

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112年5月11日
發文字號：新北府城設字第1120886106號
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關112年5月8日上午召開「新北市都市設計及土地使用
開發許可審議會」之專案小組會議紀錄，請查照。

說明：

- 一、依據本府112年4月26日新北府城設字第1120774536號開會
通知單續辦。
- 二、依「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112年5月22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、本次會議紀錄請至本府城鄉發展局網站(<https://www.planning.ntpc.gov.tw>)>熱門服務>各項文件下載>類別
「都設會專案小組會議紀錄」下載。
- 四、倘對本次會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯
誤，請於文到5日內提出書面意見，逾期視同無意見。

正本：鄭委員晃二、周委員繼祖、李委員泰陽、曾委員光宗、林委員秀芬、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、新北市政府都市更新處(討論案第2案)、築億建設股份有限公司(討論案第1案)、恆坤實業有限公司(討論案第1案)、金建菖投資有限公司(討論案第1案)、昱陽開發有限公司(討論案第1案)、九騰建築師事務所(討論案第1案)、冠德建設股份有限公司(討論案第2案)、原大聯合建築師事務所(討論案第2案)

副本：台灣電力股份有限公司、台灣電力股份有限公司台北西區營業處、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、社團法人新北市建築師公會、財團法人台灣建築中心



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：鄭委員晃二

會議時間：112.5.8 星期一 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) 築億建設等 4 人三重區富貴段 721、722、723 地號等 3 筆土地店鋪及集合住宅新建工程。

(二) 冠德建設三重區中興段 796 地號等 13 筆土地集合住宅新建工程
(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：112.5.8 星期一 上午 9 時 30 分

會議地點：線上視訊

主持人：鄭委員晃二

出席委員：周委員繼祖、李委員泰陽、林委員秀芬

出/列席單位：築億建設股份有限公司(何經理明昌)、九騰建築師事務所(黃建築師琬雯)、冠德建設股份有限公司(黃協理千方)、原大聯合建築師事務所(顧建築師宗沛)、新北市政府城鄉發展局(江股長青澤、陳幫工程師泛齊)

案由	築億建設等 4 人三重區富貴段 721、722、723 地號等 3 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721、722、723地號等3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：李夢麗。 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18層，地下5層，鋼筋混凝土構造，共99戶。</p> <p>(二)建築基地面積 : 2,247.16平方公尺。 設計建築面積 : 896.26平方公尺。 設計建蔽率 : 39.88% ≤ 40 %。</p> <p>(三)總樓地板面積 : 14,735.15平方公尺。 設計容積面積 : 7,139.67平方公尺。 設計容積率 : 317.72%(含獎勵容積) ≤ 317.74%。 [200%*(1+40%+8.65%+10.22%)](允建上限)</p> <p>(四)容積移轉 : 1,797.72平方公尺(40%) 開放空間獎勵 : 388.75平方公尺(8.65%) 公共服務空間獎勵 : 459.31平方公尺(10.22%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下： 地下二至五層 : 停車空間。 地下一層 : 防空避難室兼停車空間。 地上一層 : 店鋪、梯廳、公共服務空間。 地上二至十八層 : 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99輛，實設汽車110輛(自設11輛)。 應設機車99輛，實設機車99輛。 應設自行車15輛，實設自行車15輛。</p>		

(七)餘詳報告書。

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。

七、辦理經過：設計單位於112年3月1日提送都市設計審議報告書到府。

(一)本案設計單位於112年3月1日函送都審報告書到府，提請112年3月20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富貴段721、722、723地號等3筆土地，基地面積2,247.16平方公尺，興建1幢1棟地上18地下5層共63戶之集合住宅(惟面積計算表載99戶)，建築物高度59.95公尺，場址非位屬重要濕地，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。

2. 本府交通局意見(書面)：

(1)本案為第一類建築物，規劃99戶，設置汽車110席、機車99席，未達提送交通影響評估門檻，倘後續車位變更達提送門檻，請再依規定辦理。

(2)請以不同顏色區分汽車、機車停車位及進、離場動線規劃；店鋪員工、顧客、訪客使用車位應內部化滿足並集中留設，另請補充其與社區車位使用區隔管理措施。

(3)本案地面層設有機車臨停車位，惟考量店鋪、住戶有物流配送、外送需求，建議可於地面層規劃短時臨停空間。

(4)請補充基地鄰近道路相關標誌標線規劃(包含路邊車格)，並請確認車道出入口前車格是否需塗銷，倘需塗銷請事先邀集當地里長及相關單位辦理會勘協調。

3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經新北市政府111年12月21日新北府城開字第1112478830號確認書面要件在案，

