新北市都市設計及土地使用開發許可審議會108年度第5次大會議程

一、主席報告。

二、宣讀上次會議紀錄。

三、作業單位工作報告。

四、審議事項：

(一)報告案：

1. 東村建設三重區仁信段55-1地號1筆土地住宅大樓新建工程。
2. 立琚建設板橋區板翠段122地號等13筆土地集合住宅新建工程。
3. 國泰建設新店區斯馨段51地號等4筆土地住宅大樓新建工程。
4. 恆隆建設板橋區環翠段39、40地號等2筆土地集合住宅新建工程。
5. 力建室內裝修設計有限公司新莊區中原段269地號1筆土地幼兒園新建工程。
6. 維多利亞建設三重區仁信段85地號1筆土地大樓新建工程。
7. 日堯建設新莊區副都心段一小段8地號1筆土地店鋪、一般事務所及集合住宅新建工程。
8. 茂森建設開發三重區三重段159地號1筆土地店鋪及住宅新建工程。
9. 僑馥建築鶯歌區鳳鳴段68、69地號等2筆土地店鋪及集合住宅新建工程(第二次變更設計)。
10. 北大成建設公司樹林區大學段二小段66地號1筆土地中信房屋辦公室新建工程。
11. 漢皇開發永和區中正段156地號等84筆土地集合住宅新建工程。
12. 廣春成建設五股區芳洲段174地號1筆土地店鋪及集合住宅新建工程(第2次變更設計)。

13. 得育企業新店區斯馨段 82 地號 1 筆土地集合住宅新建工程。
14. 環通建設中和區民樂段 88 地號等 9 筆土地集合住宅新建工程。
15. 台灣電力林口區小南灣段下福小段 388 地號等 35 筆土地建場辦公室附屬公務車庫增建工程。
16. 園大建設板橋區江子翠段第二崁小段 201-7 地號等 22 筆土地集合住宅、店舖及辦公室新建工程(第一次變更設計)。
17. 山石興業淡水區海天段 571 地號等 3 筆土地集合住宅新建工程。
18. 維多利亞建設三重區仁信段 5 地號 1 筆土地大樓新建工程。
19. 新北市貢寮區公所貢寮區貢寮段貢寮小段 163-4、652-2、758 等 3 筆土地行政大樓興建工程。
20. 福茂開發淡水區天生段 764 地號等 11 筆土地一般事務所及集合住宅新建工程。
21. 經本府都市設計簡化審議核准通過之案件共 1 案:
新北市立碧華國民中學三重區富貴段 439 地號 1 筆土地校舍遷校新建工程(第 1 次變更設計)。

(二)討論案:

1. 開晟建設股份有限公司永和區保福段 661 地號等 205 筆土地店舖集合住宅新建工程(第 3 次變更設計)。
2. 方原開發汐止區長安段 1025 地號等 10 筆土地工廠新建工程。

(三)專案報告:「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 5 條第 5 項執行模式討論。

案由	**東村建設三重區仁信段55-1地號1筆土地住宅大樓新建工程**	案號	報告案 第一案

說明

一、 申請位置：新北市三重區仁信段55-1地號1筆土地。

二、 設計單位：向度聯合建築師事務所　　建築師：謝孟樂。

三、 申請單位：東村建設股份有限公司　　負責人：張清泉。

四、 土地使用分區：住宅區(建蔽率50%，容積率240%)

五、 設計概要：

（一）設計內容：地上15層地下4層，鋼筋混凝土造，共58戶。

（二）建築基地面積　：　1,500.42平方公尺。

設計建築面積　：　398.19平方公尺。

設計建蔽率　：　26.5%≦50%。

（三）總樓地板面積　：　8,788.40平方公尺。

設計容積面積　：　4,321.09平方公尺。

設計容積率　：　287%≦288%(240%*(1+20%))(允建上限)。

（四）時程獎勵面積　：　720.2平方公尺(20%)。

（五）新建建築各層用途如下：

地下四層　：停車空間、消防泵浦室

地下二至三層　：停車空間

地下一層　：防空避難室兼停車空間、機房、水箱。

地上一層　：店鋪、梯廳、管委會空間。

地上二至十五層　：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58輛，實設69輛，自設11輛。

應設機車58輛，實設58輛。

應設自行車15輛，實設15輛。

（七）餘詳報告書。

六、 法令依據：

本案依據「變更三重都市計畫細部計畫(高速公路北側仁義街附近地區)細部計畫(土地使用分區管制要點地5點停車位設置規定)書」第8點申請辦理都市設計審議。

七、 辦理經過：

(一)本案設計單位於107年10月30日函送都市設計審議報告書到府，提請107年11月16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. 本府城鄉發展局開發管理科(書面)：本案尚無容積移轉案件記錄。

2. 本府城鄉發展局都市計畫科(書面)：

(1) 查申請人依103年3月18日發布實施「擬定三重都市計畫(高速公路北側仁義街附近地區)細部計畫」案土地使用管制要點第8點申請候選綠建築證書，請申請人於建築一樓樓板勘驗審查前取得。

(2) 請申請人檢附106年12月29日發布實施「變更三重都市計畫(高速公路北側仁義街附近地區)細部計畫(土地使用分區管制要點第五點停車位設置規定)」案之內容並依該內容確實檢討。

(3) 有關建築基地範圍內之車道兩側圍牆是否得納入前院深度檢討範圍，請申請人釐清。

3. 本市府交通局(書面)：

(1) 本案為第一類建築物，規劃58戶，設置汽車停車位69席(法58、自11)，機車停車位58席(法58)，自行車停車位15席，未達提送交評門檻。

(2) 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、車道配置、轉彎處5M截角圓弧、進/出最大型車輛轉彎軌跡分析、與周邊道路現況標誌標線配置等。

(3) 請補充補充基地自行車進出動線與與周邊串連性，及標示基地汽機車車道出入口與路口(元信一街及仁義街)之距離。

(4) 請依出入口視距分析檢討植栽位置是否遮蔽駕駛視線，倘有請調整植栽位置。

(5) 請依身心障礙者權益保障相關規定重新檢討本基地無障礙汽機車位之設置數量，並應臨近梯廳避免穿越車道設置。

(6) 本案規劃有店鋪，故請分析衍生停車需求，並確認基地所設停車格位數量可滿足；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給；另請再確認本案是否有裝卸貨車位之規劃需求，應避免車輛臨停影響街道交通。

4. 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。

5. 全街廓配置圖請補標示開放空間綠帶及人行道尺寸、道路及設計高程、行道樹樹種。

6. 交通運輸系統配置事項：

(1) 為考量行人安全警示，沿街綠帶請延伸至車道破口邊緣設置；破口及緩衝距離尺寸請補標示清楚。

(2) 請補充自行車停車及人員出入動線說明。

7. 景觀計畫：

(1) 沿街開放空間請依本街廓已核備案件設置1.5公尺連續綠帶及2.5公尺人行道，並自地界線退縮留設1.5公尺硬鋪面，以利未來開放空間銜接。

	(2) 已扣除於不可綠化範圍之綠地空間不得計入綠化面積檢討。 (3) 鄰公共綠帶法定退縮5公尺部分請降板與公共綠帶順平設計，並應依土管供公眾使用規劃；為提供完整人行通行系統，鄰綠帶退縮法定綠化70%部分，依大會通案決議配合整體規劃同意放寬。 (4) 與公共綠帶之串聯請配合轉角廣場面寬留設硬鋪面(深度2.5公尺)，加強夜間照明，並請取得主管機關同意後於對側留設次要串連硬鋪面動線破口，一併施作。 (5) 建物基座部分請考量居民活動設置深夜壁燈照明。 (6) 屋頂及露臺綠化範圍及方式請考量住戶使用空間留設。 (7) 後院及店鋪前廣場請考量居民活動規劃並增加街道家具設置。 8. 地面透水檢討規劃以透水鋪面為主，請增加部分滲透綠地設計，並標明陰井設置位置，及確認排水方向與雨水儲流槽關係是否正確。 9. 報告書部分: (1) 申請書表、法規檢討、開放空間管理維護基金建築師未簽名；提案單、法規檢討及內文錯字筆誤請修正，土管版本名稱錯誤。 (2) 圍牆透空檢討筆誤，請更正。 (3) 地下室排煙管道(如緊急發電機)請確實於地面層檢討標示。 (4) 建物高度標示筆誤請依建管規定修正。 (5) 本案無申請開放空間獎勵及容積移轉，免留設開放空間告示牌。 (6) 透視圖車道是否有設置框架式構造物請釐清。 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。 11. 相關單位意見請酌參。 (二)本案經設計單位於108年3月8日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於108年4月3日新北府城設字第1080608383號函先行同意核備在案。 八、 以上提請108年6月18日本市108年度第5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	**立琚建設板橋區板翠段122地號等13筆土地集合住宅新建工程**	案號	報告案 第二案

說明

一、 申請位置：新北市板橋區板翠段122地號等13筆土地。

二、 設計單位：林秀芬建築師事務所　　建築師：林秀芬。

三、 申請單位：立琚建設有限公司　　負責人：邱羽彰。

禾琚股份有限公司　　負責人：周元琪。

四、 土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率50%，容積率240%)。

五、 設計概要：

（一）設計內容：地上22層地下4層，鋼筋混凝土構造，共268戶。

（二）建築基地面積　：　5,076.54平方公尺。

設計建築面積　：　1,604.41平方公尺。

設計建蔽率　：　31.60%≦50%。

（三）總樓地板面積　：　36,237.30平方公尺。

設計容積面積　：　18,275.09平方公尺。

設計容積率　：　359.99%≦360%(240%*(1+30%+20%))(允建上限)

（四）容積移轉面積　：　3,655.11平方公尺(30%)。

開發規模獎勵面積：　2,436.74平方公尺(20%)。

（五）新建建築各層用途如下：

地下二至四層　：　停車空間、機房。

地下一層　：　防空避難室兼停車空間、機房。

地上一層　：　管委會空間、大廳、店鋪(G-3)。

地上一層夾層　：　店鋪(G-3)。

地上二至二十二層：　集合住宅(H-2)。

屋突一至三層　：　樓梯間、機房、水箱。

（六）停車空間：

應設汽車262輛，實設287輛(自設25輛)；

應設機車262輛，實設268輛(自設6輛)；

應設自行車66輛，實設67輛(自設1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）書土地使用分區管制要點」第十五點申請辦理都市設計審議。

七、 辦理經過：

（一）本案設計單位於107年12月14日函送都市設計審議報告書到府。提請107年12月27日專案小組審查，會議決議如下：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。

（二）本案申請單位委託林秀芬建築師事務所規劃設計部分，本案討論前林委員秀芬已依新北市政府各城鄉發展審議會及委員會會議議事要點第 5 點規定自行離席迴避。

1. 本府交通局意見(書面):
   (1) 本案為第 1 類建築物，規劃 268 戶，設置汽車停車位 287 席，機車停車位 268 席，自行車停車位 67 席，已達提送交評門檻。
   (2) 本案停車場車道出入口建議評估設置於華江三路可行性。另請於基地進出動線圖面標示基地周邊臨接道路之幾何配置及標示車道與路口距離。
2. 城鄉發展局計畫審議科意見(書面):
   (1) 有關機車停車位規劃，100 年 7 月 8 日發布實施「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，及 106 年 12 月 29 日發布實施「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)(土地使用分區管制要點第七點停車位設置規定)」案土管規定略有差異，請規劃單位再行檢視並確認選擇適用之土地使用管制要點為何。
   (2) 有關本案申請容積獎勵項目為整體開發規模獎勵，請申請人修正名稱。
3. 本案設置裝飾柱，請於專章檢附立面圖標示裝飾柱位置及依建管相關規定檢討標示提請放寬之柱位後，原則同意。
4. 請依本區審議原則規定加強壁面綠化。
5. 考量本案因面向高架橋結構設施，原則同意商業空間設置於非水岸側。
6. 本案機車位請依土地使用分區管制要點以 2 平方公尺計，請修正。
7. 送審基地平均寬度之百分比檢討有誤，請修正。
8. 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。
9. 請說明本案地下室進排風口位置，不得影響友善方案使用。
10. 本案面臨兩條道路，應依都市計畫相關規定退縮，並應整體規劃街角空間，請適當增加街道家具，該空間與街道相銜接之處須順平無高差。
11. 請依都市設計審議原則橫向坡度以不大於 4%為原則，並

補充於剖面圖檢討。

12. 考量人行空間使用暢通，2.5 公尺步道請淨空規劃，請調整街道家具位置。
13. 本案景觀請修正結構體高程不得超過 120 公分。
14. 露臺等約定專用請寫入規約。
15. 停車空間：
    (1) 請補充都市設計審議原則規定檢討一戶一車位。
    (2) 請說明本案是否須辦理交評與辦理進度。
16. 本案於樑邊設置格柵遮蔽空調主機部分請取消樑邊之格柵改以女兒牆遮蔽並符合建管規定檢討。
17. 景觀綠化：
    (1) 考量都市開放空間銜接，本案沿地界線留設 3 公尺人行步道，請留設至少 1.5 公尺硬鋪面，其餘可設置植草磚或灌木。
    (2) 本案退縮深度達 6 公尺以上，請以雙排喬木綠帶規劃。
    (3) 請修正入口意象位置，不可跨越緩衝空間。
    (4) 請取消沿街喬木綠帶之樹圍石，以利雨水入滲。
    (5) 考量圍牆對於都市環境過於壓迫，建議圍牆設置於綠籬後方。
    (6) 考量都市生態及景觀，請取消投光燈規劃。
    (7) 請補充露臺、屋頂剖面檢討覆土深度。
18. 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。
19. 沿建築線須種植寬 0.8 公尺連續性灌木，並留設 1 處寬 2.5 公尺以下(車道除外)通道供行人出入部分，應係考量未鄰接公有人行步道，故減少穿越破口，確保人行及車行安全。惟考量本案建築線外側倘鄰接公有人行步道部分，為增加開放空間之開放性及可及性，原則同意沿街灌木帶之破口。
20. 有關種植花草樹木之覆土深度應達 1.5 公尺部分，同意依都市設計審議原則植栽覆土深度規定辦理，惟請補充相關檢討圖說及剖面圖。
21. 本案設置雨遮欄杆，因無涉及都審放寬事項，請修正專章標題，並依建管規定辦理。
22. 本案廣告招牌及 1 樓設置夾層，樓高請逕依建管規定辦理。
23. 報告書部分:
    (1) 報告書請正本簽印。
    (2) 本區審議原則第 4 條第 3 項檢討有誤，請修正。
    (3) 請於規約上加註開放空間面積。
    (4) 本案設置店鋪，請修正案名為店鋪及集合住宅。

	24. 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。 25. 相關單位意見請酌參。 （三）本案經設計單位於108年3月28日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於108年4月8日新北府城設字第1080570756號函先行同意核備在案。 八、 以上提請108年6月18日本市108年度第5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	**國泰建設新店區斯馨段51、52、52-1、55地號4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：新北市新店區斯馨段51、52、52-1、55地號共4筆土地

二、設計單位：郭旭原建築師事務所　　建築師：郭旭原。

三、申請單位：國泰建設股份有限公司　　負責人：張清樞。

四、土地使用分區：住宅區(建蔽率50%，容積率240%)

五、設計概要：

(一)設計內容：地上十九層地下三層，鋼筋混凝土構造，共223戶。

(二)建築基地面積　：5,449.72平方公尺。
　　設計建築面積　：1,786.27平方公尺。
　　設計建蔽率　　：32.78%≦50%。

(三)總樓地板面積　：29,921.06平方公尺。
　　設計容積面積　：15,433.61平方公尺。
　　設計容積率　　：283.17%≦
　　283.20%(240%*(1+15%+3%))(允建上限)。

(四)整體開發規模獎勵　：1,961.90平方公尺(15%)。
　　綠建築(黃金級)：　392.38平方公尺(3%)。

(五)新建建築各層用途如下：
　　地下二~三層　：停車空間、機房。
　　地下一層　　：防空避難室兼停車空間。
　　地上一層　　：店鋪、大廳、管委會空間。
　　地下二~十九層　：集合住宅
　　屋突一至三層　：梯間、機械室、水箱。

(六)停車空間：應設汽車223輛，實設汽車228輛(自設汽車5輛)。
　　應設機車223輛，實設機車224輛(自設機車1輛)。
　　應設自行車56輛，實設自行車56輛。

(七)餘詳報告書。

六、法令依據：

本案依據「變更新店中央新村北側附近地區(配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)細部計畫(配合區段徵收開發)書」土地使用分區管制要點，都市計畫地區應先經都設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107年10月5日函送都審報告書到府，提請107年11月1日專案小組審議，決議如下:

1.本府交通局意見(書面)：

本案為第1類建築物，規劃223戶，設置汽車停車位228席(法125自設103)，機車停車位224席(法224)，已達提送交評門檻，請依相關規定送審。

(1)停車位：

A. 地面一層倘規劃作為店鋪使用，應考量臨停、裝卸需求規劃停車位，不計入法定停車位。

B. 垃圾車停車位不得計算至停車位數。

(2)停車場出入口：

A. 請依出入口視距分析檢討植栽位置是否遮蔽駕駛視線，倘有請調整植栽位置。

B. 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、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、行穿線與周邊道路現況標誌標線配置。

