第1案)、鈺宇建設股份有限公司(討論案第2案)、富昱建築師事務所(討論案第2案)、紅里建設開發企業股份有限公司(討論案第3案)、三門聯合建築師事務所(討論案第3案)、千豐建築師事務所(討論案第3案)

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)



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：蘇委員瑛敏

會議時間：109.06.04 星期四 下午 14 時 00 分

會議地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

一、作業單位報告 (14:00-14:30)

二、討論案 (14:30-)

(一)有富國際土城區明德段 29、30 地號等 2 筆土地旅館、店鋪、辦公室、住宅新建工程。

(二)鈺宇建設新店區安康段 1286 地號 1 筆土地住宅新建工程。

(三)紅里建設汐止區工建段 348 地號等 10 筆土地工廠新建工程(第 1 次變更設計)。


三、臨時動議

四、散會

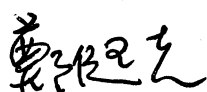
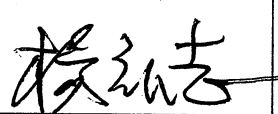



新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組會議 簽到冊

壹、 時間：中華民國 109 年 6 月 4 日(星期四) 下午 14 時 00 分

貳、 地點：新北市政府 28 樓會議室

參、 主持人：蘇委員瑛敏 

肆、 出(列)席單位/人員：

出席委員	委員	簽名處	委員	簽名處
	鄭委員健志		楊委員弘志	
	江委員彥霆		謝委員旭昇	
	邱委員文傑			
列席單位人員	單位	職稱	簽名處	
	本府交通局			
	本府工務局			
	本府城鄉發展局			
			 謝賢錫	

單位	職稱	簽名處	簽收紀錄
有富國際實業股份有限公司	董事長助理	研亨部	研亨部
卓玲建築師事務所	建築師	卓玲	
鈺宇建設股份有限公司	經理	陳志明	
富昱建築師事務所	建築師 經理 王興	田富得 賴通昌	
紅里建設開發企業股份有限公司			
三門聯合建築師事務所		曹惠 簽 6/4/20	

列  
席  
單  
位  
人  
員

案由	有富國際土城區明德段 29、30 地號等 2 筆土地旅館、店鋪、辦公室及集合住宅新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市土城區明德段29、30地號等2筆土地</p> <p>二、設計單位：卓玲建築師事務所 建築師：卓玲</p> <p>三、申請單位：有富國際實業股份有限公司 法定代理人：洪村騫</p> <p>四、土地使用分區：第二種商業區(建蔽率60%，容積率320%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上15層地下4層，鋼筋混凝土構造，共301戶。</p> <p>(二)建築基地面積：7,453.48公尺。  設計建築面積：4,390.63平方公尺。  設計建蔽率：58.91%≤60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：58,699.19平方公尺。  設計容積面積：28,608.43平方公尺。  設計容積率：383.83%≤320%。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至四層：停車空間、設備空間  地下一層：防空避難室兼停車空間、設備空間儲藏室。</p> <p>地上一層：AB棟-店鋪、管委會，CD-店鋪、旅館。</p> <p>地上二層：AB棟-店鋪、管委會，CD-旅館。</p> <p>地上三層：AB棟-集合住宅、管委會，CD-旅館。</p> <p>地上四層：AB棟-集合住宅，CD-旅館、餐廳。</p> <p>地上五層至十二層：AB棟-集合住宅，CD-旅館、集合住宅。</p> <p>地上十三層：AB棟-集合住宅，CD-旅館、辦公室。</p> <p>地上十三層：AB棟-集合住宅。</p> <p>(五)車空間：應設汽車301輛，實設497輛(自設196輛)。  應設機車306輛，實設491輛(自設185輛)。  應設自行車46輛，實設66輛(自設20輛)。</p> <p>(六)餘詳報告書。</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條第1項：「申請基地面積大於六千平方公尺，且總樓地板面積大於三萬平方公尺者。」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109年4月30日提送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請109年6月4日專案小組審議。</p>		

相關  
單位  
意見

一、本府城鄉發展局計劃審議科意見(書面):

