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：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20日
發文字號：新北府城設字第1091122636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：000J3H863）

主旨：檢送109年6月12日「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會109年度第6次大會會議紀錄」1份，請查照。

說明：

一、依本府109年6月2日新北府城設字第1091003732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，申請人未依規定期限送請都設會審議或本府核備者，得駁回申請，並應由申請人重新提出申請。

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：黃主任委員一平、江副主任委員志成、簡委員連貴、蘇委員瑛敏、張委員銀河、湯委員潔新、鄭委員健志、羅委員文明、黃委員美君、林委員辰熹、陳委員信良、林委員秀芬、江委員彥霆、邱委員文傑、謝委員旭昇、楊委員弘志、洪委員 光、潘委員一如、左委員昭德、李委員泰陽、唐委員峰正、江委員南志、金委員肇安、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、新北市政府經濟發展局(討論案第2案)、新北市政府財政局(討論案第4案)、新北市

土城區公所(討論案第4案)、陳宏俊 君(討論案第1案)、陳燦榮建築師事務所(討論案第1案)、技佳建設股份有限公司(討論案第2案)、李兆嘉建築師事務所(討論案第2案)、富邦建設股份有限公司(討論案第3案)、薛昭信建築師事務所(討論案第3案)、聲寶股份有限公司(討論案第4案)、李祖原聯合建築師事務所(討論案第4案)、陳廷杰建築師事務所(報告案第1案)、王銘鴻建築師事務所(報告案第2、12案)、蕭家福建築師事務所(報告案第3案)、李浩原建築師事務所(報告案第4案)、蔡錦宗建築師事務所(報告案第5案)、周夢龍建築師事務所(報告案第6案)、簡志聰建築師事務所(報告案第6案)、柯智明建築師事務所(報告案第6案)、謝政吉建築師事務所(報告案第7案)、沈健雄建築師事務所(報告案第8案)、楊瑞禎聯合建築師事務所(報告案第9案)、立聯合建築師事務所(報告案第10案)、何嘉敏建築師事務所(報告案第11案)、陳聰亨建築師事務所(報告案第13案)

副本：社團法人新北市建築師公會、新北市不動產開發商業同業公會、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計畫審議科、新北市政府城鄉發展局都市計畫科、新北市都市設計及土地使用開發許可審議會、新北市政府城鄉發展局政風室、王執行秘書敏治(均含附件) 電子公文交換章 2020/06/20 15:00:38

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

109 年度第 6 次大會會議紀錄

一、 時間:109 年 6 月 12 日(星期五)上午 9 時 34 分。

二、 地點:本府 28 樓都委會會議室。

三、 主持人:黃主任委員一平。

四、 紀錄彙整:蔡翔宇。

五、 出席委員及列席單位:如簽到簿。

六、 主席報告。

七、 宣讀上次會議紀錄。

八、 作業單位工作報告。

九、 審議事項：

(一)報告案：

1. 開晟建設永和區文化段 837 地號等 27 筆土地店鋪、一般事務所及集合住宅新建工程。
2. 浩瀚開發鶯歌區鳳鳴段 333 地號 1 筆土地店舖及集合住宅新建工程(第 2 次變更設計)。
3. 大將開發新店區文山段 761 地號及廣明段 521 地號等 23 筆土地集合住宅新建工程。
4. 至億建設三重區永德段 965 地號等 4 筆土地集合住宅新建工程。
5. 唐三彩建設中和區景福段 695 地號等 7 筆土地店鋪集合住宅新建工程(第 2 次變更設計)。
6. 禾霖建設永和區中信段 912 地號等 28 筆土地集合住宅大樓新建工程。
7. 雄建淡水區望高樓段 320 地號等 7 筆土地集合住宅新建工程。
8. 林榆凱板橋區板翠段 130 地號 1 筆土地集合住宅新建工程。
9. 臺億建築經理新莊區中原段 316 地號等 5 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。

10. 國立台灣藝術大學板橋區大觀段116-1地號等14筆土地有章藝術博物館新建工程(第2次變更設計)。

11. 陳宏昌等6人五股區芳洲段91地號等6筆土地旅館新建工程。

12. 佳成建設鶯歌區鳳鳴段13地號1筆土地店鋪集合住宅新建工程(第2次變更設計)。

13. 鄉林建設事業三重區五谷王段126-1地號等3筆土地店鋪集合住宅新建工程(第1次變更設計)

(二)專案報告：

1. 新北市都市設計審議原則第6點第3款第1目水岸建築量體配置原則第一街廓執行方式。

2. 公告廢止「本市八里、八里(龍形)都市計畫範圍公告應經都市設計審議範圍」與「本市淡水、淡水(竹圍)都市計畫範圍、公有建築物、公共設施及工程、建築基地申請容積移轉及『工業區申請技術服務業、工業產品展示服務業、企業營運總部或其他類似用途建築』公告應經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過方得申請建造執照之區域」。

(三)討論案：

1. 陳宏俊、陳秀滿等2人林口區新林段193地號及泰山區新林五小段3地號等2筆土地住宅新建工程。

2. 技佳建設新莊區興化段213地號等12筆土地廠辦新建工程。

3. 富邦建設淡水區海天段361地號等11筆土地集合住宅新建工程。

4. 聲寶公司土城區大安段742-4地號等3筆土地公園及停車場新建工程。

十、散會:中午12時42分。

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會109年度第6次會議　簽到冊

日期	中華民國109年6月12日（星期五）上午09時30分整			
地點	28樓都委會會議室			
主任委員	黃一平			
副主任委員	江志成			
出席委員	簡委員連貴	簡連貴	蘇委員瑛敏	蘇瑛敏
	張委員銀河	張銀河	湯委員潔新	湯潔新
	鄭委員健志	鄭健志	羅委員文明	羅文明
	黃委員美君		林委員辰熹	林辰熹
	陳委員信良		林委員秀芬	林秀芬
	江委員彥霆	江彥霆	邱委員文傑	
	謝委員旭昇		楊委員弘志	楊弘志
	洪委員廸光	洪廸光	潘委員一如	
	左委員昭德		李委員泰陽	李泰陽
	唐委員峰正	唐峰正	江委員南志	江南志
	金委員肇安	金肇安		

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會109年度第6次會議

列席單位　簽到冊

壹、 時間：中華民國109年6月12日(星期五) 上午9時30分

貳、 地點：28樓都委會會議室

參、 出席單位/人員：

單　位	科 室/職 稱	簽 名 處
新北市政府交通局	綜規科	謝潤曉
	股長	
新北市政府工務局		
新北市政府環境保護局		
新北市政府經濟發展局	招商科	陳鈺婉
	科員	
新北市政府財政局	科員	吳翊民
新北市土城區公所		
	技士	林國泰

單　位	科 室/職 稱	簽 名 處
新北市政府城鄉發展局	都市設計科	曾汎誼
		吳敏章
		謝擷錫
		林愛琳
		蔡翔宇 研究員 李如晴
		科長 陳建順 郭奇郎
新北市政府 城鄉發展局	計畫審議科	葉吉雄

單　位	職稱	簽名處
陳宏俊 君 （討論案第 1 案）		
陳燦榮建築師事務所 （討論案第 1 案）	建築師 業主	[illegible] 陳光俊
技佳建設股份有限公司 （討論案第 2 案）		[illegible]
李兆嘉建築師事務所 （討論案第 2 案）	建築師	程柏翔、葉怡孜 李兆嘉
富邦建設股份有限公司 （討論案第 3 案）		簽[illegible]
薛昭信建築師事務所 （討論案第 3 案）	建築師	薛昭信
聲寶股份有限公司 （討論案第 4 案）		[illegible]
李祖原聯合建築師事務所 （討論案第 4 案）	建築師	[illegible]
陳廷杰建築師事務所 （報告案第 1 案）		
王銘鴻建築師事務所 （報告案第 2、12 案）		

單　位	職 稱	簽 名 處
蕭家福建築師事務所 （報告案第 3 案）		
李浩原建築師事務所 （報告案第 4 案）		
蔡錦宗建築師事務所 （報告案第 5 案）		
周夢龍建築師事務所 （報告案第 6 案）		
簡志聰建築師事務所 （報告案第 6 案）		
柯智明建築師事務所 （報告案第 6 案）		
謝政吉建築師事務所 （報告案第 7 案）		
沈健雄建築師事務所 （報告案第 8 案）		
楊瑞禎聯合建築師事務所 （報告案第 9 案）		
立聯合建築師事務所 （報告案第 10 案）		

單　位	職 稱	簽 名 處
何嘉敏建築師事務所 （報告案第 11 案）		
陳聰亨建築師事務所 （報告案第 12 案）		

委 託 書

為起造人聲寶股份有限公司，位於新北市土城區大安段742-4、744-2、768地號等3筆土地公園及地下停車場新建工程,為設計建築師李祖原聯合建築師事務所建築師：黃文旭委託本所設計部開業建築師:顧宗沛代為出席, 特立此書。

此致

新北市政府城鄉發展局

設計人：李祖原聯合建築師事務所

建築師：黃文旭

受委託建築師:顧宗沛

開業證書字號:工師業字第B1707-04

黃文旭印

中 華 民 國 109 年 06 月 12 日

<table>
<tr><td>案由</td><td>新北市都市設計審議原則第 6 點第 3 款第 1 目水岸建築量體配置原則第一街廓執行方式</td><td>案號</td><td>專案報告
第一案</td></tr>
<tr><td>說

明</td><td colspan="3">一、法令依據：
108 年 9 月 18 日修正發布新北市都市設計審議原則第 6 點第 3 款第 1 目:「建築基地面臨淡水河、大漢溪、新店溪、基隆河、景美溪、三峽河、二重疏洪道之第一街廓申請案件，應依本款規定檢討。」(104 年 9 月 8 日修正發布新北市都市設計審議原則第 5 點第 5 款第 1 目:「建築基地面臨河道、水圳及港區之第一街廓申請案件，應依本款規定檢討。」)。
二、討論議題：
建築基地面臨淡水河、大漢溪、新店溪、基隆河、景美溪、三峽河、二重疏洪道之第一街廓執行方式。
(一)自 104 年修訂「本市都市設計審議原則」新增「水岸建築量體配置原則」執行迄今，有關水岸建築「第一街廓」執行方式，目前執行係依都市計畫法規定，以都市計畫範圍內四週被都市計畫道路圍成之土地認定。
(二)然因各區都市計畫使用分區街廓及基地條件不一，經彙整歷年相關審議案例說明如下：
1. 舊都市計畫街廓範圍大：相對整體開發地區都市計畫道路較為完整，舊市區都市計畫道路系統較為不足，多採現有巷道作為通行及開發建築，導致各都市計畫街廓範圍較大，部分街廓深度可達 200 公尺。
2. 都市計畫街廓形狀不完整：部分都市計畫道路系統配合地形環境調整，導致雖認定為第一街廓範圍內，實際空間位置應位於後排之街廓。
三、公會建議：
建築師公會建議水岸建築第一街廓認定，比照新北市路線型商業區之深度 30 公尺範圍內檢討方式如下：
(一)建築基地直接臨河川區者，自河川區界線起 30 公尺範圍內之建築基地檢討。
(二)建築基地與河川區間有計畫道路者，自建築線起 30 公尺範圍內之建築基地檢討。
(三)建築量體設置於前開 30 公尺範圍內，且基地平均寬度大於 15 公</td></tr>
</table>

	尺以上者，須檢討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 ％。 四、辦理經過： (一)為考量實務執行之合理性，分別多次與新北市建築師公會於城鄉法規研討定期會議「108 年 2 月 26 日(第 2 次定期會議)、108 年 5 月 28 日(第 4 次定期會議)、108 年 6 月 26 日(第 6 次定期會議) 、108 年 11 月 26 日(第 9 次定期會議)」討論在案。 (二)作業單位於 109 年 2 月 14 日提請本市 109 年度第 2 次大會專案報告，大會會議紀錄決議內容為，請作業單位依前開大會決議邀集本市都市設計及土地使用開發許可審議會各組正副召集人及相關公會。 (三)本案於 109 年 4 月 17 日召開研商會議，依會上委員意見、相關公會及相關單位意見彙整後，研擬建築基地面臨淡水河、大漢溪、新店溪、基隆河、景美溪、三峽河、二重疏洪道之第一街廓執行方式。 五、以上提請 109 年 6 月 12 日本市 109 年度第 6 次大會報告。
作業單位建議	考量實務執行之合理性，於建築基地面臨淡水河、大漢溪、新店溪、基隆河、景美溪、三峽河、二重疏洪道之第一街廓執行方式，建議執行方式如下： 一、整體開發以市地重劃及區段徵收地區：以都市計畫書圖劃定第一街廓執行檢討水岸建築相關規定。 二、其他及非整體開發地區：考量舊都市計畫街廓範圍大、都市計畫街廓形狀不完整，且建築物多屬既有建物，故非整開發展地區執行方式如下： (一)以面臨環河道路及面臨河岸第一排建築基地檢討，檢討方式以建築物對角線不超過 50 公尺或水岸建築 70%方式檢討。 (二)其餘位於第一街廓建築基地，考量風環境及視覺景觀，建築物量體應採用錯落有致之建築型式規劃，並留設足夠退縮風廊及建築逐層退縮等設計。
決議	原則同意依作業單位建議方式執行，後續實際執行部分倘有疑義，再提大會討論。

<table>
<tr><td>案由</td><td>公告廢止「本市八里、八里(龍形)都市計畫範圍公告應經都市設計審議範圍」與「本市淡水、淡水(竹圍)都市計畫範圍、公有建築物、公共設施及工程、建築基地申請容積移轉及『工業區申請技術服務業、工業產品展示服務業、企業營運總部或其他類似用途建築』公告應經新北市都市設計及土地開發許可審議會審議通過方得申請建造執照之區域」</td><td>案號</td><td>專案報告
第二案</td></tr>
<tr><td>說明</td><td colspan="3">一、緣起：
改制前臺北縣政府，考量特定地區(八里、八里(龍形)、淡水、淡水(竹圍))尚未完成整體開發，86年8月15日發布實施之17處都市計畫土地使用分區管制要點訂有容積移轉可達基地基準容積之百分之一百規定，為提升本市公有建築物及公共設施及工程設計水準，國人生活品質及審美觀念,本府分別於86年10月2日86北府工都字第373229號及95年8月11日北府城設字第09505660011號公告都市設計審議規定；另工業區申請技術服務業、工業產品展示服務業、企業營運總部或其他類似用途建築，因無明確審查原則及處理機制為避免類似集合住宅建築設計,本府於100年8月10日北府城設字第10008125131號公告都市設計審議規定。
二、辦理過程：
(一)改制前臺北縣政府，針對特定區域(八里、八里(龍形)、淡水、淡水(竹圍))，以公告方式發布都市設計審議,「都市計畫法新北市施行細則」第45條於103年5月1日發布後，對本市都市設計審議範圍給予一致性規定，並配合本市土地使用管制要點通盤檢討，將都審送審條件回歸都市計畫法新北市施行細則。
(二)有關公有建築物及公共設施及工程部分，目前各單位大多以技術服務方式委託專業單位規畫設計，有助於提升設計水準，故回歸都市計畫法新北市施行細則第45條之送審條件辦理。
(三)有關容積移轉可達基地基準容積之百分之一百規定，配合變更都市計畫土地使用分區管制要點通盤檢討，有關容積移轉申請額度已回歸「都市計畫容積移轉實施辦法」規定。
(四)工業區申請技術服務業、工業產品展示服務業、企業營運總部或其他類似用途建築部分，配合都市計畫法台灣省施行細則已刪除「技術服務業」項目，已訂定「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及一般商業設施土地使用審查要點」，明定「工業產品展示服務業」、「企業營運總部及相關設施」應辦理都市設計審議規定。
三、綜上所述，本局分別於109年1月14日新北府城設字第1090063901號及109年3月19日新北府城設字第1090466488號公告廢止都市設計審議區域適用，提請本次大會報告：</td></tr>
</table>

	(一)本府109年1月14日新北府城設字第1090063901號公告廢止「本市淡水、淡水(竹圍)都市計畫範圍、公有建築物、公共設施及工程、建築基地申請容積移轉及『工業區申請技術服務業、工業產品展示服務業、企業營運總部或其他類似用途建築』公告應經新北市都市設計及土地開發許可審議會審議通過方得申請建造執照之區域」。 (二)本府109年3月19日新北府城設字第1090466488號公告廢止「本市八里、八里(龍形)都市計畫範圍公告應經都市設計審議範圍」。 四、以上提請109年6月12日本市109年度第6次大會報告。
決議	洽悉備查。

案由	陳宏俊、陳秀滿等2人林口區新林段193地號及泰山區新林五小段等2筆土地住宅新建工程案	案號	討論案 第一案
說明	一、 申請位置：林口區新林段193地號、泰山區新林五小段3地號。 二、 設計單位：陳燦榮建築師事務所　　建築師：陳燦榮 三、 申請單位：陳俊宏、陳秀滿　　負責人：陳俊宏、陳秀滿 四、 土地使用分區：第1種住宅區(建蔽率40%，容積率120%) 五、 設計概要： （一）設計內容：地上5層、地下0層，輕鋼架構造。共2戶。 （二）建築基地面積　　：630.96平方公尺。 設計建築面積　　：247.2平方公尺。 設計建蔽率　　：39.17%≦40%。 （三）總樓地板面積　　：807.52平方公尺。 設計容積面積　　：739.47平方公尺。 設計容積率　　：117.2%≦120% （四）新建建築各層用途如下： 地上一層　　：住宅、停車空間。 地上二層至三層　　：住宅。 地上四層至五層　　：水箱、梯間。 （五）停車空間：應設汽車5輛，實設5輛。 應設機車5輛，實設5輛。 應設自行車2輛，實設2輛。 （六）餘詳報告書。 六、 法令依據：本案依據「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)」第3點，申請辦理都市設計審議。 七、 辦理經過： (一)設計單位於107年6月13日「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會107年度第7次大會會議」會議記錄決議通過在案，應依審查意見修正，又於107年10月5日新北城設字第1071917643號函請事務所於文到後14日內檢送修正報告書辦理補正程序，惟事務所未依規定提出申請，遂於108年12月5日函復申請人駁回旨案申請。 (二)設計單位於108年12月30日提送都審報告書到府，並續於本府城鄉發展局109年1月3日新北城設字第1082476163號函錄案辦理排會事宜，提請109年2月25日專案小組審查，決議如下：因本次會議出席委員人數不足，經申請單位同以本案改為諮詢案，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，續提小組審議。 1、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：基地位於本市林口區新林段193地號及泰山區新林五小		

	段3地號等2筆土地，基地面積630.96平方公尺(謄本面積)，興建1幢1棟地上5層地下0層，共2戶之住宅，建築物高度17.1公尺(與建造執照申請書載興建0幢1棟地上3層地下0層共0戶之住宅，建築物高度10.8公尺不一致)，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第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。 2、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):尚無容積移轉紀錄。 3、法規檢討部分請詳細檢討，並說明是否符合、不符合或免適用，附表部分亦須檢附並檢討。 4、提請放寬事項： (1)「都市設計審議原則」第3點規定，除土地使用分區管制要點及相關法規另有規定外，每宗基地設置一處車道出入口為原則，本案規劃2處車道出入口，續提請委員會討論。 (2)本特定區土地使用分區管制要點第52點規定，建築基地申請建築時，應自道路境界線至少退縮4公尺建築，本案臨北側鄰里公園用地規劃退縮2公尺，請明確說明退縮合理性，續提請委員會討論。 5、人行空間或步道系統動線配置事項： (1)退縮4公尺範圍，請以1.5公尺人行步道及2.5綠帶公尺設置，請修正，並於剖面圖說標示尺寸。 (2)建築線退縮設計人行步道，應與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，請補充剖面圖說並標示坡度。 (3)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，請補充剖面圖說並標示高程及材質。 (4)供公眾使用之人行步道及綠帶應配合公共路燈照明計畫，並以設置高燈為主，請檢討修正，考量基地狹長型請增加燈具數量。 6、交通運輸系統： (1)考量人行安全性，車道與開放空間之界面，請妥適以植栽區隔，並補充車道剖面以利檢視車道與人行道介面規劃。 (2)請說明自行車位設置數量及位置。 (3)請以個案人口數配合「垃圾清運計畫」計算資源回收空間量，並設置符合推估量之設備、空間及清運方法，請補充說明。 (4)停車輛數檢討除檢討一戶一車位，仍須依建築技術規則檢討。 7、景觀計畫： (1)人行空間內之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲，請釐清修正。 (2)喬木樹冠底離地淨高應達 2.5公尺以上，請補充標示。 (3)綠覆面積之計算請依實際空地面積檢討計算，請釐清修正。 (4)植栽設計部分之覆土深度，請補充剖面圖說並標示尺寸。

	(5)建築物分時模擬圖，請依新北市都市設計審議報告書範本製作。 8、請檢附無障礙設施(含車位)及動線說明。 9、平面圖說部分： (1)本案室內空間配置不合理，例如:客廳旁邊設置法定汽車位再加對戶外開門的廁所、機械室兩側開口一側開向綠地一側開向無遮簷人行道。請說明。 (2)本案於各層平面圖設置機械室請機電技師簽證並請說明機電設備內容及用途。 (3)本案以鋼構造為主要結構，請說明牆面材質為何？ 10、依土地使用分區管制要點第 56 點規定：「…避免開發行為造成下游衝擊，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪相關設施，請依建築技術規則及新北市透水保水自治條例…等規定檢討設置。 11、報告書部分： (1)提案單內容與面積計算表不符，請釐清修正。 (2)建築師及專業技師簽證，請簽章補充修正。 (3)法規檢討內容未對應頁碼及未標註頁碼，請補充修正，並檢附完整條文。 (4)公共開放空間範圍及維護管理基金等事項，應納入公寓大廈管理規約，請修正。 (5)請補充與鄰地各向高程剖面圖說。 (6)建築線指示圖說，請補充目的主管機關相關核備文件。 (7)內容錯字部分請修正。 12、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。 13、相關單位意見請酌參。 14、以上內容申請單位得據以修正圖說。 (三)設計單位於 109 年 3 月 18 日提送都審報告書到府，並續於本府城鄉發展局 109 年 3 月 24 日新北城設字第 1090490343 號函錄案辦理排會事宜，提請 109 年 4 月 28 日專案小組審查，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，因規劃 2 處車道出入口及臨 4 公尺綠化步道側規劃退縮 2 公尺提大會，經作業單位確認後，續提大會審議。 1、本府工務局意見(書面)： (1)請釐清本案法令適用日及細則適用版本。 (2)請釐清本案是否符合土管規定雙併住宅規定(含 2 個住宅單位之獨立建築物)。 (3)5 樓挑空請依技規 164 條之 1 檢討。 (4)本案無共用門廳，用途應為獨戶住宅。 (5)陽台請設置欄杆並不得綠化。 (6)北側是否設置花台或雨遮請釐清。

	2、本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，仍請依照本局 109 年 2 月 18 日新北環規字第 1090255666 號函辦理。 3、本府交通局意見(書面)： (1)停車場出入口： A、依都設原則，一宗基地以設置 1 處車道出入口為原則。 B、請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含車道寬度/坡度、緩衝空間、轉彎處截角圓弧、安全警示設施及與臨近路口距離。 C、視距範圍內應無植栽等障礙物，以維駕駛通視性。 (2)停車位： A、請依身心障礙保障法規檢討無障礙停車空間。 B、機車停車位建議集中設置避免動線交織。 C、本案停車位數請依相關規定檢討。 (3)動線：汽機車停車位進出動線請於標示聯外道路標誌標線配置後依標線規範行駛，且應避免交織。 4、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：查本案無申請容積移轉及多目標使用作業。 5、提請放寬事項： (1)依都市設計審議原則第 3 點規定，除土地使用分區管制要點及相關法規另有規定外，每宗基地設置一處車道出入口為原則，本案規劃 2 處車道出入口，專案小組原則同意續提大會確認。 (2)依土地使用分區管制要點第 52 點規定，建築基地申請建築時，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，本案臨 4 公尺綠化步道側規劃退縮 2 公尺，請明確說明退縮 2 公尺合理性，專案小組原則同意續提大會確認。 (3)停車空間： A、依報告書所載，檢討土地使用分區管制要點第 57 點附表一停車空間為：A 戶應設 3 輛停車位、B 戶應設 2 輛停車位，目前規劃各 A、B 戶各 1 輛停車位申請放寬。 B、本案封面申請項目 7 提請放寬事項未載明，請修正。本案仍應依土地使用分區管制要點規定檢討設置停車位數量，倘檢討後仍無法符合前開規定，同意逕依新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法辦理。 6、109 年 2 月 25 日委員會諮詢決議意見未修正部份： (1)沿建築線退縮設計人行步道，應與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。 (2)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，請補充剖面圖說並標示高程及材質。 (3)供公眾使用之人行步道及綠帶應配合公共路燈照明計畫，並以設置高燈為主，請檢討修正，考量基地狹長型請增加燈具數量。 (4)考量人行安全性，車道與開放空間之界面，請妥適以植栽區隔，

	並補充車道剖面以利檢視車道與人行道介面規劃。 (5)綠覆面積之計算請依實際空地面積檢討計算，請釐清修正。另採用喬木栽植時綠覆面之計算方法如附表一，請補充檢附。 (6)報告書部分： A、建築師及專業技師簽證，請正本簽章。 B、法規檢討內容未標註頁碼，請補充修正。 C、公共開放空間範圍及維護管理基金等事項，應納入公寓大廈管理規約，請修正。 D、未避免一樓停車空間違規使用，請明確說明設置停車位置合理性。 E、請補充與鄰地各向高程剖面圖說。 7、封面申請項目第7點提請放寬事項與第3章專章檢討內容不符，請釐清修正。 8、請依都市設計審議原則第三點檢討自行車位設置數量及位置，並於面積計算表請補充標註。 9、請補充綠化面積、綠覆率及透水面積之面積單線圖及計算式，並確實依照土管要點檢討。 10、依都市設計審議原則基地透水面積應大於法定空地 80%檢討，透水鋪面剖面應檢討覆土達60公分以上，請補充修正。 11、請補充空調剖面圖說，並標示冷媒管進出外牆開孔之位置。 12、本案街角，請以街角廣場設置，並套繪鄰地綠地步道串聯方式，並請補充與相鄰綠地、綠化步道高程剖面圖說。 13、修正對照表，部分辦理情形與審議意見內容不符、修正前、修正後頁碼與圖說內容不符，另請設計建築師正本簽章。 14、請補充與鄰地之剖面圖說明。 15、請補充垃圾清運計畫並於各戶規劃集中點。 16、請確實檢討法定車位數量。 17、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。 18、相關單位意見請酌參。 19、以上內容申請單位得據以修正圖說。 (四)設計單位於109年5月15日提送都審報告書到府，並續於本府城鄉發展局109年5月22日新北城設字第1090902541號函錄案辦理排會事宜。 八、 以上提請109年6月12日本市109年度第6次大會討論。
提請確認及討論事項	一、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3點第3款規定，涉及相關規定放寬等事項，經專案小組委員認有必要者，仍應提都設會審議。 二、提請大會討論事項： (一)本案設置2處車道出入口提請放寬。 (二)依據土地使用管制要點第52點規定，建築基地鄰接兩條以上道路