本案接受基地可移入容積為基準容積之之 40%【1,205.71 平方公尺，(接受基地連接道路寬度 30 公尺/臨路條件 20%+接受基地內部條件 16%) *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%(繳納代金部分占申請入容積總量之 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。

4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：依土地使用分區管制要點第 5 點規定，住宅區之建物均需留設停車空間，停車位不得少於建物容納總戶數；查本案提案單、面積計算表等總戶數與建造執照申請書之戶數不符，請申請人依總戶數核實檢討汽、機車位停車空間，並修正相關檢討說明。

5. 開放空間獎勵部分：

(1) 本案申請開放空間獎勵廣場式開放空間深度超過 10 公尺部分，因無法與基地兩側鄰地串連不具連通性，且廣場式開放空間不具商業活動使用性，故依「新北市都市設計審議原則」不予獎勵及不計入有效面積。

(2) 承上，本案申請「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」容積獎勵，未符合「建築技術規則」建築設計施工編第 283 條規定，建築物留設之開放空間有效面積之總和，不得少於法定空地面積之 60%，故請取消本案開放空間獎勵及公共服務空間獎勵，請確實縮減開發量體調整規劃，本案涉及開發量體大幅調整，請配合修正整體規劃內容。

(3) 有關基地兩側相鄰之 719、720 地號及 724 地號等 2 個基地現況照片，集賢路沿街法定退縮新增構造物阻礙人行通行，涉及建築管理部分後續將移請本府工務局依權責辦理。

6. 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。

7. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格：

- (1)本案未申請屋脊裝飾物審議，屋突1層女兒牆高度請依建管規定檢討，應以120~150公分設置，請修正。
- (2)屋突1層樓版處設置於屋頂平台範圍外之框架請取消設置，並請詳實檢討地上18層之露臺範圍，設置於建築物外牆露樑高度為150公分之格柵，為避免後續陽台露臺外推違規使用，請取消設置或詳實計入陽台露臺範圍。
- (3)設置於地上1層夾層外側高度2.8公尺之網點玻璃，標示為入口雨遮部分請逕依建管規定檢討辦理。

8. 沿街人行步道系統：

- (1)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1株喬木，請修正。
- (2)沿街植栽穴請適度調整增加連續性，並考量鄰地串連人行動線設置，沿街植栽穴請於車道兩側設置灌木植栽穴以界定車道範圍，並請增設警示設施及景觀高燈，以確保人行安全。
- (3)承上，排水系統於鄰地界線處設置1.5公尺長寬之陰井盖，請調整位置或維持人行鋪面延續以化妝蓋板設置，確保人行通行。
- (4)鄰720地號地界線處沿街植栽穴，考量人行步道受鄰地規劃阻隔，請配合鄰地植栽穴規劃，僅保留2公尺寬人行步道串連沿街人行動線。
- (5)依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定提撥管理維護基金範圍，請配合設置景觀高燈，以確保夜間人行安全。
- (6)請確實標註鄰地及本案交接處沿街人行步道高程，並應順平設置。
- (7)景觀照明請取消投射燈設置。

9. 綠化面積檢討部分：考量後續管理維護，沿富貴段724地界線處植栽穴寬度小於30公分部分請取消設置，請依意見修正沿街人行步道植栽穴配置後，無法綠化面積請依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函檢討，確實標示區塊重

