

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113年4月17日
發文字號：新北府城設字第1130682571號
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本府113年4月9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113年度第4次會議紀錄，請查
照。

說明：

- 一、依據本府113年4月8日新北府城設字第1130620385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，請討論案第1案申請單位依決議修正後，於113年4月23日前檢附修正報告書送本府辦理核備。相關作業規定請依作業要點辦理；未依規定期限送請本府核備者，將依規定駁回，並撤銷本案原核准之都市設計審議。
- 三、請討論案第2、3案申請單位依決議修正後，於113年4月23日前檢附修正報告書送本府辦理核備。相關作業規定請依作業要點辦理。未依規定期限送請本府核備者，將駁回申請，並應重新提出申請。



四、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「都設大會歷次會議紀錄」下載。

五、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：黃主任委員國峰、邱副主任委員信智、賀委員士庶、廖委員國誠、蘇委員瑛敏、張委員銀河、彭委員建文、吳委員杰穎、孟委員繁宏、左委員昭德、李委員麗雪、董委員娟鳴、曾委員光宗、黃委員宏順、周委員繼祖、賴委員宏嘉、盛委員筱蓉、湯委員潔新、鍾委員九如、游委員雅婷、李委員芝瑜、蘇委員志民、金委員肇安、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府環境保護局、新北市政府社會局(討論案第3案)、新北市政府都市更新處(討論案第2、3案)、華固建設股份有限公司(討論案第1案)、簡俊卿建築師事務所(討論案第1案)、遠雄建設事業股份有限公司(討論案第1案)、華鉅開發建設股份有限公司(討論案第2、3案)、許國勝建築師事務所(討論案第2、3案)、李承洋建築師事務所(報告案第1、2案)、李祖原聯合建築師事務所(討論案第1案及報告案第3案)、蕭力仁建築師事務所(報告案第4案)、李訓中建築師事務所(報告案第5案)

副本：台灣電力股份有限公司、社團法人新北市建築師公會、新北市不動產開發商業同業公會、新北市政府城鄉發展局住宅發展科(討論案第2案)、新北市政府城鄉發展局開發管理科、新北市政府城鄉發展局計畫審議科、新北市政府城鄉發展局都市計畫科、新北市都市設計及土地使用開發許可審議會、新北市政府城鄉發展局政風室

2024/04/17
15:23:17
電子公文
交換

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 113 年度第 4 次大會會議紀錄

一、時間：113 年 4 月 9 日(星期二)上午 9 時 5 分。

二、地點：本府 28 樓西側都委會會議室。

三、主持人：邱副主任委員信智代理。

四、紀錄彙整：蔡翔宇。

五、出席委員及列席單位：如簽到簿。

六、主席致詞。

七、宣讀上次會議紀錄。

決議：確認通過。

八、作業單位工作報告。

九、審議事項：

(一)報告案：

1. 新月建設鶯歌區鳳福段 1060、1061、1062 地號等 3 筆土地店鋪及集合住宅新建工程(第 2 次變更設計)。
2. 新月建設鶯歌區鳳福段 1067、1068、1069 地號等 3 筆土地一般零售業及集合住宅新建工程。
3. 遠雄建設事業板橋區信義區 217 地號 1 筆土地一般零售業、廠房及一般事務所新建工程(第 1 次變更設計)。
4. 國家住宅及都市更新中心土城區永福段 15 地號 1 筆土地「永福好室」社會住宅新建工程。
5. 新北市鶯歌區公所鶯歌區陶瓷段 5 地號等 17 筆土地市民活動中心新建工程(第 1 次變更設計)。

(二)討論案：

1. 華固建設中和區華中段 13 地號 1 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
2. 華鉅開發建設新莊區安和段 115 地號 1 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
3. 華鉅開發建設新莊區安和段 166 地號 1 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。

十、散會：上午 11 時整。

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 113 年度第 4 次會議簽到冊

日期	中華民國 113 年 4 月 9 日 (星期二) 上午 9 時整			
地點	新北市政府 28 樓西側都委會會議室			
主任委員				
副主任委員	邵良忠			
出席委員	賀委員士庶	賀士庶	廖委員國誠	廖國誠
	蘇委員瑛敏	蘇瑛敏	張委員銀河	張銀河
	彭委員建文		吳委員杰穎	吳杰穎
	孟委員繁宏	孟繁宏	左委員昭德	左昭德
	李委員麗雪	李麗雪	董委員娟鳴	
	曾委員光宗	曾光宗	黃委員宏順	黃宏順
	周委員繼祖	周繼祖	賴委員宏嘉	
	盛委員筱蓉		湯委員潔新	湯潔新
	鍾委員九如		游委員雅婷	
	李委員芝瑜	李芝瑜	蘇委員志民	蘇志民
	金委員肇安	金肇安		

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 113 年度第 4 次會議

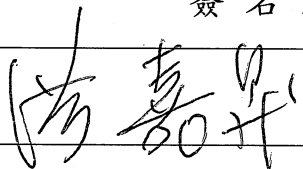
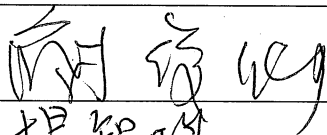
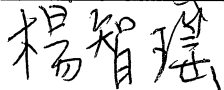
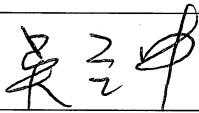
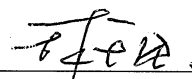
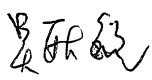
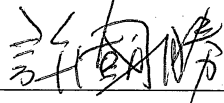
列席單位 簽到冊

壹、時間：中華民國 113 年 4 月 9 日(星期二) 上午 9 時整

貳、地點：新北市政府 28 樓西側都委會會議室

參、出席單位/人員：

單位	職稱/科室	簽名處
新北市政府工務局		
新北市政府交通局		蔡曜羽
新北市政府環境保護局		
新北市政府社會局 (討論案第 3 案)		
新北市政府都市更新處 (討論案第 2、3 案)		黃于祐
台灣電力股份有限公司		
新北市政府城鄉發展局		李淑玲
		吳敏璋
		李如晴
		李曉萍
		黃品翔 蔡翔宇
		張雅婷 謝煜鼎 宋忠業