C. 請檢視反射鏡設置位置之合理性。

D. 請說明位於斯馨二路斜坡車道用途為何?原則單一基地僅設一車道出入口。

(3)動線：

A. 請補充停車場無障礙車位垂直動線，且停車後動線應避免跨越車道。

B. 請標示聯外道路標誌標線配置，且動線須遵循標誌標線行駛。

2.本府工務局意見(書面):

(1)管委會空間需實質區隔。

(2)裝飾柱請依工作手冊編號05-01檢討並專章說明是否有須提請放寬項目及理由。

(3)屋脊裝飾物有關建築技術規則設計施工編第1條第1項第10款透空率檢討有誤請修正，亦或屬高度超過150公分之女兒牆應計入建築物高度請釐清，並請專業技師檢討其耐震、耐候、耐風性於報告書。

(4)開放空間範圍內留設無遮簷人行步道是否得計入獎勵面積請依新北市施行細則48條檢討。

(5)請檢討雨遮範圍並標示於報告書，另非雨遮範圍之版構造物性質為何請說明。

(6)雨遮設置欄柵請依工作手冊規定檢討並釐清是否須提請放寬。

(7)1樓是否設有陽台請依內政部106.07.04函釋規定檢討。

(8)陽台請依建築技術規則之構造規定設置。

(9)開挖範圍內透水範圍請檢討覆土深度。

(10)請檢附面積計算總表於報告書並依建築技術規則第162條詳實檢討。

(11)過樑投影於法定空地應計入建築面積。

(12)出入口雨遮上方不得為非居室。

(13)地下室自設汽車位不得計入免計容積之範圍。

3.全街廓規劃部分:

(1)考量都市街廓紋理及鄰地建案退縮人行步道，西側請留設1.5公尺人行步道供公眾通行，並請標示高程，與鄰地順平無高差設計。

(2)街廓轉角處請依都市設計審議原則以街角廣場方式規劃。

(3)依新北市都市設計審議原則規定，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，請依規定設計。
(4)考量都市街景整齊性，建議央北一路建築物(含外框)和鄰地一致。
(5)全街廓配置圖未套繪完全並請補充標示植栽樹種，請修正。
4. 景觀規劃:
(1) 1/2綠化面積無法綠化扣除有誤，請修正。
(2) 15公尺央北一路喬木樹種建議比照鄰地配置。
(3) 請依都市設計審議原則規定:建築線退縮設計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，另考量鄰地關係，請標示相對高程及絕對高程。公共人行空間請補充街道家具。
(4) 1層平面標示圍牆2公尺部分不符審議原則規定，請修正，並請檢討人行空間與鄰地串連性，倘涉及阻隔串聯請取消。
(5) 為避免影響植物生態環境請取消投樹燈。
5. 1樓樓層高度請逕依建管規定辦理。
6. 考量建築物立面景觀，建議空調設備放置於陽台內，另格柵檢討請依建管規定辦理。
7. 建築立面色彩較暗建議調整明度與鄰地諧調。
8. 考量公共人行空間安全，建築物夜間照明請配合調整設計。
9. 交通規劃:
(1) 汽機車停車位數法車數量錯誤，請更正。
(2) 新北市都市設計審議原則規定設置垃圾暫停車位及裝卸車位，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。
10. 開放空間管理維護計畫及屋脊裝飾物請納入規約載明。
11. 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，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，原則同意。
12. 報告書部分:
(1) 全街廓配置圖未套繪完全，請修正。
(2) 景觀照明圖請補附燈具表(含清楚圖例及數量)。
(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，請適度放大各建築平立面圖說比例，以利審查。
(4) 圖面景觀配置不一致。
(5) 請補充鄰地角地面積是否符合土地使用分區管制要點規定。
(6) 露台等專有空間，請檢附於住戶管理規約。
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。 (二)本案經設計單位於108年3月28日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於108年4月8日新北府城設字第1080570756號函先行同意核備在案。 八、以上提請108年6月18日本市108年度第5次大會報告。
相關單位意見	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	**恒隆建設板橋區環翠段39、40地號等2筆土地集合住宅新建工程**	案號	報告案 第四案

說明

一、 申請位置：新北市板橋區環翠段39、40地號等2筆土地。

二、 設計單位：容正建築師事務所　　建築師：汪俊男。

三、 申請單位：恒隆建設股份有限公司　　負責人：林俊榮。

四、 土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率50%，容積率240%)

五、 設計概要：

（一）設計內容：地上19層地下4層，鋼筋混凝土構造，共68戶。

（二）建築基地面積　：　1,411.32平方公尺。
設計建築面積　：　500.63平方公尺。
設計建蔽率　：　35.47%≦50%。

（三）總樓地板面積　：　9,816.95平方公尺。
設計容積面積　：　4,943.37平方公尺。
設計容積率　：　350.27%≦
350.4%(240%*(1+26%+20%))(允建上限)

（四）容積移轉獎勵　：　880.66平方公尺(26%)。
開發規模獎勵　：　677.43平方公尺(20%)。

（五）新建建築各層用途如下
地下一至四層　：　防空避難室兼停車空間。
地上一層　：　管委會使用空間、大廳。
地上二至十九層　：　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68輛，實設75輛(自設7輛)；
應設機車68輛，實設68輛；
應設自行車17輛，實設17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)書土地使用分區管制要點」第十五點申請辦理都市設計審議。

七、 辦理經過：

（一）本案設計單位於107年11月30日函送都市設計審議報告書到府。提請107年12月18日專案小組審查。會議決議如下：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2類建築物，提案單敘明規劃72戶，設置汽

車停車位75席(法72)，機車停車位64席，另都設檢討，敘明規劃68戶，設置汽車停車位75席，機車停車位68席；皆未達提送交評門檻，惟請確認基地開發量體，且機車停車位應設置一戶一機車位。

(2) 本案無障礙車位請依建築物無障礙設施設計規範設置汽機車停車位，並請設置臨近梯廳且避免跨越車道。

(3) 基地停車場出入口請增設相關警示設施加強，確保行人通行安全。

(4) 請再確認基地停車場出入口兩旁植栽是否影響車輛進出視距(60度視角有切到樹)，另一樓車道之坡道較彎曲，請套繪車輛轉彎軌跡後修正。

(5) 另基地鄰環河西路4段，未來不得要求開設分隔島缺口及繪設路邊停車格。

(6) 相關圖說未標明車道出入口處既有人行道之調整方式，請補充。

2. 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，原則同意。

3. 本案法令適用日為106年12月26日，倘適用106年12月29日發布之土地使用分區管制要點，相關法規之適用日應一併修正。

4. 本案請依江翠北側審議原則規定檢討下列事項：

(1) 基地平均寬度之百分比檢討有誤，並補充標示建築物最大面寬尺寸。

(2) 考量藍色公路兩側水岸都市整體景觀，申請案件應檢附自河面適當視點與視角之視覺模擬圖說，以及天際線之檢討。

(3) 建築物外牆之顏色，應以中高明度、中低彩度為原則，減少太陽輻射吸收，並參考本區審議原則色彩建議後與鄰近地區及相鄰建築物協調配合。

(4) 考量都市整體景觀及降低都市熱島，加強壁面綠化設計。

5. 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。

6. 本案車道規劃請依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。

7. 停車空間：

(1) 請於圖面明確標示，都市設計審議原則規定之車道出入口寬度及緩衝空間位置，緩衝空間不得與人行空間重複。
(2) 編號24、48之車位設置於主要動線旁請說明停車動線合理性。
(3) 考量車道出入，請移除車道前方植栽。

8. 本案空調主機請置於陽台內，並依審議原則規定補充管線位置。
9. 考量夜間人行安全，照明設備建議以景觀高燈為規劃原則。
10. 景觀綠化：
(1) 經設計單位說明考量沿街河岸人行空間不足，委員會原則同意於沿街面設置1.5公尺喬木綠帶後留設3.5公尺人行步道及1.5公尺喬木綠帶。
(2) 請依都審原則人行道退縮帶配合現有公共人行道規劃，其合計寬度達6公尺以上者，應設計雙排大型本土常綠喬木。故於沿街面設置1.5公尺喬木綠帶後留設2.5公尺人行步道後增加景觀綠化。
(3) 考量花台過高對於都市環境過於壓迫，請於東側法定退縮後留設寬度1.5公尺灌木帶後設置花台及複層植栽。
(4) 請補充露臺剖面圖說明覆土深度是否足夠。
(5) C剖面圖請補充標示沿街喬木位置及覆土寬深度。
(6) 請依土地使用管制要點規定檢討喬、灌木樹穴及覆土寬深度。
(7) 考量人行空間串聯，設置於人行空間並鄰接鄰地植栽請退縮。

11. 請補充說明地表逕流水應先進入筏基之中且排水設施請以植栽、滲透井、草溝或陰井整體規劃，以增加本案排水效能。
12. 管委會空間與門廳是否須以實牆區隔請依建築管理規定檢討。
13. 本案19層獨立柱、裝飾物及裝飾柱請逕依建管規定檢討。
14. 請檢討台電配電室與覆土深度關係。
15. 無障礙法規請補充無障礙廁所檢討。
16. 本案基地內通路請依建管規定檢討。
17. 本案約定專用部分請於規約載明。
18. 沿建築線須種植寬0.8公尺連續性灌木，並留設1處寬2.5公尺以下(車道除外)通道供行人出入部分，應係考量未鄰接公有人行步道，故減少穿越破口，確保人行及車行安全。惟考量本案建築線外側倘鄰接公有人行步道部分，為增加開放空間之開放性及可及性，原則同意沿街灌木帶之破口。

	19. 有關種植花草樹木之覆土深度應達1.5公尺部分，同意依都市設計審議原則植栽覆土深度規定辦理，惟請補充相關檢討圖說及剖面圖。 20. 報告書部分: (1) 報告書檢附之土地使用分區管制要點第12點及都市設計審議原則第五點有缺漏，請補充檢討。 (2) 建築圖說請釐清重覆之線條。 (3) 請補充檢討土地使用管制要點第13點。 (4) 法規檢討頁碼回應有誤，請修正。 (5) 請依都市設計審議原則補充標示橫向坡度以不大於4%為原則。 (6) 本案為第二種住宅區，法規檢討請統一名稱。 (7) 考量開放空間整體規劃，請套繪鄰地全區街廓配置圖。 (8) 6-7頁灌木面積與6-10頁編號31之不足60公分說明不一致，請釐清。 (9) 5-14頁圖面請清楚檢附。 (10)請補充土地使用權同意書。 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並詳細載明放寬事項。 22. 相關單位意見請酌參。 （二）本案經設計單位於108年3月28日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於108年4月10日新北府城設字第1080570743號函先行同意核備在案。 八、 以上提請108年6月18日本市108年度第5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	**力建室內裝修新莊區中原段269地號1筆土地幼兒園新建工程**	案號	報告案 第五案

說明

一、申請位置：新北市新莊區中原段269地號1筆土地

二、設計單位：鄭永興建築師事務所　　建築師：鄭永興

三、申請單位：力建室內裝修有限公司　　負責人：郭智仁

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3層地下1層，鋼筋混凝土構造，共1戶。

(二)建築基地面積　　：1,319.6平方公尺。

設計建築面積　　：588.94平方公尺。

設計建蔽率　　：44.63%≦50%。

(三)總樓地板面積　　：2,025.42平方公尺。

設計容積面積　　：1,854.38平方公尺。

設計容積率　　：140.53%≦200%。

(四)新建建築各層用途如下：

地下一層　　：停車空間。

地上一至三層　　：幼兒園。

屋突一至三層　　：梯間、機房、水箱

(五)停車空間：應設汽車4輛，實設4輛。

應設機車1輛，實設1輛。

應設自行車1輛，實設1輛。

(六)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)本案設計單位於108年1月25日函送都市設計審議報告書到府，提請108年2月22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. 本局都市計畫科(書面意見)：本案基地面積1,319.6平方公尺，依計畫書土管要點第10點規定建築基地內為基地法定空地*50%綠化面積且並無規定可扣除無法綠化之面積，請依基地面積扣除實際建築面積，且不得扣除無法綠化面積核實檢討綠化面積(p.6-7)。
2. 本局開發管理科(書面意見)：經查土地容積移轉申請案管理系統，尚無申請容積移轉紀錄。

	3. 本府交通局(書面意見)：請於停車場地下一樓設置反射鏡與警示設施，另於車道彎道處設置反射鏡。 4. 自行車停車位應設置於室內空間，請修正。 5. 依新北市都市設計審議原則第1點規定，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，退縮上方 不得有樓板、頂蓋、陽臺、階梯等構造物，請修正。 6. 車道高程應與鄰接之人行道同高。 7. 樹穴直徑不得小於1.5 公尺，請依規定修正。 8. 請增加平面及屋頂層景觀剖面圖，並應清楚標示覆土深度(植栽設計部分之覆土深度，喬木應大於 1.5公尺，灌木應大於0.6 公尺，地被植物應大於 0.3公尺)及樹穴、人行道寬度。 9. 雀榕種植位置應避開地下室頂板範圍。 10. 考量人行之安全，車輛進出口請設置警示設施。 11. 圍牆高度請依審議原則檢討，並以綠籬加強安全性之阻隔。 12. 景觀計畫部分請檢討排水計畫中使用落水頭的適宜性。 13. 有關露臺不足1/2綠化部分因考量目的事業主管機關之規定，原則同意放寬。 14. 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。 15. 綠化檢討請以實設空地檢討。 16. 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。 17. 相關單位意見請酌參。 (二) 本案經設計單位於108年3月30日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於108年4月11日新北府城設字第1080650964號函先行同意核備在案。 八、以上提請108年6月18日本市108年度第5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	**維多利亞建設三重區仁信段85地號1筆土地大樓新建工程**	案號	報告案 第六案

說明

一、 申請位置：新北市三重區仁信段85地號1筆土地。

二、 設計單位：何慶三建築師事務所　　建築師：何慶三。

三、 申請單位：維多利亞建設股份有限公司　負責人：邱義。

四、 土地使用分區：住宅區(建蔽率50%，容積率240%)

五、 設計概要：

（一）設計內容：地上10層地下3層，鋼筋混凝土造，共89戶。

（二）建築基地面積　：　1,332平方公尺。

設計建築面積　：　607.27平方公尺。

設計建蔽率　：　45.59%≦50%。

（三）總樓地板面積　：　7,412.31平方公尺。

設計容積面積　：　3,836.15平方公尺。

設計容積率　：　288%≦288%(240%*(1+20%))(允建上限)

（四）開發時程獎勵　：　639.36平方公尺(20%)。

（五）新建建築各層用途如下：

地下一至三層　：　防空避難室兼停車空間

地上一層　：　集合住宅、店舖、管委會空間、自行車停車

地上二層　：　集合住宅、管委會空間。

地上三至九層　：　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68輛，實設68輛。

應設機車89輛，實設91輛。

應設自行車44輛，實設44輛。

（七）餘詳報告書。

六、 法令依據：

本案依據「變更三重都市計畫（高速公路北側仁義街附近地區)細部計畫(土地使用分區管制要點第五點停車位設置規定)書」第8點申請辦理都市設計審議。

七、 辦理經過：

（一）本案設計單位於107年11月28日函送都市設計審議報告書到府，提請107年12月14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. 本府城鄉發展局都市計畫科(書面)：查申請人依103年3月18日發布實施「擬定三重都市計畫(高速公路北側仁義街附近地區)細部計畫」案及106年12月29日發布實施「變更三重都

市計畫(高速公路北側仁義街附近地區)細部計畫(土地使用分區管制要點第五點停車位設置規定)」案第 8 條規定申請候選綠建築證書，請申請人於建築一樓樓版勘驗審查前取得。

2. 本市府交通局(書面)：
   (1) 本案為第 1 類建築物，規劃 89 戶，設置汽車停車位 68 席(法 68)，機車停車位 91 席(法 89)，自行車停車位 44 席，未達提送交評門檻。
   (2) 停車場出入口規劃設計，請補充轉彎處 5 公尺截角圓弧、進出最大型車輛轉彎軌跡分析等，並請確實標繪道路幾何配置，及確認基地停車場出入口是否與既有公車格衝突。基地車輛進出應依循道路標誌標線規定行駛(基地現況車輛進出應為右進右出)。
   (3) 基地內無障礙機車停車位應臨近電梯並儘量避免跨越車道。
   (4) 請逐一檢視各頁案名，並修正錯誤處。
3. 本府工務局(書面)：
   (1) 陽臺外露梁設置裝飾性柱請依業務工作手冊 5-32 處理原則檢討。
   (2) 裝飾柱請依業務工作手冊 5-01 檢討立面長度。
   (3) 車道出入口與道路鄰接處請依建築技術規則設置汽車迴轉半徑倒圓角。
   (4) 地面層陽臺請依內政部函釋設置欄杆。
   (5) 無障礙車位設置應靠近無障礙出入口或無障礙昇降機，且勿跨越車道。
   (6) B2F 車道坡度應小於 1/6。
   (7) 空間名稱請詳實標示，各層面積檢討示意圖請於報告書檢附。
4. 申請人會上提請地面層綠化依 104 年 11 月 27 日第 62 次大會通案決議放寬，請依審查意見調整開放空間留設相關通路、硬鋪面空間後，原則同意放寬，並請增加屋頂綠化植栽多樣性。
5. 本案提請放寬土管停車位規定於提出交通改善措施後依都審原則小坪數折減設置，原則同意；電動機車位留設數量請依 107 年 5 月 4 日第 5 次都設大會決議檢討，並於專章檢附圖說。
6. 本案提請放寬土管覆土深度依都審原則規定設置，原則同意。
7. 人行空間或步道系統動線配置事項：
   (1) 請套繪道路行穿線位置以利審閱。
   (2) 第 2 進人行道請於進出車警示燈後開設破口沿續(3)-15m 道路地面商業帶動線。
   (3) 北側地界線 1.5 範圍留作台電維護通道，另於南側地界 1.5 公尺留設通學步道硬鋪面。