新計算符合規定。

10. 裝卸、訪客臨停、垃圾車暫停車位，應考量建築空間使用之需求，規劃適當操作空間配合服務動線規劃，於地下1層設置。
11. 本案地面1層夾層店鋪室內面積僅為77.8平方公尺，規劃將不計入容積之陽台面積54.15平方公尺，皆設置於店鋪地面1層夾層，為合理規劃及避免後續違規使用，店鋪地面1層夾層陽台請補充空調設備空間並以外突陽台規劃。整體空調室外機應遮蔽美化。
12. 報告書部分：
 - (1) 土地使用分區管制要點請完整檢附附圖。
 - (2) 請補充與鄰地交接處基地周邊現況照片。
 - (3) 綠化面積檢討喬木請確實標註長、寬及米高徑，無涉都市設計審議內容無需檢附。
 - (4) 圍牆綠籬請清楚並正確標示。
 - (5) 景觀剖面圖植栽請確實依平面規劃高度繪製，並請自行檢核標示標線無誤。
 - (6) 喬木請依「新北市都市設計審議原則」規定標示樹冠底離地淨高應達2.5公尺以上。
13. 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。
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。
17. 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112年4月3日前辦理續審事宜。

(二) 本案設計單位依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第5點第1項第3款規定申請展期至112年4月17日，並

	<p>於 112 年 4 月 14 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 112 年 5 月 8 日專案小組討論。</p>
<p>本次 審查 相關 單位 意見</p>	<p>一、台灣電力股份有限公司意見(書面)：旨揭建案周邊已無電桿，無電纜地下化及留設額外配電設備空間需求。</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富貴段 721、722、723 地號等 3 筆土地，基地面積 2,247.16 平方公尺，場址非位屬重要濕地範圍，興建 1 幢 1 棟地上 18 層地下 5 層共 99 戶之店舖、集合住宅，建築物高度 59.95 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，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、本府交通局意見(書面)：請補充說明既有路邊汽車格是否會影響本案基地車輛進出動線，出入口二側建議 3 公尺內無相關影響設施。</p> <p>四、本府工務局意見(書面)：</p> <p>(一)戶外安全梯 2 米半徑請標註尺寸。</p> <p>(二)請檢討地下層容積。</p> <p>(三)檢附各層面積計算示意圖。</p> <p>(四)外牆隔柵、陽台及露台格柵請依「新北市建築物陽臺露臺外緣裝飾物設計原則」規定檢討。</p> <p>五、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，經新北市政府 111 年 3 月 7 日新北府城開字第 1110314763 號函確認書面要件在案，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/臨路條件 20%+接受基地內部條件 16%) *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% (繳納代金部分占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 (詳如參考附件)。</p>
<p>決議</p>	<p>本案依前次意見，申請開放空間獎勵之廣場式開放空間深度超過 10 公尺部分因本次修正後仍不具提供商業活動使用性，依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第 5 點第 2 項規定：「…審議以二次</p>

小組及一次大會為限」故退回申請後續依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」辦理。

一、開放空間獎勵部分：

(一)依前次意見本案申請開放空間獎勵廣場式開放空間深度超過 10 公尺部分，因無法與基地兩側鄰地串連不具連通性，且廣場式開放空間不具商業活動使用性，故依「新北市都市設計審議原則」不予獎勵及不計入有效面積。本次修正後仍以提供住宅(梯廳)為主之廣場式開放空間獎勵配置，不具提供商業活動使用性。

(二)承上，本案申請「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」容積獎勵，未符合「建築技術規則」建築設計施工編第 283 條規定，建築物留設之開放空間有效面積之總和，不得少於法定空地面積之 60%，故請取消本案開放空間獎勵。倘仍申請開放空間獎勵，應依下列意見修正：

1. 應依「新北市都市設計審議原則」第 2 點規定提供商業活動使用，故請以提供商業為主之廣場式開放空間獎勵配置及調整 A1 店鋪配置。
2. 承上，有關申請人說明考量本案基地後方地界線為三重蘆洲區界線，俟都市計畫發布實施後將開闢為 20 公尺計畫道路，故請留設至少 4 公尺人行步道串聯，並臨該未來 20 公尺計畫道路側應至少退縮寬度 4 公尺以上無遮簷人行道及綠帶，以提供商業活動使用。
3. 有關廣場式開放空間部分，目前規劃大面積綠帶阻礙人行空間及消防救災活動空間通行使用，故請調整植栽配置建議採點穴式植栽設計，以保留開放空間之完整性。另車道旁目前設置寬度至 3.5 公尺景觀配置，請以廣場方式規劃增加硬鋪面調整植栽穴寬度，並以喬灌木複層植栽設置及規劃椅背形式街道家具。
4. 本案申請開放空間獎勵廣場式開放空間深度超過 10 公尺且無法與基地兩側鄰地串連不具連通性，依上述意見修正爭取開放空間獎勵，故請取消高達 459.15 平方公尺(10.22%)公共服務空間獎勵。