單位	職稱	簽名處
華固建設股份有限公司 (討論案第1案)		
簡俊卿建築師事務所 (討論案第1案)		 
遠雄建設事業股份有限公司 (討論案第1案)		
李祖原聯合建築師事務所 (討論案第1案、 報告案第3案)		
華鉅開發建設股份有限公司 (討論案第2、3案)		  
許國勝建築師事務所 (討論案第2、3案)		
李承洋建築師事務所 (報告案第1、2案)		
蕭力仁建築師事務所 (報告案第4案)		
李訓中建築師事務所 (報告案第5案)		

案由	華固建設中和區華中段13地號等1筆土地集合住宅新建工程(第1次變更設計)	案號	討論案 第一案
說明	<p>一、申請位置：中和區華中段13地號1筆土地。</p> <p>二、設計單位：簡俊卿建築師事務所 建築師：簡俊卿。</p> <p>三、申請單位：華固建設股份有限公司 負責人：鍾榮昌。</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(法定建蔽率50%、法定容積率200%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上24層、地下3層，鋼筋混凝土構造，共114戶。</p> <p>(二)建築基地面積：4,189.83平方公尺。</p> <p>設計建築面積：816.68平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：19.49%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：20,652.80平方公尺。</p> <p>設計容積面積：10,054.85平方公尺。</p> <p>設計容積率：240%(含獎勵面積)≤240%。 [200%*(1+20%)](允建上限)。</p> <p>(四)基地規模獎勵面積：1,675.93平方公尺(20%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下三層至二層：停車空間。</p> <p>地下一層：防空避難室兼停車空間。</p> <p>地上一層：管委會使用空間、大廳。</p> <p>地上二層至二十四層：集合住宅。</p> <p>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125輛，實設汽車169輛(自設44輛)。</p> <p>應設機車114輛，實設機車114輛。</p> <p>應設住戶自行車29輛，實設住戶自行車29輛。</p>		



應設訪客自行車10輛，實設訪客自行車10輛。

(七)餘詳報告書。

六、法令依據：本案依據「變更中和都市計畫（華中橋側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（修正事業及財務計畫之開發方式及部分住宅區為公園用地）」土地使用分區管制要點第10點規定：「本計畫區內基地之開發行為，應先經台北縣都市設計審議委員會審查同意後，始准依法申請發照或施工。」，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案前經本府111年3月3日新北府城設字第1110003389號函同意核備在案。

(二)本案設計單位於112年5月30日函送都審報告書到府，提請112年6月21日專案小組審議。決議：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

1、台灣電力股份有限公司(書面意見)：經查本處為重劃區，亦尚未辦理相關地下化作業，若需評估地下化與否，請提出地下化需求之路段及範圍，並邀請所有相關單位參與現場會勘，方能有初步共識。

2、本府環境保護局(書面意見)：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。

3、本府交通局(書面意見)：本次變更新增露台階梯，無涉停車場出入口及停車位數變更，本局原則無意見。

4、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，尚無容積移轉案件紀錄。

5、本案遠雄豐河管理委員會前於112年3月22日函詢「華固得月」建案請求修改建築設計與配置及是否符合「新北市中和區華中橋西側區段都市設計審議原則」，續經本府於112年4月24日召開研商「華固建設中和區華中段13地號1筆土地集合住宅新建工程」諮詢會議，依會議結論一：「基於公共性及公益性，應請華固建設提出本案基地與遠雄豐河社區3樓露台串聯銜接之可行方案。」，故申請單位於112年5月30日提送都市設計審議報告書申請第1次變更設計，本次新增階梯平台串聯鄰地遠雄豐河社區3樓露台部分，請依下列意見修正：

(1)請補充說明橫向公共連通的貢獻性，及與本案社區使用性之考量，並依原核准決議事項確實套繪遠雄悅河社區露台高程並詳實調閱相關資料，以確認是否可連通。



(2)經申請單位說明鄰地遠雄豐河社區露台距離境界線53公分，為考量介面接續請申請單位一併施作予以串接，另涉及拆除遠雄豐河社區3樓露台欄杆及墩座部分，應協調遠雄豐河社區配合施作。

(3)為考量串接階梯之可及性及可視性，請擴大階梯下地面層開放空間並整合公共自行車停放空間，增設休憩節點及街道家具，以供休憩停留使用。

(4)有關本次新增樓梯平台與鄰地3樓露台串接部分，請於報告書補充說明樓梯構造形式、側向立面及與建築物量體關係剖面圖，並補充說明樓梯下方之規劃。

6、就建築物座落配置經申請單位說明係依「新北市中和區華中橋西側區段都市設計審議原則」附圖4規劃建築物量體配置採錯落式配置，請申請單位補充說明整體建築配置。

7、全區開放空間及景觀規劃：

(1)本次配合樓梯設置調整景觀照明部分，請配合開放空間範圍增設景觀高燈或提供樓梯間接照明，請修正。另本次變更減少矮燈1座部分，請以不低於原核准設置。

(2)有關陸橋計入不可綠化面積部分，請確實依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函規定檢討扣除不可綠化面積項目。

(3)本次景觀喬木原規劃118棵變更為116棵減少2棵，喬木及灌木部分請以不低於原核准規劃，另景觀植栽表本次變更樹種及數量請確實框選變更內容。

(4)請利用剖面圖示加強檢討本案開放空間應與周圍基地建築開放空間之景觀環境串聯融合規劃，另東側留設4公尺人行通道，應加強街道傢俱及夜間照明，以確保環境及人行安全。

(5)基地南側臨中原街開放空間應退縮與鄰地一致，並配合鄰地整體規劃設計。

(6)東側開放空間在南北處入口空間應加大，加強開放性、友善性設計，並分別增設「供公眾使用」告示牌，加強安全照明。

8、有關地面層本次變更調整地上1層頂蓋式自行車停車空間，將自行車移設至地下1層並將此空間變更為景觀花架，請依建管規定計入建築率及容積率或取消該構造物。另有關於花架後方灰色色塊請釐清說明並請取消該構造物。



9、報告書：

(1)本次變更原因及說明請完整敘述變更內容，並應依「新北市中和區華中橋西側區段都市設計審議原則」及相關規定檢討辦理。

(2)P1-4提案單設計容積面積與報告書內容前後不一致。

(3)請以紅色框確實框選變更範圍並說明變更內容，其地面層及地下1層是否涉及變更內容請釐清。

(4)報告書法規條文請確實逐條逐項檢討並詳實回應。

(5)灌木綠覆面積小數點後兩位計算有誤，請修正。

10、倘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。

11、本次辦理變更設計為申請單位主動提出，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。

12、本次變更部分請建築師確實檢討，不得與歷次會議決議抵觸。

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。

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112年7月5日前辦理續審事宜。

(三)本案設計單位於112年7月4日函送都審報告書到府，提請112年7月19日專案小組審議。決議：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