	時，基地兩側均應依規定自道路境界線退縮 4 公尺，本案臨綠化步道側規劃退縮 2 公尺提請放寬。
相關單位意見	一、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：基地位於本市林口區新林段 193 地號、泰山區新林五小段 3 地號等 2 筆土地，基地面積 630.96 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 5 層無地下層共 2 戶之住宅，建築物高度 17.10 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 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。 二、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):本案查尚無申請都市計畫容積移轉相關紀錄。 三、本府交通局意見(書面): (一)依都設原則一宗基地原則以設置一處出入口為原則。 (二)機車停車位建議集中設置。 (三)面積計算表說明本案法定自行車停車位為 2 席，惟圖說未見車位，請補充說明。 (四)泰山區無意見。 四、本府工務局意見(書面): (一)請釐清本案法令適用日期及細則適用版本。 (二)A 戶 1 樓機械停車位，請依「新北市非住宅建築物樓層高度與夾層或挑空設計施工及管理要點」檢討樓層高度。
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，送本府依程序辦理核備。 一、依「新北市都市設計審議原則」第 3 點規定，提請放寬設置 2 處車道出入口部分，原則同意依專案小組決議辦理。 二、依本區土地使用分區管制要點第 52 點規定，申請建築時應自道路境界線退縮 4 公尺建築，提請臨綠化步道側法定退縮放寬至 2 公尺部分，原則同意依專案小組決議辦理。 三、為加強通行空間之舒適性，請於沿街人行道將中東海棗喬木改植具遮蔭性之喬木，並調整東北側喬木位置。 四、為避免車輛違規停放，綠帶相鄰間隔請修正小於 1.5 公尺，另考量機車進出基地，請調整車道寬度以 6 公尺以下為原則。 五、建議以設計或色彩計畫增加正立面設計之變化。 六、請補充開放空間與周邊高程關係並順平處理。 七、報告書相關數值及尺寸說明不一致，請檢視修正。

案由	技佳建設新莊區興化段213地號等12筆土地廠房新建工程	案號	討論案 第二案
說明	一、申請位置：新北市新莊區興化段213、214、216、206、262-2、265、205-4、205-6、205-11、212-1、703-2、702-2等12筆土地 二、設計單位：李兆嘉建築師事務所　　建築師：李兆嘉 三、申請單位：技佳建設股份有限公司　　負責人：許秀鳳 四、土地使用分區：乙種工業區(建蔽率60%，容積率210%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上19層地下3層鋼筋混凝土構造，共76戶。 (二)建築基地面積　：10,406.99平方公尺。 設計建築面積　：3,180.34平方公尺。 設計建蔽率　：30.55%≦50%。 (三)總樓地板面積　：59953.28平方公尺。 設計容積面積　：32,782.01平方公尺。 設計容積率　：314.99%（含獎勵容積）≦314.99%(210%*(1+0.15+0.35) (四)工業區立體化發展獎勵容積　：3,278.20平方公尺(15%)。 (五)容積移轉面積　：7,649.13平方公尺(35%)。 (六)新建建築各層用途如下： 地下三-二層　：停車空間。 地下一層　：防空避難室兼停車空間。 地上一層　：管委會空間、一般零售業、梯廳。 地上二層　：管委會空間、梯廳、餐飲業。 地上三-七層　：一般廠房 地上八-十九層　：一般廠房、一般事務所 屋突一至三層　：梯間、機房、水箱。 (七)停車空間：應設汽車182輛，實設319輛(自設137輛)。 應設機車203輛，實設528輛(自設325輛)。 應設自行車31輛，實設輛31輛。 (八)餘詳報告書。 六、法令依據：本案依「都市計畫法新北市施行細則」第45條規定:本案屬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，應先經新北市都市設計審議委員會審議後方得申請建造執照。爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)本案設計單位於 109 年 1 月 10 日提送都審報告書到府，提請 109 年 2 月 20 日專案小組審議，決議如下: 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。		

	1. 本府交通局意見(書面): (1)本案交通影響評估本局於 109 年 1 月 9 日新北交規字第 1090030243 號函提供本局第 1 次審查意見，請開發單位儘速修正後提送審查。 (2)停車場出入口： A. 請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道寬度/坡度、緩衝空間、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、安全警示設施、行穿線。 B. 請補充本案基地周遭各建案之停車場出入口是否與本案停車場出入口有所衝突。 (3)動線：外部動線規劃部分，請補充周邊道路車道配置、標誌標線及基地停車場出入口車道配置行駛，且應避免交織。 (4)停車位： A. 考量本案作為作業廠房、一般零售業、餐飲業及一般事務所，其顧客、員工、訪客及卸貨臨停等需求確實內部化處理，仍請補說明分析所提供汽、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。 B. 本案廠房、一般零售業、餐飲業及一般事務，其顧客、員工及訪客汽、車停車位與卸貨臨停及大貨車停車位之停車管理計畫，並以色塊分別標示之。 2. 本府工務局意見(書面): (1)建築法令： A. 依建築技術規則公共建築物行動不便者使用設施規定檢討 B. 請檢討無障礙建築物(設施設備) C. 有關基地是否涉及高架橋旁、高鐵、台鐵、捷運等沿線禁限建範圍，請至各目的事業主管機關釐清。 D. 基地現況照片請標示拍攝日期 E. 請補附基地四周地籍套繪圖 F. 地面層車道寬度、迴轉半徑，請依，以釐清是否有法定空地重複使用問題。 G. 建築面積如何計算，請於壹層平面圖上色區分範圍。 H. 規定檢討。 I. 水箱四周請留設淨寬≧45cm。 J. 請詳列各層面積及容積樓地板面積計算式。 K. 挑空部分請依建築技術規則第 164 條之 1 檢討設置。 L. 壹層挑空部分請依「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。

	M. 檢討各樓層梯間與排煙室、梯間與陽台之面積規定。 N. 空間名稱請依建築技術規則標示公寓大廈規約請說明版本並將相關事項(禁止二工.監視系統.安全維護裝置及承諾事項等)納入規約。 O. 建築物外牆材質色彩計畫標示請釐清。 P. 請檢討停車空間防火區劃,防火時效,阻熱性。 (2)其他：另涉建管法令部份，仍應依建造執照掛號申請時之相關規定辦理，其檢討應由建築師就建築物工程圖樣及說明書簽證負責。 3. 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:基地位於本市新莊區興化段213、214、215、206、262-2、265、205-4、205-6、205-11、212-1、703-2、703-2地號等12筆土地，基地面積10,406.99平方公尺，興建1幢1棟地上19層地下3層共104戶之店鋪、一般廠房、一般事務所、餐飲業，建築物高度 89.60 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。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。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。 4. 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件管理系統，本案查有申請紀錄，前經新北市政府 107年3月29日新北府城開字第1070604493號函核准容積移轉，得移入接受基地容積為 4,410.56 平方公尺(距離捷運車站 500公尺內)。 5. 請依法規適用日檢討關法規，目前檢討適用版本有誤、本次送審報告書內容因未檢附容積移轉友善方案及市府經濟發展局審定工業區立體化發展獎勵相關文件，及交評審議文件後再續提專案小組。 6. 法規檢討請依法規適用日適用版本有誤，請修正。 7. 容積移轉環境友善方案：本案申請容積移轉(35%，7,619.14平方公尺): (1)依108年9月18日都市設計審議原則第5點第1項第1款:「申請容積移轉案件，依下列規定辦理：「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」辦理，請檢附新制容移評點函。 (2)本案因擴大基地法令適用日從新,請釐清容積移轉法令適用日，倘本案採舊制容積移轉請提出具體環境友善方案，目前均無檢附。 8. 工業區立體化發展獎勵：本案封面、提案單、面積表皆未提及本案申請工業區立體化發展獎勵，倘本案申請工業區立體化發

	展獎勵，下次審議前請檢附市府經濟立體化發展獎勵相關文件並經市府原則同意已確認本案容積量體。 9. 公共開放空間部分: (1) 有關人行道設置: 請沿建築線設置 1.5 公尺人行道植栽帶、設置寬度 2.5 公尺以上人行通道，鄰地串聯空間請留設轉角結點空間以利串聯。。 (2) 依「新北市都市設計審議原則」規定，人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於 4%為原則；請標示人行步道、車道與鄰地之相對高程及本案絕對高程位置，檢討並符合規定。 10. 依新北市都市設計審議原則規定，建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬 1.5 公尺以上建築，其退縮範圍內，應以淨空設計，請修正。 11. 交通規劃： (1) 有關本案設置 2 處破口部分，其中 1 處位處彎角處部分，請依本案交評意見檢討。 (2) 車道出入口寬度，請依規定汽機車車道寬度於人行空間出入口處(申請機車數量大於 100 部)出入口得以 8 公尺以下設置。 12. 本案申請屋脊裝飾物審議，請依新北市都市設計審議原則第 6 點規定檢討，檢附結構技師簽證，且高度以不超過 6 公尺為原則，並依建管規定檢討透空率，原則同意。 13. 本案申請裝飾柱審議，裝飾柱以 1.5 公尺設置，超過部分依建管規定檢討。 14. 本案位於乙種工業區，為避免建築物違反都市計畫使用衍生社會及環境問題，市府政策是以杜絕新增案例，嚴格管理的作法與方式，並加強稽查，可連續罰緩。為避免此一疑慮，請依下列意見修正: (1) 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 4 點:「本市各工業區申請建築執照案件，其設計應符合工業區使用用途，各棟建築物各層之機電空間、茶水間、管道間及衛生設備等空間應集中一處於垂直服務核規劃且應作為公共使用，不得約定專用。」 請依規定辦理。 (2) 請說明本案廠房主要產業類別，及污水處理設施。 (3) 作為一般事務所用途使用空間:機電設備、衛生設備、茶水間等服務空間應集中留設公共服務核內，並請說明廠房內管道間之設置用途及合理性。 (4) 一般事務所、辦公空間、一般零售業及一般服務業使用者，

	其各單元面積大小及設置檢討，請依「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」檢討並依規定申請工業區總量管制。 (5) 有關本案使用項目及用途部分，為避免後續產生糾紛，本案應於銷售廣告及買賣契約載明，並告知受買人，並於使用執照核發時於附表內註記：「本建築物不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞，並轉載於公寓大廈管理規約中，如未交代致發生糾紛，賣方應自負法律責任；另辦理產權移轉時，並應將上開內容於建築改良物所有權買賣移轉契約書中清楚載明本建築物不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用。倘後續將依都市計畫及建築管理相關法令裁罰，所有權人不得異議。」。 (6) 本案作為廠房使用，有關廠徽部分請依建管相關規定辦理。 (7) 請說明本案每層設置一般事務所之合理性。 15. 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」提撥開放空間管理維護基金。 16. 請釐清本案開發後是否造成 205-1 地號等 5 筆土地無法建築之情形。 17. 報告書部分: (1) 提案單，法規依據及相關資料有誤，請修正。 (2) 本案都市設計審議第 1 次審議，面積表請依都市設計審議書圖製作範本審議。 (3) 法規檢討部分，非都市計畫、都市設計及授權都市設計審議之相關法規，無需檢附。 (4) 報告書內容請依建議目錄排列，於圖說補附指北針、比例尺、剖立面索引、空間名稱、鄰街道路寬度、建築線、地界線、各項應退縮空間範圍(法定退縮、前院等)及人行空間寬度等，並請適度放大各建築平立面圖說比例，以利審閱。 18. 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。 19. 相關單位意見請酌參。 20. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 (二) 本案設計單位於 109 年 3 月 20 日提送都審報告書到府，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，因達大會討論案規模，經作業單位確認後，續提大會討論。 1. 本府交通局意見(書面): 本案交評已於 109 年 3 月 31 日新北交規字第 1090544363 號函提供本局第 3 次審查意見在案，請開發單位依意見修正後送審。

	2. 本府環境保護局意見(書面):「技佳建設新莊區興化段213地號等12筆土地廠辦新建工程」涉及環境影響評估部分，依據所附資料載：基地位於本市新莊區興化段 213、214、215、206、262-2、265、205-4、205-6、205-11、212-1、703-2、703-2地號等12筆土地，基地面積10,406.99平方公尺，場址非位於重要濕地範圍內，興建1幢1棟地上19層地下3層共103戶之一般事務所、作業廠房，建築物高度89.9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。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。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。 3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 本市新莊區興化段213地號等12筆土地廠辦新建工程，經查詢土地容積移轉申請案件管理系統，討論案第2案查有申請紀錄，前經新北市政府107年3月29日新北府城開字第1070604493號函核准容積移轉，得移入接受基地容積為4,410.56平方公尺(乙種工業區、距離捷運車站500公尺內)。 4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面): (1)本案報告書封面申請地號誤植(最後1筆地號應為702-2地號)，請更正。 (2)本案基地面積大於 6,000 平方公尺且總樓地板面積大於30,000平方公尺，依施行細則第46條規定應取得綠建築及智慧建築候選證書及標章，並與新北市政府簽訂協議書。 (3)報告書未載明及標示依土管規定退縮範圍圖。 (4)另本案有關都市計畫法新北市施行細則第18、46、47條應檢討，第39-1、39-2、40、52至55、58條免檢討，請申請人釐清。 5. 申請容積移轉部分：本案原屬 2 宗基地(未達都市設計審議規模)，原舊案申請容積移轉已核准定著於土地 40%，但因擴大基地申請，法規適用重新，故應以新制容移評點辦理。有關本次提供開放空間部分，請扣除法定退縮範圍外，並提供Youbike並經本府交通局同意(不得設置於容移友善開放空間)及建築配置鄰地界線退縮3公尺，並依下列意見修正後，原則尊重原已取得原容積移轉申請量。 (1)開放空間面積不得小於法定空地 20%，「法定空地」請依建管規定檢討，以基地面積扣除建築面積計算(實設空地)檢討，開放空間檢討應符合建築技術規則第283條及新北市都市設計審議原則第2點第1款規定檢討留設，並請檢附相關圖說檢討符合規定。

	(2) 開放空間，應具有公共性、開放性與可及性，且供非特定民眾休憩與使用為原則，其範圍內不得設置阻隔性之花台、水池、植栽（灌木）帶、通排氣墩等、提供街道家供人休憩停留並請檢附景觀剖面圖，開放空間內順平無高差設置。 (3) 基地內人行道退縮寬度達 6 公尺以上者，請設計雙排大型常綠喬木。 6. 本案位於乙種工業區，為避免建築物違反都市計畫使用衍生社會及環境問題，市府政策是以杜絕新增案例，嚴格管理的作法與方式，並加強稽查，可連續罰緩。為避免此一疑慮，請依下列意見修正: (1) 仍未依前次會議決議十(一)管道間集中留設不得約定專用，有關排煙管道需求，請詳細說明面積等相關檢討、並經消防技師簽證後提大會說明。 (2) 本案設置一般事務所、辦公空間、一般零售業及一般服務業使用者，涉及工業區總量管制等使用項目，該空間請集中樓層設置。 (3) 有關乙種工業區使用項目及用途部分，請於住戶管理規約中載明。 7. 交通規劃： (1) 車道出入口寬度，仍請依前次決議七(二)規定:汽機車車道寬度於人行空間出入口處出入口得以 8 公尺以下設置，有關裝卸車位使用部分，後續倘經交通影響評估審查同意，原則同意放寬一處車道寬度。 (2) 請依都市設計審議原則規定留設裝卸車位及臨停車位，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。 8. 本案申請立體化發展獎勵 15%，惟依報告書檢附資料地段號樹林區東山段 769-14 地號，與本案不符部分，請釐清。 9. 仍未依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提撥開放空間管理維護基金，並請於住戶管理規約中加註。 10. 前次會議決議請確實修正，相關配置應一併配合調整修正。 11. 報告書部分: (1) 面積表表字體模糊，無法檢視，請修正。 (2) 市府經濟發展局工業區立體化核准函請以正式公文檢附。 (3) 法規檢討請詳實檢討。 (4) 乙種工業區相關規定請加註於住戶管理規約。 (5) 建築線指示圖請符合規定。 (6) 報告書內容請依建議目錄排列，於圖說補附指北針、比例尺、剖立面索引、空間名稱、鄰街道路寬度、建築線、地界線、各項應退縮空間範圍(法定退縮、前院等)及人行空間寬

	度等，並請適度放大各建築平立面圖說比例，以利審閱。 12. 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。 13. 相關單位意見請酌參。 14. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 (三)本案設計單位於 109 年 5 月 19 日函送都審報告書到府。 八、以上提請109年6月12日本市109年度第6次大會討論。
提請確認及討論事項	一、本案依「新北市都市設計審議及土地使用開發許可審議作業要點」第 3 點第一項第一款第一目規定，基地面積大於 6,000 平方公尺且總樓地板面積大於 30,000 平方公尺者，經專案小組審議後，應提大會討論。 二、提請大會討論確認事項： (一) 容積移轉友善方案審議。 (二) 樓層高度放寬。 (三) 乙種工業區使用用途。 (四) 屋脊裝飾物及裝飾柱審議。
相關單位意見	一、本府環境保護局意見(書面):本案涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市新莊區興化段 213、214、215、206、262-2、265、205-4、205-6、205-11、212-1、702-2、703-2 地號等 12 筆土地，基地面積 10,406.99 平方公尺，場址非位屬重要濕地，興建 1 幢 5 棟地上 19 層地下 3 層共 111 戶之店鋪、餐飲、一般事務所、廠房（廠房用途為新北市施行細則第 18 條之乙種工業區允許使用，惟業別尚未確定)，建築物高度 89.9 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，倘經目的事業主管機關確認本案非屬應於設廠前取得設立許可之工廠且申請廠房建造執照時未確定工廠業別者，則申請建造執照階段無須實施環境影響評估。惟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。 二、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):本案前經本府 107 年 3 月 29 日新北府城開字第 1070604493 號含核准容積為 4,410.56 平方公尺在案。 三、本府工務局意見(書面): (一) 有關基地是否涉及高架橋旁、高鐵、台鐵、捷運等沿線禁限建範圍，請至各目的事業主管機關釐清，並檢具相關函文。 (二) 請再檢討各樓層梯間與排煙室、梯間與陽台之面積規定，並詳列於圖面。 (三) 提醒本案涉及高層建築專章及注意是否需設置中繼水箱。 (四)高層建築緩衝空間請依規定檢討，請設置於建築限制主要出入口之間。 四、本府交通局意見(書面): (一) 本案交評已於 109 年 5 月 26 日新北交規字第 1090955103 號含原

	則同意在案。 (二)本案 YouBike 站點經開發單位評估設置於基地範圍內，本局原則無意見，請開發單位後續依所提承諾書辦理。 五、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):查本科 109 年 4 月 16 日便簽意見第 4 點「另本案有關都市計畫法新北市施行細則第 18、46、47 條應檢討，第 39-1、39-2、40、52 至 55、58 條免檢討，請申請人釐清。」,惟經檢視報告書中檢討施行細則第 40、52 至 55、58 仍係勾選符合，請申請人修正。
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，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確認。 一、開放空間部分： (一)本案申請容積移轉,提供開放空間(包含西側廣場式開放空間及北側基地境界線側退縮 2.5 公尺以上淨寬人行通道)、設置 YouBike 及量體配置鄰地界線退縮 3 公尺建築作為友善方案部分，為確保北側連通東西向人行通道串聯性，請順平無高差設置，依專案小組決議同意原已取得之容積移轉額度 40%。 (二)開放空間內不得設置私人廣告物。 二、申請工業區總量部分: (一)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」同意本次提大會審議之管道間設置方案，集中於垂直服務核規劃，且不得約定專用。 (二)有關本案申請乙種工業區總量管制之空間項目(餐廳及一般事務所)請集中樓層設置,於都市設計審議核備前取得工業區總量管制同意函文，並依核准總量調整配置。 三、建築樓層高度放寬部分： (一) 申請餐飲業使用樓層高度部分，請檢討合理之使用動線，補充空間高度之需求說明後，原則同意 2 樓高度放寬至 4.6 公尺。 (二) 有關工業區設置一般事務所部分，請逕依「新北市非住宅建築物樓層高度與夾層或挑空設計施工及管理要點」檢討。 四、建築外牆廠徽部分請依透視圖,以一個樓層高度 4.6 公尺範圍內設置。 五、考量北側人行步道作為西側商業區及東北側住宅區之串聯使用，且車道出入口旁設有 YouBike，為人行使用通行安全，建議北側新知一路車道出入口採單向使用(只進不出)。 六、高層緩衝空間位置檢討錯誤，請依建管規定檢討。 七、本申請工業區立體化方案，請於核備前洽本府經濟發展局確認相關樓層使用用途。

案由	富邦建設淡水區海天段361地號等11筆土地集合住宅新建工程	案號	討論案 第三案
說明	一、 申請位置：淡水區海天段361、361-8、361-9、362、362-4、363、380-4、395、396-2、396-3地號等11筆土地 二、設計單位：薛昭信建築師事務所　　建築師：薛昭信 三、申請單位：富邦建設股份有限公司　　負責人：薛昭信 四、土地使用分區：住宅區(二)(建蔽率50%，容積率225%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上27層、地下5層鋼骨鋼筋混凝土造，共204戶 (二)建築基地面積　：　4,754.9平方公尺。 設計建築面積　：　735.86平方公尺。 設計建蔽率　：　15.48% ≦ 50 %。 (三)總樓地板面積　：　28,639平方公尺。 設計容積面積　：　14,802.09平方公尺。 設計容積率　：　311.3% ≦ 311.39%[225%*(1+11.96%+27.99%)] (四)開放空間獎勵　：　1,279.52平方公尺(11.96%) 容積移轉　：　2,828.44平方公尺(27.99%) (五)新建建築各層用途如下： 地下三至五層　：　停車空間、機電空間。 地下二層　：　防空避難室兼停車空間、機電空間。 地下一層　：　停車空間、機電空間。 地上一層　：　管委會空間、門廳。 地上二至二十七層：　集合住宅。 屋突一至三層　：　樓梯間、水箱、機電空間。 (六)停車空間　：　應設汽車204輛，實設211輛。 應設機車204輛，實設204輛。 應設自行車51輛，實設54輛。 (七)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案依據「變更淡水(竹圍地區)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點及95年8月31日北府城設字第09505660011號函規定：「淡水、淡水(竹圍地區)都市計畫範圍內，應先經新北市都市設計審議委員會審議通過始得核發建造執照；變更建造執照時亦同。」規定。爰此，申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)本案設計單位於108年6月24日提送都審報告書至府，錄案提請108年7月19日專案小組審議決議如下：本案高度放寬部分不符土地使用分區管制要點第22點及「山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制」審議原則規定檢討、開放空間未依建築		

	技術規則及都市設計審議原則規定,及容積移轉友善方案開放空間面積開放性不佳、面積過於零碎,且範圍內之現有通路已開闢並供鄰地通行使用，有關本次送審報告書內容因法令檢討未能符合規定，請確實檢討相關法令後再提出申請,並依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」辦理,請設計單位核實檢討本次會議決議，並重提專案小組審議。 1.本府交通局意見(書面)： (1)停車場出入口： A.仍請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道坡度、緩衝空間、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施等。 B.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。 C.請補充本案基地周遭各建案之停車場出入口是否與本案停車場出入口有所衝突。 (2)停車位： A.報告書 2-P34,都市設計審議原則檢討說明敘明本案設置兩處裝卸車位,惟於報告書 7-P1 僅規劃一席裝卸車位,請再檢視修正。 B.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。 (3)有關周邊計畫道路開闢： A.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。 B.本案基地南側為都市計畫人行步道及東側都市計畫道路，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。 C.報告書 5-P8，本案基地北側道路為容積移轉回饋空間，請說明是否開放供公眾通行。 D.基地東側都市計畫道路倘協助開闢應與海天社區前之市計畫道路續接。 (4)按面積計算表，基地開發後僅作集合住宅使用，實設汽車位 225、機車位 209 席，未達應提送交評門檻；惟後續倘依相關規定檢討停車空後達「建築物交通影響評估準則」應送交評標準，則應依規定送審。 2.坡審委員意見： (1)請考量北側邊坡穩定情形。。 (2)請釐清 364-3 地號是否為畸零地。 (3)地下室開挖位於受壓水層部分，請評估開挖安全性。

	(4)請於剖面圖補充相關地質檢討及高程。 (5)受壓水層部分須考量開挖安全及連續壁施工。 (6)請補充基地短中長期分析。 (7)請以現況分析檢討邊坡穩定與安全措施。 (8)請補充說明支撐形式。 (9)請補充長期監測系統規劃。 (10)請補充岩盤差異沉陷控制檢討。 (11)有關高度放寬涉及工程技術之部分，原則同意該坡審報告書提出之方案，後續涉及建築設計規畫部分，仍須經都設會同意後辦理。 3.山坡地建築物高度放寬，不符新北市「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，請依下列意見修正： (1)本案依高程計算大屯山自然天際線20%高度斷面圖部分，請補充標示最高山脊線高程與位置，另查建築物高度已超過最鄰近山脊線之20%，惟設計單位提請和諧天際線檢討部分，請依「山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制」審議原則規定應先檢討基地與鄰近建物500公尺之天際線關係模擬，且A5觀測點之建築物高度已超過最高山脊線，不符該審議原則規定。 (2)有關本案之建築量體檢討部分（本案之絕對高度達163公尺)請確實檢討周邊500公尺之建築量體關係並確保整體之天際線和諧。 (3)有關該審議原則第4條第1項，提供建築基地面積10%之法定空地開放供公眾使用部分，應依建築技術規則廣場式開放空間規定高程差請降低至7公尺以下後，增加硬鋪面面積並以4公尺以上之室外樓梯連接加強對外開放性及無障礙使用後增列剖面圖說明規劃內容。 (4)請以色塊補充標示本案退縮5公尺範圍並請補充相關資料及標示未開闢道路之計劃高程，以利退縮範圍之人行步道順接。 (5)請製作放寬前後對照圖表檢討高度放寬後容積總量及總樓地板面積不得超過高度未放寬前可容納之容積總量，且不可增加不計容積之樓地板面積。 (6)考量基地高程差過大、整地範圍過大及擋土牆過高，且高度放寬部分已超出基地容受力範圍，且所提供之開放空間可及性不佳，建議取消高度放寬申請。 4.本案申請開放空間獎勵部分，請依都市設計審議原則規定檢討下列事項： (1)本案開放空間鄰接未開闢計畫道路部分，不得申請獎勵與計入有效面積。 (2)沿街步道式開放空間，並需沿建築線等寬留設且與計畫道路順平

