

新北市政府 函

地址：220242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)29601983
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111年6月13日

發文字號：新北府城設字第1111084060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(https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/)
下載檔案，共有1個附件，驗證碼：0008G3KWW)

主旨：檢送111年6月2日「新北市都市設計及土地使用開發許可
審議會專案小組」會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府111年5月27日新北府城設字第1110987280號開會通知單續辦。
- 二、依據「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」（下稱作業要點）第5點第1項規定，請申請單位依決議修正後，於111年6月16日內檢附修正報告書送本府辦理續審或核備。相關作業規定請依作業要點辦理。未依規定期限送請都設會審議或本府核備者，將駁回申請，並應重新提出申請。
- 三、倘對於審議結果有異議者，申請單位應於會議紀錄文到起7天內以書面提出說明。

正本：張委員銀河、湯委員潔新、古委員禮淳、林委員秀芬、李委員泰陽、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、築億建設股份有限公司（討論案第1案）、九騰建築師事務所（討論案第1案）、元泰鼎開發股份有限公司（討論案第2案）、三門聯合建築師事務所（討論案第2案）

副本：新北市政府城鄉發展局計畫審議科、新北市政府城鄉發展局都市計畫科、新北市政府城鄉發展局開發管理科、新北市政府城鄉發展局政風室、新北市都市設計及土地使用開發許可審議會、周執行秘書繼祖、社團法人新北市建築師公會(均含附件)



本案依分層負責規定授權業務主管決行

裝



訂

線



新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 專案小組會議議程

召集人：張委員銀河

會議時間：111.06.02 星期四 上午9時30分

會議地點：線上視訊

一、作業單位報告 (9:30-10:00)

二、討論案 (10:00-)

(一)築億建設三重區富貴段 722、723 地號等 2 筆土地店鋪、集合住宅
新建工程。

(二)元泰鼎開發三重區三重段 275 地號等 4 筆土地店鋪、一般事務所、
集合住宅新建工程 (第 1 次變更設計)。

三、臨時動議

四、散會

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組會議 出席人員名冊

會議時間：111.6.2 星期五 上午9時30分

會議地點：線上視訊

主持人：張委員銀河

出席委員：湯委員潔新、李委員泰陽

出/列席單位：九騰建築師事務所(黃建築師琬雯)、三門聯合建築師事務所(白建築師省三)、新北市政府城鄉發展局(都市設計科-林幫工程司天權)

案由	築億建設三重區富貴段 722、723 地號等 2 筆土地店鋪、集合住宅新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：三重區富貴段722、723地號等2筆土地。</p> <p>二、設計單位：九騰建築師事務所 建築師：黃婉雯。</p> <p>三、申請單位：築億建設股份有限公司 負責人：何冠霖。 恆坤實業有限公司 負責人：李繼曾。 金建菖投資有限公司 負責人：李夢熙。 昱陽開發有限公司 負責人：陳怡婷。</p> <p>四、土地使用分區：住宅區（建蔽率40%，容積率200%）</p> <p>五、設計概要：</p> <p>（一）設計內容：地上14層，地下4層，鋼筋混凝土構造，共63戶。</p> <p>（二）建築基地面積：1,507.14平方公尺。 設計建築面積：546.96平方公尺。 設計建蔽率：36.29% ≤ 40%。</p> <p>（三）總樓地板面積：8,663.31平方公尺。 設計容積面積：4,219.91平方公尺。 設計容積率：279.99%(含獎勵容積) ≤ 280%。 [200%*(1+40%)] (允建上限)</p> <p>（四）容積移轉：1,205.71平方公尺(40%)</p> <p>（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：店鋪、大廳、管委會空間。 地上二至十四層：集合住宅。 屋突一層至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>（六）停車空間：應設汽車63輛，實設汽車63輛 應設機車63輛，實設機車63輛 應設自行車10輛，實設自行車10輛。</p> <p>（七）餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案係依據「變更三重(重陽橋引道附近地區)(二重疏洪道拆遷戶安置方案)細部計畫(配合臺北捷運系統環狀線第二階段)」土地使用分區管制要點第10點規定，本計畫區需經都市設計審議地區。爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：設計單位於111年5月4日提送都市設計審議報告書到府。</p> <p>八、以上提請111年6月2日專案小組討論。</p>		
本次審查相關單位意見	<p>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：基地位於本市三重區富貴段 722、723 地號等 2 筆土地，基地面積 1,507.14 平方公尺(謄本面積)，興建 1 幢 1 棟地上 14 層地下 4 層共 63 戶之店鋪及集合住宅，建築物高度 49.5 公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 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</p>		