1、遠雄豐河社區管理委員會意見：

(1)社區事務委員周國耀先生（代替管委會主委）：

甲、首先我認為華固得月建案有2個違法事實，然後新北市政府城鄉發展局有嚴重的行政瑕疵，最起碼是行



政瑕疵，造成行政疏失，所以請耐心聽我慢慢道來，首先如果有學過法律都知道，法、律、條例、通則，那新北市前市長朱立倫於101年7月23日所發布審議原則，與現任市長侯友宜於110年1月14日所發布之審議原則，這2個原則是屬通則一部分，也就是法律，我希望說華固或新北市政府有些人不懂的法律的話要知道，他們違法了就是通則，也就是違反法律，所以說這是違法的！如果說華固這種違法建築繼續執行下去的話，相對新北市政府也就有很大的疏失。先就違法部分說明：一、新北市前市長朱立倫於101年7月23日所發布「新北市中和區華中橋西側區段都市設計審議原則」規定設置3樓連空天橋以串通豐河、華固得月及悅河社區，及供不特定民眾供休憩之場所，請問他們設計在哪裡？露台及連通天橋在哪裡？顯然就是違法。二、現任市長侯友宜於110年1月14日發布「新北市都市設計審議原則」規定，要將開放空間應設置於新店溪臨水岸側及供民眾休憩使用之場所並加強與河岸活動之聯結，但華固你看社區花園開放空間放在後面，就是放在中原街根本就不是放在河岸側！根本就違反規定，怎麼會照樣讓它通過。新北市是否有偏向他們的某種原因？以上為2個違法部分。

乙、至於新北市政府城鄉發展局行政疏失部分，說明如下，華固建設於今年112年5月11日華字第1120000064號給城鄉局說明，華固希望能為附近街廓居民創造更佳的公共性及公益性，建築配置上為讓各棟建築物有更好的通風採光，與鄰地建築物採錯落配置方式，換句話說就是採品字型配置，而華固獨佔品字型的頂端位置，而把其他鄰地的通風採光都佔據！我們現在已經看不到101那這樣蓋起來以後101我們就看不到，那新店溪河岸也看不到！另外悅河社區一樣情形，新店溪西岸也看不到，光復橋、台北橋以西也看不到，這樣叫公共性及公益性，這一點完全無法理解跟認同，只能說他們自私自利，請新北市政府城鄉發展局解釋公共性及公益性在哪裡？那城鄉局在我們沒有出席的情況下就順其所意蓋了品字型獨佔鰲頭，在品字型最頂端，而我們在品字型的最下頂端，這是怎麼核定的，這我沒辦法理解，到底是我們得罪了新北市政府還是說我們做了什麼事情？

丙、然後再今年6月21日開了審議會議，才要求我們說來了解他們違法行為，我們怎麼可能會糾正你們的決定。華固把自己的快樂建立在別人的痛苦身上，自己在品字型最頂端，把別人撇在品字型的最下端，通風採光都不好，那你們也可以把品字型倒過來



，你們到後端去，你們不要到上端，你們就把鄰地的建築採光、景觀都破壞，所以這是非常不合理，所以新北市政府城鄉發展局就送了華固得月居民每戶500萬大禮，然後要求豐河、悅河來事後負擔此500萬損失，所以就這非常不合理，所以這顯然就是行政疏失或行政瑕疵，我是希望你們能夠就是說新北市政府城鄉發展局及新北市政府工務局，能夠知道這個嚴重性，希望能夠在這方面做出合理、合法的糾正，如果不是這樣得話我們將會一周內把送監察院的封函轉送到侯友宜、陳建仁、蔡英文、賴清德等人。

(2)社區監察委員孫振義先生：

- 甲、新北市是一個水岸城市，打破水岸城市的隔閡其實有很多的方法，那國外也有很多跨堤設施，那看到台北市、新北市也好這些商業空間或是水岸空間，也開始要用這個superdeck方式來跨越，那很快水岸城市遠雄左岸這裡，他有一些很前瞻的規劃，例如空廊串接、隔離劃分，所以對住戶來講都必須空出我們3樓露台與鄰地串接，也接到所謂跨堤天橋，那這些規範都放在「新北市中和區華中橋西側區段都市設計審議原則」內，那審議原則其實開宗明義目的上為創造新北市之新世代、水岸、綠色、生態等新北市優質生活環境，裡面未盡事宜也是以這目標依據，所以在這規範未談到的部分，也是以此作為準則。
- 乙、那開發單位也舉證圖4就是品字型配置，但這個審議規範這個圖是在講連續牆面寬度不得大於總寬度60%之規定，否則看其他街廓建築物配置都採平行配置，只是這裡突然出現品字型而且他只是示意。那「新北市中和區華中橋西側區段都市設計審議原則」規範也有提到基地三樓露台應相互串聯為景觀平台並供公眾休憩為原則，那這個並感覺上前面應該有個逗點，通常法條裡面用應為必要性規定，那根據開發單位所指用一個樓梯爬上來，且留一個4公尺東側通廊，其實他留了大面積開放空間在南側，雖然他沒有拿容積獎勵，但是其實開放性還是以私用為主。
- 丙、那就立面看起來，目前沒有一個水岸橋，那如果接起來3樓通廊得以順接，那根據我們查到上次審議會結論，我們發現開發單位在會議上說明悅河社區連通廊未到境界線且露台高10公尺可及性不佳，所以他嚴重貶低這空廊整體系統連接的公益性，所以可以看到他用4公尺通廊，可是他4公尺空廊與右下



角悅河街角僅20公尺，所以沒有4公尺南北向通廊，民眾還是可以很容易達到，再來北向如果他可以增加退縮更具公益性的措施卻沒有採納，所以目前看起來就是從水岸橋步步往前走，最後走到欄杆邊往下看就是目前興建中的華固建案，以目前看起來的，即便很多街廓沒有接起來，誠如最終右上者這張圖華固也可以把豐河、悅河連再一起，通廊性就更臻完整，那以目前規劃華固只想用一隻樓梯把人導上來豐河社區3樓露台，明明20公尺範圍內右邊就有一隻樓梯跟電梯，左邊再增加這隻樓梯其實效益性不高，那目前豐河社區與悅河社區也開了研商會議，那雙邊皆有意願3樓露台連接。