(三)有關基地兩側相鄰之 719、720 地號及 724 地號等 2 個基地現況照

片，集賢路沿街法定退縮新增構造物阻礙人行通行，涉及建築管理部分後續將移請本府工務局依權責辦理。

- 二、屋脊裝飾物部分，請依本市都市設計審議原則規定高度以 6 公尺以下設置(本案設置 3.2 公尺)，並依建管規定檢討透空率及投影面積等規定。
- 三、有關本案規劃無遮簷人行道及開放空間獎勵部分，短向部分請依相關法令規定以 1/40 設置，其餘應依「新北市都市設計審議原則」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，故請確實標示全區絕對高程±0 基準點、相對高程及道路高程關係，人行步道應與鄰地順平處理及確保車道高程與人行步道一致(請取消車道緣石高程)，並補充檢討剖面圖及無障礙設計調整室內高程。
- 四、沿街植栽穴請於車道兩側設置灌木植栽穴以界定車道範圍，並請增設警示設施及景觀高燈，以確保人行安全，本次臨現有公共人行道側仍未設置植栽以界定車道範圍。
- 五、有關本案地面 1 層店鋪夾層陽台，為合理規劃及避免後續違規使用，請依前次意見以外突陽台規劃，本次仍未確實修正。
- 六、報告書部分：
 - (一)有關「都市計畫法新北市施行細則」第 37、43、44、47 及 48 條檢討有誤，請修正。
 - (二)有關「土地使用分區管制要點」第 9、12 及 13 點檢討有誤，請修正。
 - (三)機車停車位應於地下一層集中設置，故請取消地面層車位。
 - (四)廣場式開放空間上方應淨空設置，故請補充立面圖及剖面圖請標示開放空間範圍確認無突出之構造物。
 - (五)有關圍牆設置不符合規定，目前設置高達 164 公分，其高度不得高於 120 公分，請確實修正。
 - (六)屋頂活動使用設施應與圍牆水平距離達 100 公分以上，以符合欄杆設置規定。
 - (七)基地排水設施以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式，以避免降水直接排入地區公共排水溝及東側農業區；另

請於基地周邊境界線旁側加設草溝或粗礫石之滲透側溝，以利減緩都市洪峰、增加基地之保水能力，請加強透保水設施及說明於6-7 章節。

(八)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」規定提撥管理維護基金，目前檢討有誤請修正。

(九)為合理規劃及避免後續違規使用，請取消 18 層 A7 單元挑空前方格柵欄杆。

(十)露臺及門廊上方框架式構造物，請依內政部營建署 102 年 6 月 21 日營建管字第 1020034280 號函釋規定檢討容積計算。

(十一) 本案雨遮、遮牆、外牆裝飾柱、屋突層、防災中心夾層及挑空，請逕依建管規定辦理。

七、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。

八、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。

九、相關單位意見請酌參。

案由	冠德建設三重區中興段 796 地號等 13 筆土地集合住宅 新建工程(第 1 次變更設計)	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市三重區中興段 796、797、803、803-2、804、804-2、805、805-2、807、810、810-2、913、913-1 地號，共 13 筆土地。</p> <p>二、設計單位：原大聯合建築師事務所 三、申請單位：冠德建設股份有限公司 四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 50%，容積率 288%) 五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 25 層，地下 5 層，鋼筋混凝土構造，共 449 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：8,187.13 平方公尺。 設計建築面積：2,438.46 平方公尺。 設計建蔽率：29.78% ≤ 60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：69,909.20 平方公尺。 設計容積面積：36,908.82 平方公尺。 設計容積率：450.82%(含獎勵容積) ≤ 450.80%(N.G.) [288%×(1+13.53%+3%+40%)](允建上限)</p> <p>(四)都市更新獎勵：3,190.22 平方公尺(13.53%)。 綠建築獎勵(黃金級)：707.36 平方公尺(3%)。 容積移轉：9,431.57 平方公尺(40%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至五層：停車空間、公益設施圖書館(B2F)。 地下一層：防空避難室兼停車空間、公益設施圖書館。 地上一層：入口大廳、管委會使用空間、公益設施圖書館。 地上二至三層：管委會使用空間、公益設施圖書館、集合住宅。 地上四至二十五層：集合住宅、公益設施圖書館(4F)。 屋突一至二層：樓電梯間。 屋突三層：樓梯間、電梯機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 501 輛，實設 516 輛(自設 15 輛)。 應設機車 548 輛，實設 548 輛。 應設自行車 179 輛，實設 179 輛。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「擬定三重都市計畫(重新路五段北側住宅區、公園用第、道路用地)(二重埔段中興小段 148 地號等 11 筆土地)細部計畫」土地使用分區管制要點第 7 點規定，本計畫區需經都市設計審議地</p>		