響評估。

二、本府交通局意見(書面)：

(一)停車場出入口：

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

(二)停車位：

1. 考量本案設有店舖，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，並以不同顏色標示停車位。
2. 請檢討本基地無障礙機車位之設置位置，其位置應鄰近梯廳且避免穿越車道。

(三)本案總樓地板面積為 8,390.84 平方公尺，法定汽車停車位:63 輛、機車停車位:63 輛，未達提送交評門檻。

三、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，本案前於 111 年 3 月 7 日新北府城開字第 1110314763 號函確認書面要件，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之 40% $[1,205.71$ 平方公尺，(接受基地連接道路寬度 30 公尺/鄰路條件 20%+接受基地內部條件 16%) $\times 1.3$ +接受基地外部環境改善項目 0%]，其中申請捐贈土地部分為 0%，繳納代金部分為 40% $(1,205.71$ 平方公尺，繳納代金部分暫申請移入容積總量之 100%)，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積 40%之上限 $(1,205.71$ 平方公尺，整體開發地區，非法定山坡地)，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)：

(一)查本案應依 109 年 10 月 27 日發布實施「變更三重(重陽橋引道附近地區)(二重疏洪道拆遷戶安置方案)細部計畫(配合臺北捷運系統環狀線第二階段)」案之「變更後擬定三重(重陽橋引道附近地區)(二重疏洪道拆遷戶安置方案)細部計畫土地使用分區管制要點」檢討，有關提案單及都市計畫法新北市施行細則檢討說明涉及前開土管案名部分，請申請人釐清修正。

(二)本案住宅區建蔽率不得大於 40%，有關都市計畫法新北市施行細則第 37 條檢討說明請釐清修正。

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。

一、依「新北市都市設計審議原則」規定，建築物應自基地境界線退縮淨寬 1.5 公尺以上建築：

(一)基地鄰地界線退縮 1.5 公尺應淨空設置，本案設置圍牆及花台不符規定，請修正。

(二)退縮 1.5 公尺部分應與鄰地順平，本案設置高程不符規定，請修

正，請補充本案側院部分基地境界線處景觀剖面圖及現況高程實測圖說明。

二、沿街人行步道系統：

- (一)依本區土地使用分區管制要點第12點規定，建築物退縮部分應植栽綠化，連接計畫道路每6~8公尺種一株喬木，請修正。
- (二)本案排水系統設置於退縮人行步道，請確認人行鋪面應延續設置，確保人行通行。
- (三)供公眾通行人行步道應配合設置景觀高燈，以確保夜間人行安全。
- (四)請配合鄰地開放空間配置，接續人行步道系統延續。

三、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格：

(一)整體建物量體挑空部分：

1. 本案設置之排煙窗正對陽台且距離過近，為考量逃生避難及實際排煙功能，請取消建物量體內部不合理天井式挑空設計，將排煙窗及陽台設置於建築物直接對外之牆面。
2. 本案陽台正面設置於面對內部挑空部分，應考量陽台實際陽光照射之需求，且逃生安全部分依「新北市建築物陽臺外緣裝飾性構造物設計原則」應留設至少1.2公尺寬度淨空規定，請修正陽台規劃於建物量體外側，以確保逃生安全。
3. 應考量結構安全、防火、防盜及後續維護管理問題，取消隔戶間過深、過窄之天井式挑空設置。
4. 綜上，請重新整體規劃建築量體，各戶外牆請以設置於結構樑上為原則，避免過多挑空設計，以降低建物量體規模，減少對周遭環境之影響。

