

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9月21日
發文字號：新北府城設字第1121877176號
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本府112年9月18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9月14日新北府城設字第1121819170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10月2日內檢附修正報告書送本府辦理續審。
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、財團法人台灣建築中心、

愛山林建設開發股份有限公司(討論案第1案)、陳朝雄建築師事務所(討論案第1案)、僑馥建築經理股份有限公司(討論案第2案)、卓玲建築師事務所(討論案第2案)

副本：台灣電力股份有限公司、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



本案依分層負責規定授權業務主管決行



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：112.9.18 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)愛山林建設開發三重區五谷王段 172 地號等 10 筆土地店鋪集合住宅新建工程。

(二)僑馥建築經理土城區明德段 29、30 地號等 2 筆土地店鋪、餐廳、辦公室、一般旅館、集合住宅新建工程(第 3 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：112.9.18 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：李委員泰陽、林委員秀芬、曾委員光宗

出/列席單位：愛山林建設開發股份有限公司(鄭專案竣中)、陳朝雄建築師事務所(胡建築師富傑代理)、卓玲建築師事務所(卓建築師玲)、新北市政府城鄉發展局(江股長青澤、陳幫工程師泛齊、黃助理工程員品翔)

應設機車456輛，實設456輛。

應設自行車69輛，實設69輛。

(七)餘詳報告書。

六、法令依據：本案係依「都市計畫法新北市施行細則」第45條第1項第1款規定，申請基地面積大於6,000平方公尺，且總樓地板面積大於30,000平方公尺者，應經都設會審議通過，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112年8月8日函送都審報告書到府，提請112年8月21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、台灣建築中心意見(書面)：

(1)智慧建築標章：

甲、2-1-14~2-1-15本案依土管第八點申請銀級智慧建築獎勵。

乙、本案依前揭條例需檢討評估智慧建築，惟尚未檢附相關智慧建築檢討評估資訊，請補充本案智慧建築標章初步規劃內容、各指標項目檢討及各指標評估表，建請依照智慧建築標章八大指標分別敘述其相關內容。

丙、相關送審資料及書圖文件請於申請候選證書階段提送本中心評定。

(2)無障礙住宅標章：

甲、本案無障礙住宅標章之設計基準建議依內政部內政部109年06月23日台內營字第1090810214號發佈之無障礙住宅設計基準及獎勵辦法內容評估。

乙、本案欲取得無障礙住宅標章，建議依上述所提辦法內容逐條檢核。

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五谷王段172、173、174、176、177、178、179、180、181、182地號等10筆土地，基地面積7,429.54平方公尺，興建2幢11棟地上21層地下5層共456戶之店鋪、集合住宅，建築物高度74.6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；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、本府交通局意見(書面)：

(1)本案設有12戶店鋪，請檢討裝卸車位是否足數使用並以不同顏色標示之。

(2)請於圖說補充車道寬度/坡道、緩衝空間、60度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施等內容。

(3)考量物流配送、外送等短時臨停需求，請於地面層結合車道出入口規劃短時臨停區。



(4)本案車道出入口前設有路邊機車格，考量當地仍有停車需求，暫以影響出入口兩側3公尺範圍為原則，並於施工前邀集當地里長及相關單位辦理會勘協調。

4、本府工務局意見(書面)：

(1)1樓陽台請依規定設置欄杆。

(2)陽台外緣裝飾物請依新北市建築物陽臺外緣裝飾性質之柱、版、透空欄柵審查原則檢討。

(3)請依建築技術規則檢討一層夾層面積。

(4)請檢討建築技術規則高層專章。

(5)請補充地籍套繪圖(含周邊執照範圍套繪圖，以釐清是否有法定空地重複使用問題)。

(6)請確認樓地板面積、建築面積、容積樓地板面積及建築規模，避免於建造執照審查階段與核准內容不一致情形。

5、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：查本案另有申請智慧建築獎勵，故計畫書第3-1頁土管獎勵章節，除無障礙住宅建築標章及規模獎勵外，應補充申請銀級智慧建築獎勵之說明。