(4) 西南角綠地請調整留設小廣場，並以綠籬區別約定專有及開放部分。

8. 交通運輸系統配置事項：
   (1) 車道兩側綠帶請延伸至車道邊緣設置，以利行人辨識。
   (2) 無障礙設施計畫法定退縮範圍坡度請依都審原則檢討4%設置。
9. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項：
   (1) 空調室外機請設置於陽台內側，並請依都審原則標示冷媒管。
   (2) 地上2層管委會空間隔間疑似住宅平面，請集中設置廁所空間，並考量男女使用便利性，另建議考量設置必要之茶水間。
   (3) 地面層管委會空間現規劃屬過道性質，請考量住戶活動使用及依建管規定合理規劃。
10. 景觀計畫：
   (1) 圍牆設置範圍會上討論依鄰地全街廓計畫開放步道位置留設後取消設置。
   (2) 地面層台電配電室空間請以植栽綠帶設置緩衝。
   (3) 第2進行道樹建議統一樹種設置。
   (4) 景觀照明請配合調整後人行安全設置高燈。
11. 排水計畫圖請依都審原則匯流至筏基。
12. 公寓大廈規約請依都審原則載明垃圾車暫停車位不得計入法定停車數量及自設停車數量，且不得銷售轉移。
13. 報告書部分:
   (1) 部分法規未回應、回應筆誤，請更正。
   (2) 量體計畫圖請依範本補附平面說明。
   (3) 景觀平面圖請補標示車道及兩側人行道順平高程。
   (4) 全街廓配置圖說明筆誤、高程標示不全，並請補標示綠帶及人行道尺寸。
   (5) 動線計畫圖車道緩衝尺寸標示筆誤。
   (6) 空調配置圖排氣標示筆誤。
   (7) 封面透視圖請以周邊現況模擬。
   (8) 請補附現況測量圖以利審閱地面層高程設計與鄰地現況之合理性。
   (9) 地面層陽台與裝飾柱之面積範圍請依建管規定檢討。
14. 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。
15. 相關單位意見請酌參。

(二)本案經設計單位於108年3月25日提送都市設計審議報告書核定

	本申請核備，本府於108年4月15日新北府城設字第1080664041號函先行同意核備在案。 八、 以上提請108年6月18日本市108年度第5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	日堯建設新莊區副都心段一小段8地號1筆土地集合住宅新建工程	案號	報告案 第七案

說明

一、申請位置：新北市新莊區副都心段一小段8地號1筆土地。
二、設計單位：閻康聯合建築師事務所　　建築師：黃哲淵。
三、申請單位：日堯建設股份有限公司　　負責人：林錫祺。
四、土地使用分區：第二種商業區(建蔽率60%，容積率440%)
五、設計概要：
(一)設計內容：地上21層地下4層，鋼筋混凝土構造，共188戶。
(二)建築基地面積　：3,218.34平方公尺。
設計建築面積　：1,640.04平方公尺。
設計建蔽率　：50.96%≦60%。
(三)總樓地板面積　：26,744.49平方公尺。
設計容積面積　：14,158.44平方公尺。
設計容積率　：439.99%≦440%。
(四)新建建築各層用途如下：
地下四至一層　：防空避難室兼停車空間。
地上一層　：店鋪、門廳。
地上二層至三層　：店鋪。
地上四層至六層　：辦公室、管委會。
地上七層至二十一層：管委會空間、住宅。
屋突一至二層　：梯間、機房、水箱。
(五)停車空間：應設汽車188輛，實設188輛。
應設機車188輛，實設193輛。
應設自行車49輛，實設50輛。
(六)餘詳報告書。
六、法令依據：
本案係依據「變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)案」土地使用分區管制要點第16點規定，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107年10月22日提送都審報告書到府，提請107年11月9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. 本府城鄉局開發管理科(書面意見)：本案尚無容積移轉紀錄。
2. 本府城鄉發展局都市計畫科(書面意見)：有關土管要點第18點規定臨中山路(新北大道)留設10公尺退縮帶，自最小退縮線向道路側4.5公尺範圍內應設置人行通道，供人行與自行車通行使用，其餘部分應採緩衝綠地設計方式一節，報告書P.6-1圖面所示退縮10

公尺範圍人行道及植栽未集中留設，建請檢核是否與相鄰申請案件一致性。

3. 本府交通局(書面意見)：

(1) 本案共188戶(含店舖、辦公室)，汽車停車位為188席，機車停車位為193席。已達提送交評門檻，請提送交評。

(2) 本案1樓至3樓皆規劃店舖，勢必產生人潮，請開發單位研擬內化停車需求，倘未來產生停車問題，不得申請繪設路邊停車格。

(3) 請開發單位提供本案車道出入口與鄰近建案車道出入口之距離與示意圖。

(4) 請開發單位探討本案行人道植栽（樟樹）是否影響停車場車道出入口之駕駛視距，建議移至他處，以策安全。

(5) 請開發單位順平機車出入口旁植栽帶截角，將車道破口範圍拉寬，以避免機車進出車時與隔壁車道之汽車擦撞。

4. 本案全區套繪圖請依現況更新。

5. 請補充全區高程，並增加補充道路及鄰地剖面圖。

6. 基地北側與鄰地串接之沿街面供公眾通行部分，臨地界線之綠帶請留設1.5公尺之人行步道，以利通行。

7. 依「新北市新莊區（副都市中心地區）都市設計審議要點」規定：地面一層至三層供商業空間使用空間，應規劃為店鋪、商場百貨等商業使用，且不得規劃一般事務所、辦公室及住宅管委會空間，有關案內1樓設置管委會空間，請依規定修正。

8. 住宅與商業區使用容積請以專章檢討。

9. 屋突層機房空間過大且機房內另有機房空間，請檢討並補說明其合理性。

10. 1樓住商動線請確實將出入動線獨立區分（包含室外及室內間），故請調整水景設計或取消設置水景，另水景安全、保養維護及周邊綠化請調整並補充說明。

11. 依新北市都市設計審議原則第1點規定，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，不得有高程差，有關案內綠帶於該範圍內應為無高程差設計。

12. 依都審原則第三條第二款，汽機車坡道於地面層起始點至人行道或沿街步道式開放空間之間應留至少6公尺平地，請檢討留設，車道高程順平，並標示相關尺寸。

13. 請依各空間使用用途補充說明裝卸及洽公使用之停車空間設置位置及其相關管理方式，以及相關住、商及辦公室獨立使用之內部動線。

14. 裝卸車位及垃圾車位不得計入停車空間數量。

15. 請補充剖面圖說明綠化及透水覆土深度檢討結果。

16. 本案店鋪招牌請依建管規定檢討招牌尺寸。

17. 案內一般事務所管道間及廁所請集中留設。

18. 辦公樓層請考量實際使用需求設置公共茶水間，並依都審原則規

定集中留設公共服務核內。

19. 請依「變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)案」土地使用分區管制要點第17點規定，詳列停車位檢討內容。
20. 請檢討全區無障礙通路各點高程及斜率小於4%，本案內庭空間內如設置階梯，請考量設置無障礙坡道。
21. 車道出入口之鋪面同人行步道鋪面，且順平無高差。
22. 屋脊裝飾物應依都審原則應採金屬構架，補充結構簽證後原則同意設置。
23. 本案申請裝飾柱，原則同意。
24. 有關案內中庭設置土丘式綠帶，請強化透、排水系統，並於地界內設置截水溝，避免基地內水沿土丘逕流至基地外。
25. 公共開放空間管理維護基金及其範圍附圖、屋脊裝飾物管理維護事項、垃圾暫停車位等請納入規約。
26. 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。
27. 相關單位意見請酌參。

(二)本案設計單位於108年1月14日提送都審報告書到府，提請108年2月1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. 原則同意放寬基地1/2綠化檢討，依「新北市都市計畫法施行細則」辦理。
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。
3. 相關單位意見請酌參。

(三)本案設計單位於108年3月20日函送都市設計審議報告書到府，提請108年3月26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(書面意見):無意見。
2. 原則同意本案依「新北市新莊區（副都市中心地區）都市設計審議要點」第7點規定申請停車位數量折減。
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。

	（四）本案經設計單位於108年4月11日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於108年4月16日新北府城設字第1080587794號函先行同意核備在案。 八、以上提請108年6月18日本市108年度第5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	**茂森建設開發三重區三重段159地號1筆土地店舖、住宅新建工程(第2次變更設計)**	案號	報告案 第八案

說明

一、 申請位置：新北市三重區三重段159地號1筆土地。

二、 設計單位：三門聯合建築師事務所　　建築師：王宗仲、梁奕君。

三、 申請單位：茂森建設開發股份有限公司　負責人：李新興。

四、 土地使用分區：住宅區(建蔽率50%，容積率240%)

五、 設計概要：

（一）設計內容：地上14層地下3層，鋼筋混凝土造，共50戶。

（二）建築基地面積　：　1,573.43平方公尺。
設計建築面積　：　527.03平方公尺。
設計建蔽率　：　33.5%≦50%。

（三）總樓地板面積　：　8,883.84平方公尺。
設計容積面積　：　4,719.42平方公尺。
設計容積率　：　299.94%≦299.96%(240%*(1+6%+18.82%))(允建上限)

（四）開放空間獎勵　：　175.03平方公尺(4.64%)。
公共服務空間　：　57.65平方公尺(1.53%)。
容積移轉面積　：　710.69平方公尺(18.82%)

（五）新建建築各層用途如下：
地下一至三層　：　防空避難室兼停車空間
地上一層　：　店鋪、門廳、公共服務空間。
地上二層　：　店鋪、管委會空間。
地上三至十四層：　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50輛，實設53輛，自設3輛。
應設機車50輛，實設50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「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點申請辦理都市設計審議。

七、 辦理經過：

（一）本案設計單位於107年11月13日函送都市設計審議報告書到府，提請107年11月27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. 本府城鄉發展局都市計畫科(書面)：
2. 查都市計畫法新北市施行細則第47條規定(略以)：「各土地使用分區除依本法第八十三條之一規定可移入容積外，於基準容積增加建築容積後，不得超過下列規定：一、依都市更新法規實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之基準容積或各該建築基地零點三倍之基準容積在加其原建築容積。二、前款以外之地區：建築基地一點二倍之基準容積。...」惟旨案都審報告書未依前開規定確實檢討，請申請人補充相關檢討資料。
3. 本府城鄉發展局開發管理科(書面)：
4. 經查詢土地容積移轉申請案管理系統，經新北市政府107年10月1日新北府城開字第1071834869號函確認書面要件在案，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之23%[接受基地聯接道路寬度22公尺/臨路條件20%+接受基地內部條件3%+接受基地外部環境改善項目0%]，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限(1,510.49平方公尺，位於整體開發地區)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。
5. 本府交通局(書面)：
   (1) 本案為第1類建築物，規劃住戶及店鋪50戶，汽車停車位53席(法50、自3)，機車停車位50席，自行車停車位13席，未達提送交評門檻。
   (2) 請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含60度視距分析、進/出最大型車輛轉彎軌跡分析等。
   (3) 請以連續線段於地面1層平面配置圖中標示汽車、機車、自行車之進/離場動線規劃，應標示周邊道路車道配置、依循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) 本案自行車位規劃於地下1層，5-7車行及人行動線計畫(外部)與5-8汽機車停車與動線計畫(內部)所標示之自行車動線不同，倘如5-8圖示自行車出入動線與汽/機車出入動線共用，則應維持車道坡道平整，加強安全防護設施及設置警告標誌，以確保通行安全。
   (5) 請檢討基地停車場出入口旁植栽是否影響車輛進出視距，倘影響請調整植栽位置。
   (6) 無障礙汽機車停車位應臨近梯廳避免穿越車道設置。
   (7) 請確認本案基地停車場各樓層間轉彎處是否設置反射鏡，以維行車安全。
6. 本案依本市容積移轉量體評定原則申請容積移轉3,776.23平方公尺(18.82%)，容積移轉函文請更新。

7. 公共開放空間系統配置事項：
   (1) 本案申請開放空間獎勵(175.03 平方公尺，4.64%)及公共服務空間獎勵(57.65 平方公尺，1.53%)，請依建築技術規則及新北市都市設計審議原則規定檢討，分別計算獎勵面積及百分比。
   (2) 沿街式開放空間請淨空設計不得有頂蓋並等寬留設。
   (3) 廣場式開放空間活動硬鋪面不足且開放性不足，植草磚範圍請考量居民活動空間設置。
   (4) 10 公尺以上廣場式開放空間考量地界鄰地地籍關係複雜難以整併開放，且規劃多設置植草磚，不利於基地內側留設動線額外串聯沿街開放空間，不計入獎勵面積，仍需與申請獎勵範圍整體規劃活動硬鋪面，並計算繳交管理維護基金。
8. 人行空間或步道系統動線配置事項：
   (1) 外部動線計畫請套繪行穿線及公有行道樹、路燈，以利審閱。
   (2) 無障礙設施計畫請補標示廁所、車位及坡度檢討。
9. 車道出入口兩側請考量人行安全設置警示綠帶或設施，標明停等空間與開放空間介面關係，並應考量廣場式開放空間之噪音及廢氣影響。
10. 空調配置圖請補標示地面層店鋪設置位置，隔柵請依建管規定檢討設置。
11. 景觀計畫：
   (1) 綠化檢討錯誤;陽台請依都審原則水岸建築規定檢討綠化。
   (2) 景觀剖面圖請補標示公有人行道尺寸，合計寬度大於 6 公尺部分請依都審原則種植雙排大型本土喬木。
   (3) 公有人行道鋪面設計考量將來與鄰地一致性，請依公共人行道設置標準規劃。
   (4) 車道週邊高燈照明請考量人行安全調整設置。
12. 環境保護設施配置事項：
   (1) 保水檢討請補附南側開挖區剖面圖檢討覆土深度。
   (2) 排水計畫圖請依都審原則補標示優先匯流至筏基儲流。
13. 報告書部分:
   (1) 封面請以法定建蔽率、容積率填寫；部分法規檢討筆誤，技術規則停車檢討免設部份筆誤，請更正；鄰地關係圖請依範本套匯景觀彩圖；全街廓配置圖請補標示開放空間綠帶及人行道尺寸、道綠集設計高程、行道樹樹種。
   (2) 公共服務空間請換算百分比並計入檢討獎勵值上限；開放空間管理維護基金簽印不全。
   (3) 造型及量體計畫請依範本以平面、剖面說明；夜間照明請

	以範本時段模擬。 (4) 綠化計算圖圖例及露臺綠化計算圖筆誤；本案未設置投射燈，請取消示意圖。 (5) 排水計畫圖重複檢附，請刪除。 (6) 2樓設置店鋪是否符合細則規定，請釐清。 14. 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。 15. 相關單位意見請酌參。 （二）本案經設計單位於108年4月9日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於108年4月17日新北府城設字第1080635443號函先行同意核備在案。 八、 以上提請108年6月18日本市108年度第5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	**僑馥建經鶯歌區鳳鳴段68、69地號等2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 第九案

說明

一、申請位置：新北市鶯歌區鳳鳴段68、69地號等2筆土地。

二、設計單位：呂建勳建築師事務所　　建築師：呂建勳。

三、申請單位：僑馥建築經理股份有限公司　　代理人：彭慶。

四、土地使用分區：第二種住宅區（建蔽率50%，容積率240%）

五、設計概要：

(一)設計內容：地上十三層、地下四層鋼筋混凝土構造，共206戶。

(二)建築基地面積　：3,570.59平方公尺。
　　設計建築面積　：1,225.43平方公尺。
　　設計建蔽率　：34.32%　≦50%。
　　設計開挖率　：53.94%　≦60%。

(三)總樓地板面積　：20,622.60平方公尺。
　　設計容積面積　：10,173.91平方公尺。
　　設計容積率　：284.94% ≦ 285.53%(240%*(1+39.77%+3%))(允建上限)。

(四)容積移轉獎勵　：2,839.86平方公尺。(39.77%)
　　大街廓整體開發獎勵：214.24平方公尺。(3%)

(五)新建建築物各層用途：
　　地下二層至地下四層：停車空間。
　　地下一層　：防空避難室兼停車空間。
　　地上一層　：店鋪、梯廳、管委會使用空間、車道。
　　地上二層至十三層　：集合住宅。
　　屋突一層至屋突三層：梯間、機械室、水箱。