(二)屋脊裝飾物部分：

1. 依「新北市都市設計審議原則」規定，高度以不超過6公尺為原則，並應依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架設置，且依本府工務局「新北市建照業務工作手冊」規定，應沿著屋頂平台邊界施作，其垂直投影不得超過屋頂平台範圍，請確實修正於屋頂平台範圍內設置屋脊裝飾物。
2. 承上，本次計入屋脊裝飾物部分位於露臺上方之構造，為避免整體建築物造型裝飾物過多建物量體對周遭環境壓迫，本案露臺上方露樑及裝飾物部分，請配合建物整體規劃縮減量體規模並逕依建管規定檢討。

(三)本案露臺上方裝飾構造物部分，請縮減量體並逕依檢管規定檢討辦理，無涉及放寬請刪除專章資料。

(四)裝飾柱部分：請依建管規定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公尺之規定辦理，無涉及放寬請刪除專章部分。

(五)本案各樓層露樑部分請確實於平面標註外飾部分設置方式，並請取消設置過深之構造物，逕依建管規定辦理。

(六)建築物照明設計部分：請補充燈具型式示意圖，避免造成眩光，一樓作商業使用部分應配合人行道照明規劃夜間全時段照明以提供安全舒適之人行環境。

四、交通運輸系統部分：

(一)車道於人行道範圍請以增加警示之前提下延續人行道鋪面規劃型式，另請以設計手法適度顯示車道範圍之邊界，以確保人行安全，車道穿越人行空間，寬度請以 6 公尺以下設置，其鋪面應為防滑材質，其高程應與相鄰人行道一致。

(二)無障礙車位動線需經車道轉彎處且無人行專用步道空間，請考量無障礙動線安全修正規劃。

五、景觀計畫：

(一)本案沿地界線退縮 1.5 公尺部分設置花台不符規定，請依意見修正後重新檢討覆土深度及綠化面積，依「都市計畫法新北市施行細則」設置基地內綠化面積，請修正。

(二)喬木請依「新北市都市設計審議原則」規定，確認覆土深度及淨寬度，並標示樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上，應種植數量計算請以實設綠化面積檢討。

(三)本案設置露臺部分請依「都市計畫法新北市施行細則」第 44 條規定檢討應設置 1/2 面積以上之綠能設施或設備。

(四)請配合鄰地行道樹形式整體規劃。

六、環境保護設施部分：請依「新北市都市設計審議原則」規定為避免降水直接排入地區公共排水溝，設置雨水滯留設施增加基地保水能力。

七、地上 14 層夾層及挑空部分請逕依建管規定辦理。

八、報告書部分：

(一)請依無紙化系統目錄編排頁碼，並確認修正對照及法規檢討表格對應正確頁面。

(二)提案單與建築面積表數值不符，請修正。

(三)空白頁請標示本頁空白。

(四)鋪面材質標示不清請修正。

(五)容積移轉專章請檢附正式函文。

(六)屋脊裝飾物專章請補附透視圖說說明，以利檢核。

(七)消防救災空間章節請檢附實際送審圖面。

(八)本案建築物達 10 層以上，請檢討基地與鄰近建築物之天際線和諧關係，增加透視圖說並補充周遭環境模擬圖說明。

(九)立面及剖面圖樓層標註位置請修正。

九、倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則 48 條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。