6、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，於112年6月6日新北府城開字第11210451021號函啟動估價作業程序，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之32.5%〔(接受基地連接道路寬度15公尺/臨路條件15%+接受基地內部條件10%)*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30%(繳納代金部分占申請移入容積總量之100%)，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限(7,132.35平方公尺，屬整體開發地區，非屬山坡地範圍)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

7、屋脊裝飾物專章檢討：依「新北市都市設計審議原則」第6點第2款第4目規定高度以6公尺以下設置，並依建管規定檢討透空率及投影面積等規定，續提討論。

8、本案依都市計畫規定申請大面積開發獎勵，且所在街廓南北向達85公尺以上，考量周邊社區行人動線系統，故有關西側地界線退縮部分請依下列意見修正：

(1)本案依「新北市都市設計審議原則」沿地界線留設1.5公尺退縮部分，目前鋪面為植草磚規劃，考量供公眾使用，請以硬鋪面取代植草磚。

(2)另應考量鄰地建築物(110重建字第643-01號)景觀及硬鋪面配置，請調整西北側1.5公尺硬鋪面至柱Line-1側，以口袋花園形式整併規劃供人行尺度停留休憩節點增加高齡友善性之使用，植栽穴與人行道高程應順平設置不得設置花台。

(3)承上，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，並將管理維護計畫納入公寓大廈管理規約，並維持本次沿地界線1.5公尺外側留設景觀高燈規劃，以確保足寬1.5公尺硬鋪面及夜間通行安全。



9、交通運輸系統：

- (1) 本案戶數456戶，目前實設448輛(自設汽車位227輛)，考量本案交通影響評估之停車供給衍生之停車需求(基地做住宅使用應儘量滿足1戶1汽機車位)及保障住戶使用需求，應全為法定車位取消自設車位。
- (2) 承上，本案規劃14戶店鋪，依「新北市都市設計審議原則」第4點第4款規定設置社區使用車位(裝卸、臨停、垃圾車暫停車位)，該車位不得計入法定及自設停車數量，並請臨靠垂直服務核為原則及應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。
- (3) 考量本案機車應設456輛，避免規劃縮口式機車車進破口，故請調整柱Line-6結構柱及設置足寬8公尺車道出入口，以利使用安全。另請調整消防救災空間整併於車道設置，以降低影響沿街退縮綠帶之設置及透水鋪面。
- (4) 訪客臨停空間依112年7月6日「都市設計審議涉基地外臨時停車位及基地內臨停空間」研商會議紀錄：
 - 甲、為因應地區交通、停車需求，如有調整道路配置(含公有人行道範圍)之考量，請洽本府交通局確認。
 - 乙、配合本府交通局建議，考量新生活模式民生交通趨勢，基地開發物流、送餐、接送臨停等需求日增，請申請單位於基地內地面層與車道出入口整併內化設置短時臨停空間，並請本府交通局表示意見。
- (5) 本案申請3%無障礙容積獎勵，考量行動不便使用者之安全及步行友善性，請調整地下層無障礙車位臨靠無障礙住宅單元垂直服務核為及集中地下1層或2層為原則，惟本案B棟社區入口引導通路連接建築線最長，卻規劃無障礙住宅單元，請同步檢討修正。另設計圖說僅規劃2輛行動不便車位，不符合規定，請修正。