	無高差，範圍內不得設置擋土牆、花台與樓梯。 (3)廣場式開放空間任一邊淨寬應在 6 公尺以上，且深度應在 10 公尺以下，並鄰近計畫道路設置，增加可及性。 (4)請補充標示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。 5.本案申請容積移轉(30%，2,828.44 平方公尺)，提供之友善方案開放空間面積為 611.76 平方公尺及增加綠覆率與保水面積，惟友善方案開放空間面積開放性不佳、面積過於零碎，且範圍內之基地內通路已開闢並供鄰地通行使用，故請依下列意見修正後重新檢視設置位置或取消容積移轉量： (1)南側開放空間設置於鄰近建築物一樓作集合住宅附屬使用位置且與人行步道高差過高，進出動線過於封閉，可及性不高。 (2)基地範圍內之現有通路現況為已開闢並供鄰地通行使用在案，故不得列入本次友善方案，並請先確認道路屬性。 6.西側開放空間面積過於零碎，不得作為友善方案，請依都市設計審議原則規定規劃街角空間、街道家具及植栽配置等，該空間與街道相銜接之處須順平無高差，並增加硬鋪面後與高度放寬開放空間延續規劃。 7.本案申請屋脊裝飾物審議，請依都市設計審議原則及建築技術規則規定檢討後，建議調降屋脊裝飾物高度，續提專案小組討論。 8.本案機車位、自行車位及垃圾暫存區設置於地下 4 層部分，因本案車道由地下 4 層進出，續提專案小組討論。 9.請說明本案鄰地 364-3 地號是否在基地範圍內。 10.請補充說明設置於未開闢計畫道路側之消防車動線如何進入。 11.有關本案倘有協助開闢計畫道路部分，請先逕洽主管機關進行審查並取得土地使用權同意書。 12.開放空間： (1)請補充套繪鄰地景觀配置圖，以利開放空間與人行步道整體規劃。 (2)本案退縮達 4 公尺以上建請留設 1.5 公尺綠帶及 2.5 公尺人行步道，退縮達 6 公尺以上部分請依都市設計審議原則規定設置雙排喬木，並於剖面圖標示尺寸。 (3)請說明南側 4 公尺都市計畫人行步道形式。 (4)請專章補充說明本案街道家具設置位置及數量，並與開放空間整體規劃。 (5)請於車道出入口及開放空間設置景觀高燈，以利行人安全。 13.交通運輸： (1)汽機車車道寬度及停等空間留設請依都審原則規定檢討於法定退縮或人行步道後標示 6 公尺停等範圍，並補充說明出入口處及地下室各層警示設施設置位置。 (2)車道破口倒角請於自車道 1.5 公尺進深範圍之公共設施帶內留

	設。 (3)請依都市設計審議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。 14.景觀綠化： (1)綠覆率請以綠化面積為分母檢討。 (2)請依審議原則規定人行及開放空間內之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲。 (3)本案喬木(大頭茶)部分請補充米高徑尺寸。 (4)請依土地使用分區管制要點規定檢討無法綠化面積及喬木規格。 (5)考量刺眼及眩光，請取消開放空間之投射燈規劃。 (6)景觀剖面圖請標示原始地形，另植栽倘遇水保設施範圍請考量覆土深度是否足夠。 15.本案1樓樓層高度及陽台設置格柵之透空檢討請逕依建管規定檢討。 16.開放空間管理維護基金請依開放空間管理維護基金要點檢討。 17.報告書部分： (1)報告書請正本簽印。 (2)夜間照明三時段有誤，請修正。 (3)AA剖面圖東側擋土牆進數請釐清是否與平面圖一致。 (4)請補充基地南北向景觀剖面圖。 (5)請補充本案室外無障礙通路範圍，並釐清得否從未開闢計畫道路進出檢討。 (6)請依都市設計審議原則以剖面圖標示冷媒管進出外牆開孔之位置。 18.以上內容設計單位請據以修正圖說。 19.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。 20.相關單位意見請酌參。 (二)本案設計單位於108年9月12日函送都審報告書到府，提請108年10月15日專案小組審議，決議如下：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。 1.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，淡水區海天段361地號等11筆土地，本案前於107年7月31日新北府城開字第1071416806號函會勘完成在案，得移入接受基地之容積為2,828.44平方公尺，申請移入接受基地之容積為2,828.44平方公尺，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積30%之上限(3,031.24平方公尺，屬山坡地範圍)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。 2.本府交通局意見(書面)：

	(1)仍請將 AP-11 圖說放大，並請清楚呈現標示，已利辨識。 (2)仍請說明後續是否協助開闢基地南側人行步道供公眾通行？ 3.本府環境保護局意見(書面)： (1)基地位於本市淡水區海天段 361、361-8、361-9、362、362-3、362-4、363、380-4、395、396-2、396-3 地號等 11 筆土地，基地面積 4,754.9 平方公尺，場址位屬法定山坡地，興建 1 幢 2 棟地上 27 層地下 5 層共 204 戶之住宅，建築物高度 98.7 公尺(與建造執照申請書所載 1 幢 1 棟地上 28 層地下 3 層共 190 戶之住宅，建築物高度 98.9 公尺不一致)，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，倘經目的事業主管機關確認非屬臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區、重要濕地、自來水水質水量保護區，則無須實施環境影響評估。 (2)倘本案與「紅福投資淡水區海天段 361-4 地號等 6 筆土地集合住宅新建工程」案毗連土地面積合計逾 1 公頃而有下列情形之一者，應實施環境影響評估： a. 尚未取得雜項執照，申請開發基地毗連尚未興建完成之山坡地住宅（含申請雜項執照、建造執照中、整地、建築施工中或尚未取得使用執照），2 案以上建築物規劃連結或規劃使用相同之公共設施系統(公共設施系統，指開發基地內之排水、污水處理系統或連通之地下停車場。)，合計開發面積 1 公頃以上者，該新申請案應實施環境影響評估。 b. 尚未取得建造執照，毗連之開發基地於新案申請建造執照之日前 1 年內取得建造執照，2 案以上建築物規劃連結或規劃使用相同之公共設施系統（公共設施系統，指開發基地內之排水、污水處理系統或連通之地下停車場。），合計開發面積 1 公頃以上者，該新申請案應實施環境影響評估。 c. 原屬不同申請人之 2 案以上，已取得建造執照，但尚未開發，而申請變更為同一申請人，合計開發面積 1 公頃以上者，應實施環境影響評估。 (3)行政指導事項： a. 各案倘經目的事業主管機關核准後須申報營建空污費並於工程開工前申報繳交。 b. 各案若屬從事依環境影響評估法相關規定應實施環境影響評估之開發行為或屬空氣污染防制法第 1 級營建工程之建築工程、道路、隧道工程、管線工程、橋樑工程、區域開發工程之事業，應於施工前提報營建工地逕流廢水污染削減計畫經核備。 c. 各案於設立或營運過程中，不得有污染水源水質之行為。 d. 各案後續若有拆除工程符合下列條件之一，則應由該營造業或該建築拆除業檢具事業廢棄物清理計畫書送審，並以

網路傳輸方式申報廢棄物流向：

(a) 營造業承攬。

(b) 建築拆除業承攬且領有拆除執照，並繳交空氣污染防制費。

e. 各案後續若有營建工程係由營造業承攬統包、單獨承攬並繳交空氣污染防制費，且其興建工程面積達 500 平方公尺以上或工程合約經費為新臺幣 500 萬元以上，則應由該營造業檢具事業廢棄物清理計畫書送審，並以網路傳輸方式申報廢棄物流向。

4. 本案基地屬法定山坡地，受地形條件限制，應不宜進行高強度開發行為。

5. 山坡地建築物高度放寬部分：

(1) 本案依本區土管第 22 點留設之 5 公尺退縮範圍於未開闢計畫道路範圍不得留設，且不得與依建築技術規則第 263 條規定留設之法定退縮範圍重疊，請修正。

(2) 本案依本區土管第 22 點留設基地面積 10%(且不得小於 500 平方公尺)之供公眾使用開放空間應以鄰接 5 公尺退縮範圍方式連續留設，且該範圍目前設計多屬植栽範圍，不具公眾使用性，請修正。

(3) 本案依新北市「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 268 條之高度限制』規定」審議原則第 3 點檢討高度限制斷面圖之建築設計高度標註尺寸有誤，請核實檢討；另目前模擬前方建築物遮蔽本案部分，經查該案尚未興建，應不符以最高山脊線作為高度放寬之檢討，請以最近山脊線重新修正。

(4) 本案檢討申請高度放寬前平面圖不得涵蓋既有巷道範圍，請修正；另請依前開審議原則核實檢討申請高度放寬前後之容積面積檢討表。

6. 開放空間獎勵部分：

(1) 本案申請開放空間獎勵範圍應與申請高度放寬前後容積面積一併核實檢討，請補正；另開放空間規劃鄰接未開闢計畫道路部分，不得申請獎勵與計入有效面積。

(2) 本案開放空間管理維護基金之繳納金額計算應配合前項併同申請高度放寬開放空間及容移友善方案據以修正。

(3) 本案未申請公共服務空間獎勵，請於各項圖面取消標註。

7. 容積移轉部份：

(1) 本案申請容積移轉 2,828.44 平方公尺(27.99%)，提供開放空間 844.1 平方公尺及增加綠覆率與基地保水等環境友善方案，惟環境友善方案開放空間公益性不佳且留設場域過於零碎，多屬階梯及植栽，應改設以集中留設為原則，請修正。

	(2)本案提供之友善方案多屬本案地下層開挖後之結構剩餘價值及造景使用，供不特定民眾使用之公益性不足。 (3)考量本案申請容積移轉所提供之環境友善方案不足，建議容積移轉申請量降低且不超過20%為原則，或增加容積移轉友善方案，或依「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」規定逕向容積移轉主管機關申辦。 8.建築量體部分：有關本案地上一層設計高度部分，請逕依建管程序及其相關規定檢討。 9.本案屋脊裝飾物應依新北市都市設計審議原則規定採金屬構架，其高度以不超過6公尺設置為原則，並應由技師檢討簽證耐候、耐震、耐風等結構安全項目，原則同意。 10.請於供公眾通行之場域增設高燈，以維安全。 11.報告書內容部分： (1)修正前後對照圖請確實逐頁標註修正位置，並於修正前頁面敘明審查意見；倘無修正前圖面，亦應製作修正前後左右對照圖面 (2)面積計算表中容積移轉及容積獎勵值百分比計算有誤，請修正。 (3)消防局核備文件圖面與修正後都審報告書圖面不符，請修正。 (4)各項申請書件應以正本簽名用印，請修正。 (5)請核實標註本案設計高程。 (6)考量本案為山坡地建築，請增加剖面圖說明，以利審查。 (7)有關本案計畫道路設計高程部分請取得主管機關確認。 12.以上內容設計單位得先據以修正。 13.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。 14.相關單位意見請酌參。 (三)本案設計單位於109年1月16日函送都審報告書到府，提請109年2月24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，因涉及山坡地高度放寬，經作業單位確認後，續提大會討論。 1.本府工務局意見(書面)： (1)基地位於山坡地，涉及基地高程及山坡地地形等請依建築技術規則及本市規定檢討(GL、複壁、擋土牆、建築物高度等），地下室外牆外露部分請設置複壁，並請釐清是否有建築物外牆兼檔土牆使用之情形。 (2)有關原始地形認定及檢討請依本府104年3月9日新北府工建字第1040363847號公告內容辦理，坡度分析圖請套疊原始地形圖(合法地形)與現況地形圖，套疊後從嚴排除不得開發建築範圍，並請依建築技術規則第262條規定檢討，坡度超過30

	％部分應維持原始地形地貌。 (3)高度放寬供公眾使用及容積移轉回饋開放空間是否得併入開放空間有效面積請依建築技術規則第 287 條規定檢討，倘經都市設計審議通過，本局予以尊重。 (4)外牆裝飾物(裝飾柱)、露樑及陽台外隔柵等請依建築技術規則及本市規定檢討或提請放寬。 (5)基地內現有通路請依建築線指示圖標示，應維持現況通行，不得配置建築(含地下室開挖)及綠化。 (6)地上 1 層上方投影處請依內政部 106 年 7 月 4 日台內授營建管字第 1060809063 號函釋及本市建照業務工作手冊 5-36、14-4 規定檢討。 (7)倘設置游泳池供水部分應取得主管機關同意函。 (8)防空避難室、高層建築物防災中心及燃汽設備區劃請依建築技術規則規定檢討。 2.本府交通局意見(書面)：無意見。 3.本府環境保護局意見(書面)： (1)據所附資料載：基地位於本市淡水區海天段 361、361-8、361-9、362、362-3、362-4、363、380-4、395、396-2、396-3 地號等 11 筆土地，基地面積 4,754.9 平方公尺，場址位屬法定山坡地，興建 1 棟地上 24 層地下 4 層共 176 戶之集合住宅，建築物高度 79.6 公尺(與建造執照申請書所載 1 幢 1 棟地上 28 層地下 3 層共 190 戶之住宅，建築物高度 98.9 公尺不一致)，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，倘經目的事業主管機關確認非屬臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區、重要濕地、自來水水質水量保護區及無說明四之情形，則無須實施環境影響評估。 (2)本案倘與毗連土地面積合計逾 1 公頃而有下列情形之一者，應實施環境影響評估： a. 尚未取得雜項執照，申請開發基地毗連尚未興建完成之山坡地住宅（含申請雜項執照、建造執照中、整地、建築施工中或尚未取得使用執照），2 案以上建築物規劃連結或規劃使用相同之公共設施系統(公共設施系統，指開發基地內之排水、污水處理系統或連通之地下停車場。)，合計開發面積 1 公頃以上者，該新申請案應實施環境影響評估。 b. 尚未取得建造執照，毗連之開發基地於新案申請建造執照之日前 1 年內取得建造執照，2 案以上建築物規劃連結或規劃使用相同之公共設施系統（公共設施系統，指開發基地內之排水、污水處理系統或連通之地下停車場。），合計開發面積 1 公頃以上者，該新申請案應實施環境影響評估。 c. 原屬不同申請人之 2 案以上，已取得建造執照，但尚未開

	發，而申請變更為同一申請人，合計開發面積 1 公頃以上者，應實施環境影響評估。 4.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，淡水區海天段 361 地號等 11 筆土地，本案前於 107 年 7 月 31 日新北府城開字第 1071416806 號函會勘完成在案，得移入接受基地之容積為 2,828.44 平方公尺，申請移入接受基地之容積為 2,828.44 平方公尺，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 30%之上限(3,031.24 平方公尺，位屬山坡地範圍)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。 5.本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：依淡水(竹圍地區)都市計畫土地使用分區管制要點第 16 條規定，倘非屬捷運車站用地或火車站周邊 300 公尺內或 300 至 500 公尺內之建築基地，其獎勵面積及容積移轉之總和，不得超過 50%，故本案設計容積率上限，含容移應為 225%×1.5=337.5%，爰請設計單位修正 1-P3 頁提案單及第 5-P1 頁面積計算表。 6.山坡地建築物高度放寬部分，請依下列意見修正： (1)本案依高程計算大屯山自然天際線 20%高度斷面圖部分，請以最近山脊線檢討建物最高點海拔高度 123.93 公尺規劃建築物高度(含屋突)並補充最近山脊線檢討。 (2)本案依本區土管第 22 點留設之 5 公尺退縮範圍請以請統一規劃 2.5 公尺人行步道及 1.5 公尺植栽綠帶。有關涉及未開闢計畫道路開闢部分，請標示其面積與範圍，並依「新北市政府受理民間自行興闢道路及設施處理原則」辦理，並於審議核備前取得所有權人同意書。 (3)本案依本區土管第 22 點留設基地面積 10%(且不得小於 500 平方公尺)之供公眾使用開放空間請取消水池規畫並增加休憩空間停留功能(如設置設置街道家具)並依建築技術規則規定開放空間與基地地面或臨接道路路面之高低差不得大於七公尺，且至少有二處以淨寬二公尺以上或一處淨寬四公尺以上之室外樓梯或坡道連接至道路或其他開放空間及開放空間與基地地面或道路路面之高低差一點五公尺以上者，其應有全周長六分之一以上臨接道路或沿街步道式開放空間。另查本案旁有溝渠部分請補充基地調查說明加強與現有設施及鄰地周邊之關係。 (4)高度放寬前後圖說請依相同之獎勵條件檢討對照且獎勵面積應與規劃一致，並依前開審議原則規定不可增加不計容積之樓地板面積（如：陽台、機房、公共服務空間）。 7.有關本案申請開放空間獎勵部分，請依下列意見修正，提請大會委員會討論： (1)本案因配合開放空間景觀設施及容積移轉友善開放空間整體規劃，提請留設之友善方案廣場式開放空間欲計入開放空間有

	效面積，專案小組原則同意，另請補充多向剖面圖說確認對外之可及性提請大會確認。 (2)沿街步道式開放空間獎勵係數有誤並依都市設計審議原則沿建築線等寬留設，請修正。 (3)廣場式開放空間範圍不得設置擋土牆，並依建築技術規則規定開放空間與基地地面或道路路面之高低差一點五公尺以上者，其應有全周長六分之一以上臨接道路或沿街步道式開放空間，請修正。 (4)本案申請公共服務空間獎勵，為供住戶作集會、休閒、文教及交誼等服務性之公共空間，目前公共服務空間規畫未詳列空間用途且開口直接通達戶外，請檢附該空間之空間用途、服務設施配置等圖說並調整開口位置，請依前開意見修正後提請大會確認。 (5)請依前次專案小組決議本案申請開放空間及公共服務空間獎勵範圍應與申請高度放寬前後容積面積一併核實檢討，請補正。 8.容積移轉部分本案申請容積移轉 2,674.63 平方公尺(25%)，提供開放空間面積：989.64 平方公尺、增加綠覆率至 200%等環境友善方案，惟友善方案應以提供基地內環境友善方案為優先，故建請增加東南側廣場式開放空間作為容積移轉友善開放空間，因環境友善方案不足且開放空間坡度過陡，仍請依前次專案小組決議降低容積移轉申請量並降低建築物高度，業務單位建議本案容移量降為 20%，倘配合開放空間調整增加整體對外可及性後涉及容移量之增減提請大會確認。 9.本案申請屋脊裝飾物部分依新北市都市設計審議原則第 5 點及 109 年 2 月 14 日 109 年度第 2 次大會決議規定檢討，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，原則同意。 10.本案需經由基地內法定空地才能通達計畫道路部分，請逕依相關單位審查意見辦理並確保該部分通路未來通行權利。 11.高層緩衝空間請標示範圍，並依建管規定檢討。 12.交通運輸： (1)本案報告書車道出入口不一致，請修正。 (2)請於圖面標示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、騎樓或開放空間獎勵範圍之間應留至少 6 公尺平地位置及地面層出口警示燈位置。 (3)車道出入口截角半徑應小於 1.5 公尺，請修正。 (4)停車位數量計算請依「建築技術規則」、「土地使用分區管制要點」及「新北市都市設計審議原則」分別檢討汽機車法定停車數量及自行車數量並於面積計算表載明清楚。 13.開放空間之無障礙動線請補充標示檢討。

	14.消防審查圖面請更新。 15.景觀綠化： (1)本案退縮達4公尺以上建請留設1.5公尺綠帶及2.5公尺人行步道，退縮達6公尺以上部分請依都市設計審議原則規定設置雙排喬木，並於剖面圖標示尺寸。 (2)本案排水部分請依都市設計審議原則規定以排入樹穴、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。 (3)請依審議原則規定人行及開放空間內之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲。 (4)喬木覆土深度請依土地使用分區管制要點檢討。 (5)本案開放空間設置安全欄杆部分請補充設置形式及位置。 (6)綠覆率請以實設空地檢討。 (7)請於開放空間轉折處及車道出入口處改設置景觀高燈，以利人行安全。 (8)考量刺眼及炫光，開放空間請取消設置投射燈。 (9)本案開放空間設置綠化部分，請取消土丘式設計應順平處理。 16.游泳池部分請逕依建管規定檢討。 17.請依建管規定檢討無障礙動線之相關設計。 18.請補充基地東側承諾開闢計畫道路範圍，以確保符合消防救災之相關規定。 19.請補充空調主機之標示，並美化外觀以降低對都市景觀之衝擊。 20.本案垃圾處理空間請鄰近梯廳設置，建議不以跨越車道設計為原則。 21.請以多向剖面圖標示基地內外高程關係。 22.請補充說明山坡地審查及水保審查進度及會議紀錄，確保與都市設計審議內容不產生競合關係。 23.報告書部分： (1)報告書封面請移除垃圾資源回收空間放寬事項。 (2)喬木規格請補充樹冠底離地淨高大於2.5公尺。 (3)請補充街道家具數量。 (4)請補充機車、自行車動線檢討。 (5)停車位數量計算請依「建築技術規則」、「土地使用分區管制要點」及「新北市都市設計審議原則」分別檢討汽機車法定停車數量及自行車數量並於面積計算表載明清楚；另法規檢討有誤，請修正並詳述說明。 (6)各層面積計算圖請移除。 (7)管理維護基金檢討有誤，請修正。 (8)屋脊裝飾物請納入規約載明。 24.以上內容設計單位得先據以修正。

	25.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。 26.相關單位意見請酌參。 (四)本案設計單位於109年5月22日函送都審報告書到府。 八、以上提請109年6月12日本市109年度第6次大會討論。
提請確認及討論事項	一、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3點第3款規定，涉及相關規定放寬等事項，經專案小組委員認有必要者，仍應提都設會審議。 二、提請大會討論事項： (一) 山坡地建築物高度放寬。 (二) 建築技術規則設計施工編第15章開放空間及公共服務空間獎勵。 (三) 容積移轉友善方案及友善方案留設之開放空間計入開放空間有效面積。 (四) 屋脊裝飾物審議。
相關單位意見	一、 本府工務局意見(書面)： （一）基地位於山坡地，涉及基地高程及山坡地地形等請依建築技術規則及本市規定檢討(GL、複壁、擋土牆、建築物高度等），地下室外牆外露部分請設置複壁，並請釐清是否有建築物外牆兼檔土牆使用之情形。 （二）有關原始地形認定及檢討請依本府104年3月9日新北府工建字第1040363847號公告內容辦理，坡度分析圖請套疊原始地形圖(合法地形)與現況地形圖，套疊後從嚴排除不得開發建築範圍，並請依建築技術規則第262條規定檢討，坡度超過30%部分應維持原始地形地貌。 （三）公服空間設置請依手冊6-16檢討。 （四）廣場式開放空間倘與臨接道路路面有高低差時，有效係數請依建築技術規則第284條規定檢討。 （五）外牆裝飾物(裝飾柱)、陽台外飾板、透空遮陽板上構造物等請依建築技術規則及本市規定檢討或提請放寬。 （六）地上1層上方投影處請依內政部106年7月4日台內授營建管字第1060809063號函釋及本市建照業務工作手冊5-27規定檢討。 二、 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：基地位於本市淡水區海天段361、361-8、361-9、362、362-3、362-4、363、380-4、395、396-2、396-3地號等11筆土地，基地面積4,754.90平方公尺，場址非位屬重要濕地，興建1幢1棟地上22層地下4層共198戶之集合住宅，建築物高度75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25、26條規定，無須實施環境影響評估。 三、 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):本案前於107年7月31日

	新北府城開字第 1071416806 號函會勘完成在案，得移轉之容積量為 2,828.44 平方公尺，申請移入接受基地之容積為 2,828.44 平方公尺，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 30%之上限(3,031.24 平方公尺，位屬山坡地範圍)，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計畫科意見(書面):有關本案設計容積率上限，經查本科已於前次專案小組會議提供書面意見在案，爰仍請設計單位依本科書面意見修正。 五、 本府交通局意見(書面):無意見。
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，送本府依程序辦理核備。 一、申請高度放寬部分: （一）本案建築物高度依照「山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制」審議原則第 3 條第 1 項第 4 款，依高程計算大屯山之最近山脊線 20%高度，規劃海拔高度 123.9 公尺部分，經建築師檢討簽證符合規定後同意高度放寬。 （二）有關高度放寬需於面前基地線留設深度不小於 5 公尺之開放空間部分，因目前部分作道路使用，請套繪都市計畫道路範圍，並調整為人行空間以符規定。 二、申請容積移轉部分:本案於專案小組提出開放空間 989.64 平方公尺、增加綠覆率至 200%作為環境友善方案，經專案小組原則同意容積移轉 20%。本次大會申請單位增加環境友善方案開放空間為 1,307.69 平方公尺，故原則同意容積移轉 22%(2,353.67 平方公尺)。其餘非環境友善方案部分，請移除相關說明。 三、開放空間獎勵部分: （一）本案申請建築技術規則設計施工編第 15 章綜合設計部分(廣場式開放空間、公共服務空間合計 11.4%，1,219.62 平方公尺)，目前部分公共服務空間設置於地上二層，請依建管規定檢討。 （二）考量本案開放空間整體規劃提供公眾使用，請扣除住宅主要出入口使用面積後，原則同意環境友善方案開放空間計入有效面積檢討。 四、本案申請屋脊裝飾物部分，依專案小組決議同意放寬。

案由	聲寶股份有限公司土城區大安段742-4、744-2、768地號等3筆土地公園及停車場新建工程	案號	討論案 第四案
說明	一、申請位置：新北市土城區大安段742-4地號等3筆土地。 二、設計單位：李祖原聯合建築師事務所　　建築師：黃文旭 三、申請單位：聲寶股份有限公司　　負責人：陳盛沺 四、土地使用分區：公園用地(建蔽率15%、容積率30%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上1層地下2層鋼筋混凝土構造，共1戶。 (二)建築基地面積　：　2,700.73平方公尺。 設計建築面積　：　28.29平方公尺。 設計建蔽率　：　1.05%≦15% (三)總樓地板面積　：　2,966.87平方公尺。 設計容積面積　：　44.9平方公尺。 設計容積率　：　1.66%≦30%。 (四)新建建築各層用途如下： 地下一層至二層　：　停車空間。 地下一層　：　梯廳。 (六)停車空間：應設法定汽車56輛，實設64輛(自設8輛)； 應設法定機車56輛，實設80輛(自設24輛)； (七)餘詳報告書。 六、法令依據： (一)本案依據「擬定土城都市計劃(大安段742地號等4筆土)細部計劃書」土地使用管制要點第12點：「本計畫區應先經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過後方得申請建造執照。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)本案設計單位於109年4月15日提送都審報告書至府，錄案提請109年5月14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，本案為都市計畫變更案涉及全區開發配置交通動線、開放空間及公共停車等內容，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) 本案為第2類建築物，惟本次送審為C區公園用地，應以整體開發總量體來看，本案所設置汽車停車位368席、機車停車位315席，已達提送交評門檻，請依規定提送交評。 (2) 報告書中所敘「依據市府交通局審議要求以開發案之住宅區每戶至少應設置一汽車一機車停車位進行檢討」部分，所依據應為「新北市都市設計審議原則」新建工程應符合一戶設置一汽車一機車停車位，請修		