- (一)經查本案計畫範圍(土城區明德段29、30地號等2筆土地)係屬108年12月27日核定實施「變更土城細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」案之第二種商業區。
- (二)有關都審報告書內108年7月3日修正發布「都市計畫法新北市施行細則」(以下簡稱細則)檢討內容,本科意見如下:
  - 1.請逐條檢討細則條文,並依本案建照法令適用日釐清細則第36、39、41、42、43、44條所載土管案名及條文內容。
  - 2.另依細則46條檢討內容,本案應申請銀級綠建築及銅級智慧建築,爰請申請人儘速送協議書至府辦理簽定事宜。
- (三)另有都審報告書內所載108年12月2日公告實施「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)(土地使用管制要點通盤檢討)」案檢討內容,本科意見如下:
  - 1.請修正細部計畫公告實施日期。
  - 2.土管第7條,請補充各項退縮、人行及自行車空間或開放空間之留設情形之說明文字,並標示於圖上。
  - 3.土管第9條,請釐清本案有無申請相關獎勵並配合修正檢討內容。
- (四)請於本案附圖1、附圖2標示基地範圍供檢核。請確實依附圖2-1、2-3、2-4及2-5退縮及留設開放空間。
- (五)承上,因本案建造執照法令適用日依貴科檢送之都市設計審議報告書內建照掛件文件所示為108年11月28日,則本案應依108年7月3日修正發布細則、103年9月5日核定實施「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)」案土地使用分區管制要點及106年12月29日核定實施「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)(土地使用分區管制要點第十一點停車位設置規定)」案辦理檢討,爰仍請申請人確實檢討適用之細則及土管規定。

二、本府交通局意見(書面):

- (一)本案為第1類建築物(旅館、餐廳、店舖及住宅共301戶),設置汽車停車位497席,機車停車位491席,自行車停車位66席,已達交評門檻。
- (二)本案設有旅館、餐廳、店舖,請說明臨停車輛(汽機車)規劃(包括動線、停靠區),另請確實將基地臨停內部化處理,減少對周邊道路衝擊。
- (三)請分別說明旅館、餐廳、店舖及住宅各業種汽機車停車空間配置規劃,並補說明分析各業種所提供汽、機車位是否能滿足停車需求;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、本府環境保護局意見(書面): 涉及環境影響評估部分,據所附資料載:基地位於本市土城區明德段29、30地號等2筆土地,基地面積7,453.48平方公尺,興建2幢4棟地上15層地下4層共301戶之旅館、店舖、辦公

室、集合住宅，建築物高度58.8公尺，倘經目的事業主管機關確認非屬重要濕地或開發基地邊界與濕地邊界之直線距離500公尺範圍內，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第20、25、26條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市土城區明德段29、30地號等2筆土地，基地面積7,453.48平方公尺，興建2幢4棟地上15層地下4層共301戶之旅館、店鋪、辦公室、集合住宅，建築物高度58.8公尺，倘經目的事業主管機關確認非屬重要濕地或開發基地邊界與濕地邊界之直線距離500公尺範圍內，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第20、25、26條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

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、土地使用管制要點第3點第1項第1款規定：「第一種商業區(鄰里商業區)至少地面一層作為商業使用;第二種商業區(地區商業區)作商業設施使用樓地板面積不得小於總樓地板面積之50%，且至少地面一至二層作商業設施使用。」請專章檢討總樓地板面積計算本案作為商業使用之樓地板面積大於總樓地板面積50%，於平面圖上色塊區分住商行為總樓地板面積計算本案作為商業使用之樓地板面積大於總樓地板面積50%，並於平面圖上色塊區分住、商設施，另本案做旅館使用單元不得分戶，且旅館與住宅使用應實體區隔，並具有獨立之梯廳及動線規劃。

二、本案CD棟梯廳與餐廳間請實體區隔規劃。

三、公共開放空間系統配置事項:

(一)本案地上一層配置圖均未依土地使用分區管制要點指定設置公共通行之開放空間範圍標示尺寸，請補充標示以利審議。

(二)本案請依新北市都市設計審議原則第1點第1項檢討，開放空間應具有公共性、開放性、服務性與可及性，並供非特定民眾休憩與使用為原則，不得設置阻隔性之花台、水池、穿廊、植栽(灌木)帶、通排氣墩等阻隔設施，並應考量無障礙環境設計。

(三)本案依土地使用分區管制要點指定設置街廓中間直徑12公尺廣場式開放空間，應配合全區整體規劃，調整喬木植栽規劃。

(四)本案依土地使用分區管制要點鄰地界線指定設置4公尺公共通行之開放空間(附圖2-3)部分，請確實依附圖檢討植栽帶及人行空間。

(五)本案依土地使用分區管制要點鄰地界線指定設置7公尺公共通行之開放空間(附圖2-1)部分，請確實依附圖檢討植栽帶及人行空間後延續雙排大型本土常綠喬木設計。並請配合調整消防救災空間以延續全區開放空間之配置。