(六)停車空間　：應設汽車141輛，實設156輛，自設15輛。
　　應設機車206輛，實設206輛。
　　應設自行車102輛，實設102輛。

(七)餘詳報告書。

六、法令依據：

本案係依據「變更鶯歌（鳳鳴地區）都市計畫（市地重劃範圍）細部計畫（土地使用分區管制要點修正）案」第十點本細部計畫區內各項公共設施、公共工程或建築物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始得申領建造執照，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案前經本府於104年11月26日新北府城設字第1042192581號函同意核備，及107年8月23日新北府城設字第1071526594號函同意核備第1次變更設計在案。

(二)本案設計單位於107年10月29日函送都市設計審議報告書到府，提請107年11月9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）：本案原為由149戶（店舖5戶，住宅144戶），變更為206戶（店舖8戶，住宅198戶），汽車停車位由157席減少為156席（減少1席），機車停車位由152席增加為206席（增加54），停車位數變動已達6%，請提送交評差異分析報告。
2. 本府城鄉發展局都市計畫科意見（書面）：經查旨案申請人於報告書封面所載法令適用日為107年10月2日，與建造執照申請書掛件日期102年12月13日二致。倘申請人欲以107年10月2日為法令適用日，有關土地使用分區管制要點之檢討，請依107年5月11日發布實施之「變更鶯歌（鳳鳴地區）都市計畫（市地重劃範圍）細部計畫（土地使用分區管制要點修正）案」規定辦理。
3. 容積移轉環境友善方案：本案申請容積移轉（39.77%，2,839.86平方公尺），目前申請單位提出沿街步道式開放空間共283.88平方公尺，以下說明：
   (1) 考量環境容受力及建築量體對周邊環境之影響，請增加環境友善方案。
   (2) 臨20公尺計畫道路側沿街退縮、高度放寬退縮及容移友善請整體規劃設計，並取消迂迴之通道及植栽設計，以簡潔方式辦理規劃設計，以提供優質之通行及休憩空間。
   (3) 臨12公尺計畫道路側取消車道出入口側植栽槽及店鋪前植栽槽，以利與鄰地串接，自供公眾通行道路請退縮設置6公尺車道緩衝平台。
4. 消防檢討文件係屬舊版，本案請修正後重送消防局核准。
5. 放寬事項部分：
   (1) 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，原則同意。
   (2) 本案申請裝飾柱審議，原則同意設置。
6. 考量植栽生長請取消設置照樹燈。
7. 本案都市計畫圖請以基地為中心納入500公尺範圍檢討。
8. 全區喬木及複層植栽樹種請依都市設計審議報告書範本確實標示。
9. 請依現況確認行穿線位置並妥善規劃無障礙人行介面。
10. 車行及人行動線：
    (1) 法定停車空間及自設停車空間數量計算錯誤，請修正。
    (2) 請設計單位檢討本案停車場出入口之設計規劃（包含破

	口寬度、車道寬度/坡度、與人行道於轉彎處設計半徑5公尺之截角圓弧、60度視距分析、警示設施凸面鏡、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、行穿線等)。 (3)沿街車道破口人車動線複雜並影響安全，請以綠化方式給予適度槽化，為考量視距安全以設置灌木地被為原則。 11. 無障礙動線請標示坡度。 12. 台電受電室請補充說明排氣孔於地面1層位置，並依都審原則檢討，排氣方向不得影響人行通道舒適性。 13. 本案鋪面計畫材質顏色配合鄰地規劃修正。 14. 請以剖面圖檢討涉及開挖範圍之覆土深度以符合80%透水鋪面規定。 15. 請依都市設計審議原則檢討公寓大廈管理規約，並補充公用專有圖，且屋脊裝飾物、裝飾柱及露臺請納入規約管理。 16. 報告書部分： (1)請於景觀配置圖上標示法定退縮、沿街綠化、人行步道淨寬、車道破口、車道停等平地、鄰棟間隔等尺寸及指北針、臨路道路名稱、路寬及高程。 (2)報告書變更差異表文字誤植部分請修正。 (3)車道設計坡度圖面標示請統一。 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並詳細載明放寬事項。 18. 相關單位意見請酌參。 (三)本案經設計單位於108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108年4月18日新北府城設字第1080693410號函先行同意核備在案。 八、以上提請108年6月18日本市108年度第5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	北大成建設樹林區大學段二小段66地號1筆土地中信房屋辦公室新建工程	案號	報告案 第十案

說明

一、申請位置：新北市樹林區大學段二小段66地號1筆土地。
二、設計單位：容正建築師事務所　　建築師：汪俊男。
三、申請單位：北大成建設有限公司　　負責人：詹智民。
四、土地使用分區：住宅區（建蔽率50%，容積率210%）
五、設計概要：
(一)設計內容：地上三層，鋼筋混凝土構造，共1戶。
(二)建築基地面積　：727.90平方公尺。
設計建築面積　：165.33平方公尺。
設計建蔽率　：22.71%≦50%。
設計開挖率　：0.04%≦60%。
(三)總樓地板面積　：479.42平方公尺。
設計容積面積　：384.83平方公尺。
設計容積率　：52.87%≦210%。
(四)新建建築物各層用途：
地上一層　：停車空間、梯廳。
地上二層至三層　：辦公場所。
屋突一層至屋突三層：機房。
(五)停車空間　：應設汽車2輛，實設2輛。
應設機車1輛，實設1輛。
應設自行車1輛，實設1輛。
(六)餘詳報告書。
六、法令依據：
本案係依據「變更台北大學社區特定區計畫（土地使用分區管制要點修正）案」第二條：(略以)「本計畫區內公私建築開發行為及公共工程有關其建築物設計、開放空間暨都市景觀設計、交通動線系統設計等有關事項、應符合本要點之各項規定，並經台北縣都市設計審議委員會審查通過後，始得申請發照或施工。…」
七、辦理經過：
(一)本案設計單位於107年11月30日函送都市設計審議報告書到府，提請107年12月14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)本案未達提送交評門檻。
(2)請重新再評估檢討本基地停車需求，規劃設置足夠汽、機車停車位。
2.提請放寬及討論事項：本案申請屋脊裝飾物審議，請補充平面圖框選說明申請屋脊裝飾物之位置，並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，同意設置。 3.法規檢討部份： (1)本案都市計畫法新北市施行細則請釐清適用版本，並重新檢討。 (2)本案請依新北市都市設計審議簡化程序案件審議原則檢討。 (3)法規檢討數字誤植部分請釐清並修正。 4.本案於西側法定退縮不宜設置台電配電室，惟得否移至南側法定退縮18公尺範圍設置台電配電室，請洽都市計畫主管確認。 5.本案基地配置圖及景觀配置圖請套繪公有人行道範圍，並說明公共設施及植栽樹種設置位置。 6.動線： (1)本案設置供公眾通行道路請標示人行動線。 (2)車道磚應與人行道磚同色系無高差處理，請修正；另本案確實標示基地高程，並補充現況高程測量圖。 7.考量未來全街廓整體開發及鄰地人行鋪面串聯性，鄰32公尺大義路側請留設1.5公尺植栽樹穴後設置2.5公尺人行步道；另鄰土城區明德段65地號側請留設串接硬鋪面。 8.本案請釐清現況全街廓植栽樹種，並本案植栽樹種配合辦理，並本案種植羅漢松請更換為可遮蔭樹種。 9.停車動線請補充檢討迴轉半徑及行車軌跡線，並以一處破口為原則。 10.請補充說明屋頂及露臺綠化植栽樹種。 11.剖面圖部分請補充平面示意圖，並於圖面標示剖面線位置。 12.報告書部分：重複頁面請刪除。請於景觀配置圖上標示法定退縮、沿街綠化、人行步道淨寬、車道破口、車道停等平地、鄰棟間隔等尺寸及指北針、臨路道路名稱、路寬及高程。 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並詳細載明放寬事項。 14.相關單位意見請酌參。 (二)本案經設計單位於108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108年4月18日新北府城設字第1080410001號函先行同意核備在案。 八、以上提請108年6月18日本市108年度第5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	**漢皇開發永和區中正段156第號等84筆土地集合住宅新建工程**	案號	報告案 第十一案

說明

一、申請位置：新北市永和區中正段156、157、178~187、191~208、217~255、255-1、255-2、255-3、256~259、275~282 地號地號等 84 筆土地。

二、設計單位：三門聯合建築師事務所　　建築師：白省三。

三、申請單位：漢皇開發股份有限公司　　負責人：孫正乾。

四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 60%，容積率 300%)

五、設計概要：

(一)設計內容：地上 27 層地下 6 層鋼筋混凝土構造，共 303 戶。

(二)建築基地面積　：4,500 平方公尺。

設計建築面積　：1,452.40 平方公尺。

設計建蔽率　：34.24%≦60%

(三)總樓地板面積　：47,698.82 平方公尺。

設計容積面積　：24,957.44 平方公尺。

設計容積率　：554.61%(含獎勵容積)≦554.61%(1+37.77%+7.1%+40%)(允建上限)

(四)都市更新獎勵　：5,098.93 平方公尺。(37.77%)

捷運穿越面積　：958.51 平方公尺。(7.1%)

容積移轉獎勵　：5,400 平方公尺。(40%)

(五)新建建築各層用途如下：

地下二至六層　：停車空間。

地下一層　：防空避難室兼停車空間。

地上一層　：大廳、集合住宅、社區中心、防災中心、車道。

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 303 輛，實設 331 輛(自設 28 輛)；
應設機車 303 輛，實設 303 輛；
應設自行車 76 輛，實設 76 輛。

(七)餘詳報告書。

六、法令依據：

本案依據「台北縣政府都市計畫容積移轉許可審查要點」第 4 點規定，爰此辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案設計單位錄案提請 96 年 12 月 17 日第 1 次都更暨都設專案小組

說明	審議，決議如下：歷次公聽會、幹事會及本次會議各單位的相關意見請實施者重新檢視逐一釐清回應。 1. 城鄉局都設科：都更計劃書部分圖面與都審報告書不同（如游泳池等），環快部分交代不清楚，都審報告書綠化量請檢討修正，沿街式步道獎勵請釐清，防災部分請向消防局確認後納入都審報告書中。 2. 都市設計委員意見： (1) 基地北側與環快接合街面部分請於報告書內補充。 (2) 獎勵部分計算請補入綠化量計算式請依規定檢討。 (3) 考量基地照明、排水、截流設計。 (4) 請設計單位清楚標示空調位置。 (5) 請詳述植栽規格、覆土深度及樹距。 (6) 請在 6M 道路兩旁種樹及 4M 道路旁單側種植樹木。 (7) 請設計單位清楚標示店招、排水、基地照明、店鋪空調機設計位置及無障礙設計並以圖面說明。 (8) 請補充模型檢討建築量體與環境整合關係，以免量體高度造成附近建築環境壓迫感。 (9) 本案開挖率過高，建議基地南側是否減少開挖面積。 (10) 有關消防救災規劃部分請消防局審查核可並標示清楚消防救災車輛位置。 (二) 本案設計單位錄案提請 97 年 1 月 24 日第 2 次都更暨都設專案小組審議。 (三) 本案設計單位錄案提請 97 年 10 月 6 日第 3 次都更暨都設專案小組審議。 (四) 本案設計單位錄案提請 101 年 4 月 10 日第 4 次都更暨都設專案小組審議，決議如下：請設計單位依下列委員及作業單位意見修正，製作處理對照圖、表並綜整修正報告書，經作業單位確認後，續提專案小組討論。 1. 法規檢討事項： (1) 都更之範圍仍請再與周邊臨地協調並確認。 (2) 請逐條檢討土地使用分區管制要點並由建築師簽章。 (3) 請檢討地下開挖率。 (4) 依規定建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，請檢討。 (5) 住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上言建築限須種植寬 0.8 公尺高 0.6 公尺之連續性灌木，並留設一處寬 2.5 公尺以下通道供行人出入。 (6) 請依建築技術規則檢討高層建築物相關規定，高層建築物專用出入口緩衝空間，維供人員出入、上下車輛及裝卸貨物，請設計單位重新檢討位置。 (7) 請依「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」檢討禁限建範圍。

說明	2. 交通運輸系統配置事項： (1) 請處理車道與人行交叉空間之高差，鋪面材料及警示設備並在圖面標示。 (2) 汽機車坡道地面層起始點至人行道之間應留設至少 6 公尺平地以維行人安全。 (3) 請以人口數配合「垃圾清運計畫」計算垃圾儲存量，並推出符合推估量之設備及其尺寸，以及該設備清運之方法，且垃圾集中應靠近垂直動線核，以不跨越車道為原則。 (4) 地面層建議不設置迎賓車道，請設計單位檢討。 (5) 請依都審原則檢討自行車之設置數量並規劃停放位置。 3. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項： (1) 請補繪空調主機剖面圖，比例尺應大於 1/50。 (2) 屋脊裝飾物高度建請調降至 3 公尺以下。 4. 環境保護設施配置事項： (1) 有關消防局審查備註:雲梯車空間應保持平坦，不可有突起設施，請以平面及剖面圖檢討。 (2) 請依都市審議原則檢討基地透水率。 (3) 請將地面水引入綠地，建議以滲透井及草溝或其他保水設計，並標示排水方向及保水設施之位置及剖面。 (4) 請說明地下室通風設計，標示進排風機房位置及尺寸，並以大比例尺平、剖面交代進排口在地面之設計，並檢討其與景觀、人行與公共活動之關係，並確定排風不干擾公共空間。 5. 景觀計畫： (1) 請確實檢討植栽覆土層與地下室結構之關係，請用平面和大比例尺剖面圖，標明覆土尺寸。如採反樑，請標明尺寸及排水方式。 (2) 人行空間內之綠帶建議不設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲。 6. 管理維護計畫：請說明建築物未來安全管制之方式，請標示警衛室，內外分界圍籬（含立面）以及各垂直動線核自地面和地下管制方法等。其圍牆高度不得高於 120 公分，牆面鏤空率須達 70%以上，牆基高度不得高於 20 公分。 7. 其他事項： (1) 有關容積移轉獎勵、捷運穿越獎勵(範圍)、都市更新獎勵等允許額外增加樓地板面積之法源依據、計算式等資料納入都市設計審議報告書。 (2) 基地南北巷之穿越性不足，請再予調整設置。 (3) 本次修正後一樓平面圖與景觀平面圖不符，請統一圖面。 (五) 本案設計單位錄案提請 102 年 11 月 12 日第 5 次都更暨都設專案小組審議，決議如下：請設計單位依下列委員及作業單位意見修正，製作處理對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，經作業單位確

說明	認後續提專案小組討論。 1. 法規檢討： (1)請釐清本案法令適用日期，並將檢討法令公告實施時間（包含土地使用管制要點及都市設計審議原則）清楚標示於法規檢討標題，另請「逐條」檢討。 (2)請依「新北市建築物陽台外緣裝飾性質柱、版、透空柵欄審查原則」檢討，確認是否有須提請委員會討論事項，倘需題委員討論，請於都市設計審議報告書清楚載明以利審查。 (3)請釐清綠化面積計算方式是否符合土地使用分區及建管相關規定。 (4)本案鄰近低樓層房屋，故住宅區北向日照檢討圖請再行確認是否會影響鄰房日照權益。 (5)高層緩衝空間設置方式及數量請洽工務局確認。 (6)請確認本案配置是否符合建築技術規則地110條規定。 2. 建築物量體配置、高度、造型、色彩及風格事項： (1)本更新單元所劃設的形狀較為複雜，惟開發單位提出足夠證明本案的量體及配置有利於對環境改善。 (2)本案與鄰近關係較為密切，考量敦親睦鄰，請審視基地內建築物配置是否有銳角對應到鄰房，另基地內外鄰棟間隔1.5公尺四不足減少對鄰房低樓層，請妥適調整。 (3)本案目前採用100年2月1日都審版本檢討，依其第一條第二款(略以)：為確保採光、通風等整體環境得以維持…，建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬1.5公尺，請修正。 (4)請檢討計算電梯之等候時間是否滿足本區人口使用。 (5)屋脊裝飾物高度請調降至6公尺以下，並以金屬構造為原則。 (6)請住宅單元內空調剖面圖，比例尺應大於 1/50，以利審查其遮蔽方式是否影響立面。 (7)請補充說明基地內涉及捷運穿越之剖面示意圖。 (8)有關依「大眾捷運系統工程使用土用上空或地下處理及審核辦法」第19條規定向台北市政府捷運工程局申請增加樓地板，建議申請資料套繪法定穿越線送權責單位審查。 3. 環境保護設施配置事項： (1)地下一層垃圾貯存空間離A棟距離似遠，為便利住戶使用，請調整。 (2)請依個案人口數配合「垃圾清運計畫」計算資源回收空間量。 4. 請檢討本案距捷運站多少距離及機車增設部分是否恰當，另請說明目前交通影像評估審查情形。 5. 請於景觀剖面圖標示本案人行道空間與公共人行道間高程關係，並以順平為原則。 6. 本案南基地E棟建築物設有13戶住戶，請檢討是否有停車需求，其棟線規劃方式應清楚載明；涉及停車空間於兩宗以上在同一街廓之基地同時請領建照者，請確認是否符合建管相關法令規定。