正。

(3) 停車場出入口與國道涵洞過近，行車視距不佳，請調整於 12 公尺計畫道路，另建議 A 區(一般住宅)與 B 區(老人住宅)停車場出入口設置於 12M 計畫道路。

(4) 梯廳位置位於公中央且周邊樹木遮蔽，自明性不足，請調整至明顯位置處，倘非位於臨道路側則建議整合公園內指引標示標明。

(5) 設置之公共停車位數考量需求，機車建議符合與法定汽車等量（符合都市計畫協議書）基地要求即可，餘空間請增加管理室空間及汽車位數。

(6) 設施規劃需求初步建議如下，請先再洽本局討論確認：

A. 請建置停車場場內監視及廣播系統，場內燈具採 LED 設置。

B. 2.管理室採高架地板方式且規劃於車道出入口旁，並留設通透性高玻璃拉窗，身障及孕婦及育有 6 歲以下兒童車位請規劃於管理室旁。

C. 3.預留智慧停車管理設備線槽（包含橫主招管、自動收費系統、柵欄機、車位在席、車牌辨識及尋車系統)。

D. 4.請預留電動汽（機）車 20%充電線槽及所對照預留電契容量後續擴充設備與空間檢討。

E. 5.停車場請規劃獨立電錶及水錶，另停車場各樓層場內至少留設 3 處給水及排水設施，以利後續停車場環境與地坪清潔。

F. 6.車道鋪面材質請選用柏油。

G. 7.於車道上、中、下分別設置截水溝，排水浚流量請以高於現行法規標準設置，以因應瞬間強降雨，避免停車場淹水。

H. 8.廁所抽排風扇馬力及排風量請提高。

I. 9.防水閘門請設置於車道入口外平面處，勿設置於車道坡道上。

J. 10.指引標示請以 LED 牌面形式設置。

K. 11.設計應採自然採光、通風井。

L. 12.一樓坡道下方設計排風室、機房、配電室空間似不足且亦無留設檢修空間，請再檢討，並說明高程。

M. 13.鋪面加金鋼砂。

N. 14.停管設施預留位置請標示，並應檢討留設 6*6 緩衝空間。

2.本府環保局意見(書面)：基地位於本市土城區大安段 742-4、744-2、768 地號等 3 筆土地，基地面積 2,700.73

		平方公尺，使用分區為公園用地，興建1幢2棟地上1層地下2層共1戶之地下停車空間，非屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」規定範圍內，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。 3.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管理系統，本案查無容積移轉紀錄，另土城區大安段742-4地號土地係屬土城都市計畫之公園用地，本局有關都市計畫多目標列管案件查無申請紀錄。 4.本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)： (1) 本案請依108年5月13日核定實施「擬定土城都市計畫(大安段742地號等4筆土地)細部計畫」案土地使用分區管制要點核實檢討。 (2) 另有關本案細部計畫規定需於核定實施之日起15個月內，即109年8月12日前通過自行興闢公共設施審查，請聲寶公司確依計畫書規定儘速辦理相關作業。 5.土城區公所意見(書面): (1) 公園樹種建議用單一樹種設計，以突顯公園特色，例：落雨松。 (2) 公園請以草皮為主，灌木叢容易藏垃圾不建議設置。若需要種植灌木建議單一灌木設計，並依公園用地的交接處種植，以花期釋放香味為主，例：大葉七里香。 (3) 請規劃老少咸宜的「全齡化公園」，請增加兒童遊戲場使用面積以特色共融遊戲為主，並符合CNS規範及設置洗手台，體健區請考慮高齡化長者使用。 (4) 請規劃公園名牌，以利後續公園取名之用，並設置公園管理辦法告示牌面與禁止事項告示牌。 (5) 矮燈(地燈、草叢燈、矮燈、崁燈)維護不易，因此建議將矮燈拆除或換為高燈。 (6) 公園座椅請技術性，不讓民眾躺臥。 6.本府綠美化環境景觀處意見(書面):報告書內容涉及公園內植栽規劃及設施配置，本處建議於都市計畫審議階段先徵詢土城區公所意見，俾利後續維管。 7.本案開挖率提請放寬部分，依土地使用管制要點規定公共設施用地之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積10%，另經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會通過者，請比照多目標使用辦法之開挖率50%為上限，專案小組原則同意，並提請大會確認。 8.本案依本計畫區土管規定(略以):「‧‧‧‧‧都市計畫工業區檢討變更審議規範之規定，計算計畫區內車輛預估數20%之停車需求，於公園用地規劃公共停車場或設置供公眾使

用之公共停車空間。」，應計算全區車輛預估數20%之停車需求，規劃於公園用地下方公共停車場並捐予市府，目前申請單位係以大面積住宅單位計算未來預估車位輛，與當地使用需求尚有落差，請確實計算未來建築物開發規模，核實計算應提供之公共停車位，以確保市府權益，目前規劃地下停車場數量顯有不足，建議應增加車位數或增加開挖樓層。

9. 本案報告書法規檢討部分，請補充檢討108年5月8日核定實施「擬定土城都市計畫(大安段742地號等4筆土地)細部計劃書」之土地使用管制要點規定，並逐條核實檢討。

10. 公共開放空間系統:

(1) 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，請加強公園整體空間增加硬鋪面串聯至人行開放空間，另本案車道側設置通排氣墩影響人行空間，請調整設置位置後補充剖面圖。

(2) 本案未依土地使用管制要點規定，留設之喬木以原生種大喬木(株高18公尺以上)設置，請修正。

(3) 本案留設人行步道淨寬應不低於2.5公尺。

(4) 請補充本案捐地(742-3、744-1)之未來規劃方式，另公園請評估設置可提供全齡化及年長者之體健設施。

(5) 交通運輸系統:

(6) 車道出入口截角考量人行通行安全，請以1.5公尺設置。

(7) 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、騎樓或開放空間獎勵範圍之間應留至少6公尺平地緩衝空間，但停車總數量50部以下者，得設置4公尺。該緩衝空間兩側以植栽或設施區隔以維護行人安全，並於圖面補充標示緩衝空間範圍以利審核。

(8) 本案請補充說明停車場出入口管制方式。

(9) 有關本都市計畫變更案設置車道破口部分，請依交通主管機關審議意見辦理(並經至少一次交評審查後)，提送大會審議。

(10)請詳細標示公園地面層之樓電梯間建築量體規劃方式(材料，鋪面等內容)。

11. 景觀計畫:

(1) 本案綠化及綠覆率檢討部分，編號13之綠化面積檢討有誤，請一並修正綠化檢討。

(2) 照明計畫，考量人行使用安全應於公共開放空間及人行空間之照明設置以高燈為主，以減少發生意外。

(3) 剖面圖請依請依「新北市都市設計審議原則」第2點

	第 1 款規定並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，補充檢討。 12. 全區街廓配置: (1) 本案依土地使用管制要點留設之廣場式開放空間，請依規定檢討面積應大於 200 平方公尺，且其配置之長寬比不得大於 3 比 1。 (2) 請加強綠地公園及捐地(742-3、744-1)之公私界面(鋪面及景觀設計等)處理。 (3) 住宅棟 A 基地目前規劃車道出入口部分，設計大 U 型迴轉車道恐使動線交織造成危險，建議請交通技師再詳細評估，並先洽市府交通局諮詢建議。 (4) 請依土管規定於主要路口處設置導引指標，並於全區街廓圖補充說明。 (5) 本案請於全區街廓圖補充說明土管規定應留設復康巴士停車及上下巴士所需空間設置何處，以利審核其設置位置之合理性。 13. 本案應屬都市計畫個變案，請依都市計畫相關規定、義務及協議書簽訂內容詳實檢討。 14. 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。 15. 相關單位意見請酌參。 16. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 八、以上提請 109 年 5 月 14 專案小組審查。
提請確認及討論事項	一、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 3 點第 2 款規定，本案為都市計畫變更案涉及全區開發配置交通動線、開放空間及公共停車等內容，經專案小組委員認有必要者，仍應提都設會審議。 二、提請大會討論事項： (一) 交通動線。 (二) 開放空間之退縮。 (三) 應提供全區車輛預估數 20%之停車需求。
相關單位意見	一、 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大安段 742-4、744-2、768 地號等 3 筆土地，基地面積 2,700.73 平方公尺，使用分區為公園用地，興建 1 幢 2 棟地上 1 層地下 2 層共 1 戶之地下停車空間，非屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」規定範圍內，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。 二、 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):本案尚查無申請都市計畫容積移轉相關紀錄。 三、 本府交通局意見(書面): (一) 停車管理科部分: 有關停車場出入口前方預留管線以利未來倘

	有增設賸餘車位顯示或停車場主招使用、安全配套設施、場內管設施緩衝空間、機電設施空間、排風與通風井及自然採光等規劃設計，請基本及細部設計階段先邀本局研商以避免未符公共停車場營運需求。 （二）綜合規劃科部分: 無意見。 四、 本府城鄉發展局計畫審議科意見:依都市計畫書中土地使用管制要點規定第 8 點第 1 款留設置之退縮 5 公尺建築得與第 8 點第 2 款留設廣場式開放空間合併計算。 五、 本府財政局意見:本計畫區捐贈可建築用地部分，未來撥錄公共建設用地基金，適當檢討處分，目前規畫採標租形式。請聲寶公司捐贈可建築用地部分時請設置圍籬先不辦理綠美化。另本局於未來標售時附上土地使用分區管制要點規定及本次都設大會審議結果。
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，送本府依程序辦理核備。 一、公園用地部分: （一）本案依土地使用分區管制要點第 7 點第 2 款規定，應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定，於公園用地設置計畫區內車輛預估數 20%之停車需求，作為公共停車場並捐贈予本府部分，目前本案設置 56 輛公共汽車停車位及 57 輛公共機車停車位，故本計畫區之住宅區未來開發，其汽車停車位不得超過 280 輛，機車停車位不得超過 285 輛。查目前申請單位係以大面積住宅單位計算未來預估車位數，請確實估算住宅區未來建築物開發規模，詳實檢討應提供之公共停車位，並符合相關規定及交通影響評估審查結果，以確保計畫之可行性及本府權益。 （二）應依「新北市都市設計審議原則」規定設置自行車停車位，數量以法定機車數量 15%集中設置。 （三）本案申請開挖率放寬部分，經專案小組原則同意比照多目標使用辦法檢討，目前部分覆土深度未達 2 公尺，請檢討修正後原則同意放寬開挖率以 50%為上限。 二、本計畫區開放空間及交通動線部分，作為其他基地後續送審之參考依據: （一）依都市計畫書中，開發後區內交通系統示意圖(圖 19)，住宅區建築物係配置於忠義路及捐贈住宅區用地側，於忠承路留設完整之開放空間，故本計畫區住宅區未來規劃時，外部開放空間品質應不得低於示意圖內容，並依土地使用分區管制要點第 8 點規定檢討。 （二）請依土地使用分區管制要點第 7 點規定，將目前臨停規劃之復康巴士，於基地內部留設復康巴士停車及上下巴士所需空間。 （三）住宅區後續開放空間及公用設施應考量老人之使用需求設計。

案由	**開晟建設永和區文化段 837 地號等 27 筆店鋪、一般事務所、集合住宅新建工程**	案號	報告案 第一案
說明	一、申請位置：新北市永和區文化段 837 地號等 27 筆土地。 二、設計單位：陳廷杰建築師事務所　　建築師：陳廷杰。 三、申請單位：開晟建設股份有限公司　　負責人：鄭阿明。 四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 50%，容積率 300%) 商業區(建蔽率 70%，容積率 440%) 五、設計概要： (一)設計內容：地下 6 層地上 23 層鋼筋混凝土構造，共 178 戶。 (二)建築基地面積　：2,130.00 平方公尺。 設計建築面積　：1,027.82 平方公尺。 設計建蔽率　：48.25% ≦ 61.37%。 (三)總樓地板面積　：26,605.17 平方公尺。 設計容積面積　：13,565,96 平方公尺。 設計容積率　：636.90%≦636.90%(379.6%*(1+32.98%+34.80%))(允建上限) (四)都市更新獎勵　：2,666.82 ㎡(32.98%) (五)容積移轉獎勵　：2,813.74 ㎡(34.80%) (六)新建建築各層用途如下　： 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、梯廳、店鋪、防災中心。 地上二至四層　：一般事務所。 地上五至二十三層　：集合住宅。 屋突一至三層　：樓梯間、機房、水箱。 停車空間：應設汽車 177 輛，實設 177 輛。 應設機車 178 輛，實設 178 輛。 應設自行車 46 輛，實設 46 輛。 (七)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案依據「變更永和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」土地使用分區管制要點第 19 點，爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)本案設計單位於 105 年 12 月 7 日函送都審報告書到府，提請 105 年 12 月 14 日都市更新暨都市設計聯審專案小組會議審查，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.容積移轉環境友善方案部分： (1)相關法規規定義務或申請獎勵部分不得做為容積移轉環境友善方案。 (2)本案申請容積移轉(37.62%，3041.61 平方公尺)，目前申請單位提出基地東側開放空間供公眾使用為環境友善方案，該開放空間應具開放性與功能性，以供公眾使用。申請單位提出基地西側留設 3.5 公尺供公眾通行使用，建議應以 6 公尺現有巷道等寬留設方式規劃。 (3)考量環境容受力及建築量體對周邊環境之影響，請再增加環境友善方案或調降容積移轉量。 2.依都市計畫法新北市施行細則第 17 條規定商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積請詳附計算式(含容積獎勵部分)。 3.依都市計畫法新北市施行細則第 37 條法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積百分之十。都市計畫書有較嚴格規定者從其規定，請於法規檢討章節補充計算式檢討。 4.請依都市計畫法新北市施行細則第 47 條規定檢討容積上限。 5.獎勵部分請專章檢討，並檢附相關圖說，都更獎勵部分應一併檢附。 6.商業使用與住宅使用之立面形式應有所區隔。辦公樓層部分建議取消陽台。 7.商業與住宅梯廳應獨立區分。 8.綠化面積請以實設空地二分之一之綠化面積計算檢討。 9.請依新北市都市設計審議原則第 6 點規定檢討法定空地 80%之透水面積，並檢附剖面圖說，倘位於開挖範圍內應有 60 公分之覆土深度。 10.依新北市都市設計審議原則第 7 點規定，考量雨水滲入，請取消高出地面之花台等阻隔物。 11.垃圾、資源回收空間應靠近垂直動線。 12.考量夜間人行安全，照明設備請以景觀高燈為規劃原則。 13.本案申請屋脊裝飾物審議，建議採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證。高度以不超過 6 公尺為原則，並檢討立面三分之一透空遮牆及三分之二立體構架；本次工務局未表示意見，則請依相關規定檢討。 14.本案申請裝飾柱審議，請依工務局意見，依相關規定檢討。 15.高層緩衝空間請依建管規定檢討。 16.報告書部分： (1)法規檢討一章請詳敘檢討內容，且應詳實標註參考頁碼。 (2)請依新北市公共開放空間管理基金計算管理運用要點檢討開放空間管理維護基金。 17.本府工務局意見(書面)： (二)本案設計單位於 107 年 5 月 22 日函送都審報告書到府，提請 107

	年5月29日都市更新暨都市設計聯審專案小組會議審查，決議如下：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，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（37.62%，3,041.61 平方公尺），考量環境容受力及建築量體對周邊環境之影響，本次提出原目前基地西側現為 1.7 公尺現有巷道，將自行規劃退足 6 公尺以上淨寬供周遭社區住戶出入及救災使用、法定空地集中留設並開放使用 120 平方公尺、留設 YouBike 車位為友善方案，惟目前所提方案仍有不足，且留設 YouBike 車位為本府交通局要求事項，不足作為友善方案，建議請調降容移量，並依下列意見修正，續提小組審議： (1) 前次小組友善方案要求之事項，請於圖面明確標示範圍。 (2) 相關法規規定義務或申請獎勵部分不得做為容積移轉環境友善方案。 (3) 開放空間應具有公共性、開放性與可及性，且供非特定民眾休憩與使用為原則，其範圍內不得設置阻隔性之設施物(如排氣墩、花台等)，請修正。 (4) 請增設告示牌及街道傢俱，應明確標示開放空間範圍以及說明設置位置，並將管理維護計畫納入公寓大廈管理規約中。 2. 人行空間或步道系統動線配置事項： (1) 本案位置鄰捷運頂溪站 300 公尺範圍內，請於本案留設硬鋪面之人行步道作整體規劃，以連通忠孝街及文化路 16 巷 5 弄至永和路 2 段，提供及改善周邊巷弄通達捷運站之便利環境。 (2) 有關基地東側公有人行道調整鋪面部分，需經道路及管維主管機關同意，並請洽本市區公所辦理現有人行道認養程序。 (3) 請補充車道與人行空間及現有道路之關係順平剖面圖。 (4) 本案南北兩側開放空間應以遮蔭性或景觀焦點喬木設置，減少灌木植被，以廣場空間設置街道家具提供公眾駐足及穿越為主，作為連通至捷運站捷徑、人行通廊等空間使用，以符合捷運場站周邊之公益性空間活動。 3. 有關本案鄰永和路 2 段側使用分區為商業區，為符合都市計畫原意，應加強商業活絡延續及機能強化，請依下列意見修正，續提下次小組討論： (1) 建議店鋪延伸或調整並緊鄰至人行空間，若涉及都市更新計畫事項部分，爰請更新委員會予以討論放寬；若無法依前述意見調整，則請依「新北市都市設計審議原則」第 7 點第 1 款規定，本案基地東側人行空間寬度達 6 公尺以上(含 6 公尺)，請以雙排大型本土常綠喬木設計，且應考量鄰地於永和路 2 段側設為騎樓，延續商業建築立面形式做

	整合規劃。 (2)考量鄰地建築後續開發之可及性，建議再將鄰地納入做整合。 4. 倘若配合留設綠化檢討仍有不足，請確實依上述第二至三點事項意見修正後,原則同意依 104 年 11 月 27 日第 62 次大會專案報告第 2 案「新北市都市設計審議精進方案」放寬綠化。 5. 建築量體及配置事項： (3)考量本案建築結構安全及使用用途為住商混合，請於建築基座及立面等整體比例形式再作調整。 (4)有關本案設置辦公樓層部分，仍請依 105 年 12 月 14 日第 1 次都市更新暨都市設計專案聯審小組意見修正；若因需求設置陽臺，請補充說明。 (5)依「新北市都市設計審議原則」第 5 點第 1 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，請補充平面圖說及明確標示申請範圍並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約。 (6)本案申請裝飾柱放寬部分，請依下列意見修正: A.請於裝飾柱面向室內空間以 RC 結構設置。 B.立面材質之合理性，請再修正。 6. 依「新北市都市設計審議原則」第 6 點第 1 款規定，垃圾、資源回收空間請修正於地下一層靠近垂直動線核設置，並不跨越車道，請修正。 7. 考量高層緩衝空間設置之合理性，應設置於專用出入口，供人員出入、上下車輛及裝卸貨物，請修正及綠帶配置。 8. 景觀及環境保護設施事項： (1)法定空地百分之八十之透水面積請補充透水磚斷面示意圖。 (2)考量夜間人行安全，有關人行空間部分，照明設備請取消投樹燈改以景觀高燈方式照明；另請補充周邊現況路燈位置。 (3)考量人行空間行走之使用性，請取消植草磚設置。 (4)請補充多處景觀剖面圖說(包含基地北、南側及自行退足 6 公尺範圍與鄰地之關係圖說)。 (5)露臺、屋頂層請補充剖面圖，並標示景觀高程、覆土深度及排水方向等圖說。 9. 報告書部分: (1)本次決議事項之圖說，若涉及依「新北市都市設計審議原則」第 8 點規定，請一併配合修正公寓大廈規約之相關內容、開放空間管理維護基金及範圍。 (2)景觀剖面索引圖請套繪地下室開挖範圍線、剖面圖請補高程。 (3)請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要

	點、都市設計審議原則及擬定都市更新計畫確實檢討說明並補充發布日期，由建築師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。 (三)本案設計單位於108年11月21日函送都審報告書到府,提請108年11月26日都市更新暨都市設計聯審專案小組會議審查，決議如下：本案依下列意見確實修正後通過，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；倘無法依會議決議修正或涉及都更都設聯審,應續提專案小組審議。 1. 容積移轉部分: (1)設計單位說明更改依「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」申請容積移轉未檢附接受基地之可移入容積評定表，無法協助檢視，經會上與都設計單位確認無涉及相關開放空間項目，如有涉及整體規劃內容調整，續提專案小組審議。 (2)依前次意見請增設告示牌及街道傢俱，應清楚標示開放空間範圍以及說明設置位置，並將管理維護計畫納入公寓大廈管理規約中。 2. 人行空間或步道系統動線配置事項： (1)依前次意見本案住、商出入口位於基地北側及東側，考量未來住戶及人行空間行走之使用性及無障礙通路可及性，請取消植草磚以至少 2.5 公尺硬鋪面之人行步道作整體規畫，以連通忠孝街及文化路16 巷 5 弄至永和路 2 段，提供及改善周邊巷弄通達捷運站之便利環境。 (2)依前次意見應依「新北市都市設計審議原則」第 7 點第 1 款規定，本案基地東側人行空間寬度達 6 公尺以上(含 6 公尺)，請以雙排大型本土常綠喬木設計，位至於地下室處請確實降版處理並且順平，請修正。 (3)依前次意見有關基地東側公有人行道調整鋪面部分，需經道路及管維主管機關同意，並請洽本市區公所辦理現有人行道認養程序。 (4)消防救災圖與景觀配置圖不一致，請修正。 3. 交通運輸系統事項:裝卸車位不可與垃圾車位共用應分別設置，請修正。 4. 建築基地細分規模限制事項： (1)有關「都市計畫法新北市施行細則」17 條檢討有誤，請修正後補充平剖面說明區劃位置及方式，並請專章檢討。 (2)商業區供一般事務所使用，應載名空間用途，且不隔間為原則，其機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間應集中留設公共服務核內，請確實修正。 (3)商業區作為住宅使用，其供住宅使用之容積樓地板面積大於總容積樓地板面積二分之一以上者，應比照建築技術規則住宅區標準檢討日照、冬至日造成之日照陰影等。

	(4)依前次意見本案鄰永和路 2 段側使用分區為商業區，為符合都市計畫原意，應加強商業活絡延續及機能強化。 5. 建築量體及配置事項： (1)本案屋脊裝飾物審議，依前次意見應依「新北市都市設計審議原則」第 5 點第 1 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，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，請補充平面圖說及明確標示申請範圍並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，請確實清楚說明及修正後，原則同意。 (2)本案裝飾柱審議，不同意放寬，逕依建管規定辦理。 6. 景觀及環境保護設施事項： (1)依前次意見法定空地百分之八十之透水面積請補充透水磚斷面示意圖，且透水鋪面剖面請標示檢討覆土達 60 公分以上。 (2)依前次意見考量夜間人行安全，有關人行空間部分，照明設備請以景觀高燈方式照明並補足數量。 (3)依前次意見多處景觀剖面圖說有誤(包含基地北、南側及自行退足 6 公尺範圍與鄰地之關係圖說)。 7. 報告書部分: (1)請確實檢討「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」之公共開放空間管理維護基金金額。 (2)請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點、都市設計審議原則及擬定都市更新計畫確實檢討說明並補充發布日期，由建築師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。 (3)修正後圖說及說明未標示對照頁碼。 (4)請檢視報告書內容與建築面積表多處不一致。 (四)本案經設計單位於109年3月13日提送都市設計審議報告書核定本申請核備及109年4月15日、109年5月6日修正報告書，本府於109年5月6日新北府城設字第1090463603號函先行同意核備在案。 八、以上提請109年6月12日本市109年度第6次大會報告。
作業單位建議	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	浩瀚開發鶯歌區鳳鳴段 333 地號 1 筆土地店鋪及集合住宅新建工程(第 2 次變更設計)	案號	報告案 第二案
說明	一、申請位置：鶯歌區鳳鳴段 333 地號 二、設計單位：王銘鴻建築師事務所　　建 築 師：王銘鴻 三、申請單位：浩瀚開發建設有限公司　　負 責 人：張雅菁 四、土地使用分區：第一種住宅區(建蔽率 60%；容積率：200%) 五、設計概要： （一）設計內容：地下 3 層，地上 13 層，鋼筋混凝土造，共 142 戶。 （二）建築基地面積　：　4,087.15 平方公尺。 設計建築面積　：　1,760.46 平方公尺。 設計建蔽率　：　43.07%≦60%。 （三）總樓地板面積　：　21,557.41 平方公尺。 設計容積面積　：　12,381.42 平方公尺。 設計容積率　：　285.12%(含容積獎勵)≦286% [200%*(1+0.03+0.4)] （四）大規模開發獎勵面積　：　245.23 平方公尺(3%) （五）容積移轉獎勵面積　：　3,269.72 平方公尺(40%) （六）新建建築各層用途如下： 地下一至三層　：　防空難室、停車空間、機電設備空間。 地上一層　：　門廳、梯廳、管委會空間、店鋪。 地上二至十三層　：　住房、集合住宅。 屋突一至三層　：　樓梯間、機房、水箱。 （七）停車空間：應設汽車位 142 輛，實設汽車位 146 輛(自設 4 輛)。 應設機車位 142 輛，實設機車位 142 輛。 應設自行車位 37 輛，實設自行車位 37 輛。 （八）餘詳報告書。 六、本案依據「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(第一次通盤檢討)」第 11 點規定，申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： （一）本案於市府 104 年 10 月 12 日新北府城設字第 1041934594 號函核備在案。 （二）本案於市府 107 年 1 月 8 日新北城設字第 1062569909 號函，第 1 次變更設計核備在案。 （三）本案設計單位於 109 年 2 月 4 日檢送第 2 次變更設計報告書到府，提請 109 年 2 月 25 日專案小組審查，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. 本府工務局意見(書面)： (1)地上1層上方投影處請依內政部106年7月4日台內授營建管字第1060809063號函釋及本市建照業務工作手冊5-27規定檢討，建築面積請依建築技術規則第1條規定檢討。 (2)樓層高度及挑空設計請依「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」檢討或提請放寬(請於報告書封面註記)。 2. 本府交通局意見(書面)：本案意見同106年10月20日所提意見，請依本局106年10月20日意見逐項回應，以利檢視。 3. 本府環保局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，依卷附地號，經本局至經濟部水利署敏感區位查詢系統代為查詢結果，場址非位於自來水水質水量保護區及水庫集水區範圍內。又據所附資料載：基地位於本市鶯歌區鳳鳴段333地號1筆土地，基地面積4,087.15平方公尺，興建1幢1棟地上13層地下3層共142戶之集合住宅，建築物高度43.28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。 4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案前於104年12月21日新北府城開字第1042394662號函已核准在案，得移入接受基地本是鶯歌區鳳鳴段333地號土地(面積4,087.15平方公尺)之容積為3,269.72平方公尺。 5. 新北市政府養護工程處：本處前於108年11月11日新北養橋字第1084352820號函告申設單位，因考量後續維管不易，取消本案天橋懸臂系統設置花台及噴灌系統設置，另無相關意見。 6. 本次變更設計涉及容移友善方案鶯歌陸橋取消綠化澆灌系統，尊重養工處考量維管意見，原則同意。 7. 有關本案取消花台後欄杆扶手設計及剩餘植栽槽處理方式，請補附相關圖說。 8. 報告書部分： (1) 請依範本製作報告書，以利審閱。 (2) 目錄與內容頁碼無法對應，請修正。 (3) 報告書內免檢附自主檢查表，請刪除。 (4) 報告書封面申請人地址錯誤，請修正。 (5) 提案單與封面案名不一致，請修正。 (6) 請補附前次變更設計核准函。 9. 查本案前經本府104年10月12日新北府城設字第1041934594