決  
議



(六)基地鄰明德段 44 地號人行廣場用地部分已開闢，本案倘欲更換人行廣場鋪面形式請洽公所確認。

(七)本案請標示依新北市都市設計審議原則規定檢討，鄰棟間隔退縮淨寬 1.5 公尺部分。

(八)請依「新北市都市設計審議原則」第 2 點第 1 款規定與鄰地順平無高差處理且應考量無障礙動線及橫向坡度以不大於 4% 為原則。

四、本案提請裝飾柱審議部分，請新北市政府工務局建造執照預審委員會第 105 次審查會內容辦理。

五、本案申請屋脊裝飾物高度設置超過 6 公尺部分，未符合規定請依新北市都市設計審議原則檢討高度以不超過 6 公尺為原則，並請補充結構耐候、耐震、耐風等結構計算及簽證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設置，提請討論。

六、本案申請餐廳樓層高度放寬部分，目前規劃夾層及送餐動線經由機電空間進出餐廳使用不合理，請依實際旅館及餐廳使用需求重新檢討規劃，並補充申請放寬之必要性後，續提小組討論。另報告書檢附申請建照日為 108 年 11 月 28 日，爰有關法規檢討請依 108 年 5 月 31 日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檢討。

七、本案機電空間目前使用動線及規劃位置不合理，請合理設置。

八、交通運輸系統配置事項：

(一)本案地上一層公有人行道規劃避車彎部分，目前規劃之避車彎與道路路口過近，且依交通局意見應內化處理，請取消設置避車彎。另請實際調查其公有人行道現況標示喬木位置，倘有設置移設喬木請洽主管機關單位確認。

(二)本案申請機車數量為 491 部，車道出入口請縮減至 8 公尺以下設置。

(三)依新北市都市設計審議原則留設之車道緩衝空間兩側請以植栽或設施區隔以維護行人安全。

(四)本案請依新北市都市設計審議原則規定，考量建築空間使用之需求，請規劃適當之裝卸空間、訪客及郵務臨停車位，配合服務動線規劃，並不得計入法定車位數量。

(五)機車停車位請於地下一層集中設置，汽、機車動線應整體考量，減少交織。另有關無障礙停車位請鄰近垂直服務核設置。

(六)請設計單位依新北市都市設計審議原則檢討本案停車場出入口之設計規劃（與人行道於轉彎處設計半徑 1.5 公尺截角弧度、車道緩衝空間、安全區劃、車道破口）。

(七)請依「新北市都市設計審議原則」第 3 點第 1 款第 3 目規定，車道穿越人行空間，其鋪面應為車道磚設置，其高程應與相鄰人行空間一致。

九、考量後續管理維護及裝修安全，有關空調主機請設置於陽臺、雨遮或過樑上，惟應遮蔽美化並標示冷媒管進出外牆開孔之位置。

十、景觀部分：

(一)本案請增加與鄰地 26、25、23 地號之剖面圖應包含依土地使用分區管制要點鄰地界線指定設置 4 公尺公共通行之開放空間部分，已確認與鄰地高程關係是否順平處理。

(二)都市計畫法新北市施行細則第 43 點綠化面積檢討部分，法定空地請依建築技術規則規定計算，另「無法綠化之面積」適用項目，請依市府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函辦理，並於圖說上明確標示。