	<p>區。爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一) 本案前經本府 107 年 12 月 5 日新北府城設字第 1072315765 號函同意核備在案。</p> <p>(二) 本案設計單位於 112 年 2 月 24 日函送都市設計審議報告書到府。</p> <p>(三) 查本案為都市更新案件，依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」規定，倘涉及都市更新事業計畫及權利變換計畫案變更，應採都市更新暨都市設計聯席審議，故本府城鄉發展局以 112 年 3 月 15 日新北城設字第 1120476587 號、112 年 3 月 30 日新北城設字第 1120602955 號函及 112 年 4 月 18 日新北城設字第 1120699221 號函請設計單位於 112 年 4 月 21 日前補正是否涉及都市更新事業計畫及權利變換計畫案變更，設計單位於 112 年 4 月 21 日函送都審報告書到府。</p> <p>(四) 另依本府都市更新處 112 年 5 月 4 日新北更事字第 1124614739 號函說明三：「有關建築師檢附簽證討本次變更內容共計 10 項，屬本原則附表內容，依本原則第 2 點第 2 項規定，免辦理都市更新變更程序」。</p> <p>(五) 以上提請 112 年 5 月 8 日專案小組審查。</p>
<p>本次 審查 相關 單位 意見</p>	<p>一、台灣電力股份有限公司意見(書面)：旨揭建案周邊已無電桿，無電纜地下化及留設額外配電設備空間需求。</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中興段 796、797、803、803-2、804、804-2、805、805-2、807、810、810-2、913、913-1 地號等 13 筆土地，基地面積 8,187.13 平方公尺，興建 1 幢 4 棟地上 25 層地下 5 層共 449 戶之集合住宅，建築物高度 84.6 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，倘基地非位屬重要濕地範圍，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、本府交通局意見(書面)：本次變更增加無障礙車位 2 席，總車位數增加 1 席，車道出入口及相關配置均無變動，爰本次變更交通部分本局原則無意見。</p> <p>四、本府工務局意見(書面)：本案為變更設計，本局無意見。</p> <p>五、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：查有申請紀錄，前經新北市政府 108 年 10 月 17 日新北府城開字第 1081887251 號函核准容積移轉，可移入之容積為 9,431.57 平方公尺(已達接受基地基準容積 40%之上限，超出部分無償捐贈)，隨文檢附相關資料供參。</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>

決議

一、涉及都市更新獎勵退縮人行步道部分：

- (一) 本案北側沿工業區 8 公尺法定退縮及南側申請都市更新獎勵之 4 公尺人行步道之植栽穴，依歷次會議決議以順平設置，本次變更景觀及地下室頂版高程，請確實說明變更原因，且涉及基地透水面積應大於法定空地 80% 檢討範圍覆土深度應達 60 公分，喬木樹穴之寬深度應以 150 公分設置，並確保人行道橫向坡度依相關定以 1/40 設置，本案平面圖與剖面圖高程標示不一致，請依北側鄰地高程及南側 8 公尺計畫道路東西兩側高程差確實補充說明並修正。
- (二) 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空間一致，故請補充檢討 2 處車道剖面圖。
- (三) 綜上，本案南北兩側之景觀剖面高程皆與平面圖不符，有關本案規劃無遮簷人行道及相關退縮短向部分請依規定以 1/40 設置，其餘人行道橫向坡度請以不大於 4% 設置，並請補充全區人行動線系統。P6-3-6 南側臨 8 公尺計畫道路請設置 15 公分路緣石。