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

十一、相關單位意見請酌參。

十二、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

十三、以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於111年6月16日前辦理續審事宜。

案由	元泰鼎開發三重區三重段 275 地號等 4 筆土地店鋪、集合住宅新建工程（第 1 次變更設計）	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：三重區三重段 275、276、288、289 地號等 4 筆土地。</p> <p>二、設計單位：三門聯合建築師事務所 建築師：白省三</p> <p>三、申請單位：元泰鼎開發股份有限公司 負責人：蔡榮蔚</p> <p>四、土地使用分區：商業區(建蔽率 60%，容積率 320%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 20 層，地下 6 層，鋼筋混凝土造，共 172 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積 : 2,496.83 平方公尺。 設計建築面積 : 875.73 平方公尺。 設計建蔽率 : 35.07% ≤ 60%。</p> <p>(三) 總樓地板面積 : 24,049.37 平方公尺。 設計容積面積 : 12,036.20 平方公尺。 設計容積率 : 482.06%(含獎勵容積) ≤ 482.08%。 [320%*(1+30%+6.65%+8%+6%)] (允建上限)</p> <p>(四) 申請獎勵面積 : 容積移轉面積 : 2,396.95 平方公尺(30.00%)。 公共開放空間面積 : 531.43 平方公尺(6.65%)。 綠建築獎勵面積 : 639.18 平方公尺(8.00%)。 減少開挖率獎勵面積 : 479.39 平方公尺(6.00%)。</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下： 地下二至六層 : 停車空間、機房。 地下一層 : 防空避難室兼停車空間。 地上一層 : 入口門廳、防災中心、店鋪。 地上二層 : 店鋪。 地上三層 : 一般事務所。 地上四層 : 管委會空間。 地上五至十九層 : 集合住宅。 屋突一至三層 : 梯間、水箱、機房。</p> <p>(六) 停車空間 : 應設汽車 172 輛，實設 174 輛(自設 2 輛)。 應設機車 172 輛，實設 172 輛。 應設自行車 43 輛，實設 43 輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「擬定三重都市計畫細部計畫(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</p>		

設計審議。

七、 辦理經過：

(一) 本案前經本府於109年2月24日新北府城設字第1090019512號函同意核備在案。

(二) 本案因起造人變更、建築面積、總樓地板面積、容積樓地板面積、開放空間、公共服務空間、地面1層及屋突1層景觀樹種及配置調整，設計單位於111年3月16日函送都審報告書到府，提請111年4月22日專案小組審查，決議為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)：本案交通部分本局原則同意。
2. 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：基地位於本市三重區三重段275、276、288、289地號等4筆土地，基地面積2,496.83平方公尺，興建1幢1棟地上20層地下6層共172戶之店鋪、一般事務所、集合住宅，建築物高度70.4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。
3. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：本案業於110年4月14日新北府城都字第1100646937號函與市府簽訂「黃金級」綠建築容積獎勵協議書在案，核准「黃金級」綠建築獎勵容積額度為639.18平方公尺，請申請人確實依協議書內容辦理。
4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，前經新北市政府109年10月23日新北府城開字第1092064266號函核准容積移轉，可移入接受基地容積為2,396.95平方公尺(未達接受基地基準容積40%之上限，位於整體開發地區，非屬山坡地範圍)。
5. 開放空間部分：
 - (1) 開放空間獎勵計算部分：
 - A. 本案開放空間總獎勵面積計算數值與各範圍對應計算面積有誤，請確認相對應數值正確。
 - B. 專章檢討、景觀剖面圖及設計圖說平面圖獎勵範圍不符，且尺寸有誤，因本案開挖範圍與獎勵範圍重疊部分屬性複雜，請以清晰放大圖面套繪於平面說明，確實由建築線計算退縮深度，請確認數據於圖面標明。
 - C. 請於景觀剖面補充立面外飾，以確認上方淨空無構

造物，請修正。

(2) 廣場式開放空間部分：

- A. 廣場式開放空間任一邊淨寬應在 6 公尺以上，請修正。
- B. 本案廣場式開放空間範圍請確認喬木覆土寬深度大於 150 公分設置，請以地下室頂版整體降版方式規劃，本案因設置地下室頂板反樑限制廣場式開放空間規劃方式，請整體考量修正地下室高程規劃。並請一併修正設計圖說之剖面圖，確保圖面一致性。
- C. 承上，請加強廣場式開放空間範圍與街角廣場之連結性，並以口袋公園方式規劃供公眾停留使用之空間，配合街道家具及喬木遮蔭設置加強公共性、開放性及使用性。