	號函同意核備，本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。 10. 本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。 11. 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。 12. 相關單位意見請酌參。 13. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 （四）本案經設計單位於 109 年 3 月 26 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 109 年 5 月 7 日新北府城設字第 1090554645 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 109 年 6 月 12 日本市 109 年度第 6 次大會報告。
作業單位建議	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	**大將開發新店區文山段 761 地號及廣明段 521 地號等 23 筆土地集合住宅新建工程**	案號	報告案 第三案
說明	一、申請位置：新店區文山段 761 地號及廣明段 521 地號等 23 筆土地 二、設計單位：蕭家福聯合建築師事務所　　建 築 師：蕭家福 三、申請單位：大將開發股份有限公司　　負 責 人：葉義雄 四、土地使用分區：第四種住宅區(建蔽率 50%；容積率：300%) 五、設計概要： （一）設計內容：地下 6 層，地上 14 層，鋼筋混凝土造，共 294 戶。 （二）建築基地面積　：4，789.12 平方公尺。 設計建築面積　：2，051.85 平方公尺。 設計建蔽率　：45.14%≦50%。 （三）總樓地板面積　：36，488.46 平方公尺。 設計容積面積　：18，202.86 平方公尺。 設計容積率　：400.49%≦400.58%(300%*(1+33.53%) （四）都更獎勵面積　：4，571.77 平方公尺(33.53%) （五）新建建築各層用途如下： 地下一至五層　：停車空間。 地上一層　：店鋪、管委會、公共門廳。 地上二至十四層　：集合住宅。 屋突一至三層　：樓電梯間、機房、水箱。 （六）停車空間：應設汽車位 237 輛，實設汽車位 242 輛(自設 5 輛) 應設機車位 294 輛，實設機車位 298 輛(自設 4 輛) 應設自行車位 172 輛，實設自行車位 172 輛。 （七）餘詳報告書。 六、本案依據「變更新店都市計畫(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，申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： （一）本案於 102 年 12 月 26 日「擬訂新店區文山段 761 地號及廣明段 521 地號等 26 筆土地都市更新事業計畫案」第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議決議：本次會議因未達委員法定人數，故委員僅提供原則性意見，請實施者依下列委員及作業單位意見修正，製作修正對照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. 請依建築技術規則補充山坡地建築設計原則檢討。 2. 本案申請容積移轉，不得適用新北市都市設計審議要點條文放寬之情形(如一戶一汽機車位、鄰棟間隔等)，並請依該要點第四點第一項補充申請獎勵外另提供之周遭環境友善方案 3. 人行空間與交通運輸部分:		

	(1) 請依新北市都市設計審議原則第三點第一項一戶設置一汽車及一機車位之原則檢討。 (2) 依新北市都市設計審議原則第二點第二項，面臨 10 公尺以上道路且寬度 3 公尺以上之人行空間,除供必要性之人行穿越進出外，道路與人行空間界面需以喬、灌木複層植栽方式連續設置植栽槽，本案西側請修正。 (3) 汽機車車道寬度於人行道出入口處應縮減為 6 公尺下,倘機車數量大於 100 部，出入口得以 8 公尺以下設置，請修正。 (4) 汽機車坡道於地面層起始點至人行道之問應留至少 6 公尺緩沖空間，本案機車坡道請修正。 (5) 機車動線應避免與汽車車道重疊或交錯規劃,其停車位應於地下一層集中設置為原則，請修正。 (6) 自行車道及自行車數量規劃請依新北市都市設計審議原則第三點第四項補充檢討設置。 (7) 人行空間鋪面及樹種請延續鄰地設計 4. 建築、環境保護部份: (1) 依新北市都市設計審議原則第一點第二項,建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬 15 公尺以上建築，本案東北及南側轉角處請修正。 (2) 垃圾、資源回收空間建議靠近垂直動線核設置為原則，並以不跨越車道為原則，並應合理於各垂直服務核分散設置，另垃圾車暫停車位不得計入法定及自設停車數量且不得銷售轉移，請確認。 (3) 請依新北市都市設計審議要點第六點第三項綠屋頂及露臺相關規定補充檢討。 (4) 依本市都市設計審議原則，建築物之風格、立面、外牆材質及色彩設計應考量基地環境協調及地區特性因素,請補充與鄰地之檢討。 (5) 本案是否申請屋脊裝飾物審議請確認。 5. 景親部份： (1) 請依新店都市計畫上地使用分區管制要點第二十點及新北市都市設計審議原則第六點第二項,補充雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施檢討。 (2) 依新店都市計畫土地使用分區管制要點第二十一點,屋頂應設置絲能設施或設備，請補充說明。 (3) 依新北市都市設計審議原則第七點,喬木應以 15~20 公分樹徑之規劃，請修正。 (4) 請補充無障礙動線及景觀高程標示。 （二） 本案於 106 年 4 月 14 日「擬訂新店區文山段 761 地號及廣明段 521 地號等 26 筆土地都市更新事業計畫案」第 2 次都市更新暨

	都市設計聯審專案小組審議決議：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. 依目前設計規劃方式將基地抬高與高架橋同高，請再確認都市計畫道路設計高程、建築線指示位置，併同文中路部分整體檢討基地內外之高程關係。 2. 本案回填部分為法定山坡地四至五級坡範圍，得否以整地方式改變原始地形，相關適法性請先釐清。另如有需要可邀集山坡地、水保等相關主管單位共同討論。 3. 請評估基地回填土方後對周邊環境之影響，並補附相關剖面說明。 4. 因基地為谷地地形，請套繪水保資料確保不影響周邊建築。 5. 建築物外牆色彩部分請加強與環境之融合。 6. 本案申請屋脊裝飾物審議,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。 7. 請依新北市都市設計審議要點第六點第三項綠屋頂相關規定補充檢討，並以剖面圖檢討覆土深度足夠。 8. 目前沿 12 公尺能仁路喬木植穴部分是以人工地盤方式規劃，請標示檢討相關覆土深度足夠、並補充說明與路橋空間關係。 9. 請補充說明基地內擋土牆位置與道路關係，並確保對外通行順暢。 （三） 本案於 107 年 11 月 5 日「擬訂新北市新店區文山段 761 地號及廣明段 521 地號等 23 筆土地都市更新事業計畫案」第 3 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議決議：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。 1. 有關山坡地部分： (1) 基地臨 8 公尺計畫道路請依建築技術規則第 263 退縮留設 1.5 公尺人行步道。 (2) 本案臨 8 公尺計畫道路（文中路）側，GL 填高 3~5 公尺，請以剖面圖說明地下室牆面外露是否對於都市視覺景觀之影響，倘對於都市景觀造成壓迫建議以漸退方式處理地下室外露牆面，或是 GL 線可以酌予下降調整。 (3) 剖面圖說高程位置與平面圖無法對應，請確認。 (4) 請說明基地回填土方對周邊環境之影響，並補附整地計畫及相關剖面圖說並標示高程。 (5) 請就不同建築物基地地面(GL)高層，分別確實檢討綠化面積。

	(6) 請說明本案排水對於鄰地之影響及相關排水設施是否足夠，核備前請取得水保相關原則同意函。 2. 全街廓部分： (1) 請說明與能仁路對側都更案、基地高程與鄰地、橋下空間串聯情形與周邊環境友善關係,並補充相關剖面圖說檢討人行步道可及性與鄰地銜接關係。 (2) 本案與新店區文山段 751 地號等 30 筆土地集合住宅新建工程都更案，皆以能仁路高架道路做為 GL 線，請說明更新後原橋下空間採光與通風，避免該空間成為城市封閉凹洞產生治案死角。 (3) 全區街廓配置圖請套繪本案配置圖說，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)。 3. 有關交通部分： (1) 請釐清基地南側五級坡(得作法定空地,不可配置建築物),是否可回填土做為消防救災車道及基地內私設通路,相關規定請逕依建管規定辦理。 (2) 本案 3 處可供車通行破口（含私設通路）請依新北市都審原則每宗基地以設置一處車道處入口為原則。 (3) 請檢附本案至能仁高架道路增設車道出入口之相關主管機關原則同意文件。 (4) 請標示車道出入口寬度及依新北市都市設計審議原則:汽機車車道寬度於人行道出入口應縮減為 6 公尺以下，倘申請機車數量大於 100 部，出入口得以 8 公尺以下設置。 (5) 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、騎樓或開放空間獎勵範圍之間應留至少 6 公尺平地，請標示。 4. 考量本案位於山坡地地區為避免影響生態,建築物照明請 取消投射燈。 5. 仍請依前次委員意見一(五)建築物外牆色彩部分請加強 與環境之融合。 6. 考量維修及安全，屋頂綠化請與女兒牆脫開 40 公分。 7. 有關北向日照檢討請依建管規定檢討。 8. 有關露台等約定專用空間，請於住戶管理規約中載明。 9. 報告書部分： (1) 請請明坡審及水保相關審議辦理情形及補充本案污水處理情形,都市設計審議核備前需取得坡審及水保相關原則同意函。 (2) 剖面圖無法與索引圖對應，請釐清。

	(3) 報告書內容請依建議目錄排列，於圖說補附指北針、比例尺、剖立面索引、空間名稱、鄰街道路寬度、建築線、地界線、各項應退縮空間範圍(法定退縮、前院等)及人行空間寬度等，並請適度放大各建築平立面圖說比例，以利審查。 （四） 本案於 108 年 10 月 18 日「擬訂新北市新店區文山段 761 地號及廣明段 521 地號等 23 筆土地都市更新事業計畫案」第 4 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議決議：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。 1. 有關本案車道出入口設置於臨能仁路側議題，請依前次會議決議及交通影響評估結果辦理，並請補充詳細說明基地與周邊人行空間之串聯關係。 2. 請說明以能仁路高架道路做 GL 線，更新後原橋下空間採光與通風，避免該空間成為城市封閉凹洞產生治安死角，並依相關規定檢討以能仁高架道路作為本案 GL 線之適法性。 3. 有關本案以能仁高架道路做 GL 線，應由道路及建管主管機關同意後依相關規定辦理。 4. 考量治安問題，請補充說明高架橋下照明計畫。 5. 請補附基地與周邊環境介面關係之相關剖面圖說。 6. 請依評估使用狀況後適當留設車道出入口截角。 7. 考量公共安全，有關基地西南側設置 2 處通路破口，請依交通影響評估結果辦理，並依建管規定檢討通路寬度及減少破口。 8. 有關法定無遮簷人行道與能仁路高架橋高程銜接關係，請依交通主關機關規定辦理。 9. 本案設置自設騎樓因與高架橋有高差請補充檢討順平方式。 10. 報告書部分： (1) 報告書內多處標題及內容漏繕，請修正並確實製作報告書。 (2) 請刪除山坡地專章檢討及建築物日照陰影檢討。 (3) 空白頁請標示為此頁空白。 （五） 本案經設計單位於 109 年 3 月 4 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 109 年 5 月 11 日新北府城設字第 1090390134 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 109 年 6 月 12 日本市 109 年度第 6 次大會報告。
作業單位意見	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

<table>
<tr><td>案由</td><td>至億建設三重區永德段 965 地號等 4 筆地號集合住宅新建工程</td><td>案號</td><td>報告案
第四案</td></tr>
<tr><td>說明</td><td colspan="3">一、申請位置：三重區永德段 965、965-3、968-1、980-3 地號等 4 筆土地。
二、設計單位：李浩原建築師事務所　　建築師：李浩原
三、申請單位：至億建設股份有限公司　　負責人：蔡鋊懸
四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 50%，容積率 300%)。
五、設計概要：
（一）設計內容：地上 27 層地下 5 層鋼筋混凝土構造，共 408 戶。
（二）建築基地面積　：5,691 平方公尺。
設計建築面積　：2,178.78 平方公尺。
設計建蔽率　：38.28%≦50%。
（三）總樓地板面積　：60,411.98 平方公尺。
設計容積面積　：34,346 平方公尺。
設計容積率　：603.51%≦603.54%[300*(1+50%+26.18%+25%)](允建上限)。
（四）都更獎勵面積　：8,536.50 平方公尺(50%)。
高氣離子面積　：4,470.30 平方公尺(26.18%)。
容積移轉面積　：4,268.25 平方公尺(25%)。
（五）新建建築各層用途如下：
地下二至五層　：停車空間、機房。
地下一層　：防空避難室兼停車空間。
地上一層　：管委會使用空間、停車空間。
地上二至二十七層　：集合住宅。
屋突一至三層　：樓梯間、機房、水箱。
（六）停車空間　：應設汽車 408 輛，實設 408 輛。
應設機車 408 輛，實設 422 輛(自設 14 輛)。
應設自行車 102 輛，實設 104 輛(自設 2 輛)。
（七）餘詳報告書。
六、法令依據：
依據「擬定三重都市計畫細部計畫（第一階段）書」第十七條:下列地區或建築應先經新北市都市設計審議委員會依「台北縣都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照，本案屬第四項都市更新單位，爰此申請辦理都市設計審議。
七、辦理經過：
（一）本案於 105 年 7 月 27 日「擬訂新北市三重區永德段 965 地號等 4 筆土地都 市更新事業計畫案」第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議決議：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. 請於報告書內敘明法令適用日。
2. 請補充都市計畫區位分析、本府核准之建築線指示圖及現況環境照片，以釐清基地條件。</td></tr>
</table>

	3. 請補充申請都市更新獎勵項目專章說明。 4. 法規檢討請敘明適用規定版本，並請確實逐項檢討，並標註圖說參照頁碼。 5. 有關容積移轉部分，請考量基地及周遭環境之容受力，檢視申請都市更新獎勵值及容積移轉移入量，並請依都市設計審議原則第 4 點以專章說明，提出對環境之友善方案，所提項目應予以量化且不得與申請獎勵及義務重複，以利審查。 6. 公共開放空間及人行動線系統配置事項： (1) 請補充說明基地及周遭人行空間設置情形及基地面前是否有公有人行道，如有建議予以認養。 (2) 請確實依土地使用管制要點及都市設計審議原則檢討退縮建築及設置無遮簷人行道規定，並於平面圖標註清楚。 (3) 無障礙引導部分，請以外部環境之設置室外通路、無障礙坡道及與鄰地人行空間及引導標示及坡度標示加以說明。 (4) 考量夜間人行安全性及友善性，建議於人行退縮範圍設置高燈並避免設置投射燈。 7. 交通運輸系統配置事項： (1) 請確實依土地使用管制要點、建築技術規則及都市設計審議原則檢討汽、機車及自行車設置數量。 (2) 請依都市設計審議原則檢討車道出入口寬度及地下室出入口至退縮人行空間留設 6 公尺以上緩衝空間，並標示於圖面上。 (3) 本案申請容積移轉，原則不得適用都市設計審議原則放寬項目，停車空間規劃請以平面停車為原則。 8. 環境保護設施配置事項: (1) 請依土地使用管制要點、都市計畫法新北市施行細則規定及都市設計審議原則，確實檢討綠化、透水面積、雨水貯留。 (2) 請補充基地北向日照退縮檢討。 (3) 垃圾儲存空間及垃圾車臨時停車空間，請依都市設計審議原則設置，相關圖說請補充。 9. 景觀計畫： (1) 請依都市設計審議原則第 7 點規定，人行道退縮達 6 公尺以上者，應設計雙排大型本土常綠喬木，且人行空間內之綠帶不得設置高出地面之花台等阻隔物，以利雨水入滲，請修正。 (2) 請補充多處沿街開放空間及屋頂景觀剖面圖，並請補充標示人行道退縮及植栽覆土範圍、洩水坡度及高程。 (3) 鋪面計畫部分，請確實考量人行空間及車道範圍設計，並補充鋪面設計圖(含透水鋪面)及說明。 (4) 基地排水計畫，請補充基地內排水系統與公共排水系統關係，並標示排水方向及高程，並增加基地保水策略。

10. 救災空間劃設請依規定送消防局審查，並將相關圖說審核圖圖說檢附於報告書中。
11. 報告書部分：
(1) 請補充建築面積檢討。
(2) 提案單文字登載有誤請修正。
(3) 報告書圖說請依 CNS 製圖規範繪製。
(4) 照明計畫請補充圖例。

（二）本案於 106 年 5 月 10 日「擬訂新北市三重區永德段 965 地號等 4 筆土地都 市更新事業計畫案」第 2 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議決議：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. 請補充都市更新事業計畫報核之相關文件。
2. 仍請補充本案申請基地周邊現況環境照片，以釐清基地條件。
3. 法規檢討確實標註圖說參照頁碼。
4. 有關容積移轉(40%，6,829.2 平方公尺)部分，本次提出對環境之 友善方案為增加地面層綠覆率，其友善性及公益性仍然不足，請依下列意見修正調整:
(1) 申請單位同意酌降容移申請量至 25%。
(2) 因本案基地為狹長型配置且兩側臨路，目前逃生動線規劃於基 地北側長向疏散，且範圍內設置車道、水池等阻礙性設施，調整基地北側開放空間景觀配置，並開放供公眾使用並串聯本案 東、西側計畫道路。
5. 公共開放空間及人行動線系統配置事項：
(1) 請補充說明基地周遭人行空間設置情形。
(2) 考量夜間人行安全性及友善性，地面層供公眾使用之開放空間 請避免設置投射燈，並請再減量設計。
(3) 依本市都審原則規定應自基地境界線退縮 1.5 公尺部分，其範圍內不得有阻礙性設施(含車道)，請依規定檢討留設並於圖面 載明範圍。
6. 依新北市都市設計審議原則規定車道出入口應設置一處為原則，且出入口寬度應小於 8 公尺(大於 100 部)，人行道出入口之鋪面顏色及形式應延續人行道，另臨現有巷道口過近應加強相關警示裝置及 地下室機房前之車位考量未來使用不便請取消設置。
7. 天際線模擬請以實際基地周邊現況詳實模擬。
8. 本案建築立面設置裝飾板、柱等，建議考量室內居室採光再予調整。
9. 環境保護設施配置事項：
(1) 80%法定空地透水面積檢討，倘遇地下室結構其覆土深度應大 60 公分始可計入，並請檢附相關圖說。
(2) 仍請確實繪製基地北向日照退縮檢討圖說。
10. 景觀計畫：

	(1)有關人行空間內之綠帶不得設置高出地面之花台等阻隔物，以 利雨水入滲，倘遇地下室構造請降版處理。 (2)請說明本案基地保水策略及具體做法。 (3)請說明地面層進排風口設置位置，且應不影響人行空間及景觀。 (4)請考量植物生長特性及空機，合理規劃樹種。 11. 請標示屋脊裝飾物設置高度，其應小於 6 公尺，並補充結構技師簽證文件。 12. 報告書部分： (1)修正對照圖請確實逐條檢討並放大圖面，以利檢視修正情形。 (2)地面一層請標示空間名稱。 (3)地面層開放空間範圍圖請納規約載明。 (4)請釐清是否涉及高層建築專章檢討。 (三) 本案於 107 年 2 月 12 日「擬訂新北市三重區永德段 965 地號等 4 筆土地都 市更新事業計畫案」第 3 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議決議：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. 本案容積移轉申請量已調降為 25%，友善方案為北側留設之通行步道，請依下列意見修正調整: (1)北側通行步道應不含植栽留設淨寬至少 2.5 公尺供人通行，並於兩端出入口放大尺寸，西側入口處硬鋪面請延續頂蓋型開放空間處鋪面，使視覺及通行更順暢。 (2)考量安全性，應設置路燈提供夜間照明。 (3)考量住戶出入的便利性，於中間水景旁鋪面處增設一個出入口。 2. 景觀計畫: (1)車道週邊考量安全性，請補植高灌木或喬木作適當的阻隔，並補剖面圖說明。 (2)植栽部分建議整併規劃為長條植栽帶減少單獨種植。 3. 地面層高度放寬至 6 公尺請於封面加註並以專章說明大廳挑空之合理性，並請加強結構設計安全係數。 4. 建築物北向水景處之開口應考量防災逃生動線。 5. 空調主機位置考量安全性請放置於陽台內，勿懸掛於外牆上。 6. 本案設置裝飾柱位置有未來二工的可能性，請取消位於 A1、A4、A5、 A8、B1、B4、B5、B8 戶之裝飾柱。 7. 有關建築物外圍的格柵設計應考量消防救災，請逕依建管規定檢討。 8. 報告書部份: (1)依新北市都市設計審議原則規定應自基地境界線退縮 1.5 公尺，南側退縮距離請檢討並於圖面標示尺寸。 (2)有關平面底圖部分應統一，請修正。

	(3) 北向日照請重新確實檢討。 (4) 管委會空間應載明規劃配置。 (5) 東、西側開放空間應配合鄰地騎樓，請補充相關圖面並整體規劃。 (6) 基地保水應將鋪面區的雨水收集與筏基系統一併規劃，以減少公共 排水溝負擔。 (7) 車道磚應為防滑材質，其色系應與人行道空間之鋪面形式整體設 計，且順平無高差。 (8) 考量居民使用的可及性調整自行車停車空間開口的位置。 (9) 為避免影響鄰房，請取消南側水景周邊設置的投射燈。 (10) 連續壁請配合植栽覆土深度 1.5 公尺規劃設計，使土壤滲流達到最佳的保水效果，另景觀剖面圖請一併調整。 （四）本案於 108 年 2 月 18 日「擬訂新北市三重區永德段 965 地號等 4 筆土地都 市更新事業計畫案」第 4 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議決議：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。 1. 本案申請容積移轉(25%，4,268.25 平方公尺)，友善方案為北側留設之通行步道，請依以下意見修正，原則同意申請額度： (1) 友善方案步道兩側出入口廣場空間景觀規劃無法引導行人進入，請調整增加開放性並移除遮蔽之阻隔性喬木，及於兩端出入口皆設置開放空間告示牌，以利行人辨識。 (2) 請依前次決議考量行人安全及開放性增設景觀高燈。 (3) 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」計算繳交管理維護基金。 2. 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。 3. 本案提請放寬裝飾柱寬深度設計，屋頂層部分應非屬裝飾柱，請納入屋脊裝飾物檢討，其餘申請放寬部分原則同意。 4. 東側都更大面積開放空間部分請考量增加行人駐足使用性調整硬鋪面範圍及街道傢俱等景觀規劃。 5. 地面層樓高抬高至 80 公分致使外部空間坡度過陡，請調降設置。 6. 環境保護設施配置事項： (1) 建築面積範圍不得計入法定空地透水面積檢討計算。 (2) 地下室排氣口請補充標示並依都市設計審議原則檢討與人行及景觀空間關係。 7. 景觀計畫： (1) 沿街綠帶請自鄰地地界線退縮留設 1.5 公尺硬鋪面空間，

	以利未來開放空間銜接。 (2)緬樝規格與綠覆率檢討不符。 (3)開放人行空間請考量人行安全增設景觀高燈。 (4)開放空間內車道鋪面請依都市設計審議原則規定與人行空間之鋪面形式整體設計。 8. 開放空間管理維護基金計算錯誤。 9. 報告書部分: (1)報告書筆誤修正及補充檢討意見免附修正對照圖。 (2)法規檢討文字過小，請放大以利審閱；都市計畫法新北市施行細則版 本日期筆誤，土管名稱請完整填列，部分回應筆誤請修正。 (3)景觀照明計畫燈具圖例與圖面不一，請更正。 (4)管委會空間及高度說明頁面如未涉及放寬事項審查，請刪除相關頁面並依建管規定設置。 (5)管委會空間請取消家配圖，並請於東側增設 1 處廁所。 (6)景觀平面圖請補標示車道及兩側人行道順平高程，露臺景觀配置圖請補標示樓層數。 (7)景觀剖面圖人行道橫向坡度斜率請確實依都市設計審議原則規定檢 討繪製。 (8)不可綠化範圍請補標示無遮簷人行道扣除尺寸。 (9)圍牆透空檢討圖與景觀剖面圖設置形式不一，請釐清，並不得緊臨容移友善方案步道設置花臺；鄰地圍牆現況請釐清，並確認是否須局部 增設圍牆。 (10) 請補附容移核准及高氣離子獎勵額度函文。 (11) 公寓大廈規約都市設計審議原則維管事項提列不全，專有共用圖免附;開放空間管理維護基金請依範本納入規約。 (12) 請補附交通局同意免設置 YouBike 函文。 (13) 北向日照檢討錯誤，請依建管規定確實修正。 (14) 部分建築圖未標示空間用途，請補標示。 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。 （五）本案經設計單位於 109 年 3 月 31 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 109 年 5 月 11 日新北府城設字第 1090582219 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 109 年 6 月 12 日本市 109 年度第 6 次大會報告。
作業單位建議	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	唐山彩建設中和區景福段695地號等7筆土地店舖及集合住宅新建工程(第2次變更設計)	案號	報告案 第五案
說明	一、申請位置：新北市景福段690-1、691-2、695、697、698、699、826地號等7筆土地。 二、設計單位：蔡錦宗建築師事務所　　建築師：蔡錦宗。 三、申請單位：唐三彩建設股份有限公司　　負責人：李國成。 四、土地使用分區：住宅區（建蔽率50%，容積率300%)。 五、設計概要： (一)設計內容：地上14層地下4層鋼筋混凝土構造，共49戶。 (二)建築基地面積　：1,060.59平方公尺。 設計建築面積　：491.51平方公尺。 設計建蔽率　：49.32%≦50%。 (三)總樓地板面積　：9,231.68平方公尺。 設計容積面積　：4,859.99平方公尺。 設計容積率　：458.23(含獎勵容積)≦458.26%(300%*(1+12.75%+40%)(允建上限) (四)都市更新獎勵　：405.78平方公尺(12.75%)。 容積移轉　：1,272.70平方公尺(40%)。 (五)新建建築各層用途如下： 地下二至四層　：停車空間。 地下一層　：防空避難室兼停車空間。 地上一層　：店舖、入口門廳、社區公益設施、管委會。 地上二層　：辦公室、社區公益設施、管委會。 地上三至六層　：集合住宅。 地上七層　：集合住宅、公共露臺。 地上八至十四層　：集合住宅。 屋突一至三層　：樓梯間、電梯間、水錶室、消防蓄水池、機械室、水箱、屋頂花園。 (六)停車空間：應設汽車48輛，實設49輛（自設1輛)。 應設機車49輛，實設52輛（自設3輛)。 應設自行車13輛，實設13輛。 (七)餘詳報告書。 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」土地使用分區管制要點第17點第4款規定，申請辦理都市設計審議。 七、 辦理經過：		