說明	7. 原則上人行空間內之綠帶建議不設置高出地面之樹圍石以利雨水入滲，請修正。 8. 請於地下層及地面層平面圖清楚標示地下室排進風口位置。 9. 其他事項： (1)請依歷次都更暨都設聯席專案小組審查納入各單位(工務局及交通局)的意見做修正對照圖表。 (2)請依建議目錄排列章節。 (3)請統一平面圖棟號標示。 (4)請於P.5-1及P.5-9頁補全區高程圖。 (六)本案設計單位錄案提請103年12月23日第6次都更暨都設專案小組審議，決議如下：請設計單位依下列委員及作業單位意見修正，製作處理對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意備查，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正或都市更新專案小組仍需辦理審議者，經作業單位確認後續提專案小組討論。 1. 本案申請單位提列各項環境友善方案（包括協助開闢更新單元東側8公尺計畫道路及南側設置開放性廣場等）考量本案部分為區內容積移轉且未設置圍牆，委員會原則同意提列環境友善方案，惟須於使用執照核發前完成環境友善承諾事項，以上請工務局列入相關執照加註事項。 2. 本案「陽臺外緣裝飾性質之柱、版、透空欄柵」部分，考量建築物造型之整體性與美觀，委員會原則同意，惟須採垂直向格柵型式。 3. 有關前次會議決議：「本案與鄰近關係較為密切，考量敦親睦鄰，請審視基地內建築物配置是否有銳角對應到鄰房，另基地內外鄰棟間隔1.5公尺似不足以減少對鄰房低樓層衝擊，請妥適調整」部分，考量本案基地條件特殊，委員會原則同意目前規劃方案。 4. 有關消防救災計畫部分，請重新檢送消防局審定並檢附核定文件於報告書。 5. 有關垃圾、資源回收空間以不跨越車道為原則，本案地下一層人行動線跨越車道部分，考量人行安全性，請修正。 6. 請設計單位補充說明環評及交評目前辦理進度。 7. 有關前次會議決議：「請檢討計算電梯之等候時間是否滿足本區人口數使用」部分，請補附RTT計算數據。 8. 全區配置圖、景觀計畫部分請套繪現況圖，包含周邊圍牆現況、公有人行道、周邊停車空間出入口、鄰地植栽、舖面及高程等現況。 9. 地下室通風系統，應於地面層標示進排風塔之平面位置、剖面及尺寸， 並檢討排風不干擾景觀、人行與公共活動之關係。 10. 請確實依歷次審議意見製作修正對照表與對照圖。 11. 請補附都審資訊公開同意書、切結書。 12. 高層建築物專用出入口之緩衝空間設置位置與數量是否符合建管規定，請逕洽工務局確認。

	13. 考量地面層住戶之隱私，請妥適增設綠籬等措施。 14. 有關街道傢俱部分，請補附詳圖、數量及型式。 15. 有關基地南側開放性廣場部分，請增加街道傢俱，以利使用者停等與休憩使用。 16. 有關植栽計畫部分，請調整落葉喬木為常綠喬木。 (七)本案設計單位錄案提請103年12月23日第6次都更暨都設專案小組審議，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，經作業單位確認後同意核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提都市更新暨都市設計專案小組確認。 1. 基地內部開放性空間與周邊環境汽機車及人行動線的串聯請加強說明。 2. 另公共空間之使用性、連續性及無障礙環境亦請補充說明（如公共通道扣除高層緩衝空間後淨寬是否足夠）。 3. 無障礙汽車位請縮短至垂直服務核之距離，另無障礙機車位請平均配置於鄰近各棟垂直服務核設置。 4. 本案建議於基地內設置雨水貯留設施。 5. 基地北側地下開挖連續壁與地界間請留設合理施工距離。 6. 屋頂綠化請補充剖面圖說。 7. 地上 1 層設置陽台之合理性請洽工務局確認。 8. 都審原則檢討部分請補條文及檢討內容。 9. 垃圾車暫停車位及裝卸車位請區分使用。 (八)本案前經107年10月23日本市都市更新委員會第82次會議決議修正後通過，依規定辦理後續核備事宜。 (九)本案經設計單位於108年3月7日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於108年4月19日新北府城設字第1080654288號函先行同意核備在案。 八、以上提請108年6月18日本市108年度第5次大會討論。
作業單位建議	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	**廣春成建設五股區芳洲段 174 地號 1 筆土地店舖、集合住宅新建工程**	案號	報告案 第十二案

說明

一、 申請位置：新北市五股區芳洲段 174 地號 1 筆土地。
二、 設計單位：呂文程建築師事務所　　建築師：呂文程。
三、 申請單位：廣春成建設股份有限公司　　負責人：王鼎然。
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：地上 15 層地下 3 層，鋼筋混凝土造，共 167 戶。
（二）建築基地面積　：　4,434.49 平方公尺。
設計建築面積　：　1282.79 平方公尺。
設計建蔽率　：　28.93%≦50%。
（三）總樓地板面積　：　22,043.36 平方公尺。
設計容積面積　：　11,192.35 平方公尺。
設計容積率　：　252.39%≦252.5%
（四）開放空間獎勵　：　1,441.38 平方公尺(16.25%)。
公共服務空間　：　524.86 平方公尺(5.92%)。
開發規模獎勵　：　886.9 平方公尺(10%)。
（五）新建建築各層用途如下：
地下一至三層　：　停車空間
地上一層　：　店舖、公共服務空間。
地上二層　：　住宅。
地上三至十五層　：　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 167 輛，實設 175 輛，自設 8 輛。
應設機車 167 輛，實設 175 輛，自設 8 輛。
應設自行車 44 輛，實設 45 輛，自設 1 輛。
（七）餘詳報告書。
六、 法令依據：
本案依據「變更五股都市計畫 (洲子洋地區)細部計畫(配合市地重劃及調整土地使用分區管制要點)書」第 18 點申請辦理都市設計審議。
七、 辦理經過：
（一）本案前經本府 104 年 3 月 3 日新北府城設字第 1040306961 號函同意核備在案，並經本府 106 年 8 月 3 日新北府城設字第 1061476645 號函同意第 1 次變更設計核備在案。
（二）本案設計單位於 107 年 11 月 14 日函送都市設計審議報告書到府，提請 107 年 12 月 14 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. 本府城鄉發展局都市計畫科(書面)：經查尚符合土管規定。 2. 本市府交通局(書面)：無涉停車場出入口與停車位數變更，故本局無意見。 3. 本府工務局(書面)： (1) 屋脊裝飾物請補充說明構造種類、大樣圖說。 (2) 屋脊裝飾物請由 R1F 起算。 4. 本次同意變更設計內容如下： (1) 立面外觀造型調整(含屋脊裝飾物)，變更外飾材及取消側立面隔柵設置。 (2) 景觀設計調整，內院水池範圍縮小，一層綠化面積增加，屋頂綠化面積減少。 (3) 透水面積減少，喬木數量減少。 (4) 建築面積與建蔽率降低。 (5) 地上 1、2 層樓高調整，總樓高不變。 (6) 地面層店鋪樓梯、廁所位置調整。 5. 都市計畫大規模獎勵開放空間檢討範圍請依車道進出需求調整。 6. 動線計畫請補標示自行車動線，如以坡道檢討坡度請以 1/10 設計。 7. 都市計畫邊界線周邊請套繪現況說明，並請沿地界線留設 1.5 公尺步道通行 8. 景觀計畫： (1) 喬木數量請以不低於原核准數量調整設計。 (2) 屋頂平臺面積增加，屋頂綠化請以不低於原綠化面積設計。 (3) 內院擋土及土坡高程設計請依原核准方案，可自芳洲路通視水景。 (4) 請考量人行安全補充增設景觀高燈及減少投射燈。 9. 透水鋪面請以不低於原核准面積調整設計。 10. 報告書部分: (1) 部分變更圖面圈示不全，請更正。 (2) 廣告招牌計畫請補標註招牌材料。 (3) 景觀平面圖請補標示綠帶及人行道尺寸、車道及兩側人行道順平高程。 (4) 提案單及面積表請補列規模、公共服務空間獎勵項目及百分比，公共服務空間獎勵請納入允建容積檢討。 11. 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，不得違反歷次審查決議事項，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。

	12. 相關單位意見請酌參。 （三）本案經設計單位於108年4月8日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於108年4月22日新北府城設字第1080635451號函先行同意核備在案。 八、 以上提請108年6月18日本市108年度第5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	得育企業新店區斯馨段82地號等1筆土地住宅大樓新建工程	案號	報告案 第十三案

說明

一、申請位置：新北市新店區斯馨段82地號1筆土地。
二、設計單位：黃翔龍建築師事務所　　建築師：黃翔龍。
三、申請單位：得育企業股份有限公司　　負責人：孫銘洲。
四、土地使用分區：住宅區(建蔽率50%，容積率240%)
五、設計概要：
(一)設計內容：地上十二層、地下三層，鋼筋混凝土構造，共58戶。
(二)建築基地面積　：1,500平方公尺。
設計建築面積　：481.98平方公尺。
設計建蔽率　：32.13%≦50%。
(三)總樓地板面積　：7,793.77平方公尺。
設計容積面積　：3,707.38平方公尺。
設計容積率　：247.16%≦247.20%(240%*(1+3%))(允建上限)。
(四)綠建築(黃金級)　：392.38平方公尺(3%)。
(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、車道、垃圾儲藏空間。
地上一層夾層　：管委會空間
地下二~十二層　：集合住宅
屋突一至三層　：梯間、機械室、水箱。
(六)停車空間：應設汽車46輛，實設汽車49輛(自設汽車3輛)。
應設機車58輛，實設機車58輛。
應設自行車24輛，實設自行車24輛。
(七)餘詳報告書。
六、法令依據：
本案依據「變更新店中央新村北側附近地區(配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)細部計畫(配合區段徵收開發)書」土地使用分區管制要點，都市計畫地區應先經都設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107年11月20日函送都審報告書到府，7年12月11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)本案為第二類建築物，規劃58戶，設置汽車停車位49席，機車停車位58席，自行車停車位24席，未達提送交評門檻。另請再

確認本案停車位折減數量是否符合相關規定檢討。

(2) 停車位:

A. 基地所設停車位數量仍須滿足基地衍生需求。

B. 請套繪垃圾車停車軌跡及檢視停車空間高度是否足夠，以利垃圾車進出。

C. 頁 4-11 地下層機車及自行車停車位仍有部分車位未依色塊區隔，請重新檢視後分別標示，且請標示地下樓層數。

D. 頁 4-11 請說明地下層右側機車停車位旁(未於機車設置範圍色塊內)編號 20、21 是機車或自行車停車位，倘為自行車停車位，建議修正機車及自行車停車位為分別集中留設。

E. 無障礙車位請依建築物無障礙設施設計規範之規格繪設於停車位。

F. 編號 20、40 汽車停車位位於坡道旁且前似有設施物，請套繪停車軌跡確保車輛停車無礙。

(3) 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，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. 請標示聯外道路之標誌標線規劃，並請依該配置行駛。

(4) 請標示人行道扣除設施物後淨寬，並確認植栽是否會影響停車場車輛進出視距。

(5) 動線：內部動線請以連續線段標明汽車、機車、自行車於停車場之動線規劃，且儘量避免交織。

2. 景觀規劃:

(1)請依都市設計審議原則規定:與鄰地順平無高差處理請標示相對高層及絕對高層，剖面圖請標示尺寸。

(2)1.5公尺植栽帶請依審議原則規定複層植栽規劃。

(3)落瀑實體牆於4公尺指定退縮開空間部分請依都市設計審議原則規定1.2公尺設置或是退縮設置。

(4)請依都市設計審議原則規定: 基地透水面積應大於法定空地80% 檢討，地下室開挖範圍之覆土深度應達60公分以上。

(5)考量公共人行照明，臨公共人行道側，請以高燈或是人行步道燈取代灌木燈。

(6) 綠化檢討，無法綠化扣除項目有誤，請修正。

3. 本案申請垃圾空間、垃圾停車位設置於地面層部分，為避免干擾配合全街廓規劃所留設西側1.5公尺供公眾通行人行步道，再留設1.5公尺喬灌木複層植栽帶緩衝空間，原則同意；另該人行步道，請標示高程與鄰地順平無高差設計。

4. 交通規劃:

(1)汽機車停車位數法車數量錯誤，請更正。

(2) 車道出入口寬度請標尺寸。

5. 報告書部分:

	(1)都市計畫新北市施行細則請以正確版本檢討。 (2)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，請適度放大各建築平立面圖說比例，以利審查。 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及放寬內容。 7. 相關單位意見請酌參。 (二)本案經設計單位於108年4月12日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於108年4月25日新北府城設字第1080670735號函先行同意核備在案。 八、以上提請108年6月18日本市108年度第5次大會報告。
相關單位意見	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	**環通建設中和區民樂段800地號等9筆土地集合住宅新建工程**	案號	報告案 第十四案

說明

一、申請位置：新北市中和區民樂段797、798、799、800、801、802、803、804、805地號等9筆土地。

二、設計單位：陳朝雄建築師事務所　　建築師：陳朝雄。

三、申請單位：環通建設股份有限公司　　負責人：林木維。

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21層地下5層鋼筋混凝土構造，共91戶。

(二)建築基地面積　：1,420.82平方公尺。

設計建築面積　：552.87平方公尺。

設計建蔽率　：38.91%≦50%。

(三)總樓地板面積　：13,156.92平方公尺。

設計容積面積　：6,897.29平方公尺。

設計容積率　：485.44%≦485.46%(300%*(1+21.81%+40%)(允建上限)。

(四)都市更新獎勵　：930.02平方公尺(21.81%)。

容積移轉面積　：1,704.98平方公尺(40%)。

(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	：	門廳、管委會使用空間。
地上二至二十一層	：	集合住宅。
屋突一層	：	樓梯間、機房。
屋突二層	：	樓梯間、機房、水箱。
屋突三層	：	樓梯間、電梯機房、水箱。

(六)停車空間:應設汽車86輛，實設86輛；
應設機車91輛，實設91輛；
應設自行車28輛，實設28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」第17點：「(四)都市更新單元。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案錄案提請104年12月14日本市都市更新暨都市設計聯審專案小組審議決議如下：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

說明	後，續提專案小組審議。 1. 請考量環境友善性及公益性，另提容積移轉友善方案且不可與都更獎勵項目重複，續提委員會討論。 2. 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」規定計算開放空間管理維護基金。 3. 請依新北市都市設計審議原則第 1 點規定檢討 1.5 公尺鄰棟間隔並淨空設計。 4. 請依新北市都市設計審議原則第 3 點規定檢討自行車位。 5. 請補充高層緩衝空間位置及車行軌跡。 6. 本案因申請都更開挖獎勵，以致地下室開挖不完整，請考量環境友善性調整規劃。 7. 有關地下一層無障礙機車位動線，請考量使用者安全性，避免繞行車道。 8. 有關地下一層垃圾車暫停車位與垃圾儲存空間之規劃，請考量使用者安全性妥適調整，並以勿跨越車道為原則。 9. 本案基地鄰接公有人行道，請依新北市都市設計審議原則第 2 點規定一併認養施作，並補充舖面型式及植栽規劃。 10. 有關景觀順平請設計，並依新北市都市設計審議原則第 7 點規定，倘人行步道寬度大於 6 公尺應種植雙排喬木；有關樹穴規劃，請整體降版設計以利喬木生長。 11. 請補充鄰地車道位置，以釐清植栽規劃合理性。 12. 請依新北市都市設計審議原則第 7 點規定檢討圍牆設計。 13. 屋脊裝飾物請以金屬材料、高度以 6 公尺以下設計並補充技師簽證。 14. 排水計畫請說明與雨水儲留設施之關係並補充高程。 15. 裝飾柱請依建管規定檢討。 16. 報告書部分： （1）補充套繪都更獎勵相關圖說以釐清容積獎勵法源及範圍。 （2）地面一層平面圖請套繪景觀設計及鄰地現況(如騎樓、人行道、植栽、車道及建築物退縮等)。 （3）補充核准之建築線指示圖。 （4）無法綠化面積請以色塊標示。 （5）舖面計畫請補充材料剖面詳圖。 （6）補充多向景觀剖面圖說並標示覆土深度。 （7）補充鄰房照片。 （8）夜間照明、植栽、裝卸車位、垃圾車暫停車位及容積移轉環境友善方案等請納入公寓大廈規約，其中垃圾車暫停車位請註明不得銷售移轉。 (二)本案錄案提請 105 年 11 月 3 日本市都市更新暨都市設計聯審專案小組審議決議如下：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。