丁、所以從左岸橋上看過來就是很完整3樓空廊豐河接到悅河樓梯下去，那就會讓我們有個superdeck的概念在水岸橋邊而且可以跨過河堤，讓一般民眾可以飽覽水岸風景，所以對新北來講水岸可以有前瞻的擘劃，新板特區可以，我相信我們左岸區也保留一些理想，追求理想很困難，那我們相信堅持沒有這麼難。

戊、補充說明有關串接方式非以目前規劃一座樓梯串接，而是以3樓露台串接。

2、遠雄悅河社區管理委員會意見：

(1)社區主委孫立德先生：

甲、上一次6月21日個人前來參加華固案都審會議，我之前的認知是社區並無連接意願，係因經費困難及其他考量，那上次回去後查證一下事情，涉及第2屆管委會決定，有發現於110年11月26日華固來函詢問社區是否同意配合露台連接事宜，但並未找到社區回復給華固公司未有意願連接之文件，所以請教華固公司是怎麼得知本社區未有連接之意願，是否有正式公文、回函等文件？

乙、露台連接本來就是在101年7月23日市長朱立倫公布實施「新北市中和區華中橋西側區段都市設計審議原則」建議串聯豐河、華固得月及悅河之3樓連通天橋及露台，提供不特定新北市市民及民眾休憩之場所，請問華固公司是否有根據及決議來違反都市設計審議原則。

丙、另外有提到110年12月16日發函給遠雄建設公司，就旨案詢問當初有規劃要做連接未做到境界線，得到遠雄答覆且經過各方查證，並請教現場各位專家



，依據遠雄回復：一、查本案現況無容積。那經我們查並非無計入容積，因為我們要申請增建的話要有我們容積才有辦法去做增建動作。二、在買賣合約有提供露台使用，但之後建設由社區自行承擔費用問題，遠雄無義務來承擔。

(2) 社區第2屆副主委吳瑞祺先生：

- 甲、有關華固來函詢問悅河社區意願受理時間點於本人任期末期內，始由為華固圍籬圍起來後，收到華固公文並至社區委員會說明，內容為華固建設說明依都市計畫要設置露台連接部分，那華固無意願做此部分，那他有詢問過新北市政府，告知社區說要做這件事情，那華固也說未於一個月內回覆，當下可以與新北市政府做後續申請，以上為華固透漏的訊息。
- 乙、那當初給社區的兩個要件，一、為社區若要做連接，與華固緊鄰一段約6公尺距離部分，華固未能處理。二、如果說要做連接將涉及到容積率或建蔽率的問題，僅透漏上述兩個訊息，卻未說明容積率或建蔽率應詢問遠雄建設，那社區詢問遠雄建設回復說，此部分按照當初送審建照係按照規定做到現行基地，所以距離6公尺部分未說明。
- 丙、住宅獲得這些訊息以後，遠雄建設、華固建設皆未有意願要做，所以若要做連接道，他發文正本給新北市政府副本給社區，所以訊息皆為華固單方面獲知，市府收到文後後續未召開類此會議。我們是一個消費者，對於這樣要留設的政府法令不了解，只知道當初遠雄銷售人員有告知都市計畫要做連接道，所以都知道這裡未來會做連接，但是我們不知道結果。所以我們這一屆的透過華固的訊息，告訴我們不回覆後續也不知道如何回復華固，因為此部分屬公共建設，係屬新北市政府構畫的公共建設，不應該由消費者承擔該區塊建設費用，或是我們要去申請附屬建設等等費用，所以我們這一屆委員會決議是叫我們不要講就不回復，那屬於設計上如果產生的瑕疵以及豐河、包含我們住戶提出來的違背當初承諾這非由住戶承擔，這規劃由新北市政府並發照給華固建設、遠雄建設去串接，應該由設計單位、審核單位去決定這部分是否有違背當初的精神，而非當初要消費者、住戶給的願景未實現，然後告訴我們說後面要做要自己花費此部分。
- 丁、所以此次出席原因：一、證明我們主委有回覆說，華固說悅河社區因為安全性考量沒有意願做搭接



部分，第一點我們沒有這個會議紀錄也無官方、住戶申明，所以沿用我們部分我們強烈抗議！因為我們並沒有說這件事情，不知華固是從哪邊得來此訊息。是因為協調會部分或是什麼？是否能出具會議紀錄？二、重申此部分我們是屬被動被告知住戶，所以我們希望說各位委員，能就當初所規劃的部分應該怎麼做到最安全、最符合公共利益的去，而非把問題丟給住戶，個人也知道華固買這塊地有自己商業利潤，但不要危害到公共利益性。

- 3、台灣電力公司(書面意見)：尚未辦理相關地下化作業，若需評估地下化與否，請提出地下化需求之路段及範圍，並邀請所有相關單位參與現場會勘，方能有初步共識。
- 4、本府環境保護局(書面意見)：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。
- 5、本府交通局(書面意見)：本次變更新增露台階梯，無涉停車場出入口及停車位數變更，本局本次無新增意見。
- 6、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：本科前以112年6月19日提供意見在案，本次無新增意見。
- 7、依前次會議決議本案應依原核准決議事項確實套繪遠雄悅河社區露台高程並詳實調閱相關資料，以確認是否可連通，及提出基地與遠雄豐河社區3樓露台串聯銜接之可行方案應補充橫向公共連通的貢獻性及與本案社區使用性部分：
 - (1)本市「新北市中和區華中橋西側區段都市設計審議原則」為提昇本重劃區都市景觀，與水岸連結、形塑水岸住宅整體風貌，故沿河岸第1排各街廓之各基地3樓露台應相互串聯為景觀平台並供民眾休憩之原則。
 - (2)本次經設計單位說明實測基地2側社區3樓露台高程分別為：遠雄豐河社區高度為+7.87公尺、遠雄悅河社區高度為+7.93公尺，非原審議案設計單位所述高度達10公尺可及性不佳及兩側無法串接之情形。
 - (3)綜上，本案應依都市設計審議原則規定留設露台並與兩側社區（遠雄豐河社區、遠雄悅河社區）3樓露台串聯景觀平台供民眾休憩，其所需之垂直動線亦應一併整體規劃。
 - (4)有關社區表達空橋串聯部分，請申請單位與兩側社區協調串接事宜。
- 8、有關本次變更地上1層自行車空間新增景觀花架部分，仍請依前次會議決議計入建蔽率及容積率或取消設置。另有關花架