	(一)本案業經本府 102 年 11 月 20 日北府城設字第 1023085494 號函同意核備在案;本案業經本府 107 年 6 月 13 日新北府城設字第 1071140097 號函第 1 次變更設計同意核備在案。 (二)本案設計單位於 109 年 2 月 21 日函送都審報告書到府，惟本次因建築面積、建蔽率、法定空地面積、綠化面積、屋頂綠化面積、立面外觀、騎樓淨寬、建築外牆裝飾柱、室內隔間調整，錄案提請 109 年 3 月 26 日專案小組審查，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，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. 本府環保局意見(書面): 基地位於本市中和區景福段 690-1、691-2、695、697、698、699、826 地號等 7 筆土地，基地面積 1,201.22 平方公尺，今申請第 2 次變更設計，興建 1 棟地上 14 層地下 4 層共 49 戶之店鋪、社區公益設施、辦公室、集合住宅，建築物高度 49.9 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 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。 2. 本府交通局(書面):本次變更無涉停車空間及停車場出入口設計規劃，本局原則無意見。 3. 本府城鄉局開發管理科意見(書面):經查詢土地容積移轉申請案查尋管理系統，唐三彩建設中和區景福段 695 地號土地(討論案第 2 案)已於 98 年 6 月 30 日依北府城開字第 0980500989 號函核准，得移入景福段 695 地號土地之容積為 506.31 平方公尺。 4. 本次變更設計報告書章節多處遺漏，請檢附完整原核准及變更後相關圖說，以利審閱。 5. 本次建築外牆裝飾柱變更部分，純裝飾柱寬深度不得大於 1.5 公尺，含結構之裝飾柱寬深度不得大於 2 公尺，請逕依建管規定辦理。 6. 本次騎樓變更部分，騎樓淨寬由 260.5 公分變更為 255.5 公分，騎樓淨高由 355 公分變更為 345 公分，請逕依建管規定辦理。 7. 有關綠化面積檢討部分，不可綠化面積由 436.25 平方公尺變更為 356.74 平方公尺，導致地面層綠化面積不足 34.89 平方公尺，申請單位申請放寬該部分，以屋頂層額外綠化面積 40.05 平方公尺補足之，請依下列意見修正，原則同意。 (7)請申請單位說明原核備及本次變更不可綠化面積落差之原因。 (8)有關不可綠化檢討部分，本案基地內通路、自行車位及車道範圍不可計入不可綠化面積。依上述修正後綠化面積不足部分，得以七層及屋頂層綠化面積補足 。 (9)請補充地面層及屋頂層相關剖面圖說，並標示植栽覆土深度。

	8. 建築線應檢附市府核准版本。 9. 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。 10. 相關單位意見請酌參。 11. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 (三)本案經設計單位於 109 年 4 月 13 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備及 109 年 5 月 11 日修正報告書，本府於 109 年 5 月 12 日新北府城設字第 1090670864 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 109 年 6 月 12 日本市 109 年度第 6 次大會報告。
作業單位建議	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	禾霖建設永和區中信段912地號等28筆土地集合住宅新建工程	案號	報告案 第六案
說明	一、申請位置：永和區中信段912地號等28筆土地。 二、設計單位：周夢龍、簡志聰、柯智明建築師事務所建築師：周夢龍、簡志聰、柯智明。 三、申請單位：禾霖建設股份有限公司　負責人：廖和圍。 四、土地使用分區：住宅區(建蔽率50%，容積率300%) 商業區(建蔽率70%，容積率440%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上31層地下6層鋼筋混凝土構造，共185戶。 (二)建築基地面積　：　2,064.00平方公尺。 設計建築面積　：　1,007.99平方公尺。 設計建蔽率　：　50.50% ≦ 63.28 %。 (三)總樓地板面積　：　28,666.10平方公尺。 設計容積面積　：　15,198.44平方公尺。 設計容積率　：　736.36%≦736.36% [387.56*(1+40%+50%)](允建上限) (四)容積移轉面積　：　3,199.76平方公尺(40.00%) 都市更新獎勵　：　3,999.70平方公尺(50.00%) (五)新建建築各層用途如下： 地下二至六層　：　汽車停車空間、機房。 地下一層　：　汽、機車停車空間兼防空避難室、機房。 地上一至二層　：　住宅大廳、店鋪。 地上三層　：　管委會使用空間、機房。 地上四層　：　新北市社會住宅。(容移友善) 地上五至三十一層　：　集合住宅。 屋突一層至三層　：　機房、水箱。 (六)停車空間：應設汽車166輛，實設167輛(自設1輛)； 應設機車185輛，實設185輛； 應設自行車66輛，實設66輛。 (七)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案依據「變更永和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」土地使用分區管制要點第19點，申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)本案設計單位於103年9月9日函送都審報告書到府，提請103年9月17日都市更新暨都市設計聯審專案小組會議審查，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		

說明	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.有關容積移轉部分，請依新北市都市設計審議原則第 4 條第 1 款規定專章檢討並提出環境友善方案。 2.本案申請屋脊裝飾物審議(超過 6 公尺)，提請委員會討論。另請專章檢討結構安全項目（耐風、耐震、耐候等)，並由結構技師簽證。 3.垃圾、資源回收空間及垃圾車裝卸位，以設置於地下一層且靠近垂直動線核為原則。 4.依新北市都市設計審議原則第 3 條第 2 款規定，地下一層機車動線應避免與汽車車道重疊或交錯規劃，出入口處之柱位影響行車安全，請修正。 5.人行空間內植穴不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲，請設計單位檢討修正 P5-3。 6.請依基地現況留設轉角廣場空間，轉角與街道之處須順平無高差。 7.依新北市都市設計審議原則第 6 條第 4 款規定，供作商業使用之樓層不得做公共服務空間及管委會空間使用。 8.依新北市都市設計審議原則第 4 條第 3 款規定，倘部份基地位於住宅區基地僅規劃單幢建築物，從地面層起至少二層以上應為商業使用為原則，仍應符合住宅區土地使用管制相關規範；另基地規劃多棟建物設計，座落於商業區土地上之該棟建物應符合商業區之相關規定，請檢討。 9.商業區作為住宅使用，其容積大於 50% 以上者，應比照住宅標準檢討日照、冬至日造成之日照陰影等。 10.建築物應自境界線退縮 1.5 公尺以上建築，退縮範圍內應以淨空設計，不得設置構造物，請標示尺寸並檢討。 11.基地透水面積應大於法定空地百分之八十，請標示尺寸並檢討。 12.請專章說明各項容積獎勵項目並檢討上限規定。 13.依新北市都市設計審議原則第 6 條第 3 款規定，露台及屋頂應 1/2 面積綠化，請詳列計算式檢討，並以剖面圖檢討覆土深度與結構關係。 14.依土地使用分區管制要點第十八點規定，基地內實設空地應 1/2 面積綠化，其喬灌木及草皮不得重複計算，請詳列計算式檢討，並以剖面圖檢討覆土深度與結構關係。 15.請說明有無設置圍牆，另請以剖面說明邊界及公私領域之處理方式。 16.依新北市都市設計審議原則第 3 條第 4 款規定自行車位應設置地面層室內或地下一層為原則，請說明設置位置及標示車位編號。 17.建物夜間照明部分，請以三種時段說明夜間照明方式。

說明	18.請沿地界線設置滲透井、草溝等其他保水設計，並將地面水匯集筏基中，請補附雨水儲留設施詳圖。 19.公寓大廈管理規約應包括下列管理維護事項：基地內鄰棟間隔、法定退縮、開放空間、建築物夜間照明、圍牆、景觀植栽及垃圾車暫停位等管理維護方式。 20.請依土管第十八點條及都審原則第 7 條第 1 款規定，請檢討喬木數量並修正植栽表。 21.報告書內容請依照「新北市都市設計審議建議目錄」所敘章節檢附與編排。 22.全區配置圖、景觀計畫部分請套繪現況圖，包含公有人行道、鄰地植栽、鋪面及高程等現況。 23.請檢討緊急昇降梯設置規定。 24.有關更新範圍及建築線位置部分，請釐清。 25.依新北市都市設計審議原則第 3 條第 2 款規定，汽機車坡道於地面層起始點至人行道應留設 6 公尺緩衝空間，請標示尺寸並檢討。 26.依新北市都市設計審議原則第 3 條第 2 款規定，汽機車車道寬度於人行道出入口處應縮減為 6 公尺以下。倘申請機車數量大於 100 部，出入口得以 8 公尺以下設置，請標示尺寸並檢討。 27.無障礙機車位使用動線跨越車道，請調整。 (二)本案設計單位於105年5月24日函送都審報告書到府，提請105年6月17日都市更新暨都市設計聯審專案小組會議審查，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，續提都市更新暨都市設計專案小組聯席審議。 1.本案適用之法令及版本日期請釐清。 2.報告書各圖面皆無正確比例及標示重要尺寸，尚無法檢核是否符合規定，請以正確比例編排報告書，另請確實標示空間名稱、坡道坡度、各處景觀高程、鄰房套繪、公共人行道範圍、基地周邊 300 公尺範圍等。 3.本案申請都更獎勵項目請於都審報告書內以專章說明，俾利釐清案情。 4.容積移轉部分：本案申請容積移轉(40%，3199.76 平方公尺)，申請人提出環境友善方案為行人地下道整修工程及綠建築銀級，其行人地下道整修工程部分請明列工程經費估算明細並預先取得主管機關同意，另綠建築部分因未能保障未來是否實際取得標章，目前通案性皆不得以綠建築作為友善方案，考量環境容受力及建築量體對周邊環境之影響，建議增加環境友善方案並依「申請移入容積量體評定表」檢討試算，以利委員會討論。 5.依「變更永和都市計畫」土地使用分區管制要點第 19 點，住宅區建築基地地下室開挖率不得超過基地面積 70%，商業區建築

說明	基地地下室開挖率不得超過基地面積 90%，請於面積計算表補充檢討。 6.人行空間與交通運輸部分： (1) 依「新北市都市設計審議原則」第 2 點第 1 款，開發基地臨街道轉角應留設街角廣場空間，轉角與街道相銜接之處須順平無高差，另基地西北側轉角處是否需留設道路截角請確認。 (2) 開發基地臨接已開闢之人行步道，建議鋪面整體規劃認養，並與開發案同時施作，請於圖面補充說明。 (3) 依「新北市都市設計審議原則」第 3 點第 1 款，新建工程除應符合一戶設置一汽車一機車之原則，小坪數單元開發案，其汽車停車位以每一單元附設 0.8 車位為原則，機車停車位以每一單元附設一車位為原則，汽車折減數量以增設自行車數量補足之，請於面積計算表補充檢討。 (4) 依「新北市都市設計審議原則」第 3 點第 2 款，機車坡道於地面層起始點至人行空間或沿街步道式開放空間之間應留至少 6 公尺平地。 (5) 機車動線應避免與汽車車道重疊或交錯規劃，其停車位應於地下一層集中設置為原則。 (6) 西側中興街 133 巷實際寬度不足，本案車道位於該巷道進出之交通流量合理性請補充說明。 (7) 基地東南側地下道出入口處請增加可供停等之空間。 (8) 無障礙車位請儘量調整於垂直服務核鄰近處設置。 (9) 為避免竹林路 72 巷對側鄰地開發時程較晚，本案車道迴轉半徑請以建築線指定位置檢討，不得以鄰地自願退縮部分檢討。 7.建築、環境保護部份： (1) 本案地上 15 層以上之樓層北側單垮度部分，為避免影響結構強度，建議儘量避免設置不連續樑及應力集中之平面規劃，尤以地上 23 至 28 層結構較為危險，請提出本案完整結構之詳細說明。 (2) 另本案標準層公共走廊皆有自然採光不足問題請調整設計。 (3) 依「新北市都市設計審議原則」第 5 點第 3 款，屋脊裝飾物應採金屬構架，另請依技規檢討透空及投影面積並以立面標示實際高度。 (4) 另為降低建築量體壓迫感，本案屋脊裝飾物請降低高度為 6 公尺以下設計。 (5) 依「新北市都市設計審議原則」第 6 點第 1 款，垃圾、資源回收空間請於地下一層靠近垂直動線核設置為原則，並以不跨越車道為原則。 (6) 高層緩衝空間與相關通道寬度需求及無障礙環境間請補充檢討。 (7) 都更公益性設施相關使用規範請於規約內詳細訂定，另基地內

說明	開放空間告示牌請增加標示鄰地所留設開放空間範圍俾利釐清權屬。 (8) 本案面鄰巷道狹窄，請補充建築物高度相關規定之詳細檢討。 (9) 地下開挖連續壁與地下層柱位之關係請補充說明。 8.景觀部分： (1) 綠化面積及綠覆率係屬不同檢討方式，請分別重新檢討，另得計入不可綠化範圍之「無遮簷人行道」僅限依「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」所留設之 3.52 公尺範圍內。 (2) 屋頂綠化請補附剖面圖說、屋頂承載力說明及排水、澆灌方式說明。 （三）本案設計單位於 106 年 10 月 6 日函送都審報告書到府，提請 106 年 10 月 17 日都市更新暨都市設計聯審專案小組會議審查，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.本案申請容積移轉 3.199.76 平方公尺(40%)，申請人提出環境友善方案為行人地下道整修工程，修正意見如下: (1) 考量環境容受力及建築量體對周邊環境之影響，建議請增加環境友善方案或調降容積移轉量。 (2) 容積移轉環境友善方案，於法令適用日許可，建議參考 106 年 7 月 1 日「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」檢討，並依評點調整容積移轉量。 (3) 裝飾柱放寬部分，委員會原則同意，請依建管規定辦理。 (4) 請檢附都更報核申請證明，並說明清楚法規適用版本及日期。 (5) 請說明交評及環評辦理情形。 (6) 消防審核圖請需檢附最新圖面說明。 (7) 有關交通局建議竹林路 66 巷 5 弄-中興街 133 巷基地退縮足 8 公尺作為車道供公眾使用，請依交通局交評決議辦理相關事宜。 2.人行空間及步道系統及交通動線配置： (1) 請依據新北市都市設計審議原則第 6 點第 1 款規定，垃圾、資源回收空間應設置於地下一層靠近垂直動線核，並以不跨越車道為原則。 (2) 請補繪行穿線，確認街角設計是否符合人行穿越之合理性及安全性。 (3) 請補充說明中興街留設人行步道及綠帶設置，是否與鄰房串聯。 (4) 請增設車道出入口安全警示設施，並增繪車道兩向剖面圖說。 (5) 高層緩衝空間位置請專章檢討。 (6) 為避免地下 1 樓機車與汽車車道交織，請再調整配置。 (7) 地下 2 樓建議調整電梯廳主要出入口位置移至建物中間設

	置。 (8) 2.5 公尺人行步道須沿基地地界線留設，請標示清楚相關尺寸及釐清位置。 3.建築物量體配置： (1) 屋脊裝飾物請明清楚高度及維護管理方式，納入公寓管理規約。 (2) 落瀑水景請專章說明，請依建管規定辦理，並將維護管理方式，納入公寓管理公約。 (3) 臨竹林路設廚房無陽台，請考慮後續住戶使用情形，作隔柵適當處理。 (4) 立面色彩請考量鄰房環境調整適當和諧色彩。 (5) 高樓層日照陰影部分，請依建管規定檢討。 4.環境保護配置： (1) 基地透水面積應大於法定空地 80%檢討，地下室開範圍之覆土深度應達 60 公分以上，請繪製剖面圖說明。 (2) 基地排水設施以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表逕流方式，避免降水直接排入地區公共排水溝，並標示排水方向及保水設施位置及剖面圖。 5.景觀計畫： (1) 喬、灌木應清楚說明平面圖及剖面圖，並明確標明樹穴深度、植栽槽寬度尺寸、覆土層、洩水坡度、人行空間範圍與地下室結構等尺寸清楚標示。 (2) 立面露台、屋頂綠化說明剖面圖，明確標明樹穴深度、花台細部尺寸、覆土層，並檢討排水及防水計畫。 (3) 地下道街角廣場停等空間適當調整植栽及鋪面材質，另三個街角廣場植栽槽以圓角設置。 (4) 鋪面計畫部分，請確實標明材料設計並應包含整體基地範圍內之所有鋪面(包含基地內現有巷及道路截角)，並檢附示意圖說。 (5) 夜間照明時段說明圖請確實檢附圖說，另燈具位置標示徒步清晰，請重新調整說明數量，並考量夜間人行友善性及安全，公共人行範圍內請取消設置投樹燈。 (6) 增設開放空間告示牌。 (7) 請補充街道家具說明及示意圖說，通行步道及街道傢俱，考量鄰近小學生使用頻率、動線，作適當的規劃。 (8) 植栽平面圖與剖面圖無法對應，覆土深度不夠。 (9) 光臘樹易抽高，倒伏機率大，根部部分可能會穿過水泥牆，導致漏水發生，建議調整樹種。 6.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。

	7.報告書部分： (1) 地段號請確認筆數。 (2) 提案單停車空間，補充自設車輛數。 (3) 請檢附本次正確建築基地範圍圖說明。 (4) 補充法規檢討說明頁次。 (5) 容積移轉用地說明專章修正為彩圖說明。 （四）本案設計單位於107年6月25日函送都審報告書到府，提請108年7月2日都市更新暨都市設計聯審專案小組會議審查，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.本案申請容積移轉(40%，3,199.76平方公尺)，考量環境容受力及建築量體對周邊環境之影響，本次提於基地內規劃街角廣場及通行步道(194.08 平方公尺)開放民眾使用、依「新北市開放空間管理維護基金計算管理要點」提 供開放空間管理維護基金(598.03*5000=2,990,150 元)、捐贈住宅單元 649.36 平方公尺作為社會住宅(設置 5 部汽車位，1 戶 1 機車位)、認養臨竹林路之現有人行步道(76.91 平方公尺)且不申請獎勵作為容移環境友善方案，請依下列意見修正後原則同意申請額度： (1) 有關捐建社會住宅部分依住宅發展科意見應向本府財政局確認，倘涉及捐贈使用項目變更，應再提會確認。 (2) 友善開放空間應一併計入開放空間管理維護基金。 2.因基地北側已有公用地下道，考量行人穿越動線合理性，請檢討該側 6 公尺人行步道上之配置。 3.請調整基地西側 L 字型人行步道，以維持社區內居民行走之串聯性。 4.夜間照明請依範本時段模擬，並依都市設計審議原則考量人行安全加強地面層景觀高燈照明。 5.請更新消防圖說版本。 6.請配合行人動線調整排煙室位置。 7.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。 8.請釐清住宅區 2 樓是否得以作店鋪使用並依規定修正。 9.考量行車視野安全，請調整車道兩旁綠帶配置。 10.請檢討植栽樹種及規格。 （五）本案設計單位於109年1月13日函送都審報告書到府，因涉及放寬屋脊裝飾及垃圾車暫停車位提請109年2月6日專案小組審議，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，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. 本案申請屋脊裝飾物審議，請依都市設計審議原則及歷次專案小組決議，高度不得超過 6 公尺，採金屬構架，並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，請補充立面圖說明設置位置後，原則同意設置。 2. 本案垃圾暫存區及垃圾儲藏暫停車位，經設計單位說明本案為都市更新案，依法令適用日檢討後，專案小組原則同意該設置位置。 3. 本案高層建築落物曲線檢討部分請逕依建管規定檢討。 4. 請依前次專案小組決議釐清住宅區 2 樓是否得以作店鋪使用並依規定修正。 5. 以上內容設計單位得據以修正圖說。 6. 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。 7. 相關單位意見請酌參。 （六）本案經設計單位於 109 年 3 月 11 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備及 109 年 3 月 20 日、109 年 4 月 22 日修正報告書，本府於 109 年 5 月 13 日新北府城設字第 1090442405 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 109 年 6 月 12 日本市 109 年度第 6 次大會報告。
作業單位意見	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	**雄建股份有限公司淡水區望高樓段 320 地號等 7 筆土地集合住宅新建工程案**	案號	報告案 第七案
說明	一、 申請位置：淡水區望高樓段 320 地號等 7 筆土地。 二、 設計單位：謝政吉建築師事務所　　建築師：謝政吉 三、 申請單位：雄建股份有限公司　　負責人：黃韻錦 四、 土地使用分區：住宅區(建蔽率 50%，容積率 200%) 五、 設計概要： （一）設計內容：地下 3 層地上 14 層鋼筋混凝土構造。共 161 戶。 （二）建築基地面積　：　3,752.24 平方公尺。 設計建築面積　：　1,195.76 平方公尺。 設計建蔽率　：　31.87%≦50%。 （三）總樓地板面積　：　20,791.20 平方公尺。 設計容積面積　：　11,256.71 平方公尺。 設計容積率　：　300%(含獎勵容積）≦300%。 [200*(1+15.56%+4.44%+30%)] （四）開放空間獎勵面積　：　1,167.75 平方公尺(15.56%)。 公服空間獎勵面積　：　333.14 平方公尺(4.44%)。 容積移轉　：　2,251.34 平方公尺(30%)。 （五)新建建築各層用途如下 地下三層　：　防空避難室兼停車空間。 地下一至二層　：　停車空間。 地上一層　：　管委會使用空間、集合住宅。 地上二至十四層：　集合住宅。 屋突一至三層　：　樓梯間、機房、水箱。 （六）停車空間：應設汽車 152 輛，實設 153 輛(自設 1 輛)。 應設機車 161 輛，實設 161 輛。 應設自行車 49 輛，實設 49 輛。 （七）餘詳報告書。 六、 法令依據： 依據「變更淡水都市計畫(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 點及改制前台北縣政府 950831 北府城設字 09505660011 號函規定，「淡水、淡水(竹圍地區)都市計畫範圍內，應先經新北市都市設計審議委員會審議通過始得核發建造執照；變更建造執照時亦同。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。 七、 辦理經過： （一）本案設計單位於 108 年 8 月 23 日函送都市設計審議報告書到府。提請 108 年 9 月 10 日專案小組審查，會議決議如下：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，經作業單位確認後，續提專案小組審議。 1.本府交通局意見(書面): (1)停車場出入口： a. 仍請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道坡度、緩衝空間、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、安全警示設施等。 b. 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。 c. 停車場出入口右側植栽建議移至他處，避免影響車輛出入之行車視線。 (2)動線： a. 外部動線規劃部分，請以連續線段標示汽車、機車、自行車及人行之進/離場動線規劃，應依循周邊道路車道配置、標誌標線及基地停車場出入口車道配置行駛，且應避免交織。 b. 內部動線部分，停車場內部各種車輛(包含汽車、機車、自行車)動線規劃應避免交織，請調整配置或加強安全警示設施。 (3)停車位：基地一層平面圖中設有店舖，其所設停車格位數量仍須滿足基地衍生需求，並須考量店舖顧客、員工及卸貨臨停等需求確實內部化處理，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。 (4)有關周邊計畫道路開闢： a. 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。 b. 本案基地南北側臨 8 米計畫道路，左側鄰 6 米計畫道路，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。 (5)本案於面積計算表使用用途敘明本案為集合住宅使用，於報告書頁 8-4 一層平面圖中規劃有店舖使用，仍請依本市建築物交通影響評估送審門檻規定內各類建築物用途詳細說明(含計算過程)本案是否須提送交通影響評估報告書。 2.本府工務局意見(書面):

	(1) 基地是否位於法定山坡地請釐清。 (2) 基地周邊是否鄰接市有畸零地請釐清。 (3) 基地內現有通路是否留設或辦理廢改道請釐清。 (4) 外牆裝飾柱、陽台外隔柵及造型框架請依建築技術規則及本市規定檢討或提請放寬。 (5) 上 1 層上方陽台投影處請依內政部 106 年 7 月 4 日台內授營建管字第 1060809063 號函釋及本市建照業務工作手冊 5-36、14-4 規定檢討。 (6) A 棟梯廳未直接面向道路，請依建築技術規則第 2 條(圖 2-3)規定檢討標示通路寬度。 3. 城鄉發展局開發管理科意見(書面):查本案前於 106 年 11 月 23 日新北府城開字第 1062296198 號函會勘完成在案，送出基地可移轉之容積為 2,251.34 平方公尺，申請移入接受基地容積為 2,251.34 平方公尺，其申請容積移轉量已達基受基地基準容積 30%之上限(2,251.34 平方公尺，超出部分自願無償捐贈)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。 4. 本案申請容積移轉 30%，規劃單位提出北側開放空間(550.11 平方公尺)作為環境友善方案，因開放空間形狀不佳且皆為綠化面積，請調整開放空間整體景觀配置，增加休憩設施，以口袋公園形式規劃後，請增加友善方案或調降容積移轉量。 5. 開放空間及公共服務空間獎勵，請依下列意見修正： (1) 廣場式開放空間請以硬鋪面廣場規劃，並加強與 1 樓店鋪及主要出入口之可及性。 (2) 沿街步道式開放空間請等寬留設 4~6 公尺，不足部分請扣除。 (3) 考量本案為住宅區，請依都市設計審議原則規定有效獎勵深度應在 10 公尺以下，超過部分原則不予獎勵。 (4) 住宅主要出入口請扣除有效獎勵面積。 (5) 請依都市設計審議原則規定，開放空間如有地下開挖範圍，獎勵值以 0.8 倍計算。 (6) 公共服務空間應獨立區隔，並應詳列空間用途，檢附該空間之傢俱、服務設施配置等圖說。 6. 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，請更新技師簽證並明確說明屋頂框架式構造採金屬構架後，續提專案小組審議。 7. 本案申請裝飾柱審議，查本案裝飾柱有部分符合建管規定，故請說明需放寬之裝飾柱位置後，續提專案小組審議。