說明	1. 本案申請容積移轉 40%，環境友善方案為提供公眾通行人行步道面積為 348.36 平方公尺，考量本案基地條件及環境容受力，建議酌減容積移轉移入量或增加基地內環境友善方案，並依下列意見修正，請補充說明，提請委員討論： (1) 請增加供公眾通行人行步道之可及性及開放性，建議留設寬度以 4 公尺以上為原則，其中專供人通行部分寬度應 2.5 公尺以上並符合無障礙通路規範。另鄰 15 公尺計畫道路側入口請增加寬度及視覺穿透性。 (2) 環境友善方案提供之公共開放空間應與住戶內部使用空間有所區分，並請調整周邊進排風設施位置增加空間友善性及增設公共開放空間告示牌。 (3) 另本次所提方案為作為供公眾通行人行步道或口袋公園，請設計單位就實際使用及環境條件，予以釐清。 2. 本案屋脊裝飾物及外牆裝飾柱，須提請委員會及工務局共同審議，倘本次工務局未表示意見，則請依相關規定檢討不得放寬。 3. 圍牆部分，建議以綠籬規劃。 4. 公共開放空間及人行動線系統配置事項： (1) 依新北市都市設計審議原則第 1 點，留設 1.5 公尺鄰棟間隔部分，請以淨空方式設置，植栽槽請勿以花台形式設計。 (2) 無障礙部分，請套繪鄰地人行空間及行穿線位置，人行空間與車道及鄰地銜接處應順平無高差，請修正，並請確認無障礙坡道設置之合理性。 (3) 考量區公所日後維護管理問題，公有人行道鋪面請以本府工務局之規範設置。 5. 停車空間部分： (1) 自行車停車空間出入口請考量住戶使用之合理性予以調整。 (2) 請補充標示車道坡度比。 6. 請釐清 1 樓夾層空間屬性。 7. 環境保護設施配置事項： (1) 依新北市都市設計審議原則第 7 點，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，請修正。 (2) 請確實依都市計畫法新北市施行細則第 43 條屋頂 1/2 綠化檢討。 (3) 請確實依都市計畫法新北市施行細則第 56 條檢討法定空地 80% 透水面積及雨水貯留量。 (4) 排水計畫請補充公共排水溝及排水方向。 8. 景觀計畫： (1) 景觀平面圖請套繪鄰地人行動線，以釐清人行動線之延續性及鋪面介面處理方式，沿街植栽槽部分則建議與鄰地銜接處留設適當距離後再予以設置。 (2) 考量植栽生長及植栽槽淨寬建議至少於 1.5 公尺以上。

說明	（3）夜間照明，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，並於環境友善方案提供之串聯空間增設景觀高燈以增加友善性。 9. 報告書部分： （4）提案單部分，補充自行車設置數量。 （5）依新北市都市設計審議原則第3點，車道出入口寬度應為8公尺以下，請補充標示。 （6）開放空間管理維護基金計算請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」所附之公共開放空間管理維護執行計畫表製作補充於報告書附錄。 （7）有關景觀順平請設計，並依新北市都市設計審議原則第7點規定，倘人行步道寬度大於6公尺應種植雙排喬木；有關樹穴規劃，請整體降版設計以利喬木生長。 (三)本案錄案提請107年5月4日本市都市更新暨都市設計聯審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. 本案申請容積移轉（40%，1,420.82平方公尺），提出基地東至東南側帶狀型開放空間並留設2.5公尺人行步道串聯中正路及民樂街供人行穿越、於部分地上1層作挑空設計供公眾通行，建構鄰里社區徒步空間，面積合計451.19平方公尺及設置遊具或體健設施，供鄰里居民休閒、運動環境為友善方案，惟目前開放性及公益性不足，請依下列意見增加並修正容移環境友善方案後，原則同意40%： （1）原地上層設置自行車空間範圍請改留設頂蓋型開放空間以增加空間之開放及自明性，且空間高度範圍應挑高達6公尺。 （2）考量基地內開放空間人行動線穿透及自明性，鄰中正路側改調整為廣場設置。 （3）請於開放空間(包括頂蓋型空間)處再增設街道傢俱，並另外標示頂蓋型開放空間範圍及面積。 （4）有關本案提供頂蓋型開放空間供公眾使用部分，請調整鋪面配置並區分公私介面；另本案無障礙通路檢討部分，應不得與友善範圍重複計列，請修正。 （5）請確實補充遊具或體健設施，供鄰里居民休閒、運動環境為友善方案之相關圖說。 （6）開放空間告示牌請增設並分別設置於3處，並於公寓大廈住戶規約載明留設之開放空間範圍。 2. 人行空間或步道系統配置事項： （1）請依「新北市都市設計審議原則」第2點第1款規定，補充車道與人行空間(包含公有人行道)及道路之順平關係剖面圖說。

說明	（2）考量基地內開放空間人行動線穿透及自明性，有關鄰中正路側之帶狀空間部分，應以直線性留設人行步道，以作為連通至周邊商業區等人行通廊空間使用。 3. 有關本案於地面層除供人行通行之步道、廣場空間之外應儘量設置綠化；倘若檢討仍有不足，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」大會決議放寬綠化。 4. 依「新北市都市設計審議原則」第5 點第3 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，請確實於立面圖說標示設置範圍，並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並依工務局建管相關規定及審查意見辦理。 5. 本案申請裝飾柱審議申請放寬一節，就目前檢討內容若符合建管規定，請逕依規定檢討，並無需申請此項目。 6. 景觀計畫： （1）景觀剖面(涉及交代頂蓋型空間)圖5、6 部分，地面層景觀剖面圖內容與建築間、地下室及鄰地周邊關係未交待清楚，請再補充說明。 （2）本案設置喬、灌木部分，請確實依「新北市都市設計審議原則」規定留設覆土深度。 （3）考量植栽生長性及夜間人行安全，請於基地西北側妥適調整景觀規劃及增設植栽。 （4）請補充鄰中正路側之人行空間剖面圖說。 （5）屋頂層請於平面及剖面圖補充排水方向。 7. 報告書部分： （1）請於各平面及剖立面標示正確比例說明、指北、道路名稱及寬度、相關退縮空間尺寸及空間名稱、樹穴寬度。 （2）請再補充由基地內部檢視之外部周邊現況照。 （3）請標示設置圍牆總長度。 （4）圖面標示請統一，開口及動線並以討生方向劃設。 （5）都更獎勵之4 公尺人行退縮之實際留設面積部分，若有勘誤請請修正。 （6）報告書有誤繕及涉及以上修正事項之相關圖說(包含規約)，請一併修正。 (四)本案前經108 年1 月24 日本市都市更新委員會第85 次會議原則修正後通過，依程序辦理都市設計審議核備。 (五)本案經設計單位於108 年3 月22 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於108 年4 月25 日新北府城設字第1080289615 號函先行同意核備在案。
	八、以上提請108 年6 月18 日本市108 年度第5 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	**台灣電力林口區小南灣段下福小段388地號等35筆土地建廠辦公室附屬公務車庫新建工程**	案號	報告案 第十五案

說明

一、申請位置：林口區小南灣段下福小段388、388-1、388-5、388-6、388-7、388-10、388-12、388-15、388-16、388-17、388-29、388-30、388-37、394、444-15、459、478、478-1、478-2、478-4、478-5、478-13、478-15、481、483、484、485、490、506-3、508-3、508-4、1429-4、1429-5、1430-3地號等35筆土地。

二、設計單位：陳子謙建築師事務所　　建築師：陳子謙。

三、申請單位：台灣電力股份有限公司　　負責人：鍾炳利。

四、土地使用分區：甲種工業區(建蔽率60%，容積率140%)

五、設計概要：

(一)設計內容：地上2層鋼筋混凝土構造，共1戶。

(二)建築基地面積　：　274,301　平方公尺。
　　設計建築面積　：　85,540.96　平方公尺。
　　設計建蔽率　　：　31.19% ≦ 60%。

(三)總樓地板面積　：　228,097.97 平方公尺。
　　設計容積面積　：　228,097.97 平方公尺。
　　設計容積率　　：　83.16% ≦ 140%。

(四)新建建築各層用途如下：

　　地上一層　　：　停車空間、休息室、茶水間、廁所。
　　地上二層　　：　樓梯間、器材室、消防泵室、水箱。

(五)停車空間　　：　應設汽車460輛，實設580輛(自設120輛)。
　　應設機車10輛，實設10輛。

(七)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)案」第3點規定，爰此申請辦理都市審議。

七、辦理經過：

(一)本案於96年11月6日北府城設字第096072001號函台灣電力林口鄉火力發電廠廢水處理廠及事業用電變電站新建工程備查在案。

(二)本案於97年3月12日北府城設字第0970154789號函台灣電力林口鄉火力發電廠餐廳、宿舍及維修廠房新建工程備查在案。

(三)本案於97年9月3日北府城設字第0970630491號函台灣電力林口鄉火力發電廠建廠辦公室新建工程備查在案。

(四)本案於100年6月29日北府城設字第1000617621號函台灣電力林口鄉火力發電廠更新擴建計畫整體規劃報告案新建工程備查在案。

(五)本案於103年5月27日北府城設字第1030923040號函台灣電力林口鄉火力發電廠重件倉庫新建工程備查在案。

(六)本案設計單位於107年8月29日函送都審報告書到府，並錄案提請107年9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.本府工務局意見(書面)：

(1)本案應為新建案件(非增建)

(2)圍牆設置請依建築基地圍牆設置原則檢討。

(3)本案停車空間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相關規定檢討。

(4)夜間建築物照明計畫請說明。

(5)請標示其餘原使照核准之停車位置及數量，並補充說明本次停車位數量檢討及設置位置；倘涉及變更原使照核准內容，須併案辦理變更使用執照。

(6)透水面積並無可扣除面積。

(7)前側院檢討有誤。

(8)是否須檢討無障礙。

(9)建築面積請套繪於一樓平面圖。

2.本府交通局意見(書面)：本局無意見。

(七)本案業經前次專案小組審議決議修正後通過，惟申請單位及在地仕紳希冀以規劃文化意象之圍牆型式，後經本局及委員於107年12月7日至廠區及洪福宮現勘現有圍牆及宮廟周邊環境，會議決議為續提專案小組審議，本案設計單位於108年1月18日函送都審報告書到府，錄案提請108年2月12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：本案已於107年9月6日專案小組會議表示無意見。

2.本府工務局意見：

(1)圍牆高度4.3、2.54公尺不符107年9月6日都審意見，請提都審委員會討論。

(2)警衛崗哨請標示申請位置及是否增建項目。

(3)圍牆圍雜項工作物，應不納入建築面積。

3.本案前經107年9月6日專案小組審查，決議為修正後通過，惟洪福宮針對圍牆設置形式提出建議，經本府城鄉發展局於107年12月7日現勘，結論「原則認同得以取得地方共識之文化意象實體牆之方式設置」。故請考量地形高差範圍之圍牆設置及銜接方式，原則同意本案基地東南側鄰洪福宮後側之圍牆型式以文化意象實體牆規劃。

4.考量基地地勢較低窪，請加強本案集、排水計畫，並補充剖面

	圖說明草溝設置方式及平面圖標示排水方向。 5. 本案為林口電廠整體規劃廠區新建附屬公務車庫，請說明本案法定汽、機車車位數量檢討，並依都審原則規劃自行車車位。 6. 本次新增警衛崗哨部分，請補充警衛崗哨周邊環境配置圖，標示法定退縮範圍，崗哨不得位於法定退縮範圍內，並請說明本案立面使用材質及補充模擬透視圖。另應依相關規定檢討屋頂1/2綠化。 7. 報告書頁碼請依本局網站之報告書範例製作。 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。 (四)本案經設計單位於108年4月11日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於108年4月25日新北府城設字第1080660525號先行同意核備在案。 八、以上提請108年6月18日本市108年度第5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	**崇實開發淡水區海天段571、578、579地號等3筆地號集合住宅新建工程案(第一次變更設計)**	案號	報告案 第十七案

說明

一、申請位置：新北市淡水區海天段571、578、579地號等3筆土地。

二、設計單位：葉嘉建築師事務所　　建築師：葉嘉。

三、申請單位：崇實開發股份有限公司　　負責人：蔡春湧。

四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率50%，容積率225%)

五、設計概要：

(一)設計內容：地上9層地下2層鋼筋混凝土構造，共35戶。

(二)建築基地面積　：　725.76 平方公尺。

設計建築面積　：　316.97平方公尺。

設計建蔽率　：　43.67% ≦50%。

(三)總樓地板面積　：　3,676.99平方公尺。

設計容積面積　：　2,347.50平方公尺。

設計容積率　：　323.45%≦324%(225%*(1+30%+6%+8%))(允建上限)。

(四)容積移轉面積　：　489.82 平方公尺。(30%)

基地保水獎勵　：　97.98 平方公尺。(6%)

綠建築獎勵　：　130.63 平方公尺。(8%)

(五)新建建築各層用途如下：

地下一至二層　：　防空避難室兼停車空間、停車空間。

地上一層　：　集合住宅、公共服務空間、入口門廳。

地上二至九層　：　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30輛，實設汽車30輛；
應設機車35輛，實設機車35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十九點及95年08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)本案前經104年5月11日北府城設字第10407895550號函同意備查在案。

(二)本案因戶數、開放空間、立面造型、景觀等內容變更，設計單位於

107年7月24日函送都審報告書到府，並錄案提請107年8月28日專案小組審議，決議如下:本案因提送內容未能符合都市設計審議原則中一戶一車位、容積移轉友善方案、車道設置等相關內容，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)依報告書p.4-2-24第一層平面圖中，請圖示說明本案周遭各基地與其停車出入口位置及與本基地是否有影響衝突；另基地第一平面層之無障礙車位與垃圾車停車位之2處車道出入口處，請評估改為1處供車輛出入。

(2)停車位：

a.本案汽車停車位數量折減部份，請依本市都市設計審議原則第三條第一項第一款停車數量配置(報告書p.2-3-4)檢討汽車停車位數量或折減後數量是否符合本原則規定，並將前述各規定條文對照表及計算過程詳附。

b.按土管規定，基地停車位之檢討除須符合建技規則外，尚需滿足本案開發交通量衍生之實際停車需求；故請依土地使用以樓地板面積推估基地汽、機車停車產生率並計算停車需求(並請註明相關參數資料來源)，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；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、擋土牆等)。

(2)外牆裝飾物(裝飾柱)、陽台、雨遮請依建築技術規則及本市規定檢討。

(3)屋脊裝飾物請依規定檢討透空並依規定採輕量之構造。

(4)基地內現有通路範圍變更部分，請釐清是否已辦理廢改道。

(5)基地內現有通路範圍鋪面形式請釐清。

(6)地下1層機車進出口車道寬度請檢討。

(7)無障礙室外通路與無障礙汽車位下車區是否重疊請釐清，並依相關規定檢討。

(8)地上1層陽台投影空間請釐清，陽台面積請檢討，陽台欄杆未標示。

(9)地上層窗戶台度請依建築技術規則規定檢討。

3、本次變更標準層由2戶變更為4戶致戶數增加25戶，且未能符合一戶一汽車位之審議原則，相關之折減方式請依101年版都市設計審議原則辦理。

4、本案申請容積移轉(30%，489.99平方公尺)目前提出之友善方案為基地側院開放空間，惟該空間為無障礙車位之車道且為現有通路，友善性不足請調降容移量。

5、有關車道破口部分請以一處設置為原則。
6、屋脊裝飾物建議採金屬構架，並檢討耐風、耐震及耐候等結構安全項目，並以6公尺規劃為原則。
7、建築線指示圖中涉及現有通路認定問題，請依建管規定辦理。
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。

(三)本案設計單位於107年10月17日檢送都審報告書到府，並錄案提請107年10月30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(複壁高度等)。
(2)基地內現有通路範圍鋪面形式請釐清。
(3)外牆裝飾物(裝飾柱)請依建築技術規則及本市規定檢討。
(4)地上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。

2.本府交通局意見(書面):本案於107年8月28日專案小組會議紀錄決議事項修正對照表中(報告書p.1-2-1)，有關決議事項第3點車道破口處以一處設置為原則部份，於報告書p.1-3-7修正汽車一處出入口處，惟未見機車出入動線，請補充說明；另報告書p.5-2-24與5-2-26，機車出入口似位於本基地南側，請補充說明本案基地機車出入動線，並請確認本案是否按都設原則一宗基地以設置一處停車場出入口為原則。
3.本次變更標準層由2戶變更為4戶致戶數增加18戶(總計35戶)，車位數部分依照小坪折減(27戶面積小於66平方公尺)尚能符合審議原則規範，折減部分請設置自行車位補足，請於圖面標示說明。
4.本案申請容積移轉(30%，489.99平方公尺)目前提出之友善方案為基地西側開放空間121.22平方公尺及車道旁1.16平方公尺，考量周邊為擋土複壁且部分位於北面的陰暗處，較容易成為管理不易的死角，仍請維持於街角空間，以提供較佳的開放性。
5.考量本案基地面積較小車位配置不易，為了有較佳的停等空間，同意車道破口寬度可達5公尺，並設置於基地西側。另西側擋土牆破口寬度部分因考量使用需求，原則同意適度予以放寬，後續仍依主管機關審定內容為準。
6.建築物量體部分請依建築線指示圖規定退縮。
7.請考量以人為本的通行空間，請將人行道鋪面規劃與車道材料一致。

	8. 無障礙車位下車區及無障礙室外通路範圍不得重複，請釐清更正。 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。 10. 相關單位意見請酌參。 (四)本案經設計單位於108年4月3日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於108年4月26日新北府城設字第1080756213號先行同意核備在案。 八、以上提請108年6月18日本市108年度第5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	**維多利亞建設三重區仁信段5地號1筆土地大樓新建工程**	案號	報告案 第十七案