(3) 沿街式開放空間：

- A. 法定退縮人行步道橫向坡度請以不低於 2.5% 設置，請修正，並請標示人行道兩側高程以利檢核。
- B. 排風管道排氣方向不得影響開放空間範圍，請修正。
- C. 沿街植栽帶與鄰地交接處請留設 1.5 公尺硬鋪面以利後續串聯。

(4) 查本案原核准報告書檢附之開放空間管理維護計畫內容，本案比照「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，並納入公寓大廈管理規約規範：

- A. 專章檢討請依前開要點規定確實標註提供公眾使用範圍並計算開放空間管理維護基金(包含車道範圍及應留設之人行通道)。
- B. 請補附「公共開放空間管理維護執行計畫表」。
- C. 請依報告書範本檢附公寓大廈管理規約，並依「新北市都市設計審議原則」加註相關管理維護事項。

6. 專章檢討部分：

- (1) 屋脊裝飾物部分：依「新北市都市設計審議原則」規定，高度以不超過 6 公尺為原則，並應依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架設置，三分之一以上透空遮牆請自屋突一層樓版面檢討，且依本府工務局「新北市建照業務工作手冊」規定，應沿著屋頂平台邊界施作，其垂直投影不得超過屋頂平台範圍，請修正。
- (2) 本案申請開挖率獎勵部分，開挖面積不得大於原核准。
- (3) 水岸建築檢討部分，請將本次新增計入建築面積部分納入計算範圍，並請重新檢討符合立面總寬度與基地平均

寬度之百分比應小於 70%。

7. 交通運輸系統部分：

- (1) 車道於人行道範圍請以增加警示之前提下延續人行道鋪面規劃型式，另請以設計手法適度顯示車道範圍之邊界，以確保人行安全，車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質，其高程應與相鄰人行道一致。
- (2) 為考量機車車行安全，本次變更機車出入口坡道於地下一層之規劃方式，增設牆面及縮減車道寬度造成危險，請修正地下一層之機車坡道規劃方式。
- (3) 為考量行動不便使用者之安全，請調整地下層無障礙機車位應集中設置並臨靠垂直服務核為原則。
- (4) 垃圾車暫停車位應考量操作動線設置，請將緊鄰垃圾車暫停車位旁設置之自行車位移設，請修正。
- (5) 地下一層自行車位請確實編號以利檢核，並請確認與樓梯高度關係，目前圖面套疊無法審閱，請確實說明修正。

8. 景觀部分：

- (1) 本案設置廣場式開放空間範圍，沿建築線退縮達 6 公尺以上，請依「新北市都市設計審議原則」設置雙排大型本土常綠喬木。
- (2) 請確認景觀圖面中周邊計畫道路及沿疏洪東路公有人行道高程，且各店面室內高程標示不一，請補充剖面說明景觀高程與店面高程設置順平方式，並請確認周邊高程與現況相符，詳標基地內各處景觀高程，且周邊應與鄰地及公有人行道順平設置，與道路交接處依規定設置路緣石。
- (3) 透水面積請以不低於前次核准數量設置，請修正，景觀剖面圖 B 店鋪編號 (3)、(4)、(5) 及 (6) 外側之地被植物覆土深度與透水檢討剖面不符，請確認規劃增加開放空間綠化豐富性。

9. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格事項：

- (1) 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」檢討樓層高度，請修正。
- (2) 各層外牆及陽台外側設置透空遮陽板部分，請依本府工務局「新北市建照業務工作手冊」計入建蔽率及容積率或取消設置。
- (3) 陽台設置遮蔽空調之格柵請逕依建管規定辦理。
- (4) 地上 20 層平面露臺及陽台範圍請依建管規定檢討。
- (5) 夜間照明請區分深夜時段確實模擬檢附。