	8. 人行空間： (1) 請依新北市都市設計審議原則第 2 點規定開發基地臨街道轉角應依基地現況留設轉角空間，並以街角廣場方式規劃。 (2) 請說明本案設置自行車道之合理性。 (3) 沿現有通路側請留設人行步道，以利人行安全。 9. 交通規劃： (1) 車道出入口請以安全視角、視距調整規劃。 (2) 請移除地面層機車位設置。 (3) 考量人行安全性，車道與開放空間之界面，請妥適以植栽區隔，並補充車道剖面以利檢視車道與人行道介面規劃。 (4) 請補充標示平地位置與車道寬度並依都市設計審議原則規定檢討。 10. 景觀綠化： (1) 考量夜間人行安全，照明設備請以景觀高燈為規劃原則。 (2) 依都市設計審議原則規定，退縮寬度達 6 公尺以上者，應設計雙排大型本土常綠喬木。 (3) 景觀剖面圖與平面圖不一致，請釐清。 (4) 請補充說明開放空間街道家具設置位置及數量。 (5) 請依土地使用分區管制要點檢討喬木規格及離地高度。 (6) 景觀剖面圖標示覆土深度及開放空間、人行步道尺寸。 11. 請於規約加註屋脊裝飾物及開放空間管理維護基金金額。 12. 考量後續違規使用，本案透空格柵及造型框架請逕依建管規定檢討。 13. 報告書部分: (1) 報告書請正本簽印。 (2) 請檢附土地使用權同意書。 (3) 請補充無障礙室外通路寬度檢討。 (4) 請補充圍牆透空率計算式。 (5) 法規檢討之有關都市設計審議原則喬木樹徑檢討說明與本文不一致，請修正。 (6) 請移除建築圖說之法規檢討。 (7) 法定車位數量補足自行車部分檢討有誤，請釐清。 (8) 請補充完整之基地周邊 500 公尺範圍檢討圖。 14. 以上內容設計單位得先據以修正圖說。 15. 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。 16. 相關單位意見請酌參。

	（二）本案設計單位於108年11月14日函送都市設計審議報告書到府，提請108年12月13日專案小組審查，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): (1)按本局前次意見第1點，停車場出入口右側植栽建議移至他處，避免影響車輛出入之行車視線。 (2)按本局前次意見第2點，動線未見以下意見修正，請再補充說明： a. 外部動線規劃部分，請以連續線段標示汽車、機車、自行車及人行之進/離場動線規劃，應依循周邊道路車道配置、標誌標線及基地停車場出入口車道配置行駛，且應避免交織。 b. 內部動線部分，停車場內部各種車輛(包含汽車、機車、自行車)動線規劃應避免交織，請調整配置或加強安全警示設施。 (3)按本局前次意見第3點，考量本案設有店鋪，其顧客、員工及卸貨臨停等需求確實內部化處理，訪客停車位亦同，仍請補說明分析所提供汽、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，並請將本案住宅及店鋪之汽車、機車、卸貨臨停及訪客停車位分別以色塊標示，以利檢視。 2.本府工務局意見(書面): (1)基地周邊是否鄰接市有畸零地請釐清。 (2)基地內現有通路及改道後通路請於圖面標示。 (3)廣場式開放空間請依建築技術規則第283條檢討任一邊之最小淨寬度在6公尺以上。 (4)外牆裝飾柱、陽台外隔柵及造型框架請依建築技術規則及本市規定檢討或提請放寬，造型框架是否為建築技術規則第162條規定免計容積項目請釐清。 (5)上1層上方陽台投影處請依內政部106年7月4日台內授營建管字第1060809063號函釋及本市建照業務工作手冊5-36、14-4規定檢討。 (6)地下層機車位數量超過100輛，請依新北市建築物機車停車空間設置要點檢討機車專用坡道。 3.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：基地位於本市淡水區望高樓段317-1、320、321、322、328、885、885-1地號等7筆土地，基地面積3,752.24平方公尺,興建1幢2棟地上14層地下3層共161戶之店鋪、

	住宅，建築物高度 48.7 公尺(與建造執照申請書所載 1 幢 1 棟地上 14 層地下 3 層共 25 戶之住宅,建築物高度 50 公尺不一致)，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，倘經目的事業主管機關確認非位屬重要濕地、自來水水質水量保護區，則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。 4. 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系統，淡水區望高樓段 317-1 地號等 7 筆土地，本案前於 106 年 11 月 23 日新北府城開字第 1062296198 號函會勘完成在案，送出基地可移轉之容積為 2,251.34 平方公尺，申請移入接受基地之容積為 2,251.34 平方公尺,其申請容積移轉量已達接受基地基準容積 30%之上限(2,251.34 平方公尺，超出部分自願無償捐贈)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。 5. 本案建造執照掛件日期為 106 年 9 月 21 日，倘以本府 108 年 9 月 18 日發布之「新北市都市設計審議原則」檢討，請以該日期作為本案之法令適用日，相關規定請一併檢討，以符合法令一體適用之原則。 6. 本案申請容積移轉 30%，規劃單位提出北側開放空間(557.38 平方公尺)及協助開闢計畫道路作為環境友善方案，請於西南側留設頂蓋型開放空間淨寬不得小於 2.5 公尺，車道旁人行步道留設寬度須至少 2.5 公尺，西南側請補充剖面圖檢討與現有巷道高程順平無高差，因開放空間形狀不佳、深度過深且位於車道及公服空間旁並設置圍牆，開放性不足，協助開闢計畫道路屬開放空間獎勵應辦理事項，不可重覆計入友善方案，經設計單位會上說明改以評點方式檢討，故請依評點方式辦理。 7. 開放空間及公共服務空間獎勵，請依都市設計審議原則及下列意見修正： (1) 廣場式開放空間任一邊淨寬應在 6 公尺以上，且其面積在住宅區應為 200 平方公尺以上，本案目前規劃多處淨寬不足 6 公尺、範圍內不得有開門軌跡及被住宅主要出入口分割，請修正。 (2) 沿街式開放空間請依都市設計審議原則規定等寬留設檢討。 (3) 東側開放空間出入口請增加至 2.5 公尺。 (4) 請依都市設計審議原則規定，開放空間如有地下開挖範圍，獎勵值以 0.8 倍計算。 (5) 請依都市設計審議原則規定，開放空間範圍內不得設置排氣墩，請補充說明。

	(6) 容積移轉友善方案面積不得計入開放空間有效面積，請修正。 (7) 開放空間請於專章檢討設置開放空間標示牌及相關指示標誌。 (8) 開放空間及公共服務空間之日後管理維護計畫應納入公寓大廈管理規約中規範。 8. 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，請更新技師簽證並明確說明屋頂框架式構造採金屬構架後，原則同意。 9. 本案申請裝飾柱部分，考量裝飾柱係與造型框架整體規劃設計，故裝飾柱(編號8C、8B)(含結構)寬度不得大於1.2公尺、深度不得大於2.4公尺後原則同意。 10. 本案提請綠化放寬部分檢討方式不符合104年11月27日本市都市設計審議委員會第62次大會決議檢討綠化面積，請於車道出入口旁增加綠帶空間後原則同意以104年11月27日本市都市設計審議委員會第62次大會決議檢討綠化面積。 11. 考量街廓規劃完整性，請補充鄰地開放空間規畫構想。 12. 考量沿街開放空間及人行步道串聯，請運用剖面圖、景觀配置圖及全區街廓配置圖標示開放空間、沿街、人行步道、車道之相對高程(含室內外)及絕對高程，以利開放空間順接。 13. 有關開放空間設置植栽留設方式，請依市府103年8月15日北工建字第1031484982號函辦理。 14. 景觀綠化： (1) 考量都市整體景觀，臨計畫道路側請於沿建築線設置1.5公尺喬木綠帶後留設2.5公尺人行步道後配置景觀綠化。 (2) 喬木綠覆率檢討有誤，請修正。 (3) 請依審議原則規定人行及開放空間內之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲。 (4) 請加強開放空間及景觀排水設置以滲透陰井規劃。 15. 請於開放空間補充設置景觀高燈或壁燈，以利供公眾使用。 16. 請於透水專章補充地下室範圍後運用透水剖面圖說明覆土深度是否足夠。 17. 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規定檢討開放空間管理維護基金金額。 18. 考量後續違規使用，本案涉及畸零地、透空格柵及造型框架請逕依建管規定檢討。 19. 報告書部分: (1) 報告書請正本簽印。

	(2)基金檢討請正本簽印。 (3)植栽表喬木合計加總有誤，請修正。 (4)法定自行車數量有誤，請修正。 (5)現況照片請更新。 (6)消防圖面請更新。 20.以上內容設計單位得先據以修正圖說。 21.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。 22.相關單位意見請酌參。 （三）本案經設計單位於109年3月20日提送都市設計審議報告書核定本申請核備及109年4月23日、109年4月30日及109年5月5日修正報告書，本府於109年5月14日新北府城設字第1090518108號函先行同意核備在案。 八、 以上提請109年6月12日本市109年度第6次大會報告。
作業單位意見	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	林榆凱板橋區板翠段130地號1筆土地住宅新建工程	案號	報告案 第八案
說明	一、申請位置：新北市板橋區板翠段130地號1筆土地。 二、設計單位：沈健雄建築師事務所　　建築師：沈健雄。 三、申請單位：林榆凱 四、土地使用分區：第2種住宅區(建蔽率50%，容積率240%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上11層地下3層鋼筋混凝土構造，共24戶。 (二)建築基地面積　：718.04平方公尺。 設計建築面積　：261.99平方公尺。 設計建蔽率　：36.49≦50%。 (三)總樓地板面積　：3,880.91平方公尺。 設計容積面積　：2,057.71平方公尺。 設計容積率　：286.8%≦288%[240%*(1+20%)](允建上限)。 (四)整體開發規模獎勵　：344.66平方公尺(20%)。 (五)新建建築各層用途如下　： 地下二層至三層　：停車空間、機房空間。 地下一層　：防空避難室兼停車空間。 地上一層至十一層　：集合住宅。 屋突一層至二層　：樓梯間、機房。 屋突三層　：水箱。 (六)停車空間　：應設汽車24輛，實設24輛。 應設機車24輛，實設24輛。 應設自行車6輛，實設6輛。 (七)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案依據「變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(第五階段)(市地重劃F及G單元)案」土地使用分區管制要點第15點，爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)本案設計單位於108年5月22日函送都市設計審議報告書到府，錄案提請108年6月13日專案小組審議，決議如下: 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。 1、法令檢討部分，請依都市計畫法新北市施行細則、本計畫土地使用管制要點、新北市都市設計審議原則及新北市板橋(江翠北側地區)都市設計審議原則，確實逐項檢討，不得刪減條文。 2、涉及獎勵、授權都設會審議放寬事項應以專章檢討說明。		

	3、依新北市都市設計審議原則第 4 點第 1 項第 6 目，申請容積移轉案件，不適用該原則放寬情形，有關地下室機械停車升降機部分，請調整設計。 4、本案申請容積移轉，請補充核准文件。 5、本案申請規模獎勵，請釐清本案適用獎勵值。 6、屋脊裝飾物，應採金屬構架，高度不超過 6 公尺，並補檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目簽證，相關管理維護事項亦應納入公寓大廈管理規約，請修正。 7、本案為該街廓第 1 案，請依新北市都市設計審議原則提出全街廓發定退縮部分之人行空間、植栽配置及鋪面形式等配置設計原則。 8、本案停車數量為 50 輛以下，地下車道於法定退縮 5 公尺後再留設 4 公尺緩衝空間後設置。 9、本案基地平均寬度大於 15 公尺，請依新北市板橋(江翠北側地區)都市設計審議原則第 4 點風環境管制事項，檢討建築物各幢立面最大寬度與送審基地平均寬度之百分比不得大於 70%，調整配置，並請專章檢討。 10、本案基地面臨河道，請確實依新北市都市設計審議原則第 5 點第 1 項第 5 款水岸建築設計原則檢討。 11、照明設計，於供公眾通行之無遮簷人行道空間應補充安全照明設計，為防止行人炫光，請避免投光燈設計。 12、請補充開放空間管理維護基金檢討，並附於公寓大廈管理規約週知。 13、報告書部分： (1) 報告書封面、提案單請依最新範本製作。 (2) 面積計算表之容積率有誤。 14、相關單位意見請酌參： (1) 本府工務局意見(書面)： A、 面積計算表工程造價計算有誤。 B、 綠化面積未檢討。 C、 夾層、挑空請依技規及手冊規定檢討。 D、 屋脊裝飾物請依技規及手冊檢討，倘經都審同意本局無意見。 E、 地下層固定設備檢討。 F、 1F 建築面積請依規定上色。 G、 無障礙通路檢討。 H、 1F 陽台請依函釋規定檢討設置。 I、 無遮簷人行道檢討標示。 J、 管委會空間(健身中心)為單獨出入口是否有增加門牌戶數。

	K、戶外安全梯開口請依技規檢討。 L、緊急升降機及排煙室請依規定檢討設置。 M、補避雷針設備位置及型式。 N、建築物高度技規164檢討。 O、屋脊裝飾物、管理維護計畫基金應納入規約說明。 P、缺共專有圖 Q、避雷針設備型式請說明。 R、缺公寓大廈規約及共專有圖。 (2)本府交通局(書面)： A、本案為2類建築物，規劃30戶(住)，設置汽車停車位30席，機車停車位30席，未達提送交評門檻(提案單內容)。 B、另本案提案單、建照掛件文件開發內容、土管檢討內容及面積計算表量體均不一致，請再確認本案開發量體。 C、無障礙機車停車位應儘量避免跨越車道並鄰近電梯。 (3)本府城鄉發展局開發管理科(書面)：本案係108年5月20日掛件，前經本府108年5月31日新北府城開字第1080988852號函通知補正，尚未過補正期間。 (4)本府城鄉發展局計畫審議科(書面)： A、有關本案目錄法規名稱與報告書內所載名稱不同，請申請單位改正。 B、本案選擇適用106年12月29日發布實施「變更板橋都市計畫(江翠北測地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(土地使用分區管制要點第7點停車位設置規定)」案土地使用分區管制要點，請於報告書中補充說明。 C、有關本案土地使用分區管制要點檢討部分： a.第7點法規內容有錯字請改正，且規劃內容有商業使用與住宅使用，應依說明(三)分別檢討，有關停車位數請詳實檢討。 b.第8點，因本基地未含道路用地檢討。 c.第9點、第13點為應檢討項目，請申請單位詳實檢討。 d.第10點、第11點、第12點檢討內容有缺漏，請申請單位詳實檢討。 e.有關4-1面積計算表法規引用錯誤，請重新檢討並更正。 (二)本案前經108年6月13日專案小組決議續提小組審議，惟本案後續未依期限辦理，故於108年9月18日新北城設字第1081706589號函駁回在案。 (三)本案設計單位於108年9月30日函送都市設計審議報告書到府，

	錄案提請108年10月30日專案小組審議，決議如下: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：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、屋脊裝飾物部分，本案結構採金屬構架，高度為6公尺，並經結構技師簽證耐候、耐震、耐風等結構安全項目，請依建築技術規則規定檢討透空遮牆、透空立體構架、水平投影等規定，原則同意。 2、外牆裝飾柱部分，本案設置裝飾柱部分經建築師檢討符合工務局規定，故非屬放寬項目，免檢附專章檢討，雨遮上之裝飾欄杆部分，請簡化設計後，並依工務局相關規定檢討。 3、地上1層車道出入口請留設4公尺緩衝空間，並以植栽作為安全區劃。 4、依新北市都市設計審議原則檢討人行步道退縮帶，配合現有公有人行道規劃其合計達6公尺以上者，應設置雙排大型本土常綠喬木。 5、本案基地平均寬度大於15公尺，請依新北市板橋(江翠北側地區)都市設計審議原則第4點風環境管制事項，檢討建築物各幢立面最大寬度與送審基地平均寬度之百分比不得大於70%，調整配置，並請專章檢討。 6、本案基地面臨河道，請確實依新北市都市設計審議原則第5點第1項第5款水岸建築設計原則檢討。 7、照明設計，於供公眾通行之無遮簷人行道空間應補充安全照明設計，為防止行人炫光，請避免投光燈設計。 8、鄰棟間隔退縮範圍內，請依都審原則應以淨空設計，退縮範圍不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台等構造物，請修正。 9、汽車停車空間檢討部分，本案係依「變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(第五階段)(市地重劃F及G單元)案」土地使用分區管制要點規定申請都市設計審議，該土地使用分區管制要點無停車空間折減，故仍應符合土地使用分區管制要點檢討停車空間規定，請修正。 10、機車停車位尺寸請依土地使用分區管制要點規定以 2 平方公尺設置。 11、景觀計畫： (1) 鄰建築線植栽樹穴請以1.5公尺等寬設置，深度達1.5公尺，請補充景觀剖面圖，於人行空間內之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲。 (2) 本案基地與鄰地高程關係應以順平處理，請修正植栽樹穴。

	(3)植栽喬木規格請依都審原則規定設置。 12、屋脊裝飾物、外牆裝飾柱、裝卸車位不得銷售移轉、公共開放空間範圍及維護管理基金等管理維護事項，應納入公寓大廈管理規約。 13、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。 14、相關單位意見請酌參： (1)本府環境保護局意見(書面)：基地位於本市板橋區板翠段130地號等1筆土地，基地面積718.04平方公尺，興建1幢1棟地上11層地下3層共35戶之住宅,建築物高度40.2公尺(與建造執照申請書所載1幢1棟地上11層地下4層共47戶之住宅，建築物高度36公尺不一致)，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，倘經目的事業主管機關確認非位屬重要濕地，則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。 (2)本府交通局意見(書面)：本案本局無意見。 (3)本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案前於108年5月20日掛件申請容積移轉，並經新北市政府108年6月20日新北府城開字第1080920672號函完成書面審查在案。依新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範第4點第3款規定，申請人應於收到前開函文後60日內續辦許可審查申請，惟於其未掛件申請，爰依前開規定將予以駁回。 15、以上內容申請單位得先據以修正圖說。 16、報告書部分： (1)提案單請依範本製作。 (2)提案單與面積計算表數值不一致，請詳實核算。 (3)法規檢討挑空設計章節未涉及都審事項免檢附。 (四)本案因設計單位於108年11月29日、108年12月26日、108年1月10日、108年1月13日檢送都市設計審議修正報告書至本府城鄉發展局辦理核備事宜，惟經複查報告書仍尚未依專案小組會議決議修正完竣，爰續依決議續提都設會審議，錄案提請109年2月25日專案小組審議，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，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、為避免機車動線與住戶入口動線交織，請調整機車動線與汽車道整併設置。

	2、屋脊裝飾物、外牆裝飾柱、裝卸車位不得銷售移轉、公共開放空間範圍及維護管理基金等管理維護事項，應納入公寓大廈管理規約。 3、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。 4、相關單位意見請酌參： (1) 本府環境保護局意見(書面)：基地位於本市板橋區板翠段130地號1筆土地，基地面積718.04平方公尺，興建1幢1棟地上11層地下3層共24戶之集合住宅，建築物高度41公尺，倘經目的事業主管機關確認非位屬重要濕地範圍內，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。 (2) 本府交通局意見(書面)：本局無意見。 (3) 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，本案前曾申請容積移轉，惟因不符新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請規範第4點第3款規定，經新北市政府109年1月3日新北府城開字第1090008111號函駁回在案，後尚無再次申請容積移轉紀錄。 5、以上內容申請單位得先據以修正圖說。 (五)本案經設計單位於109年4月22日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於109年5月14日新北府城設字第1090515471號函先行同意核備在案。 八、以上提請109年6月12日本市109年度第6次大會報告。
作業單位建議	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	臺億建經新莊區中原段316地號1筆土地新建工程(第1次變更設計)	案號	報告案 第九案
說明	一、申請位置：新北市新莊區中原段316地號5筆土地 二、設計單位：楊瑞禎聯合建築師事務所　　建築師：洪頌評 三、申請單位：臺億建築經理股份有限公司　　負責人：紀玉枝 四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率50%，容積率200%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上13層地下3層鋼筋混凝土構造，共49戶。 (二)建築基地面積　：　1,448.02平方公尺。 設計建築面積　：　460.51平方公尺。 設計建蔽率　：　33.8%≦50%。 (三)總樓地板面積　：　7,080.02平方公尺。 設計容積面積　：　3,762.25平方公尺。 設計容積率　：　259.82%(包含獎勵容積)≦260% [200%*(1+30%)](允建上限)。 (四)容積移轉面積　868.78平方公尺。(30%) (五)新建建築各層用途如下： 地下二至三層　：　停車空間。 地下一層　：　防空避難室兼停車空間 地上一層　：　梯廳、店鋪、管委會使用空間。 地上二層至十三層　：　住宅。 屋突一至三層　：　樓梯間、機房　、水箱。 (六)停車空間：應設汽車40輛，實設40輛。 應設機車49輛，實設49輛。 應設自行車18輛，實設18輛。 (七)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案係依據「變更新莊(頭前地區)(二重疏洪道拆遷戶安置方案)(配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點及事業及財務計畫)案」書土地使用分區管制要點第7點規定，爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過: (一)本案前經本府105年10月12日新北府城設字第1051958622號函同意核備在案。 (二)本案設計單位於108年7月1日提送都審報告書到府，提請108年7月30日專案小組審議，決議如下：因本次會議出席委員人數不足，經申請單位同意本案改為諮詢案，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小組討論，會議決議如下: 1. 本府交通局(書面意見)： (1)無障礙車位請規劃於鄰近梯廳位置（不跨越車道為原則）。 (2)請於停車場各層（地面層及地下層）車道口增設警示設施，並於各層車道彎道處增設反射鏡，以策安全。		

(3)請補充破口及車道寬度、緩衝空間、破口半徑 5M 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…等

(4)請說明臨停裝卸車位與回收車格位是否為同一位址,另變更後車位離回收室及電梯較遠,雖註明依起造人需求調整,惟該車位三方向緊鄰牆面,顯無人員操作空間,恐造成前述車輛不願停放,致臨停於車道裝卸之情事,另面臨坡道,人員動線較為危險,建議檢討其設置位置。

(5)請於圖面標示行人與自行車動線,另說明自行車位減少之原因。

(6)請確認地下一樓機車動線(5-9 頁),倘機車下坡後立即於車道口右U字行迴轉,恐造成危險。

(7)本案變更後戶數增加,且另設有店鋪設置 5 戶,因周邊巷道較狹窄,無路邊臨停空間,請說明其顧客、員工臨停車位等相關衍生停車需求是否可滿足?並確認其停車需求內部化,以避免影響車行順暢。

2. 臨幸福東路 15 公尺公共人行通道,原核備為人行步道退縮達 6 公尺種植雙排喬木部分;經申請人會上說明原核准 6 公尺雙排喬木,本次變更為 5.37 公尺單排喬木,請維持原核准之設計。
3. 友善方案植栽槽部分原核准為順平無高差,變更後景觀剖面圖覆土高度 1.5 公尺部分,友善方案及景觀設計部分請維持原核准之設計。
4. 容積移轉友善方案不得低於原核准,故請檢討變更前後開放空間面積、街道家具數量請不低於原核准。
5. 容積友善開放空間請界定公私界面,開放空間範圍內應具有公共性、開放性與可及性,且供非特定民眾休憩與使用為原則。
6. 景觀照明,本次增設投樹燈,請原持原核准,取消燈樹燈。
7. 變更差異表請詳述有關都市設計審議相關變更事項。
8. 本次辦理變更設計為申請單位主動申請,日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。
9. 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。
10. 相關單位意見請酌參。

(三)108 年 7 月 30 日諮詢案,提請 108 年 108 年 8 月 13 日專案小組審議,決議如下: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。

1. 本府交通局(書面意見):

(1)無障礙車位請規劃於鄰近梯廳位置(不跨越車道為原則)。

(2)請於停車場各層(地面層及地下層)車道口增設警示設施,並於各層車道彎道處增設反射鏡,以策安全。

(3)請補充破口及車道寬度、緩衝空間、破口半徑 5M 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…等

(4)請說明臨停裝卸車位與回收車格位是否為同一位址,另變更後車位離回收室及電梯較遠,雖註明依起造人需求調整,惟該車位三方向緊鄰牆面,顯無人員操作空間,恐造成前述車輛不願停放,致臨停於車道裝卸之情事,另面臨坡道,人員動線較為危險,建議檢討其設置位置。

(5)請於圖面標示行人與自行車動線,另說明自行車位減少之原因。

(6)請確認地下一樓機車動線(5-9 頁),倘機車下坡後立即於車道口右U字行迴轉,恐造成危險。

(7)本案變更後戶數增加,且另設有店鋪設置5戶,因周邊巷道較狹窄,無路邊臨停空間,請說明其顧客、員工臨停車位等相關衍生停車需求是否可滿足?並確認其停車需求內部化,以避免影響車行順暢。

2. 臨幸福東路15公尺公共人行通道,原核備為人行步道退縮達6公尺種植雙排喬木部分;原核准6公尺雙排喬木,本次變更為5.37公尺單排喬木,屬放樣失誤,經申請人會上說明變更部分未涉及原容移友善方案,仍將種植雙排喬木。
3. 臨頭前街、思源路230巷部分人步道植栽配置請配合鄰地設置。
4. 友善方案植栽槽部分原核准為順平無高差,變更後景觀剖面圖覆土高度1.5公尺部分,友善方案及景觀設計部分請維持原核准之設計。
5. 容積移轉友善方案不得低於原核准,故請檢討變更前後開放空間面積、街道家具數量請不低於原核准。
6. 容積友善開放空間請界定公私界面,開放空間範圍內應具有公共性、開放性與可及性,且供非特定民眾休憩與使用為原則。
7. 請依審議原則規定留設街角廣場。
8. 水溝設置請配合整體規劃檢討。
9. 景觀照明,本次增設投樹燈,請原持原核准,取消燈樹燈。
10. 變更差異表請詳述有關都市設計審議相關變更事項。
11. 本次辦理變更設計為申請單位主動申請,日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。
12. 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。
13. 相關單位意見請酌參。
14. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

(四)本案設計單位於108年9月20日提送都審報告書到府,提請108年10月18日專案小組審議,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,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): (1)本案為第1類建築物，規劃49戶(住宅44戶、店鋪5戶)，設置汽車停車位40席、機車停車位49席及自行車停車位18席，尚未達建築物交通影響評估準則提送交評門檻，倘後續變更配置達提送交評門檻，請依規定辦理。 (2)請於停車場各層(地面層及地下層)車道口增設警示設施，並於各層車道彎道處增設反射鏡，以策安全。 (3)請補充破口及車道寬度、緩衝空間、破口半徑5M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、基地內汽車、機車、自行車及行人連續線段動線…等。 (4)請說明店鋪衍生之停車需求(包括卸貨)是否納入考量？基地衍生之停車(包括臨停)需求應內部化，避免影響外部交通。 2. 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，本案有申請紀錄，前經新北市政府106年4月18日新北府城開字第1060664389號函核准容積移轉，得移入接受基地積地容積為868.78平方公尺。 3. 本府環境保護局意見(書面):「臺億建築經理新莊區中原段316地號等5筆土地集合住宅新建工程(第1次變更設計)」涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市新莊區中原段316、317、317-1、317-2、317-3地號等5筆土地，基地面積1,448.02平方公尺，場址非位屬重要濕地，興建1幢1棟地上13層地下3層共49戶之店鋪、住宅，建築物高度42.9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25、26規定，則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。 4. 容積移轉友善方案提供廣場式開放空間: (1)請加強空間開放性及駐留性，並非特定民眾休憩與使用為原則。 (2)容積移轉友善方案範圍內，不得設置阻隔性之花台、植栽(灌木)帶、通排氣墩…等，請扣除通排氣墩面積，並其檢討變更前後開放空間面積容積移轉友善方案不得低於原核准空間面積。 5. 臨幸福東路建築線退縮設計人行步道開放空間(原核准6公尺因施工務誤差變更為5.37公尺)，高程請依原核准與公有人行道及鄰地順平無高差與公有人行道，橫向坡度以不大於4%為原則(報告書6-4頁剖面圖)，請修正。 6. 臨幸福東路喬木樹冠、樹徑不得低於原核准樹徑及覆土深度1.5公尺之規定(順平處理不得設置花台突出物)，另考量人行步道遮陰性，請適度增植喬木。 7. 有關前108年8月13日決議一(略以):「…原核准6公尺雙排