10、景觀計畫：

- (1) 有關本案規劃無遮簷人行道部分，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，橫向部分坡度以不大於4%為原則，景觀配置圖、排水圖請確實標示計畫道路、人行步道、車道與鄰地之絕對高程及相對高程位置，檢討並符合規定，目前未確實標示絕對高程，無法檢視，且南北向前後計畫道路高程差(25公分)與西側鄰地不一致(39公分)，請釐清。另無遮簷人行道無銜接人行道者，應高出道路境界處10公分至20公分。
- (2) 依「新北市都市設計審議原則」第8點第1款第3目規定檢討有誤，綠化範圍其面積每滿36平方公尺應種植喬木1棵，並因考量人行動線使用安全每6-8公尺應延續五谷王北街66巷(10公尺計畫道路)喬木設置，請修正。
- (3) 露臺及平台綠化面積應分別達其面積之1/2以上，請修正並補充標示相關平台面積之範圍。另屋頂層植栽喬木標示規格(P6-1-4)補充圖說(含灌溉系統、排水)，並依規定檢討覆土深度。
- (4) 請增加人行系統動線及提供商業活動使用椅背型式街道家具(與人行動線垂直)比例及加強主要開放空間景觀配置規劃，以供人行



使用及休憩。

(5)車道其色系應與人行空間之鋪面形式整體設計。

(6)中庭設計目前以視覺欣賞，不符使用且生硬，應加強住戶休閒活動使用功能及活潑性。另剖面圖H(P6-3-3)之花台過高，不符住戶使用之安全性及友善性。

(7)考量審議原則規定樹冠應離地高2.5公尺，喬木應選用6公尺高以上樹種。

11、建築計畫：

(1)有關「都市計畫法新北市施行細則」第14、15條檢討及法規檢討版本有誤，本案規劃S1店鋪樓地板面積未超過500平方公尺(459.57平方公尺)限於使用建築物之第1層及地下1層，請修正。

(2)本案申請單位為增加停車空間免計容積及屋頂突出物水平投影面積，增加設計建築面積為2,600.34平方公尺，與P4-8-1建築面積計算圖2,184.17平方公尺不一致，請修正。

(3)有關1、9單元戶外側設置格柵部分，請逕依建管相關規定檢討及計入容積。

(4)有關2、8單元戶外側設置飾板部分，請逕依建管相關規定檢討及計入容積。

(5)有關3、5、6、7單元戶外側設置挑空、格柵或飾板部分，請逕依建管相關規定檢討及計入容積。

(6)有關透天棟店鋪之梯間及一層夾層平面設置挑空部分，目前規劃空間使用動線不合理，考量後續使用合理性，請於符合本府工務局規定內，加大夾層使用面積，以符合實際使用及避免後續違規使用。

(7)北側店鋪立面請加強美感設計。

(8)建築物樓層達10層以上，需檢討基地與鄰近建築物(110重建字第643-01號及112重建字第214號)之天際線和諧關係。

12、報告書部分：

(1)提案單之容積率、容積移轉面積及停車空間有誤，請修正。

(2)P5-1-1面積計算表之基準容積樓地板面積、容積移轉面積及允建總容積樓地板面積有誤，請修正。另工程造價、地下室開發深度檢討及挖方請依建管規定檢討辦理，故刪除項目。

(3)有關「都市計畫法新北市施行細則」第42、44條檢討有誤，請同步修正相關。

(4)法規檢討請確實標示正確對照頁碼。

(5)P5-6車行及人行動線計畫，請補充自行車動線。

(6)景觀計畫配置不一致，請修正。

(7)景觀剖面圖F建築線標示錯誤，請修正。



(8)欄杆高度及走道寬度部分，應依內政部營建署「建築物欄桿設計原則」規定辦理。

(9)設計圖說平、立及剖面圖不一致，請修正。

(10)地面層游泳池設置應取得自來水公司同意函文。

(11)有關地面層設置陽台部分，請依內政部106年7月4日內授營建管字第1060809063號函規定設置欄杆。

(12)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，請修正。另P6-2-1與P8-3-1公共開放空間告示牌設置位置不一致，請修正並以公共開放空間管理維護執行計畫為主。

13、有關本案涉及「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，另有關涉及「都市計畫法新北市施行細則」第48條申請2%智慧建築容積獎勵及3%無障礙容積獎勵部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。