說明

一、 申請位置：新北市三重區仁信段5地號1筆土地。

二、 設計單位：富昱建築師事務所　　建築師：胡富傑。

三、 申請單位：維多利亞建設股份有限公司　負責人：邱義。

四、 土地使用分區：住宅區(建蔽率50%，容積率240%)

五、 設計概要：

（一）設計內容：地上9層地下3層，鋼筋混凝土造，共60戶。

（二）建築基地面積　：　953.13平方公尺。
　　設計建築面積　：　475.77平方公尺。
　　設計建蔽率　　：　49.92%≦50%。

（三）總樓地板面積　：　5,371.76平方公尺。
　　設計容積面積　：　2,745.01平方公尺。
　　設計容積率　　：　288%≦288%(240%*(1+20%))(允建上限)

（四）開發時程獎勵　：　457.5平方公尺(20%)。

（五）新建建築各層用途如下：
　　地下一至三層　：　防空避難室兼停車空間
　　地上一層　　：　集合住宅、店舖、管委會空間、自行車
　　地上二層　　：　停車。
　　地上三至九層　：　集合住宅、管委會空間。
　　屋突一至三層　：　樓梯間、機房、水箱。

（六）停車空間：應設汽車45輛，實設45輛。
　　應設機車60輛，實設61輛。
　　應設自行車30輛，實設30輛。

（七）餘詳報告書。

六、 法令依據：
本案依據「變更三重都市計畫（高速公路北側仁義街附近地區)細部計畫(土地使用分區管制要點第五點停車位設置規定)書」第8點申請辦理都市設計審議。

七、 辦理經過：

（一）本案設計單位於107年11月22日函送都市設計審議報告書到府，提請107年12月14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. 本府城鄉發展局都市計畫科(書面)：查申請人依103年3月18日發布實施「擬定三重都市計畫(高速公路北側仁義街附近地區)細部計畫」案及106年12月29日發布實施「變更三重都

市計畫(高速公路北側仁義街附近地區)細部計畫(土地使用分區管制要點第五點停車位設置規定)」案第 8 條規定申請候選綠建築證書，請申請人於建築一樓樓版勘驗審查前取得。

2. 本市府交通局(書面)：
   (1) 本案為第 1 類建築物，規劃 60 戶，設置汽車停車位 45 席(法 43)，機車停車位 61 席(法 60)，自行車停車位 30 席，未達提送交評門檻。
   (2) 請補充基地臨接道路之道路幾何配置，且基地車輛進出動線應依循標誌標線行駛。另依報告書照片所示，元信三街現況車道為雙黃線分隔，車輛進出應右進右出。
   (3) 停車場出入口規劃設計，應包含轉彎處 5 公尺截角圓弧、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、車道寬度及緩衝空間長度等，請於相關圖說補充，另請確認停車場出入口植栽是否會影響車輛進出視距，請於相關圖說補充。
3. 本市府工務局(書面)：
   (1) 陽臺外露梁設置裝飾性柱請依業務工作手冊 5-32 處理原則檢討。
   (2) 人行道請標示淨寬。
   (3) 裝飾柱請依業務工作手冊 5-01 檢討立面長度。
   (4) 車道出入口與道路鄰接處請依建築技術規則設置汽車迴轉半徑倒圓角。
   (5) 空間名稱請詳實標示，各層面積檢討示意圖請於報告書檢附。
   (6) 請補充標示露臺上方雨遮深度。
   (7) 地面層陽臺請依內政部函釋設置欄杆。
   (8) 機車位請集中留設。
   (9) 店鋪出入口請檢討無障礙出入。
   (10)陽臺請依內政部函釋設置欄杆。
   (11)1 樓室內高程與外部高程落差 190 公分，因無障礙動線出入繁瑣，請考量其必要性。
   (12)屋頂平臺之花叢緊鄰女兒牆，請檢討扣除花臺後女兒牆高度是否大於技規規定高度。
4. 本案提請地上 1 至 2 層店鋪裝純飾柱寬深度大於 1 公尺設計放寬，原則同意。
5. 本案提請放寬土管停車位規定於提出交通改善措施後依都審原則小坪數折減設置，請依下列意見修正後，原則同意。
   (1) 法定自行車位不得列為交通改善措施。
   (2) 交通改善措施請依 107 年 5 月 4 日第 5 次都設大會決議檢討留設 2 分之 1 電動機車位。
6. 本案提請放寬土管覆土深度依都審原則規定設置，地面層柱外

自行車請取消調整位置，原自行車位空間調整為綠地，整體設計內院空間供全棟住戶共同使用，原則同意覆土依都審原則設置。

7. 地面層高度抬高為 119 公分，請依測量圖與鄰地現況高程順平設計，且不得以輪椅升降台檢討地面層人行動線，調整後無障礙動線應仍可由正面直接進入。
8. 交通運輸系統配置事項：
   (1) 車道兩側綠帶請延伸至車道邊緣設置，以利行人辨識。
   (2) 地下 1 層行動不便車位位於車道口且距離梯廳動線過遠，請調整設置位置或設置於地下 2 層較安全、接近梯廳位置。
9. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項：
   (1) 空調室外機請設置於陽台內側，並請依都審原則標示冷媒管及補附正向立面檢討。
   (2) 地上 2 層管委會空間隔間疑似住宅平面，請集中設置廁所空間，並考量男女使用便利性，另建議考量設置必要之茶水間。
   (3) 地面層管委會空間現規劃屬過道性質，請考量住戶活動使用及建管規定合理規劃。
10. 景觀計畫：
   (1) 沿街開放空間請以 1.5 公尺綠帶及 2.5 公尺人行道尺寸設置。
   (2) 景觀剖面圖退縮尺寸不符土管規定，請釐清，並請補標示無障礙坡道下方覆土深度。
   (3) 地界線 1.5 公尺範圍請考量鄰地現況測量高程順平設計。
   (4) 地面層台電配電室空間請設置緩衝植栽綠帶。
   (5) 屋頂層綠化請考量覆土後女兒牆高度安全性設置，屋頂綠化植栽請增加植種多樣性。
   (6) 景觀照明請加強車道及內院空間之安全照明設置。
11. 環境保護設施配置事項：
   (1) 垃圾暫存空間請考量暫停車位留設 75 公分以上清運動線。
   (2) 法定空地透水檢討建築面積範圍不得計入透水面積。
12. 報告書部分:
   (1) 提案單法定車位數、部份內文都市計畫名稱筆誤，請更正。
   (2) 部分法規未回應、回應筆誤，請更正。
   (3) 水岸建築面寬小於基地平均寬度 70%檢討圖未附，量體計畫圖請依範本補附平面說明。
   (4) 景觀平面圖請補標示綠帶及人行道尺寸、車道及兩側人行道順平高程；不可綠化面積計算圖請補標示法定無遮簷人行道寬度；2 樓及屋頂綠化檢討筆誤，9 樓露臺綠化未檢討，景觀陽台請依都審原則水岸建築補檢討綠化面積。

	(5) 全街廓配置圖高程標示不全，並請補標示綠帶及人行道尺寸。 (6) 動線計畫圖部份圖面排版錯誤，並請補標示車道口緩衝空間尺寸；無障礙設施計畫請補標示樓梯、高程及坡度。 (7) 排水計畫圖請補標示高程。 (8) 廣告招牌計畫土管條文檢討不全。 (9) 封面透視圖請以周邊現況模擬。 (10)全街廓配置圖請補標示土地使用分區管制要點指定街角空間設計方式，行道樹請補充樹距建議尺寸。 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。 （二）本案經設計單位於108年3月29日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於108年4月29日新北府城設字第1080746103號函先行同意核備在案。 八、 以上提請108年6月18日本市108年度第5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	新北市貢寮區公所貢寮區貢寮段貢寮小段 163-4、652-3、758 地號等 3 筆土地行政大樓新建工程	案號	報告案 第十八案

說明

一、申請位置：新北市貢寮區貢寮段貢寮小段 163-4、652-3、758 地號等 3 筆土地。

二、設計單位：太一聯合建築師事務所　　建築師：林芳立。

三、申請單位：新北市貢寮區公所　　負責人：陳文俊。

四、土地使用分區：機關用地(建蔽率 50%，容積率 250%)

五、設計概要：

(一) 設計內容：地上 4 層，鋼筋混凝土構造，共 1 戶。

(二) 建築基地面積 ： 2,614 平方公尺。
設計建築面積 ： 1,279.01 平方公尺。
設計建蔽率 ： 48.93≦50%。

(三) 總樓地板面積 ： 4,737.33 平方公尺。
設計容積面積 ： 6,331.38 平方公尺。
設計容積率 ： 242.21%≦250%。

(四) 新建建築各層用途如下：
地上一層 ： 地面停車空間。
地上二層 ： 區公所、戶政事務所、清潔隊辦公空間。
地上三層 ： 辦公空間。
地上四層 ： 災害應變中心、會議室、大會議室。
屋突一層 ： 電氣機房、電梯機房、空調機房、資訊機房、台電配電室、發電機房

(五) 停車空間 ： 應設汽車 40 輛，實設 40 輛；
應設機車 3 輛，實設 20 輛(自設 17 輛)。

(六) 餘詳報告書。

六、法令依據：

本案依據「都市計畫法新北市施行細則」第45條第1項第3款規定，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 1 月 23 日函送都審報告書到府，提請 108 年 1 月 31 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.有關封面及目錄：

(1)請釐清案名及提請放寬事項。

(2)請按審議報告書範本編排。

2.有關第 1 章-申請書表：

(1)請補充建造掛件文件。
(2)請釐清本案地段地號。
(3)請釐清切結書之內容。
(4)空白頁請標示。

3.有關第2章-法規檢討：
(1)請釐清法令檢討之版本日期。
(2)請逐條逐項檢討說明並標示對應頁碼，另附表內容不得缺漏。
(3)請釐清本案地段地號。
(4)各法規檢討均請建築師簽證。

4.有關第3章-基地分析：
(1)請釐清本案地段地號。
(2)請補充建築線指示圖。
(3)周邊現況環境請標示拍攝方向。
(4)請按審議報告書範本檢討編排。

5.有關第4章-建築計畫：
(1)請按審議報告書範本檢討編排。
(2)面臨15m長泰路一側，考量人行空間品質，請依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準提請主管機關放寬。
(3)車道出入口動線請依建管規定辦理，並應取得主管機關同意。
(4)請釐清地上一層之車行迴轉動線規劃。
(5)請補充欄杆透空率檢討。

6.有關第5章-景觀計畫：
(1)請釐清喬木覆土深度。
(2)面臨15m長泰路一側，考量人行空間品質，請加倍植栽數量或屋頂設置太陽能板。
(3)綠化及綠覆率檢討有誤，請修正。

7.有關第6章-設計圖說，立面圖、剖面圖請交待尺寸比例及地界線。

8.有關附件一，請釐清地籍圖土地座落內容。

9.北向立面語彙建議予以簡化設計。

10.一層逃生門請開向逃生方向。

11.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。

12.相關單位意見請酌參。
(1)本府交通局意見(書面)：停車需求、臨停空間應內部化，請確實檢討員工及洽公機車位需求，並設置足夠之機車停車位。
(2)本府工務局意見(書面)：
A.1樓機電空間檢討請補充敘明。
B.樓梯屬性及性質請於圖面標註。
C.建築物使用類別是否涉及其他類別(如：A類)請釐清。

	D. 屋突層空間名稱請依技術規則規定檢討。 (3)本府城鄉發展局意見： A. 都審報告 P1-2 頁有關 1-4 提案單說明六都市設計法令依據誤植為：依據「變更東北角海岸風景特定區(貢寮地區)細部計畫(部分農業區為機關用地)」，請更正為「都市計畫法新北市施行細則」辦理都市設計審議。 B. 都審報告 P2-14 頁有關 2-2 土地使用分區管制要點檢討： (A)「法規檢討」僅列舉「變更東北角海岸風景特定區(貢寮地區)細部計畫(部分農業區為機關用地)」案，請補充「變更東北角海岸風景特定區(貢寮地區)細部計畫(第一次通盤檢討)」案。 (B)第六點檢討說明之「容積率」誤植為 150%，請更正為 250%。 C. 都審報告 P2-1 頁有關 2-1 有關「都市計畫法新北市施行細則」(以下簡稱施行細則)檢討： (A)依都審報告 P2-10 頁施行細則第 39 條之檢討說明，本案為機關用地，非土地使用分區，應免檢討。 (B)依都審報告 P2-10 頁施行細則第 39-1 條之檢討說明，有關管制內容說明欄內容誤植為第 40 條文字，請更正。又檢討說明欄本案為公有土地，惟未供作老人活動設施、老人安養設施、公共托育設施及社會住宅使用，應免檢討。 (C)依都審報告 P2-11 頁施行細則第 45 條之檢討說明，本案係於都設會審議通過後再申請建造執照，爰有關建管法令適用日之法規檢討，所引用之施行細則版本請再確認。 (D)本案都市設計審議係依施行細則第 45 條規定辦理，有關都市設計審議門檻檢討說明未予敘明，請再補充。 (E)施行細則第 41 條有關設置前院及側院檢討說明未予敘明，請再補充。 (二)本案經設計單位於 107 年 04 月 11 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 108 年 4 月 26 日新北府城設字第 1080660565 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 108 年 6 月 18 日本市 108 年度第 5 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	**福茂開發淡水區天生段764地號等11筆土地集合住宅新建工程**	案號	報告案 第十九案

說明

一、申請位置：新北市淡水區天生段764、765、770、771、772、776、983、984、985、986、沙崙段634地號等11筆土地。

二、設計單位：李天鐸建築師事務所　　建築師：李天鐸。

三、申請單位：福茂開發股份有限公司　　負責人：黃建順。

四、土地使用分區：商業區(建蔽率70%，容積率320%)

五、設計概要：

(一) 設計內容：地上14層地下3層，鋼筋混凝土造，共122戶。

(二) 建築基地面積　：　2,190.27平方公尺。
設計建築面積　：　958.32平方公尺。
設計建蔽率　：　44.69%<50%。

(三) 總樓地板面積　：　14,692.43平方公尺。
設計容積面積　：　7,008.70平方公尺。
設計容積率　：　319.99%

(四) 新建建築各層用途如下：
地下二至三層　：　停車空間。
地下一層　：　防空避難室兼機車停車空間。
地上一層　：　店舖、門廳、管委會空間。
地上二至六層　：　一般事務所。
地上七至十四層　：　集合住宅。
屋突一至三層　：　樓梯間、機房、水箱。

(五)停車空間：應設汽車89輛，實設100輛，自設11輛；
應設機車122輛，實設122輛；
應設自行車64輛，實設64輛。

(六) 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十九點及950831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107年8月28日函送都審報告書到府。提請107年12月27日專案小組審查，會議決議如下：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) 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，包含車道寬度/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. 請補充說明本案機車出入口之轉角處是否有視線死角，仍請再檢視修正。 c. 請補充說明本案基地停車場出入口與淡海路 11 巷之影響及相關改善方案。 d. 地面層停車場出入口車道請與開放空間及人行道有所區隔。 (2) 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。 (3) 停車位： a. 報告書 p.4-1 面積計算表中敘明本案汽車位實設共 100 席，惟於報告書 p.4-9.1 地下一層平面圖中繪設共有 101 席汽車位，仍請再檢視修正。 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。 (4)查中正路二段現設有實體人行道供行人通行使用，請補充本案中正路一段 132 巷退縮空間與中正路二段人行道如何銜接，並請補充基地周邊人行道及自行車道之規劃及寬度，並應與街廓其他基地人行道及自行車道串連、順平；倘採人車共道請依標誌標線號誌設置規則於進入路口處設置遵 22-1(雙面)。 (5)按面積計算表，基地開發後僅作集合住宅使用，實設汽車位 100 席、機車位 122 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. 本府工務局意見(書面): (1) 本案建造執照申請因檢附之建築線指示圖已逾 8 個月有效期限，業經本局 107 年 9 月 28 日新北工建字第 1071814317 號函駁回在案，建照法令適用日為取得建築線後重新掛號日期。 (2) 基地內現有通路請依建築現指示圖予以標示。 (3) 陽臺外緣格柵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或提請放寬。 (4) 地上 1 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規定檢討或提請放寬。 (5) 本案是否涉及屋脊裝飾物審議請釐清。 3. 景觀綠化部分: (1)請補充說明本案與鄰地界部分高差是否為原始地形，並應妥善規

劃排水系統，以避免影響鄰地。

(2)屋頂綠化請補充檢討覆土深度足夠。

4. 停車空間部分:

(1)依據「新北市建築物機車停車空間設置要點」機車停車位符合位於公共設施停車場用地、機車停車空間計入容積樓地板面積者，得設置於地面層以上並集中設置，故本案機車停車空間部分請依建管規定辦理。

(2)考量逃生使用安全，建議增加一座安全樓梯通達地下室。

5. 建築、環境保護部份：

(1)本案一至六層規劃店舖及一般事務所，七至十四層規劃住宅，且多屬小坪數之規劃，為避免建築物違反都市計畫使用衍生社會、環境問題及後續產生糾紛，請於銷售廣告及買賣契約載明需符合使用用途。另一般事務所管道間留設於公共領域(共有空間)。