10. 建築基地細分規模限制事項：

- (1) 商業使用與住宅使用之立面形式及平面動線應有所區

隔。

(2) 商業區做一般事務所使用，管道間應集中設置，請修正。

11. 報告書部分：

(1) 報告書圖面請以正確比例檢附。

(2) 屋脊裝飾物專章建築面積數據有誤，請修正。

(3) 開放空間檢討之「本大樓退縮留設之人行步道面積」及「本大樓提供基地內通道面積」計算及定義有誤，請修正。

(4) 景觀剖面圖與設計圖說縱橫剖面圖不相符，請確實檢核。

(5) 請確認景觀樹種各圖面規劃內容一致。

(6) 立面圖屋突一層範圍請確認與平面相符。

(7) 綠建築獎勵面積數據應為 639.18 平方公尺，報告書內各項數據請計算至小數點下第 2 位，小數點下第 3 位後請無條件捨去，請修正。

(8) 景觀章節圖面標示不清，圖面、圖例及標示字體過小，無法審閱，請修正，地面層及屋頂層部分，請確實檢討及補充多處斷面剖面圖(以比例 1/100 呈現)，並包含建築間、地下室與鄰地之間關係，另標示覆土、高程、樹種、設施物高程、境界線、空間名稱、法定退縮及開放空間範圍等圖說。

(9) 請清楚標示基地各高程狀況、G.L 設定方式，並詳細標示各景觀剖面圖。

(10) 請於各景觀及設計圖面之剖面圖標示開放空間範圍。

12. 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 48 條申請 8% 綠建築容積獎勵部分，請申請人於建造執照前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則第 46 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂。

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。

15. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

16. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 111 年 5 月 6 日前辦理續審事宜。

(三) 設計單位於 111 年 5 月 4 日申請續審展延，本府城鄉發展局業以 111 年 5 月 6 日新北城設字第 1110847653 號函同意展延至 111 年 5 月 20 日，111 年 5 月 20 日函送都審報告書到府

八、以上提請 111 年 6 月 2 日專案小組審查。

<p>本次 審查 相關 單位 意見</p>	<p>一、本府交通局意見(書面)：本案交通部分本局原則同意。</p> <p>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：基地位於本市三重區三重段 275、276、288、289 地號等 4 筆土地，基地面積 2,496.83 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 20 層地下 6 層共 172 戶之店鋪、一般事務所、集合住宅，建築物高度 70.4 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。</p> <p>三、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，查有申請紀錄，前經新北市政府 109 年 10 月 23 日新北府城開字第 1092064266 號函核准容積移轉，可移入容積為 2,396.95 平方公尺(已達移入容積量接受基地基準容積之 30%：接受基地連接道路寬度 22 公尺/鄰路條件 20%+接受基地內部條件 8%+接受基地外部環境改善項目 2%，2,396.95 平方公尺，超出部分無條件捐贈)(未達接受基地基準容積 40%之上限，位於整體開發地區，非屬山坡地範圍)。</p> <p>四、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：本案綠化面積 P2-10 與 P6-8 檢討數值不符，有關土地使用分區管制要點第 16 點檢討說明請核實修正。</p>
<p>決議</p>	<p>本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。</p> <p>一、開放空間部分：</p> <p>(一)廣場式開放空間部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本次廣場式開放空間扣除之住宅出入口 1.5 公尺寬度部分變更，惟實際景觀規劃未配合修正，造成住宅門廳外側之廣場式開放空間造成公私領域區隔，請調整上開範圍景觀規劃，以確保廣場式開放空間整體之公共性及開放性。 2. 沿街綠帶破口請縮減至 2 公尺以下設置。 3. 本案廣場式開放空間範圍請避免反樑設置並以地下室頂版整體降版方式規劃，確認喬木覆土寬深度大於 150 公分設置，本案設置反樑部分喬木、灌木及草地覆土深度不符「新北市都市設計審議原則」規定，請修正。 <p>(二)沿街式開放空間：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 排風管道排氣方向不得影響開放空間範圍，請修正。 2. 請確認並標註公有人行道兩側及鄰地接續部分高程，為確保後續順平設置請維持原公有人行道之高程，本案退縮人行步道應與公有人行道及鄰地以順平設置。 <p>(三)請敘明開放空間管理維護計畫，確實標示範圍、開放空間告示牌位置，並依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要</p>