(三)人行空間設施物請依新北市都市設計審議原則檢討於人行空間應具備完整之燈光照明計畫，請以景觀高燈取代投射燈，並應考量地區與環境之狀況統一設置。

(四)本案種植喬木位置覆土深度及樹穴覆土處淨寬不得小於 1.5 公尺。

(五)屋頂及露台綠化配置請於女兒牆脫開 30 公分以利使用安全及維修。

(六)請補充檢討屋頂二分之一綠化。

十一、請合理規劃 CD 棟地上 4 層更衣室至游泳池動線設計。

十二、CD 棟地上 4 層游泳池女兒牆設置至 4 公尺請依建管規定檢討。

十三、本案地下一層規劃儲藏室部分請合理規劃其空間大小，並依建管規定辦理。

十四、報告書部分：

(一)報告書封面建築物之立面示意電視牆及文字招牌部分請取消。

(二)地下一層配置圖柱位標示有誤，請修正。

(三)報告書第七章節建築圖說部分，依工務局檢討相關法令及面積計算等部分，免於檢附報告書內說明。

(四)本案設置廣告招牌物，逕依建管規定辦理，免於檢附報告書內說明。

十五、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。

十六、相關單位意見請酌參。

十七、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

案由	鈺宇建設新店區安康段 1286 地號 1 筆土地透天住宅新建工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：新店區安康段 1286 地號</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：鈺宇建設股份有限公司 負責人：李明廣</p> <p>四、土地使用分區：風景區(建蔽率 20%；容積率：40%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地下 1 層，地上 3 層，鋼筋混凝土造，共 11 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：4,791.0 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：845.09 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：17.64% ≤ 20%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：3,582.46 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：1,916.4 平方公尺。</p> <p>設計容積率：40% ≤ 40%</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層：停車空間。</p> <p>地上一層：住宅。</p> <p>地上二至三層：住宅。</p> <p>屋突一層至二層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(五) 停車空間：應設汽車 11 輛，實設汽車 22 輛(自設 11 輛)。</p> <p>應設機車 11 輛，實設機車 11 輛。</p> <p>應設自行車 3 輛，實設機車 3 輛。</p> <p>(六) 餘詳報告書。</p> <p>六、本案依據「變更新店都市計畫碧潭風景區細部計畫(第一次通盤檢討)書」第 7 點規定，申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一) 本案設計單位前於 108 年 10 月 7 日檢送報告書到府，提請 108 年 10 月 25 日專案小組審查，決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，續提專案小組審議。</p> <p>(二) 惟因富昱建築師事務所未於期限內申請辦理續審，故依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第 5 點規定於 109 年 4 月 27 日新北府城設字第 1090746646 號函駁回在案，請事務所重新提出申請。</p> <p>(三) 本案設計單位於 108 年 5 月 12 日檢送報告書到府。</p> <p>八、以上提請 108 年 6 月 4 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) 本案為獨立透天住宅設計，變更設計為一戶一停車場出入口，本局原則無意見。</p>		

	<p>(二) 請補充 A9、A10、A11 停車場出入口及基地內通路與聯外道路交接處之安全警示設施。</p> <p>二、本府環境保護局意見(書面):無新增意見,請依照本局歷次審查意見辦理。</p> <p>三、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):經查土地容積移轉申請案管理系統,討論案第 2 案尚查無容積移轉申請記錄,另查本案土地係屬 97 年 12 月 18 日發布實施「變更新店都市計畫碧潭風景區(第一次通盤檢討)」案之風景區,依新北市都市計畫容積移轉許可審查要點第 3 點規定,風景區不得作為都市計畫容積移轉接受基地。</p>
決議	<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、基地範圍及退縮部分:</p> <p>(一) 有關本案基地範圍涉及鄰房侵占部分,目前規劃方案與鄰房侵占範圍重疊,請說明處理方式,並依建管規定檢討。</p> <p>(二) 請說明 10 公尺計畫道路之實際開闢範圍,並依照新北市都市設計審議原則規劃人行步道。</p> <p>(三) 請依土地使用分區管制要點檢討側院 3 公尺部分,並標示範圍。</p> <p>二、人行空間或步道系統動線配置事項:</p> <p>(一) 6 米現有巷道依規定留設 1.5 公尺人行步道,請以人行道鋪面設置並重新套繪平面圖。</p> <p>(二) 臨 10 公尺計畫道路法定退縮無遮簷人行步道部分,請沿建築線留設 1.5 公尺植栽帶,並種植喬木後,再留設 2.5 公尺人行步道,有關沿街人行空間部分請加強景觀設置,並於適當間距種植喬木。</p> <p>三、交通運輸系統:</p> <p>(一) 本案申請多處車道出入口放寬部分,請加強出入口安全警示系統及安全措施(特別加強轉彎處),請於車行與人行動線檢討圖詳細套繪鄰案景觀配置,車道出入口請整合一處設置。</p> <p>(二) 本案依「新北市都市設計審議原則」設置之坡道起始點至人行步道之 4 公尺緩衝空間,不得設置高差,且兩側請以植栽綠籬區隔以維護行人安全。</p> <p>(三) 有關基地臨現有巷道部分,請補充說明目前人行空間規劃及鄰房(T 棚)介面處理方式。另請詳細標示實際等高線分布及高程。</p> <p>四、排水計畫請依「新北市都市設計審議原則」第 6 點第 2 款規定,基地排水設施以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式,以避免降水直接排入地區公共排水溝;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,請補充基地內通路及車道之排水,並請依水保審查結果辦理。</p> <p>五、景觀計畫:</p> <p>(一) 本案庭院設計請釐清植栽及應鋪面之範圍,依「新北市都市設計審議原則」規定,覆土深度小於 30 公分之範圍,請以硬鋪面設置。</p>