後方規劃硬鋪面部分，為考量植栽綠帶延續性，請取消硬鋪面設置。

9、報告書：

(1)P1-1-1申請表都市計畫依據內容有誤，請修正。

(2)報告書修正說明部分，請以實際變更調整內容說明，非以配合建照抽查意見修正。

(3)報告書請補充檢附地上2、3層平面圖，以利檢視露台與建築量體關係。

10、倘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。

11、本次變更部分請建築師確實檢討，不得與歷次會議決議牴觸。

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

13、相關單位意見請酌參。

14、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

15、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8月2日前辦理續審事宜。

(四)本案設計單位於112年8月2日函送都審報告書到府，提請112年8月29日專案小組審議。決議：本案依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提大會審議。

1、遠雄豐河社區管理委員會意見（含書面）：詳後附遠雄豐河暨遠雄悅河聯合陳情書。

(1)社區事務委員周國耀先生：

甲、補充說明細部計畫部分，變更中和都市計畫華中橋側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土地使用分區管制要點第10點規定來做，這部分我們了解，但是你們看大法官解釋，都市計畫是一種發生法律效果的行政行為，也就是法規命令，而細部計畫不但不屬於法律性質，而且是一



種行政處分，所以依據法律的解釋，那個法規命令或是細部計畫行政處分，絕對不能違反朱、兩位市長所發布的審議原則，無論是都市計畫或是細部計畫絕對不能違反上述兩個審議原則。

乙、針對召開區分所有權人會議部分，應由華固建設先守法，目前建築計畫不符合，開區權會有什麼目的？因目前不同意你們建築計畫，我們為什麼要開區權會，因為你們違法更違反都審原則，我們為什麼要開區權會？要遵守都審原則規定跟守法的前提。我們豐河、悅河保證守法，因為按照朱、侯市長發布都市設計審議原則，本來就是要配合串接天橋跟露台，只是他們計畫不符合上述規定。我們管委會都無法同意了，何況是區權會，區權會我們一定按照朱、侯市長發布之規定，我們不會說拒絕執行。

丙、7月19日會議為什麼我們會反對銜接，因為他們只規劃一座階梯接到豐河社區，完全沒有露台、天橋，只利用我們露台串接。只要華固建設守法守規矩，我們絕對贊成銜接。

丁、認同工務局意見，如果華固得月沒有提出一個可行方案，以前是提出一座階梯通至豐河社區，純粹利用本社區完全無貢獻，此方案管委會及住戶不同意，請我們開區權會討論並無必要，華固明顯就是違法。如果說計畫管委會認為是合理合法，而且如果我們都不同意不就變我們違反都市設計審議原則，反而變我們違法。前提華固應先守法為先，後續才開區權會來爭取住戶的同意。目前提出的方案蓋一個階梯或2公尺的走道，都把華固得月包起來，很醜也違反水岸都市景觀，我替華固得月居民提出抗議。

(2)社區徐裕彬先生：開區權會會議與審議原則很矛盾，審議原則3樓露台屬於公眾休憩使用空間，所以當不同社區3樓露台接起來的時候，只要他符合法規、法令原則規定，其實沒有權力去反對，只有破壞住戶的權利或是利益，才有依據去反對。

2、遠雄悅河社區管理委員會意見：

(1)社區鄭英傑先生：

甲、悅河及其他華中橋左岸第一排社區秉持奉公守法精神以及新北市民福祉，遵循河岸都市設計規劃。為何獨華固得月得以無視法規，罔顧市民權益，以自身利益凌駕政府規定，視守法合規於無物？



乙、悅河社區其實要求沒有太多，要求華固得月以市民福祉為優先，以都市計畫規定為本，以整體河岸利益為考量修改其建築設計，不要錯認自己有特權。不論為什麼華固做出這樣的設計，我想這很明顯的並不符合各種各樣的法規，我不理解為什麼他們認為可以禍患，以上為悅河這邊的意見。

丙、那前述聯合陳情書是由悅河一起起草的。

丁、關於區權會的部分，我們都了解他的代表性，但是我疑惑的是這個都市設計審議原則他應該是行政法規，區權會是否有權力來違反？如果區權會作出的決議，是違反都市設計審議原則，那這個效益是如何？那區權會都同意我們可以闖紅燈，我們就可以闖紅燈嗎，那這是我的疑惑，在此疑惑之前，個人想法是我們不會作出任何違法的決議。如果我們做出違法的決議，應該是無效的。所以為什麼周先生提到我們這些設計要合乎都市設計審議原則前提，我們不需要透過投票甚至如果他是合法的我們如果要做出一個議案是可以違反這個法規，我相信這個會議本身就沒有效律。

3、台灣電力公司(書面意見)：尚未辦理相關地下化作業，若需評估地下化與否，請提出地下化需求之路段及範圍，並邀請所有相關單位參與現場會勘，方能有初步共識。

4、本府環境保護局(書面意見)：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。

5、本府交通局(書面意見)：本次變更無涉停車場出入口及停車位數變更，本局本次無新增意見。

6、本府工務局意見：

(1)有關天橋串接至兩側社區，因會占用到各社區土地部分，社區應召開區分所有權人會議，討論是否同意做連接，程序部分由現任主任委員或是委員依社區規約作為召集人推賢，針對天橋串接議題與住戶充分說明及決議。

(2)建請申請單位應提供完整圖面才可供鄰地社區區權會討論，以利後續執行。

7、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：本科前以112年6月19日提供意見在案，本次無新增意見。

8、設置串聯景觀平台部分：

(1)本案依「新北市中和區華中橋西側區段都市設計審議原則



」規定，第1點(九)道路天橋規定(略以)：「沿河岸第1排各街廓之各基地3樓露台應相互串聯為景觀平台並供民眾休憩之原則，景觀平台開放部分與住戶空間得留設緩衝區，其聯外之戶外動線設計應保有開放性及公益性為原則，…」，沿河岸第1排建築物應留設串聯景觀平台，保有開放性及公益性。

(2)本案原核備都市設計審議案提經110年12月20日專案小組依會議審議，依決議第1點第1項第1款：「…，有關申請單位會上說明悅河案(中和區華中段11地號)未於境界線留設露台連通道且露台樓高約10尺可及性不佳，提出由基地東側留設4公尺之通道作為平面串聯基地周邊之供公眾通行空間，故原則同意目前規劃方案。」，經申請單位說明設置條件問題，故經審議會同意申請單位規劃方案在案。