點」計算管理維護基金之金額，納入公寓大廈管理規約，本案基金計算內容有誤，請修正。

二、專章檢討部分：

- (一)屋脊裝飾物部分：依「新北市都市設計審議原則」規定，高度以不超過 6 公尺為原則，三分之一以上透空遮牆請自屋突一層樓版面檢討，本案檢討有誤，且依本府工務局「新北市建照業務工作手冊」規定，應於屋頂平台範圍內施作，屋脊裝飾物設置範圍及立面透空不符規定，請依意見修正後，原則同意。
- (二)水岸建築檢討部分，本次變更立面設計及建築面積計算範圍，請確實檢討建築物面寬，並請重新檢討符合立面總寬度與基地平均寬度之百分比應小於 70%，本案水岸檢討有誤，請確實由建築物外飾之最外緣檢討，請修正。
- (三)開挖率專章檢討請確實依前次會議決議修正，開挖面積不得大於原核准。

三、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格事項：

- (一)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」檢討樓層高度，本案 G3 店鋪使用樓層高度不符規定，請修正。
- (二)各層陽台外側設置 1/2 透空遮陽板部分，請依建管規定計算 1/2 透空，並應自遮陽板最外緣向內計算 2 公尺後逐層計入容積樓地板面積，或取消 1/2 透空遮陽板設置。
- (三)陽台設置遮蔽空調之格柵、地上 20 層平面露臺及陽台範圍請依建管規定檢討。

四、建築基地細分規模限制事項：

- (一)商業使用與住宅使用之立面形式及平面動線應有所區隔，請調整立面造型，商業使用及住宅使用之梯廳應區隔設置，其出入動線、垂直動線及住商門廳應獨立區分且空間大小合理，請確認立面區分色系。
- (二)商業區做一般事務所使用，管道間應於公共服務核集中設置，一般事務所(1)(2)不符規定，請確實修正。

五、景觀部分：

- (一)請確實標註景觀變更位置並條列式說明變更內容。
- (二)本案綠化及綠覆檢討內容嚴重錯誤，且各項數值不一致，以致無法檢核，請補充本案喬、灌木規劃內容，開放空間範圍灌木規格高度請以 50 公分以下設置，以確保開放性。

六、報告書部分：

- (一)請依無紙化系統目錄編排頁碼，並確認修正對照及法規檢討表格對應正確頁面。
- (二)景觀鋪面車道磚取消請確認各圖面一併修正。
- (三)地下一層自行車位請確實編號以利檢核。

- (四)專章部分請補充容積移轉專章檢討。
- (五)請確實依歷次會議決議修正。
- (六)報告書圖面應一併修正完成。
- (七)請檢附綠建築獎勵型協議書簽訂函文。
- (八)報告書圖面請以正確比例檢附。
- (九)屋脊裝飾物專章建築面積數據有誤，請修正。
- (十)開放空間檢討之「本大樓退縮留設之人行步道面積」及「本大樓提供基地內通道面積」計算及定義有誤，請修正。
- (十一)景觀剖面圖與設計圖說縱橫剖面圖不相符，請確實檢核。
- (十二)立面圖屋突一層範圍請確認與平面相符。
- (十三)景觀章節圖面標示不清，圖面、圖例及標示字體過小，無法審閱，請修正，地面層及屋頂層部分，請確實檢討及補充多處斷面剖面圖(以比例 1/100 呈現)，並包含建築間、地下室與鄰地之間關係，另標示覆土、高程、樹種、設施物高程、境界線、空間名稱、法定退縮及開放空間範圍等圖說。
- (十四)請清楚標示基地各高程狀況、G.L 設定方式，並詳細標示各景觀剖面圖。

- 七、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。另有關申請都市設計同意事項請依核准都市設計報告書及本次提送變更內容辦理。
- 八、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抵觸。
- 九、有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 48 條申請 8%綠建築容積獎勵部分，請申請人於建造執照前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則第 46 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂。
- 十、請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。
- 十一、相關單位意見請酌參。
- 十二、以上內容申請單位得先據以修正圖說。
- 十三、以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 111 年 6 月 16 日前辦理核備事宜。