- (二) 本案綠化面積檢討及透水面積檢討請釐清庭院應設置硬鋪面部分，及現有巷側之人行步道鋪面範圍，重新檢討修正。
- (三) 屋頂綠化檢討剖面圖與空調主機位置剖面圖不符，請釐清設置方式並修正圖說。
- 六、有關建築線申請地籍範圍部分請確認與本次申請建築範圍一致，並請申請單位加強書圖製作品質，以確認規劃內容。
- 七、本案地下室降板部分樓層高度請依建管規定檢討。
- 八、一樓陽台請以外突設計。
- 九、報告書部分：
  - (一) 空白頁請標示為此頁空白。
  - (二) P2-2-3 法令檢討機車位設置部分有誤。
  - (三) 請補附最新建築線指示圖。
  - (四) 建築面積計算請依建管規定檢討。
  - (五) 因本案為山坡地開發案，為確保開發後使用之安全，請補充坡審及水保審查相關內容後，以確保符合各項審查規定。
  - (六) 請檢附消防送審圖說。
  - (七) 請套繪與臨地建案之人行及車行動線檢討圖。
  - (八) 建築物夜間照明請模擬景觀立燈位置。
  - (九) 剖面圖請補附平面索引圖。
- 十、本審議僅對都市設計部分審議，涉及建築管理、結構安全及其他相關法令部分依規定辦理。
- 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。
- 十二、相關單位意見請酌參。
- 十三、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

案由	紅里建設汐止區工建段 348 地號等 10 筆土地廠房新建工程	案號	第三案
說明	<p>一、申請位置：新北市汐止區工建段 348、349、350、351、352、353、354、355、358、910-2 地號等 10 筆土地</p> <p>二、設計單位：三門聯合建築師事務所 建築師：王宗仲</p> <p>三、申請單位：紅里建設開發企業股份有限公司 負責人：陳宏昌</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16層地下4層鋼筋混凝土構造，共76戶。</p> <p>(二)建築基地面積：7,061.38平方公尺。  設計建築面積：2,066.64平方公尺。  設計建蔽率：29.27%≤60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：42,345.3平方公尺。  設計容積面積：22,242.66平方公尺。  設計容積率：314.99% (含獎勵容積) ≤315% (210%*1.5法定上限)</p> <p>(四)保水獎勵：1,779.47平方公尺(12%)。</p> <p>(五)綠建築獎勵：1,186.31平方公尺(8%)。</p> <p>(六)容積移轉面積：4,448.67平方公尺(30%)。</p> <p>(七)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至四層：停車空間、防空避難室、防災中心</p> <p>地上一層：大廳。</p> <p>地上二層：會議室。</p> <p>地上三至十六層：工廠。</p> <p>屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(八)停車空間：應設汽車135輛，實設270輛(自設135輛)；  應設機車164輛，實設301輛(自設137輛)；  應設自行車76輛，實設76輛。</p> <p>(九)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：  本案依據「變更汐止都市計畫(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 17 點，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案經設計單位於 108 年 12 月 21 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 108 年 2 月 27 日新北府城設字第 1080369966 號函先行同意核備在案。</p> <p>(二)本案設計單位於 109 年 5 月 4 日提送都審報告書到府。</p> <p>(三)以上提請 109 年 6 月 4 日專案小組討論。</p>		
相關	一、本府交通局意見(書面)：本次變更無涉停車位數量等事項，本局原		

<p>單位 意見</p>	<p>則無意見。</p> <p>二、本府工務局意見(書面)：</p> <p>(一) 是否涉及總容積樓地板增加，及法令適用日請釐清。</p> <p>(二) 是否涉及「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」許可變更請釐清。</p> <p>(三) 過(露)樑外隔柵等請依建築技術規則及本市建照業務工作手冊規定檢討。</p> <p>(四) 建築物樓層高度，請依「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」檢討。</p> <p>(五) 地上1層上方投影處請依本市建照業務工作手冊5-27規定檢討。</p> <p>三、本府環保局意見：本案涉及環境影響評估部分，依據所附資料載：基地位於本市汐止區工建段348、349、350、351、352、353、354、355、358、910-2地號等10筆土地，基地面積7,134.70平方公尺，興建1幢1棟地上17層地下4層共70戶之廠房、餐飲業、保險業、一般事務所、一般服務業，建築物高度78.5公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第3、26條規定，無須實施環境影響評估。另日後申辦工廠登記或回收業登記時，達上開認定標準第3、28條各款情形之一者，仍應實施環境影響評估。</p> <p>四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，汐止區工建段348地號等10筆土地，本案前於108年9月2日新北府城開字第1081595494號函已核准在案，得移轉之接受基地本市汐止區工建段348地號等10筆土地(面積7061.38平方公尺)之容積為4448.66平方公尺。隨文檢附相關資料供參。</p>
<p>決議</p>	<p>本案設計單位於109年6月9日申請書申請撤案專案小組審議，故不予討論，惟辦理期限仍請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」檢討。</p>