(2)依據新北市都市設計審議原則中商業區規定，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，目前一層及二層規劃店舖、一般事務所、管委會使用空間，惟目前已將沿街面做為商業用途，經討論後同意目前規畫方案。

(3)依審議原則中規定商業使用與住宅使用之立面形式應有所區隔，立面目前皆規劃同一語彙，請以設計手法加強商業空間的自明性。

(4)本案一層樓層高規劃 5.5 公尺，依據「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」，G-3 店舖部分僅能規劃 4.5 公尺，經討論因本案管線轉折所需，同意高度規劃 5.5 公尺。

(5)一層管委會空間部分因造形特殊，請依規定檢討樓層高度。

(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，原則同意。

(7)有關申請裝飾柱部分，請依建管規定檢討後，並確保結構安全後原則同意。

6. 報告書部分:

(1)本案建造執照掛件時間為 107 年 9 月 18 日，請依照 104 年 3 月 19 日實施之「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」內容檢討，並將相關起造人提撥基金納入公寓大廈管理草約中。

(2)有關立面陽台格柵部分請依建管規定檢討透空與開口寬度，以確保符合緊急進口規定

(3)人行空間、汽車、機車出入口請規劃適度的緩衝與區劃，以加強使用安全性。

(4)車道寬度請注意裝修後淨寬度。

	7. 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。 8. 相關單位意見請酌參。 (二)本案經設計單位於107年04月23日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於108年5月8日新北府城設字第1080732222號函先行同意核備在案。 八、以上提請108年6月18日本市108年度第5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	開晟建設永和區保福段 661 地號等 205 筆土地店鋪、集合住宅新建工程(第 3 次變更設計)	案號	討論案 第一案

說明

一、申請位置：永和區保福段 661、662、663、664、665、666、667、668、669、670、671、672、673、674、675、676、677、678、679、680、681、682、683、684、685、686、687、688、689、690、691、692、693、694、695、696、697、698、699、700、701、702、703、704、705、706、707、708、709、710、711、712、713、714、715、716、717、718、719、720、721、722、723、724、725、726、727、728、729、730、731、732、733、734、735、736、737、738、739、740、741、742、73、744、745、746、747、748、749、750、751、752、753、754、755、756、757、758、759、760、761、762、763、764、765、766、767、768、769、770、771、772、773、774、775、776、777、778、779、780、781、782、783、784、785、786、787、788、789、790、791、792、793、794、795、796、797、798、799、800、801、802、803、804、805、806、807、808、809、810、811、812、813、814、815、816、817、818、819、820、821、822、823、824、825、826、827、828、829、830、831、832、833、834、835、836、837、838、839、840、841、842、843、844、845、846、847、848、849、850、851、853-2、888、888-1、889、890、891、891-1、892、892-1、893、894、895、896、1460 地號等 205 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%)

五、設計概要：

(一) 設計內容：地上 29 層地下 6 層，SRC 構造，共 703 戶。

(二) 建築基地面積　：9,189.63 平方公尺。
設計建築面積　：3,415.15 平方公尺。
設計建蔽率　：37.16%≦50%。

(三) 總樓地板面積　：110,496.23 平方公尺。
設計容積面積　：60,953.58 平方公尺。
設計容積率　：663.28%≦663.29%。

(四) 都市更新獎勵　：19,600.29 平方公尺。(71.1%)
都市防災獎勵　：1,378.44 平方公尺。(5%)
開挖率獎勵　：1,654.13 平方公尺。(6%)
容積移轉面積　：10,751.86 平方公尺。(39%)

(五) 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。
地上一層　：管委會空間、店鋪。

說明	地上二層　：管委會空間、活動中心、集合住宅。 地上三至二十九層：集合住宅。 屋突一至三層　：梯間、水箱、機房。 (六) 停車空間：應設汽車703輛，實設汽車724輛(自設21輛)。 應設機車703輛，實設機車708輛(自設5輛)。 應設自行車176輛，實設自行車176輛。 六、法令依據： 本案係依據「變更永和都市計畫(土地使用分區管制要點)案」第19點規定，申請辦理都市設計審議。 七、 辦理經過： (一)本案前經本市103年10月31日北府城設字第1032047063號函同意備查、104年10月28日新北府城設字第1041975864號函同意第1次變更設計核備、105年12月12日新北府城設字第1052306836號函同意第2次變更設計核備在案。 (二)本案設計單位於108年5月10日函送都審報告書到府，提請108年6月4日專案小組審議，決議如下：本案倘取消變更開放空間管理維護基金之申請，則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；倘仍須變更開放空間管理維護基金，請先洽作業單位釐清後，依程序辦理。 1. 本市府交通局意見(書面)：本次變更無涉及變更量體或停車位數，故無意見。 2. 本案本次申請變更設計應以圖面圈示內容為準，餘非本次變更項目應以原核准內容為準，另： (1) 原核准容積移轉友善方案整修仁愛公園臨路側之無障礙坡道及機車停車區部分，業經永和區公所先行整建完成，故依永和區公所108年5月1日新北永工字第1082181360號函同意變更為繳納代金予本市城鄉發展局，原則同意。 (2) 原核准容積移轉方案頂蓋形開放空間管理維護基金原核准為新臺幣29,394,722元，擬變更為新臺幣857,478元，變更原核准內容係為大會決議事項，如為誤植需申請變更，請先洽作業單位釐清後依程序辦理。 3. 本案為都市更新案件，變更內容是否涉及共同負擔調整，請洽本市都市更新處協助釐清確認。 4. 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。 5. 相關單位意見請酌參。 (三)本案因申請變更內容涉及原核備大會決議事項檢討調整，設計單位於108年6月6日函送都審報告書到府。

	八、以上提請108年6月18日本市108年度第5次大會討論。
提請確認及討論事項	本案因申請變更容積移轉友善方案開放空間管理維護基金檢討結果，涉及調整減少金額及原核備大會決議事項原意釐清，故提請大會討論確認。
相關單位意見	本市府城鄉發展局開發管理科意見(書面)： 永和區保福段661地號等205筆土地(面積9,193.13平方公尺，實施都市更新地區)，本案前於105年1月8日新北府城開字第1042523713號函准予容積移轉在案，送出基地可移轉之容積為10,751.86平方公尺，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。
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、 本案原則同意維持102年11月22日本市都市設計審議委員會第37次大會決議，以頂蓋型開放空間不申請獎勵部分檢討計算提撥維管費用。有關本案建築師說明原核備開放空間管理維護基金計算係屬誤植故申請釐正部分，經委員討論，原大會決議須提列開放空間管理維護基金範圍已明確，且經建築師切結變更後倘後續涉及相關法律責任、都市更新權利變換內容及社區維管爭議時，應由實施者(開晟建設股份有限公司)及簽證建築師(陳廷杰建築師)負責，請補充切結書面文件。 二、 有關本案建築師涉及原核備簽證檢討不實部分，建議作業單位依相關規定移送工務局辦理建築師懲戒，並建議城鄉局作業單位之行政程序，應一併作檢討。 三、 倘有新事證可資證明，得另再提會審議。

案由	方原開發汐止區長安段1025地號等10筆土地工廠新建工程	案號	討論案 第二案

說明

一、 申請位置：新北市汐止區長安段1025地號等10筆土地

二、 設計單位：王山頌、許世偉建築師事務所　建築師：王山頌、許世偉

三、 申請單位：方原開發股份有限公司　負責人：黃翔

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：3幢3棟 地上10層地下2層鋼筋混凝土構造，共158戶。

(二)建築基地面積　：12,361.34平方公尺。

設計建築面積　：431.2平方公尺。

設計建蔽率　：34.88%≦50%。

(三)總樓地板面積　：60,901.56平方公尺。

設計容積面積　：33,746.40平方公尺。

設計容積率　：272.99%(含容積移轉)

(四)新建建築各層用途如下：

地下二層　：防空避難室兼停車空間。

地下一層　：停車空間

地上一層　：入口門廳、廠房

地上二層至十層　：廠房

屋突一至二層　：梯間、水箱

(五)停車空間：應設汽車171輛，實設300輛，自設129輛。

應設機車171輛，實設378輛，自設207輛。

應設自行車43輛，自設自行車43輛。

(六)餘詳報告書。

六、 法令依據：

本案係依據「變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)」案第17點規定，爰此申請辦理都市設計審議。

七、 辦理經過：

(一) 本案於107年12月20日以新北城設字第1072386523號函終結在案。

(二) 本案設計單位於108年1月25日重新提送都審報告書到府。提請108年2月22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. 本府城鄉局開發管理科(書面意見)：經查詢土地容積移轉申請案件管理系統，討論案(四)查有申請紀錄，前經新北市政府106年10月25日新北府城開字第1062056326號函確認書面要件、可移轉容積量並完成送出基地現地勘查在案，申請移入容積為7,787.64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（7,787.64平方公尺，超出部分無償捐贈），惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

2. 本府交通局(書面意見)：

(1) 本案交評請依本局前次108年2月11日新北交規字第1080226596號函審查意見修正後續審。

(2) 停車場出入口位於轉彎處，所規劃之安全警示設施不足，請研提增設相關設施，並於貨車出入時增派人員指揮，以改善行車視距及加強車輛進出安全。

(3) 請檢討基地最大型貨車離場轉彎軌跡之合理性並重新套繪，另請確認靠近出入口第1席裝卸車位內是否有其它障礙物影響車輛進出。

(4) 請以連續線段標示機車、自行車停車位至梯廳間之步行動線。

3. 本案申請容積移轉(30%)友善空間:設計單位雖已留設1,427.86平方公尺考量基地與聯外道路動線之串聯，請增加大同路至大安路基地內步道設計並設置夜間照明以確保使用安全，原則同意容移30%，並納入管理規約以確保公眾使用。

4. 應於公寓大廈規約加註事項，請確實登載。

5. 請檢附核准之建築線圖說。

6. 本案除檢討留設3.52 公尺以上無遮簷人行道及綠帶外，配合友善方案於基地臨建築線處留設寬度至少4公尺之人行步道，友善方案臨建築線範圍應以雙排樹設置。

7. 請修正汽機車車道寬度於人行道出入口應縮減為8公尺以下。

8. 請增加平面及屋頂層景觀剖面圖，並應清楚標示覆土深度及樹穴、人行道寬度。

9. 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。

10. 汽機車車道寬度請標示於圖面。

11. 請檢附彩色之建築立面圖。

12. 規約應加註事項，請依新北市都市設計審議原則檢討。

13. 報告書多數圖面模糊，請修正。

14. 為加強開放空間對外的使用，請考量綠籬設置的適宜性，並設置街道家具。

15. Youbike設施設置位置建議與公園整體規劃。

16. 植栽樹種請再考量後續維護管理。

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。

(三) 本案設計單位於108年5月31日檢送都審報告書到府。

八、 以上提請108年6月18日年度第5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、提請大會討論事項： （一）容移友善方案審議。 （二）水岸建築審議。
相關單位意見	工務局意見(書面): 一、基地地面GL+-0設定於何高程？地下一層頂板抬高120公分須計入建築面積，請釐清。 二、一層平面基地內高程請四向多處標示，另其平面高程及擋土複壁目前與剖面圖不一致。 三、請補充基地內通路技規規定檢討。 四、機電空間15%免計部分，未列各層及加總檢討式。 五、請依山坡地相關規定檢討。 六、建築線文件未附全。 七、剖面圖請補充空間名稱。 八、鄰地是否為市有畸零地涉及合併建築？ 九、本案是否法定空地重複使用及造成裡地情形。 十、請逐條檢討技規特定建築專章。 十一、無障礙機車位車道寬度淨寬180公分，請修正。 十二、P2-1.20第47條檢討請釐清。
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，經作業單位檢核後同意核備，如仍有無法修正事項，再提送小組討論確認。 一、有關容移友善方案部分: （一）地界退縮3公尺開放空間部分，請自地界線退縮1.5公尺人行步道後再設置喬木，以利未來鄰地合併留設人行步道。 （二）考量留設友善方案人行步道之串聯性，請調整裝卸車位位置加強基地東南側開放空間使用性及串聯性。 （三）整體友善開放空間應增加各節點之設計、夜間安全照明、街道家具，並增設開放空間告示牌及補充各斷面剖面圖說。 （四）友善開放空間喬木配置部分，應考量喬木生長與步道介面之處理。 （五）目前設置木棧道部分，應就後續管理維護調整材質。 二、有關新北市都市設計審議原則水岸建築檢討部分，請配合整體開放空間留設，調整建築物配置。 三、考量本案乙種工業區建築物用途為工廠使用，請考量設置污水處理設施。 四、請補充工業廠房預計進駐人員及營運管理等相關內容。 五、機車停車空間逃生距離及動線應再作檢討。 六、相關單位意見請酌參。

案由	**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」審議原則第5條第5項執行模式討論**	案號	專案報告 第一案
說明	一、辦理緣由： (一)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 建築技術規則第二六八條之高度限制』規定」審議原則第5條第5項，依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化。 (二)目前審議案件針對該條文有實務執行之疑義。 二、辦理經過: (一)前開條文係依102年12月5日修正之新北市都市設計審議原則第8條第7項：(七) 消防救災計畫：應依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，檢討雲梯消防車 操作救災空間及通道，各戶配置均在消防救災辦範圍內，並依規定檢附消防局相關核准文件。 (二)新北市都市設計審議原則於104年9月8日修正第8條第6項：(六) 消防救災計畫： 1、應依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」檢討。 (三)依據內政部營建署於105年7月5日召開「研商供雲梯消防車救災活動空間涉及緊急進口或其替代開口疑義」，其決議為：「本部69年9月15日台內營字第040266號函釋『建築技術規則建築設計施工篇第108條第1項第2款所規定面臨道路或寬度4公尺以上之通路，且各層之外牆每10公尺設窗戶或其他開口者，係指建築物面臨道路或4公尺以上之通路有任何一側合乎此一規定即可。』，惟同一基地有2棟以上建築物，或同一樓層以無開口之牆壁分隔者，似宜分別檢討設置，以符法意。 三、作業單位建議: 為利審議依循，擬依104年9月8日修正之新北市都市設計審議原則第8條第6項第1款：「應依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」檢討，…。」執行，並經消防局審查確認，作為後續通案執行之依據。後續將依程序修正新北市「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」審議原則條文內容。 四、以上提請108年6月18日本市108年度第5次大會討論。		
決議	照案通過依提案建議方式;後續請依程序修訂新北市「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」審議原則中第5條第5項內容。		

都市設計及土地使用開發許可審議會108年度第5次會議　簽到冊

日期	中華民國108年6月18日（星期二）上午09時00分整
地點	28樓都委會會議室

主任委員		黃一平	上午9時41分離席由江副委員續行主持	
副主任委員		江志成		
出席委員	邱委員英浩		黃委員志弘	黃志弘
	賀委員士廉		鄭委員晃二	鄭晃二
	曾委員漢珍		羅委員文明	
	廖委員國誠		古委員禮淳	古禮淳
	董委員娟鳴	董娟鳴	張委員銀河	張銀河
	洪委員廸光	洪廸光	林委員辰熹	林辰熹
	蘇委員瑛敏		潘委員一如	
	邱委員文傑		蔡委員宗昇	
	湯委員潔新	湯潔新	黃委員美君	黃美君
	謝委員旭昇		江委員南志	江南志
			金委員肇安	金肇安

單　位	職稱	簽名處
新北市政府城鄉發展局 都更處		郭崇昇
	代理處長	張[illegible]
	科長	徐子宏

都市設計及土地使用開發許可審議會108年度第5次會議

列席單位　簽到冊

壹、 時間：中華民國108年6月18日(星期二) 上午09時00分

貳、 地點：28樓都委會會議室

參、 出席單位/人員：

單　位	職稱	簽名處
本府交通局		高朋傑
本府工務局		
新北市政府城鄉發展局		
		吳敏萍
		甘子棠 許哲瑋
		黃冠智 鄭雅文
		李如晴 江青澤

單 位	職 稱	簽 名 處
林信忠建築師事務所		
吳非士建築師事務所		
李兆嘉建築師事務所		
黃明智建築師事務所		
陞鴻興業股份有限公司		
賴良政建築師事務所		
新北市政府經濟發展局		
華興聯合建築師事務所		
喻台生建築師事務所		
陳廷杰建築師事務所	建築師	
王山須建築師事務所	建築師	王山須
許世偉 〃	〃	
開成建設	總經理	
方度建設		王山須代

單 位	職 稱	簽 名 處
陳信樟建築師事務所		
十匯建築師事務所		
日光建築師事務所		
林秀芬建築師事務所		
大元聯合建築師事務所		
林大俊建築師事務所		
蕭家福聯合建築師事務所		
郭秋利建築師事務所		
廖慶樺建築師事務所		
千豐建築師事務所		
陳文龍建築師事務所		
閻康聯合建築師事務所		
張建鴻建築師事務所		
巫錫琪建築師事務所		
吳成榮建築師事務所		
蔡智勸建築師事務所		
容正建築師事務所		