(3)惟鄰地社區來函陳情涉及本案配置及天橋設置等相關事項，經本府召開112年4月24日1次諮詢會議、112年6月21日及112年7月19日2次專案小組決議，涉及串聯景觀平台設置部分，應請申請單位確實套繪鄰地露台高程並詳實調閱相關資料，以確認原同意核備方案之條件正確性，先予敘明。

(4)依前次會議決議，本案經設計單位說明實測基地2側社區3樓露台高程分別為：遠雄豐河社區高度為+7.87公尺、遠雄悅河社區高度為+7.93公尺，非原審議案設計單位所述高度達10公尺可及性不佳及兩側無法串接之情形。本案應依都市設計審議原則規定留設露台並與兩側社區(遠雄豐河社區、遠雄悅河社區)3樓露台串聯景觀平台供民眾休憩，其所需之垂直動線亦應一併整體規劃。

9、為利景觀平台串聯兩側社區(遠雄豐河及遠雄悅河社區)，依設計單位檢附報告書所示本案基地左側遠雄豐河社區距離境界線53公分及遠雄悅河社區距離約605公分，經兩側社區代表出席人員表達串聯景觀平台為正面意見，為利後續順行，因涉及介面處理、施工及管理，兩側社區拜表表達意見請依公寓大廈管理條例第11條規定：「涉及共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。」，並會後2個月內出具區分所有權人會議之決議或提供具法律效益正式文件，作為審議之參考，以共創優質景觀。

10、依規定設置露臺天橋部分，請依下列意見修正：

(1)本次規劃天橋坐落於10公尺法定退縮開放空間範圍，依「新北市都市設計審議原則」規定，開放空間應具有公共性、開放性、服務性與可及性，並供非特定民眾休憩與使用，不得設置阻隔設施，為避免天橋設施造成沿街開



放空間壓迫性，請調整天橋配置並內化於建築基地內，另地面層落柱位置及天橋下植栽種類應一併妥適處理。

- (2)目前天橋規劃轉折及銳角多，請以直線順暢動線規劃並緩和轉角空間。
- (3)依歷次會議紀錄應加強串聯天橋階梯可及性、可視性及開放性，請以全區動線整體考量自行車騎乘空間、本案社區使用可及性串接至天橋，並配合停留點位置擴寬天橋斷面寬度。
- (4)天橋設置位置及高度，應考量與本案住戶之視野關係，請適度提高1樓管委會空間，以避免干擾住戶使用空間。
- (5)考量公共利益，河岸側設置露台景觀平台(天橋)設計上應注意休憩節點規劃並提供公眾使用。另目前未規劃本案社區與天橋串接，應考量後續住戶使用加強與天橋串接，以連通至河岸側。
- (6)請確認本案天橋空間定義，依「新北市中和區華中橋西側區段都市設計審議原則」規定設置3樓露台相互串聯為景觀平台並供民眾休憩，故應加強與主體建築物融合整體規劃景觀平台空間。
- (7)天橋設置部分，考量本案社區後續使用應提供串聯。

11、有關本次變更地上1層自行車空間新增景觀花架部分，仍請依前次會議決議計入建蔽率及容積率或取消設置。

12、報告書：

- (1)歷次修正意見對照表，請確實逐條回應內容。
- (2)P0-2-2-6標題與項目五，非第2次會議紀錄決議文字請修正。
- (3)P0-2-3-4、P3-10-1請確實套繪本案3樓露台層及與鄰地兩側3樓露台，非以地面層配置圖呈現。
- (4)請補充相關與鄰地溝通協調之文件。

13、倘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。

14、本次變更部分請建築師確實檢討，不得與歷次會議決議牴觸



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12日前辦理續審事宜。

(五)本案設計單位於112年9月12日函送都審報告書到府，提請112年11月10日本市112年第12次大會討論。決議：本案應依下列意見修正後，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提大會討論。

1、遠雄豐河社區周國耀先生代表說明聯合陳情書(書面意見)：

(1)豐河及悅河社區的基本立場：

甲、只要華固得月的建築計畫符合新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)的決議，並且不違背朱、侯兩位市長的都市設計審議原則，我們一定配合華固的建築計畫。

乙、但是華固得月目前的建築計畫不僅沒有遵守都設會決議，更違反兩位市長的審議原則，所以我們無法配合華固得月目前的建築計畫。

(2)華固得月「何處違反」都設會決議？

甲、根據第2次都設會決議第1項第3款規定：本案應依都市設計審議原則，留設「露台」並與「兩側社區3樓露台」串聯成景觀平台以供民眾休憩之用，但是按照目前華固的建築計畫，他們只準備建築一條?只2公尺左右而且「沒有露台」的狹窄通道連接豐河及悅河，這個通道並未與華固得月主體建築串接，沒有設置「露台」，也沒有「串接豐河、華固及悅河3個露台」成為「景觀平台」，更沒有提供市民休憩的空間，完全違背都設會決議。

乙、華固得月也違反都設會決議第1項第1款規定：為提升本重劃區都市景觀與「水岸連結」，型塑「水岸住宅整體風貌」。但是華固得月卻將最大的開放空間配置在新店溪的相反方向，不但沒有與「水岸連



結」，更沒有顯現「水岸住宅的整體風貌」。

丙、根據第3次都設會決議第3條第1項規定：應調整天橋配置並「內化」於建築基地內，其意就是要華固將「天橋」融入於華固得月露台之內，就如豐河與悅河一般，把天橋鑲嵌於露台之中，如此既可讓市民通行，又不會讓天橋獨立於建築之外而顯得突兀。然而，目前華固得月的建築設計，從遠處望去就像一條鋼索把華固得月網綁於其中，既不美觀更顯突兀，我們兩個社區完全沒有配合如此低級設計的意願。

丁、關於動線規劃，大家有目共睹，請問華固目前的「大門」字形規劃是「直線」嗎？「轉折」有減少嗎？它有符合「順暢動線」的規定嗎？

(3)華固得月「何處違法」？

甲、華固得月的法令依據是「變更中和都市計畫的細部計畫」，根據大法官的解釋：都市計畫是一種發生法律效果之行政行為，其法律性質宜從「法規命令」認定之。而都市計畫之細部計畫非屬於法律性質而係行政處分。兩者不僅不是法律，亦不得違背法律。