喬木，本次變更為5.37公尺單排喬木，屬放樣失誤，…仍將種植雙排喬木。」及108年7月30日決議二(略以):「友善方案植栽槽部分原核准為順平無高差，變更後景觀剖面圖覆土高度1.5公尺部分，友善方案及景觀設計部分請維持原核准之設計」，是否涉及未變更設計先行動工之行為，以致開放空間地下室開挖範圍內喬木設置位置調整部分，請本府工務局依權責卓處。

8. 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。
9. 相關單位意見酌參。
10. 以上內容申單位得先據以修正圖說。

(五)本案理核備本報告書變更差異表新增10項變更項目(包含1層樓層高度增加、裝飾柱...等項目)，與原審議版本不同，應續提小組審議，申請單位於109年1月17日檢送報告書到府，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(書面意見)：無意見。
2. 本府工務局(書面意見):
   (1)建築法令：請檢討逃生之步行距離及重複步行距離。
   (2)其他：另涉建管法令部份，仍應依建造執照掛號申請時之相關規定 辦理，其檢討應由建築師就建築物工程圖樣及說明書簽證負責。
3. 本府環境保護局(書面意見): 第1案「臺億建築經理新莊區中原段316地號5筆土地新建工程(第1次變更設計)」環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市新莊區中原段316、317、317-1、317-2、317-3地號等5筆土地，基地面積1,448.02平方公尺，場址非位於重要濕地範圍內，興建1幢1棟地上13層地下3層共49戶之店鋪、集合住宅，建築物高度43.30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。
4. 有關本案變更1層樓高4.5公尺部分，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規定檢討。
5. 有關本案變更取消1支裝飾柱及裝飾柱材質變更部分，原則同意。
6. 綠覆率請不低於原核准。
7. 本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。
8. 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。 9. 相關單位意見酌參。 10. 以上內容申單位得先據以修正圖說。 (六)本案經設計單位於109年3月23日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於109年5月14日新北府城設字第1090524559號函先行同意核備在案。 八、以上提請109年6月12日本市109年度第6次大會報告。
作業單位意見	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討,並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	國立台灣藝術大學板橋區大觀段116-1地號等14筆土地有章藝術博物館新建工程(第2次變更設計)	案號	報告案 第十案
說明	一、 申請位置：新北市板橋區大觀段116-7、117、118、119、119-2、120、121、122、124-1、130、131、134、135、135-4等14筆土地。 二、 設計單位：立聯合建築師事務所　　建築師：廖偉立 三、 申請單位：國立台灣藝術大學　　負責人：陳志誠 四、 土地使用分區：大專用地(建蔽率50%，容積率250%) 五、 設計概要： （一）設計內容：地上5層地下2層，鋼筋混凝土構造。共1戶。 （二）建築基地面積　：　6,143.84平方公尺。 設計建築面積　：　1,204.16平方公尺。 設計建蔽率　：　35.94%≦40%(全校檢討)。 （三）總樓地板面積　：　7,794.96平方公尺。 設計容積面積　：　7,794.91平方公尺。 設計容積率　：　162.98%(全校檢討)≦250%(允建上限) （五）新建建築各層用途如下： 地下二層　：　典藏庫房、辦公室、講堂。 地下一層　：辦公室、地下廣場。 地上一層　：大廳、微型書店、校史室。 地上二層　：儲藏室。 地上三層至五層　：特展區。 屋突一層　：　梯間、機械式、水箱。 （六）停車空間：應設汽車164輛，實設173輛。 應設機車157輛，實設184輛(自設53輛)。 應設自行車7輛，實設7輛。 （七）餘詳報告書。 六、 法令依據： 本案依據「變更板橋(浮洲地區)細部計畫(配合板橋浮洲榮工廠周邊區都市更新計畫)專案通盤檢討(變更內容明細表編號18案暨逾期及逕向內政部陳情意見綜理表編號逕 11 案)」土地使用分區管制要點第 11 點，爰此申請辦理都市設計審議。 七、 辦理經過： (一)本案業經108年8月30日新北府城設字第1081413163號函同意核備、109年2月7日新北府城設字第1082346582號函同意第1次變更設計在案。 (二)本案設計單位於109年3月17日函送都審報告書到府，惟本次因總樓地板面積、容積面積增加、建築面積減少，錄案提請109年4月 7 日專案小組審議，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，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、容積樓地板面積及總樓地板面積請核實檢討。 2、請釐清本案變更設計之法令適用日。 3、基地周邊現況照片請更新。 4、本次變更減少建築面積，請補充建築面積計算圖、1 層平面圖修正前後對照圖說，並標示變更範圍及變更原因。 5、報告書圖說原核准圖說請標示原核准。 6、本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請設設計審議作為本案工期展延之理由。 7、本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。 8、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。 9、相關單位意見請酌參： (1) 本府交通局意見(書面)：本案建築量體樓地板面積縮減，設置停車數量經查報告書仍為 173 大於法定停車數量 163，故本局無意見。 (2) 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查本案 14 筆土地係屬「擬定板橋(浮洲地區)細部計畫案」之大專用地，尚無申請都市計畫公共設施用地多目標使用紀錄。 (3) 本府環境保護局意見(書面):第 3 案「國立臺灣藝術大學板橋區大觀段 116-1 地號等 14 筆土地有章藝術博物館新建工程(第 2 次變更設計)」涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市板橋區大觀段 116-1、117、118、119、119-2、120、121、122、124-1、130、131、134、135、135-4 地號等 14 筆土地，基地面積 64,266.99 平方公尺，興建 1 幢 3 棟地上 5 層地下 2 層共 1 戶之博物館,建築物高度 29.2 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 23 條規定，倘經目的事業主管機關確認本案位屬原許可範圍內，無涉及擴建，則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。 10、以上內容申請單位得先據以修正圖說。 (三)本案經設計單位於 109 年 5 月 13 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 109 年 5 月 15 日新北府城設字第 1090785713 號函先行同意核備在案。 八、 以上提請 109 年 6 月 12 日本市 109 年度第 6 次大會報告。
作業單位建議	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	**陳宏昌等6人五股區芳洲段91地號等6筆土地旅館新建工程**	案號	報告案 第十一案
說明	一、申請位置：五股區芳洲段91、92、92-1、93、93-1、98地號等6筆土地 二、設計單位：何嘉敏建築師事務所　　建 築 師：何嘉敏 三、申請單位：陳宏昌等6人 四、土地使用分區：商業區(建蔽率70%；容積率：300%) 五、設計概要： （一）設計內容：地上三層鋼筋混凝土造，共1戶 （二）建築基地面積　：　2,434.11平方公尺。 設計建築面積　：　1,620.65平方公尺。 設計建蔽率　：　66.58%≦70%。 （三）總樓地板面積　：　5,230.93平方公尺。 設計容積面積　：　3,825.59平方公尺。 設計容積率　：　157.17%≦300% （四）設計概要： 地上一層　：　門廳、櫃台、停車空間、機房、水箱。 地上二層　：　旅館客房。 地上三層　：　旅館客房、餐廳、廚房。 屋突一至二層　：　樓梯間、機房。 （五）停車空間：應設汽車位25輛，實設汽車位25輛。 應設機車位25輛，實設機車位25輛。 應設自行車位4輛，實設自行車位4輛。 （六）餘詳報告書。 六、本案依據「擬定變更五股都市計畫(洲子洋地區細部計畫)(專案通盤檢討)案」土地使用分區管制第11點規定，申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： （一） 本案設計單位於108年11月19日檢送報告書到府，提請108年12月26日專案小組審查決議如下：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 1. 本府交通局意見(書面)： (1)分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道寬度、緩衝空間、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、安全警示設施等。 (2)動線： A. 外部動線規劃部分，請以連續線段標示汽車、機車、自行車及人行之進/離場動線規劃，應依循周邊道路車道		

	配置、標誌標線及基地停車場出入口車道配置行駛，且應避免交織。 B. 內部動線部分，停車場內部各種車輛(包含汽車、機車、自行車)動線規劃應避免交織，請調整配置或加強安全警示設施。 (3) 考量本案為旅館用途，其顧客、員工及卸貨臨停等需求確實內部化處理，仍請補說明分析所提供汽、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。 2. 本府環保局意見(書面)：第 2 案「陳宏昌等 6 人五股區芳洲段 91 地號等 6 筆地號旅館新建工程」環境影響評估部分，依卷附地號，經本局至內政部營建署城鄉發展署國土規劃地理資訊圖台系統代為查詢結果，場址非位於重要濕地、山坡地範圍內。又據所附資料載：基地位於本市 91、92、92-1、93、93-1 及 98 地號等 6 筆土地，謄本面積 2,434.11 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 3 層無地下層共 1 戶之旅館，建築物高度 11.3 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 20 條規定，倘經目的事業主管機關確認非屬開發基地邊界與濕地邊界之直線距離 500 公尺（臺灣本島以外地區為 200 公尺）以下者(但開發基地邊界與濕地邊界之直線距離 500 公尺（臺灣本島以外地區為 200 公尺）以下，屬位於已建置污水下水道系統之都市土地可建築用地者，不在此限)，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。 3. 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系統所示，無申請容積移轉。 4. 本案未申請裝飾柱放寬，經查尺寸無須放寬，請依建管規定檢討，並刪除專章檢討章節。 5. 依「新北市都市設計審議原則」第 1 點第 2 款規定，建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬 1.5 公尺以上建築，其退縮範圍內應以淨空設計，退縮範圍不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台等構造物，請設計單位修正本案基地西側車道及機車位設置。另本案基地臨地界線 1.5 公尺取消機車停車位淨空設置。 6. 考量車行動線與人性動線之安全，請適當調整臨 8 公尺計畫道路側植栽及景觀高燈位置。 7. 請適當加大喬木冠寬，建築沿街面加強綠壁攀爬植物，柔化建築立面。 8. 本案基地透水請以滲透陰井、槽溝方式處理，以利後續維管便利。 9. 考量人行通行安全，請加強建築物立面及人行步道夜間照明系

	統。 10. 請補充景觀多向剖面並詳細標示尺寸。 11. 交通運輸系統： (1) 依「新北市都市設計審議原則」第 3 點第 2 款第 1 目規定，建築基地以設置一處車道出入口為原則。為避免設置二處破口，請加強臨 8 公尺計畫道路植栽延續並適當留設人行出入口，並於圖面櫃台二側加註不得作為車道出入使用。 (2) 考量未來垃圾清運動線合理性，本案垃圾車裝卸車位請與一般客房車位分別設置，並詳細說明垃圾清運計畫。 (3) 車道出入口截角半徑應小於 1.5 公尺，請補充檢討並標示。 (4) 汽機車車道寬度於人行道出入口處應縮減為 6 公尺以下。倘申請機車數量大於 100 部，出入口得以 8 公尺以下設置。 (5) 無障礙通路與車行動線交織，請合理規劃無障礙動線並設置無障礙車位於鄰近梯廳處。 12. 人行空間或步道系統動線配置事項： (1) 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。 (2) 人行空間留設應以整體街廓統整考量，視需要應留設自行車道及自行車停車空間。 (3) 通風系統倘有設置於建築物外部必要者，排風方向不得面對人行空間，並請補充標示排風口位置。 13. 請詳細說明車道鋪面設計內容。 14. 報告書部分： (1) 請依範本詳實製作報告書及章節配置。 (2) 請刪除封面法令適用日。 (3) 請製作報告書封底。 (4) 相關法令檢討請逐條檢討說明，並補標示報告書對應頁數。 (5) 請完整檢附法規內附圖。 (6) 鄰地關係套繪圖模糊不清，請更正。 (7) 請補附全區街廓配置圖。 (8) 請補標示人行道坡度。 (9) 請補附經市府消防局審核後之防災計畫相關內容。 (10) 景觀檢討平面圖請套繪彩圖，以利審閱。 (11) 請補附基地東南側景觀檢討剖面圖。 (12) 6-2 頁剖面圖請補標示樹穴及沿街步道尺寸。 15. 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。 16. 相關單位意見請酌參。

	17. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 （二） 本案設計單位於109年1月22日檢送報告書到府以上提請109年3月6日專案小組審查，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說並綜整報告書內容,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)：無意見。 2. 本府環保局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市五股區芳洲段91、92、92-1、93、93-1、98地號等6筆土地，基地面積2,434.11平方公尺，興建1幢1棟地上3層共1戶之旅館，建築物高度11.3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20條規定，倘經目的事業主管機關確認非屬開發基地邊界與濕地邊界之直線距離500公尺以下，則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。 3. 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，本案無容積移轉紀錄。 4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：經查本案尚符土管規定。 5. 本案申請放寬機車停車位設置於地面層部分，請逕依建管規定辦理。 6. 請詳細說明本案基地西側空間使用用途及方式，並加強該部分景觀綠化設計。考量人行安全及避免後續違規使用情形，請於2.5公尺人行步道臨建築物側增植植栽阻隔。另請依市府新北府城規字第1080141596號函檢討本案基地西側空間無法綠化面積，倘非屬車道部分不得計入無法綠化面積。 7. 建議請以設計手法加強建築量體與環境之調和。 8. 請以設計手法加強人行動線於櫃檯側引導至基地內之規劃。 9. 有關垃圾車清運動線及垃圾車暫停車位，請補充說明進出動線並合理規劃。 10. 請於沿8公尺計畫道路側增植喬木，以維持基地景觀延續性。 11. 請依「新北市都市設計審議原則」第2點第1款規定，車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，應與人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差。 12. 報告書部分： (1) 請依照前次小組會議決議事項及範本製作修正對照圖說，以利審閱。 (2) 請於封面加註提請放寬事項。 (3) 6-5頁請於圖例詳細標示剖面範圍。 13. 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。 14. 相關單位意見請酌參。 15. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 （三） 本案經設計單位於 109 年 4 月 13 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 109 年 5 月 19 日新北府城設字第 1090659676 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 109 年 6 月 12 日本市 109 年度第 6 次大會報告。
作業單位建議	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

<table>
<tr><td>案由</td><td>佳成建設鶯歌區鳳鳴段13地號1筆土地店鋪、集合住宅新建工程(第二次變更設計)</td><td>案號</td><td>報告案
第十二案</td></tr>
<tr><td>說明</td><td colspan="3">一、申請位置：鶯歌區鳳鳴段13地號
二、設計單位：王銘鴻建築師事務所　　建 築 師：王銘鴻
三、申請單位：佳成建設股份有限公司　　負 責 人：趙家明
四、土地使用分區：第一種住宅區(建蔽率50%；容積率：200%)
五、設計概要：
（一）設計內容：地下3層，地上14層，鋼筋混凝土造，共155戶。
（二）建築基地面積　：　4,076.61平方公尺。
設計建築面積　：　1,600.71平方公尺。
設計建蔽率　：　39.27%≦50%。
（三）總樓地板面積　：　22,139.09平方公尺。
設計容積面積　：　11,652.12平方公尺。
設計容積率　：　285.12%≦286%〔200%(1+3%+40%)〕
（四）大規模開發獎勵面積　：　245.23平方公尺(3%)
（五）容積移轉獎勵面積　：　3,269.72平方公尺(40%)
（六）新建建築各層用途如下：
地下一至三層　：　防空難室、停車空間、機電設備空間。
地上一層　：　門廳、梯廳、管委會空間、店鋪。
地上二至十四層　：　住房、集合住宅。
屋突一至三層　：　樓梯間、機房、水箱。
（七）停車空間：應設汽車位155輛，實設汽車位156輛(自設1輛)。
應設機車位155輛，實設機車位159輛(自設4輛)。
應設自行車位40輛，實設自行車位40輛。
（八）餘詳報告書。
六、本案依據「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(第一次通盤檢討)」第11點規定，申請辦理都市設計審議。
七、辦理經過：
（一）本案於市府105年8月22日新北府城設字第1051553962號函核備在案。
（二）本案於市府107年3月21日新北城設字第1070548070號函，第1次變更設計核備在案。
（三）本案設計單位於109年3月20日檢送第2次變更設計報告書到府，提請109年4月7日專案小組審查，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。。</td></tr>
</table>

	1. 本府交通局意見(書面)： (1) 本案本次變更涉及樓地板面積變更，惟於面積計算表中，未見停車空間計算過程，請依土管規則、建技規則及都設原則等相關規定檢討補充說明計算過程。 (2) 依 P8-1-3 中無障礙停車格位變更位置部分，請依身心障礙保障法規定將無障礙汽機車停車格位設於鄰近梯廳處。 2. 本府工務局意見(書面)： (1) 地上 1 層樓層高度，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，第 3 點規定:「各戶或各單元使用樓地板面積在 150 平方公尺以下者，依建築技術規則建築設計施工編第 164-1 條規定辦理。」請檢討。 (2) 地上 1 層上方投影處請依內政部 106 年 7 月 4 日台內授營建管字第 1060809063 號函釋及本市建照業務工作手冊 5-27 規定檢討，建築面積請依建築技術規則第 1 條規定檢討。 (3) 入口雨遮及雨遮位置、形式及範圍請依建築技術規則及本市建照業務工作手冊 5-16 規定檢討，入口雨遮深度超過 2 公尺部分容積樓地板請檢討。 3. 本府環保局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，依卷附地號，經本局至經濟部水利署敏感區位查詢系統代為查詢結果，場址非位於自來水水質水量保護區範圍內。又據所附資料載：基地位於本市鶯歌區鳳鳴段 13 地號土地，基地面積 4,076.61 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 14 層地下 3 層共 155 戶之店鋪、集合住宅，建築物高度 46.8 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 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。 4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案前於 106 年 2 月 8 日新北府城開字第 1060186106 號函以核准在案，得移入接受基地本市鶯歌區 13 地號土地(面積 4,076.61 平方公尺)之容積為 3,261.25 平方公尺。 5. 地下一層無障礙車位仍請設置於鄰近梯廳處。 6. 有關本次變更設計調整植栽規格及數量變更部分，請於原核准 5%範圍內調整。 7. 請詳細說明露臺高程變更部分。 8. 請取消立面案名設置。 9. 報告書部分： (1) 報告書內容請參考範本。 (2) 請以框線標示變更範圍。

	(3)請更新本案項況照片。 (4)面積計算表內地下三層建築物用途錯誤，請釐清並修正。 (5)請取消第8章建管法令檢討(含避雷針、高度比…等)。 10. 查本案前經本府105年8月22日新北府城設字第1051553962號函同意核備，本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。 11. 本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。 12. 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。 13. 相關單位意見請酌參。 14. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 （四）本案經設計單位於109年5月4日提送都市設計審議報告書核定本申請核備,本府於109年5月27日新北府城設字第1090808919號函先行同意核備在案。 八、以上提請109年6月12日本市109年度第6次大會報告。
作業單位建議	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	鄉林建設事業三重區五谷王段126-1、156-1、158地號等3筆土地店鋪、集合住宅新建工程(第1次變更設計)	案號	報告案 第十三案
說明	一、申請位置：三重區五谷王段126-1、156-1、158地號等3筆土地。 二、設計單位：陳聰亨建築師事務所　　建築師：陳聰亨 三、申請單位：鄉林建設事業股份有限公司　　負責人：賴正鎰 四、土地使用分區：住宅區(建蔽率50%，容積率240%)、 商業區(建蔽率60%，容積率320%)。 五、設計概要： （一）設計內容：地上15層地下3層，鋼筋混凝土造，共293戶。 （二）建築基地面積　：　5,750.25平方公尺。 設計建築面積　：　2,965.20平方公尺。 設計建蔽率　：　51.57%≦55.54%。 （三）總樓地板面積　：　37,697.99平方公尺。 設計容積面積　：　20,267.06平方公尺。 設計容積率　：　352.46%≦352.48% [284.31%*(1+5.68%+3.3%+15%)](允建上限)。 （四）開放空間獎勵　：　928.38平方公尺(5.68%)。 公共服務空間獎勵　：　538.83平方公尺(3.3%)。 大規模獎勵　：　2,452.3平方公尺(15%)。 （五）新建建築各層用途如下： 地下二層至三層　：　停車空間。 地下一層　：　防空避難室兼停車空間。 地上一層　：　入口門廳、店鋪、公共服務空間。 地上二層　：　店鋪。 地上三層　：　集合住宅、管委會空間。 地上四至十五層　：　集合住宅。 屋突一至三層　：　樓梯間、機房、水箱。 （六）停車空間　：　應設汽車251輛，實設258輛(自設7輛)。 應設機車293輛，實設293輛。 應設自行車116輛，實設116輛。 （七）餘詳報告書。 六、法令依據： 本案係依據「擬定三重都市計畫細部計畫(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。 七、辦理經過： （一）本案於本府107年3月5日新北府城設字第1070417166號函及107年3月20日新北府城設字第1070473392號函同意核備		

	在案。 （二）設計單位於109年1月17日函送第1次變更設計都審報告書到府，錄案提請109年3月3日專案小組審議決議如下：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，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)：本案本次開發量體變更差異不大，爰本局無意見。 2. 本府環境保護局意見(書面)：本案涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市三重區五谷王段126-1、156-1、158地號等3筆土地，基地面積5,750.25平方公尺，今辦理第1次變更設計，興建1幢2棟地上15層地下3層共293戶之店鋪、辦公室、集合住宅，建築物高度49.95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25、26條規定，倘經目的事業主管機關確認非位屬重要濕地，則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。 3. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：查本案有關各項容積獎勵額度，請申請人依都市計畫法新北市施行細則及相關法令規定核實檢討，另有關法規檢討所對應頁碼，似有誤植情形，請修正。 4. 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查詢系統，本案尚無容積移轉案件紀錄。 5. 開放空間部分： (1) 本次檢送變更設計報告書，公共服務空間面積、隔間及家具配置與原核備不一致，請釐清並修正，另請依建築技術規則及新北市都市設計審議原則檢討公共服務空間應詳列空間用途，並應於報告書專章檢討說明。 (2) 本案基地臨10公尺計畫道路側申請沿街式步道開放空間部分，供公眾通行之人行步道請淨寬留設2.5公尺為原則，另請規劃提供停留及休憩之使用用途設置街道家具，且街道家具應配合樹蔭留設。 (3) 供公眾使用之人行步道空間及綠帶，為減少刺眼及眩光，請勿設置插地燈，以高燈設置，並補標示高燈尺寸。 6. 本次變更涉及裝飾柱放寬審議部分，請確實於圖面標示放寬位置及柱Line線，並請調整淨寬不大於2公尺設置，原則同意。 7. 本次變更屋脊裝飾物部分，未檢討立面1/3透空率，並請確實標示R1F，另因目前檢附結構技師證照為104年12月底有效，請更新並重新依新北市都市設計審議原則檢討耐震、耐候及耐風等後，原則同意。

	8. 商業區作住宅使用容積上限檢討部分，請檢附計算式，且平面圖標示與索引圖示範圍不一致，請釐清修正。 9. 本案一樓作為商業使用，建築物夜間照明部分，請依新北市都市設計審議原則檢討應規劃夜間全時段照明，配合景觀照明計畫模擬，以提供安全舒適之人行環境，請配合本案人行空間設置高燈位置，依個時段確實模擬。 10. 自行車車位大小請依新北市都市設計審議原則檢討以 0.5 公尺乘 2 公尺設計規劃，並請於圖面清楚標示。 11. 基地保水及透水檢討部分請依新北市都市設計審議原則檢討標示基地內之排水方向。 12. 本次變更設計住宅大廳通往住宅之垂直動線之路徑不合理，並請標示相關空間名稱用途。 13. 本次變更設計地上層綠化範圍及鋪面檢討部分，與原核備不一致，請確實於報告書檢附相關計算式及文字說明。 14. 本案目前基準容積及各項容積獎勵額度檢討有誤，請釐清並修正。 15. 本案於各層露臺種植喬木部分，請審慎考量後續維護管理規劃設置。 16. 報告書部分： (1) 本次檢送報告書之原核備頁面部分請勿併列檢附，以利審閱。 (2) 本次檢送報告書未檢附原核備建築圖說章節及景觀計畫之剖面圖說、景觀植栽計畫、綠化面積、綠覆率及透水面積、公寓大廈管理規約章節等檢討，請確實於報告書檢附說明。 (3) 本次檢附報告書封面、目錄部分，請依範本編製。 (4) 封面案名筆誤，請修正「鄉林建設事業三重區五谷王段 126-1、156-1、158 地號等 3 筆土地店鋪、集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)」。 (5) 法規檢討請確實依層及順序檢附編制，並詳細說明相關法規全名，且檢討頁碼與報告書對應不一致，請修正。 (6) 報告書基地分析章節且檢附 3 個月內之現況照片，並標是拍攝日期。 (7) 面積計算表請確實說明謄本面積資料、法定車輛檢討計算式，並請依原核備表格內容檢附，且相關變更項目以紅字註記，以利審閱。 (8) 無障礙空間檢討部分，相關標示與說明不一致，請修正。 (9) 立面圖說請補標示樓層高度、退縮等相關尺寸及地界線及建築線。 (10) 平面圖說請依原核備標示綠帶、人行步道、道路、車道等高程、車道留設停等空間尺寸及現況行穿線套繪等，以利審閱。

	(11) 報告書景觀及鋪面檢討檢附示意圖部分，請依現況規劃檢附或刪除。 (12) 建築物立面設置 LOGO 及文字部分請刪除。 (13) 廣告招牌文字請刪除。 (14) 景觀照明計畫平面圖說請勿模擬夜間照明，以利審閱，且燈具數量所引標示及平面圖說不一致，請釐清並修正。 (15) 請補檢討空調章節。 (16) 請補標示供住戶使用之自行車動線。 (17) 未涉及本次變更部分請於報告書頁面說明「本檢討未變更，配合底圖抽換，詳細變更項目及內容以報告書頁面為主。」。 (18) 報告書空白頁部分請標示「此頁為空白頁」。 (19) 建築物立面屋突部分，涉及變更與原核備不一致，請確實標示變更範圍及補充文字說明。 (20) 請補標示開放空間告示牌位置。 17. 本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。 18. 本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。 19. 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。 20. 相關單位意見請酌參。 21. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 （三）本案經設計單位於 109 年 4 月 10 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 109 年 5 月 28 日新北府城設字第 1090937861 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 109 年 6 月 12 日本市 109 年度第 6 次大會報告。
作業單位建議	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。