14、本案建造執照於111年12月30日掛件申請，依本府108年6月17日新北府工建字第1081024025號函說明三（略以）：「...（一）基於市府一體概念，各平行分會機關宜於建照收件後120天（4個月）內完成所有程序（含容移3階公文）及核發審查通過之報告書（核定本）為原則。...」，惟本案都市設計審議於112年8月8日始申請都市設計審議，未符上開號函平行分會時效，故建造執照之辦理期限逕依建管規定辦理，且日後不得因申請都市設計審議作為本案建造執照展延理由。

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。

18、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9月4日前辦理續審事宜。

(二)本案設計單位於112年9月4日提送都審報告書到府。

八、以上提請112年9月18日本市專案小組審議。

本次
審查
相關
單位
意見

一、台灣電力公司意見(書面)：旨揭建案鄰近無電桿，故無電纜地下化及留設額外配電設備空間需求，惟考量日後路燈用電申請應事先預留綠地、公園或公共設施帶以提供路燈專屬配電場。

二、本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，本局無新增意見，請依照本局歷次審查意見辦理。

三、本府交通局意見(書面)：承前次意見3，考量物流配送、外送等短時臨停使用特性，仍請優先於地面層結合車道出入口規劃短時臨停區。

四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積移轉申請案管理系統，本案前於112年9月15日新北府城開字第1121842559號函完成估價在案，申請移入容積為5,349.26平方公尺，未達接受基地基準容積40%之上限(7,132.35平



方公尺，屬整體開發地區，非屬山坡地範圍)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

本案依下列意見修正後，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，送本府續提大會審議。

一、屋脊裝飾物專章檢討：依「新北市都市設計審議原則」第6點第2款第4目規定高度以6公尺以下設置，並依建管規定檢討透空率及投影面積等規定，原則同意。

二、本案依都市計畫規定申請大面積開發獎勵，且所在街廓南北向達85公尺以上，考量周邊社區行人動線系統，故有關西側地界線退縮部分未依前次決議修正部分：

(一)請調整西北側1.5公尺硬鋪面至柱Line-1側，以口袋花園形式整併規劃供人行尺度停留休憩節點增加高齡友善性之使用，本次仍規劃於地界線側，請修正。另請於地界線西南側留設1-2處停留休憩節點，以避免動線過長。

(二)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，非屬本要點第2點提供公眾使用部分(應包含前開西側1.5公尺硬鋪面、西北側口袋公園、東北側街角廣場及法定退縮範圍)，請刪除，以確保後續使用性。

三、交通運輸系統未依前次決議修正部分：

(一)消防救災空間整併於車道設置，以降低影響沿街退縮綠帶之設置及透水鋪面。本次說明與建築結構衝突而未修正，仍請以設計手法調整車道配置，以確實降低影響沿街退縮綠帶之設置。

(二)配合本府交通局建議，考量新生活模式民生交通趨勢，基地開發物流、送餐、接送臨停等需求日增，請申請單位於基地內地面層與車道出入口整併內化設置短時臨停空間，並依本府交通局表示意見，惟本次仍未提出規劃，請修正。

(三)本案申請3%無障礙容積獎勵，考量行動不便使用者之安全及步行友善性，請調整地下層無障礙車位臨靠無障礙住宅單元垂直服務核為及集中地下1層或2層為原則，惟本案B棟社區入口引導通路連接建築線最長，卻規劃無障礙住宅單元，請同步檢討修正。另設計圖說僅規劃2輛行動不便車位，不符合規定，本次仍未確實考量無障礙環境設計回應說明無障礙住宅單元使用。

四、景觀計畫未依前次決議修正部分：

(一)有關本案規劃無遮簷人行道部分，短向部分請依相關法令規定以1/40設置，請於景觀剖面圖標示範圍坡度為2.5%，其餘應依「新北市都市設計審議原則」橫向坡度以不大於4%為原則，請確實標示。