(甲)朱前市長發佈的都市設計審議原則是法律的一種。華固得月依法應設置而未設置串連豐河、華固得月及悅河的3樓聯通「露台」以提供不特定之新北市民眾休憩之場所，這是違法之一。

(乙)侯市長發佈的都市設計審議原則也是法律。依照此原則，華固應將開放空間設置於新店溪「臨水岸側」以加強與河岸活動之連結，但是華固得月目前的規劃不僅沒有把開放空間配置於新店溪沿岸，還把自家建築用鋼索包裹於其中，這樣的配置如何與新店溪河岸活動作出任何連結？這是違法之二。

(丙)根據110年12月20日都設會之會議紀錄決議事項第一條法令檢討第一項華中橋西側區段都市設計審議原則第一款規定：申請單位（華固得月）會上說明：悅河案未於境界線設連通道且露台樓高10公尺，可及性不佳等等，華固涉嫌提供二則不實訊息：

子、悅河於境界線5公尺處自始至終都有留設連



新北市政府城鄉發展局
通道，華固得月公然說謊，惡意拉曲事實。

丑、悅河露台高度實際僅7.93公尺而非原先所說10公尺，根本就沒有可及性不佳的問題，華固得月當初顯然提供不實資訊。

乙、由於華固最初的不實說明導致行政機關作出同意華固的計畫方案，所以華固得月涉嫌觸犯行政程序法119條第1項：以詐欺、脅迫或賄賂方法，使行政機關作成行政處分者；以及第2項：對重要事項提供不正確資料或為不完全陳述，致使行政機關依該資料或陳述而作成行政處分者，這是華固違法之三。

(4)華固建築計畫違反公平正義：豐河、華固得月與悅河本來同屬新店溪沿岸第一排的大廈建築，三棟建築的所有居民都是以沿岸第一排的價格購買的房產，但是華固建設藉口創造公益性及公共性，在未經豐河及悅河居民的同意下，擅自採取品字形配置，將華固得月配置在品字形的首位，卻將豐河及悅河配置在品字形的底部，如此一來豐河及悅河一共310戶近千人口的住戶，原來以沿河第一排價格購置的房屋，因為華固得月損人利己的作為變成沿河第二排的建築，這個結果對華固得月當然有利，但是對豐河及悅河的房價卻造成巨大的損失，華固得月這種行為實屬不公不義。

(5)豐河及悅河社區對城鄉局的期待：

甲、報載新北市中和區安平段 1090與 813地號華鉉晴晨與華鉉晴朗兩建案也涉嫌造假，新北市城鄉局依法撤銷其原先的核准並將華鉉移送法辦，我們兩個社區都為城鄉局鼓掌叫好。

乙、我們也希望城鄉局秉持同樣的公平正義原則，以懲治華鉉建設的同樣標準來懲治涉嫌違反朱、侯兩位市長的審議原則、多次違背都設會的決議、並且涉及惡意造假的華固建設公司。

(6)豐河及悅河社區對華固得月的基本要求：

甲、因為華固得月過去對於法律及都設會的決議始終陽奉陰違，我們要求華固建設從今以後「確實遵守」兩位市長的審議原則還有都設會的所有決議，也切實履行對新北市政府切結書中所作的承諾：「無條件配合都設會決議之內容並依法配合修正施作」，將違法及違反都設會的所有建築配置全部拆除、修正並重建。

乙、如前所述，因為華固得月未經豐河及悅河居民的同



意，悍然採取品字形配置，造成豐河及悅河景觀及財產的嚴重損失，華固應依法對豐河及悅河所有居民作出等值的賠償。

- 2、台灣電力股份有限公司(書面意見)：中和區華中段13地號1筆尚未辦理相關地下化作業。若需評估地下化與否，請提出地下化需求之路段及範圍，並邀請所有相關單位參與現場會勘，方能有初步共識。
- 3、本府環境保護局(書面意見)：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。
- 4、本府交通局意見(書面)：本次變更交通部分無意見。
- 5、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：本科前於112年6月19日提供意見在案，本次無新增意見。
- 6、依「新北市中和區華中橋西側區段都市設計審議原則」(以下簡稱華中審議原則)第1點(九)道路天橋規定設置露臺天橋部分，應依下列規定辦理：
 - (1)本案基地緊鄰遠雄左岸橋，依華中審議原則規定沿河岸第1排各街廓之各基地3樓露台應相互串連為景觀平台並供民眾休憩，故應設置露臺天橋並對外開放且不得設置任何阻隔物，以確保開放性及公益性。
 - (2)為考量天橋使用性及開放性，應增設垂直動線，供公眾通行使用；另考量社區住戶使用，應加強社區與天橋串接，以利社區連通至河岸。
 - (3)設置天橋與住宅介面關係部分，請申請單位後續應向社區住戶充分予以說明，另為確保公共性及公益性，請於銷售買賣契約及管理規約載明天橋公共使用及後續管理維護。
- 7、報告書部分：
 - (1)請補充天橋夜間照明計畫專章及夜間模擬圖。
 - (2)歷次修正對照表請確實逐條回應並修正。
- 8、請確實套繪本案2樓天橋與建築配置圖，非以地面層配置圖呈現，請確實修正。
- 9、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11月24日前辦理續審事宜。

(六)本府依112年11月10日本市112年第12次大會決議於112年12月19日



召開「新北市中和區華中橋西側區段都市設計審議原則」執行研商會議。決議如下：

- 1、議題一：相關用語(戶外平台、道路天橋、3樓露台、景觀平台、休憩平台及連接天橋之廊道)執行方式：依華中審議原則第1點第9款沿河岸第1排各街廓之各基地3樓均應留設景觀平台部分，係考量公共連通、供民眾使用及公益性的精神，得透過戶外平台、道路天橋、3樓露台、景觀平台、休憩平台及連接天橋之廊道等設計手法達成串聯之目的，其景觀平台應配合鄰地高程順接設置。
- 2、議題二：社區住戶空間與景觀平台規劃關係：有關景觀平台與建築量體是否應串接部分，景觀平台主要係考量公共性及公益性為主，並應對外開放民眾使用，至於是否銜接社區住戶空間供內部使用，依規定景觀平台開放部分與住戶空間得留設緩衝區，並未限制應與社區串接，後續於都設會審議時，各基地開發單位仍應考量後續社區住戶使用便利性妥善評估規劃供委員審議。
- 3、臨時動議：有關華固建設股份有限公司委託簡俊卿建築師事務所辦理本市中和都市計畫範圍內「華固建設中和區華中段13地號1筆土地集合住宅新建工程(第1次變更設計)」都市設計審議案，提經112年11月10日都設會112年度第12次會議審議決議應於112年11月24日辦理續審事宜，惟簡俊卿建築師事務所於112年11月24日來函申請展延續審部分，因涉及都設會決議事項，後續將提送都設會審議確認展延期限。