二、土地使用分區管制要點規定部分：留設街角廣場請維持遮蔭性，依原核准設置植栽穴種植喬木。

三、容積移轉友善方案部分：基地西側設置 417 平方公尺開放空間供公眾使用範圍，請依原核准設置休憩座椅確保使用性。

四、裝飾柱部分：本案裝飾柱變更部分請依原核准設置。

五、景觀計畫：

- (一) 本次新增社區格柵管制部分，應維持基地北側退縮 8 公尺供公眾通行於各棟建築物間退縮留設節點廣場空間使用，以維持其公益性，請依原核准決議設置。
- (二) 本次共新增 4 處北側聯外走道人行硬鋪面，請依原核准決議設置。
- (三) 請補充與湯城社區地界線處現況照片說明界面處理方式及拆除西側地界水泥圍牆鄰里空間之辦理情形。
- (四) 綠化面積檢討部分：
 1. 綠化面積檢討圖面請套繪建築面積計算圖，建築面積已扣除部分不得計入綠化面積，各建築物間投影計入建築面積部分請確實扣除，檢討有誤請修正。
 2. 無法綠化面積請確實檢討車道及高層緩衝空間，公共停車場出入口非車道範圍請勿計入檢討。
 3. 請確實標示與原核准差異位置，C 棟新增自行車停車區出入步道檢討有誤，請修正。
 4. 景觀剖面圖 F 於地界線處新增明溝部分，與平面圖不符，且不得計入綠化面積，請修正。
 5. 綜上，綠化面積檢討不足部分請確實補足，並不得低於原核

准數量，請修正。

- (五) 景觀照明以設置高燈為主，不得設置投射燈，本案景觀高燈以投射燈設置不符規定，請檢討照明品質之適宜度。另景觀照明計畫及燈具配置圖請確認圖面標示內容與圖例相符，以利檢核。
- (六) 本案排水系統及高程變更，請補附本案基地排水及高程系統圖說明，並應一併修正排水系統配置及高程設計。
- (七) 景觀鋪面部分，於基地北側透水混凝土設置範圍請修正為與整體人行步道鋪面一致，景觀鋪面變更為灰色系磁磚部分，請依原核准以石材或人造石鋪面設置。
- (八) 屋頂綠化變更部分之女兒牆至植栽槽退縮距離，請比照內政部111年10月28日台內營字第11110818884號函檢送之「建築物欄桿設計原則」設置1公尺退縮。

六、報告書部分：

- (一) 申請相關建築容積獎勵及容積移轉額度部分，應以小數點下2位無條件捨去，故請確實修正提案單及建築面積表。
 - (二) 本次涉及回饋公益性設施作為圖書館空間變更圖面部分，請洽本府文化局及新北市立圖書館三重分館確認。
 - (三) 請確實更新法規檢討頁數。
 - (四) P5-1-13 請釐清地下1層辦公室及地面1層住宅戶數。
 - (五) P6-1-3 全區景觀配置圖與鄰房相對位置有誤，請修正。
 - (六) P6-3-4 剖面圖B請刪除1.5公尺植栽範圍之構造實線。
 - (七) 請補充本案已簽定協議書相關函文。
 - (八) 變更差異表綠覆率數值有誤，請修正。
 - (九) 建築面積表變更後數值有誤請修正。
 - (十) 本案南北兩側之景觀剖面高程皆與平面圖不符，請標註景觀各處高程。
 - (十一) 垃圾、廚餘處理系統筆誤更正後，仍請依原核准足夠一日以上存放量。
 - (十二) 有關一樓門廊、梯廳、管委會空間及入口門廳空間界線部分，圖面繪製示意不明，請修正並詳實繪製。
 - (十三) 地上二層露臺請依原核准設置，平立面請配合修正。
 - (十四) 本案立面圖A棟及D棟相對位置有誤請修正。
 - (十五) 景觀配置圍牆及喬、灌木設置位置，於各章節圖面內容多有不符，請確實修正核對。
 - (十六) 第5-8章節未變更書圖請刪除(如5-13章節)。
 - (十七) 報告書圖面規劃內容變更部分請建築師核實檢討明確標示。
- 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牴觸。

九、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、相關單位意見請酌參。

十一、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

十二、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112年5月22日前辦理核備事宜。