(二)無遮簷人行道無銜接人行道者，應高出道路境界處10公分至20公分。

(三)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，故請景觀剖面圖D。

(四)考量人行動線使用安全，請縮小A及C棟臨建築線破口寬度為6公尺以下。

(五)請增加人行系統動線及提供商業活動使用椅背型式街道家具(與人行動線垂直)比例及加強主要開放空間景觀配置規劃，以供人行使用及休憩，本次仍未提供商業活動使用椅背型式街道家具(與人行動線垂直)。

決
議



五、建築計畫未依前次決議修正部分：

- (一)有關「都市計畫法新北市施行細則」第14、15條檢討及法規檢討版本有誤，本案規劃S1店鋪樓地板面積未超過500平方公尺(459.57平方公尺)限於使用建築物之第1層及地下1層，請修正。
- (二)有關1、9單元戶外側設置格柵部分，請逕依建管相關規定檢討及計入容積。
- (三)有關2、8單元戶外側設置飾板部分，請逕依建管相關規定檢討及計入容積。
- (四)有關3、5、6、7單元戶外側設置挑空、格柵或飾板部分，請逕依建管相關規定檢討及計入容積。
- (五)北側店鋪立面請加強美感設計及色彩性，以避免目前規劃過於生硬。

六、報告書部分：

- (一)計畫道路名稱標示有誤，請修正。
- (二)有關「都市計畫法新北市施行細則」第42、44條檢討有誤，請同步修正相關。
- (三)P5-6車行及人行動線計畫，請補充自行車動線，本次仍未補充。另請於提案單補充自行車數量及騎車自設數量。
- (四)報告書戶數及停車空間數量檢討與簡報內容不一致。
- (五)景觀剖面圖F建築線標示錯誤，本次仍未補充。
- (六)地面層游泳池設置應取得自來水公司同意函文。
- (七)請於車道破口兩側規劃植栽槽，明確界定車道範圍，故請維持前次規劃。

七、有關本案涉及「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，另有關涉及「都市計畫法新北市施行細則」第48條申請2%智慧建築容積獎勵及3%無障礙容積獎勵部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。

八、本案建造執照於111年12月30日掛件申請，依本府108年6月17日新北府工建字第1081024025號函說明三(略以)：「...(一)基於市府一體概念，各平行分會機關宜於建照收件後120天(4個月)內完成所有程序(含容移3階公文)及核發審查通過之報告書(核定本)為原則。...」，惟本案都市設計審議於112年8月8日始申請都市設計審議，未符上開號函平行分會時效，故建造執照之辦理期限逕依建管規定辦理，且日後不得因申請都市設計審議作為本案建造執照展延理由。

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

十、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10月2日前辦理續審事宜。



| | | | |
|----|---|----|-----|
| 案由 | 僑馥建築經理土城區明德段29、30地號等2筆土地店鋪、餐廳、辦公室、一般旅館及集合住宅新建工程(第3次變更設計) | 案號 | 第二案 |
| 說明 | <p>一、申請位置：新北市土城區明德段29、30地號等2筆土地。</p> <p>二、設計單位：卓玲建築師事務所 建築師：卓玲</p> <p>三、申請單位：僑馥建築經理股份有限公司 負責人：彭慶</p> <p>四、土地使用分區：第二種商業區(法定建蔽率60%，法定容積率320%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上15層，地下4層，鋼筋混凝土構造，共297戶。</p> <p>(二)建築基地面積 : 7,453.48平方公尺。</p> <p>設計建築面積 : 4,360.43平方公尺。</p> <p>設計建蔽率 : 58.5% ≤ 60%。</p> <p>(三)總樓地板面積 : 58,736.64平方公尺。</p> <p>設計容積面積 : 28,617.39平方公尺。</p> <p>設計容積率 : 383.95%(含獎勵容積) ≤ 384%</p> <p style="text-align: right;">[320%*(1+20%)]允建上限</p> <p>(四)容積移轉面積 : 4,770.22平方公尺。(20%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下四層 : 防空避難室兼停車空間、設備空間。</p> <p>地下二至地下三層 : 停車空間、設備空間。</p> <p>地下一層 : 儲藏室、停車空間、設備空間。</p> <p>地上一層及一層夾層 : AB棟-店鋪；CD棟-店鋪、旅館。</p> <p>地上二層及二層夾層 : AB棟-店鋪；CD棟-旅館。</p> <p>地上三層及三層夾層 : AB棟-集合住宅、管委會；CD棟-旅館。</p> <p>地上四層 : AB棟-集合住宅、CD棟-旅館、餐廳。</p> <p>地上五層 : AB棟-集合住宅、CD棟-旅館、辦公室。</p> <p>地上六層至十三層 : AB棟-集合住宅、CD棟-旅館、集合住宅。</p> <p>地上十四層至十五層 : AB棟-集合住宅。</p> <p>屋突一層至三層 : ABCD棟-梯間、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車297輛，實設490輛。(自設193輛)</p> <p>應設機車297輛，實設487輛。(自設190輛)</p> | | |



| | |
|---|--|
| | <p>應設自行車45輛，實設46輛。(自設1輛)</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案係依據「都市計畫法新北市施行細則」第45條第1項第1款：「申請基地面積大於六千平方公尺，且總樓地板面積大於三萬平方公尺者。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案前經本府110年1月25日新北府城設字第109225832號函同意核備在案。</p> <p>(二)本案前經本府110年4月20日新北府城設字第1100436900號函第1次變更設計同意核備在案。</p> <p>(三)本案前經本府111年12月14日新北府城設字第1111219147號函第2次變更設計同意核備在案。</p> <p>(四)本案設計單位於112年9月12日函送報告書到府。</p> <p>八、以上提請112年9月18日專案小組審查。</p> |
| <p>本次 審 查 相 關 單 位 意 見</p> | <p>一、本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，本局無新增意見，請依照本局歷次審查意見辦理。</p> <p>二、本府交通局意見(書面)：請補充旅館及店舖臨停規劃。</p> <p>三、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：查詢土地容積移轉申請案管理系統，經本府110年1月20日新北府城開字第1100121659號函准予容積移轉，得移入接受基地本市土城區明德段29、30地號等2筆土地(面積共計7,453.48平方公尺，第二種商業區)之容積為4,770.22平方公尺(超出部分無償捐贈，已達評定可移入容積量接受基地基準容積之20%；接受基地連接道路寬度35公尺/臨路條件20%，4,770.22平方公尺；未達接受基地基準容積40%之上限，9,540.45平方公尺，位於整體開發地區，非法定山坡地範圍)。</p> |
| <p>決 議</p> | <p>本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。</p> <p>一、本次變更原因，查未詳實於變更差異表條列說明，請修正。</p> <p>二、本次地面層喬木設置數量及綠覆率之變更應不低於前次變更方案，請修正。倘仍有變更需求，應於變更差異表詳實說明理由。</p> <p>三、街道傢俱部分，考量全齡使用，傢俱應以背靠式設計規劃，請修正。</p> <p>四、地下層增加垃圾儲藏室面積及D棟4樓梯廳新增樓梯通往5樓部分，應逕依建管規定辦理。</p> <p>五、報告書：</p> <p>(一)法規檢討部分，應於涉及變更章節補充建築師簽章，請修正。</p> <p>(二)無障礙設施章節說明有關起造人相關資訊部分，查與報告書內容不一致，請修正。</p> <p>(三)變更說明文字回應部分，應詳實檢視有無錯字，請修正。</p> |



(四)平面圖部分，應以清晰可辨之圖面、文字及數字呈現，請修正。

(五)本次變更涉及之圖面、文字及數字部分，應詳實檢是正確性，請修正。

六、有關本案涉及「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，另倘涉及「都市計畫法新北市施行細則」第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。

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。

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、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、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10月2日前辦理續審事宜。