(七)本案設計單位於112年11月24日來函申請都市設計審議展延，因涉及都設會決議事項，提請大會討論。提請113年1月12日本市113年第1次大會討論。決議如下：

- 1、本府環境保護局(書面意見)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地面積4,189.83平方公尺，場址非位屬法定山坡地及重要濕地，興建1幢1棟地上24層地下3層共114戶之集合住宅，建築物高度85.07公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，無須實施環境影響評估；惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。
- 2、本府交通局(書面意見)：本次變更無涉停車場出入口及停車位數變更，本局無新增意見。
- 3、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，本案尚無容積移轉申請紀錄。
- 4、有關華固建設股份有限公司委託簡俊卿建築師事務所申請都市設計審議第1次變更設計，經112年11月10日112年度第12次大



會審議，決議應於112年11月24日辦理續審事宜，申請單位於112年11月24日來函申請展延續審部分，其理由不明事項本府已於112年12月19日召開執行研商會議並有明確結論，參依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」規定，請申請單位依前次大會決議，於文到翌日起14日內前提送修正報告書至本府續提小組審議，因涉及全區串聯景觀平台供公眾使用之公共利益，申請單位應依會議決議積極續辦，如逾期未辦理或未依會議決議修正者，將依規定駁回，並撤銷本案原核准之都市設計審議。

5、另本案與兩側社區景觀平台銜接部分，本府已函文社區辦理。

(八)本案設計單位於113年2月22日及113年3月11日函送都審報告書到府。提請113年3月21日專案小組審議，因地方及民意代表意見辦理現場會勘。決議：本案依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提大會審議。

- 1、本府環境保護局(書面意見)：環境影響評估部分，據所附資料載：基地面積4,189.83平方公尺，場址非位屬法定山坡地、重要濕地，興建地上24層地下3層共114戶之集合住宅，建築物高度85.07公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，無須實施環境影響評估；惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。
- 2、本府交通局(書面意見)：本次變更無涉停車場出入口與停車位數變動，交通部分本局原則無新增意見。
- 3、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：本次無新增意見。
- 4、依「新北市中和區華中橋西側區段都市設計審議原則」(以下簡稱華中審議原則)第1點(九)道路天橋規定設置景觀平台部分，應依下列規定辦理：
 - (1)依「新北市中和區華中橋西側區段都市設計審議原則」，景觀平台寬度應考量供民眾、休憩使用並供自行車串連至越堤天橋，淨寬應留設3公尺以上，並應加入景觀綠化設施。
 - (2)景觀平台之左右側轉折及銳角多，請以平順動線規劃並緩和轉角空間，並依前次意見應加強與主體建築物融合整體規劃景觀平台空間，請修正。
 - (3)景觀平台係屬開放空間部分，請一併納入開放空間管理維護基金計算及繳交。
 - (4)請檢討全區街廓景觀平台垂直動線系統，建議設置2處垂



直動線，以利整體動線串接。

- 5、本次提送資料取消原核准基地東側4公尺供公眾使用通道並擴大內院空間部分，應補充全區開放空間動線系統說明必要性及合理性。
- 6、有關三樓露臺設置，請依112年11月10日本市112年第12次大會決議及112年12月19日「新北市中和區華中橋西側區段都市設計審議原則」執行研商會議決議辦理。
- 7、考量環河西路沿街都市景觀環境及避免沿街開放空間壓迫性，請以設計手法調降基地北側擋土牆高度並逐層退縮綠化處理，另基地西北側與鄰地開放空間之介面請一併處理。
- 8、景觀平台銜接部分：
 - (1)依遠雄建設事業股份有限公司(以下簡稱遠雄建設)113年3月19日來函說明及願盡企業社會責任，承諾無償協助施作遠雄豐河社區及遠雄悅河社區串聯景觀平台部分，考量整體景觀平台銜接，後續作業單位請遠雄建設提供設計圖說併入本案報告書一併說明及整體規劃，隨會議紀錄檢附遠雄建設銜接設計圖說供參（詳附件）。
 - (2)考量都市景觀環境減少落柱，本案景觀平台東側結構柱，應納入遠雄悅河社區景觀平台延伸段之結構載重計算，於本案基地內整合落柱規劃。
 - (3)涉及景觀平台連接施工期程部分，請華固建設於施作景觀平台前7個月通知本府及遠雄建設，以利景觀平台銜接作業事宜。
- 9、倘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。
- 10、本次變更部分請建築師確實檢討，不得與歷次會議決議牴觸。
- 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並詳細載明放寬事項。
- 12、相關單位意見請酌參。
- 13、以上內容申請單位得先據以修正圖說。



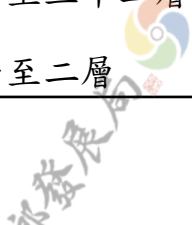
	<p>14、以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於113年4月4日前辦理續審事宜。</p> <p>(九)本案設計單位於113年4月3日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請113年4月9日本市113年第4次大會討論。</p>
<p>提請確認及討論事項</p>	<p>一、本案依「新北市都市設計審議及土地使用開發許可審議作業要點」第3點第2項(略以)：「因基地條件特殊、內容複雜、具爭議性、涉及獎勵容積及相關規定放寬等事項，經小組認定有必要者，得提送大會審議。」規定，爰此提送大會審議。</p> <p>二、提請大會討論事項：依「新北市中和區華中橋西側區段都市設計審議原則」規定設置串聯景觀平台。</p>
<p>本次審查相關單位意見</p>	<p>一、本府交通局(書面意見)：本次變更交通部分本局無新增意見。</p> <p>二、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：本次無新增意見。</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，送本府依程序辦理核備。</p> <p>一、本案依「新北市中和區華中橋西側區段都市設計審議原則」(以下簡稱華中審議原則)第1點(九)道路天橋規定，應設置景觀平台部分，請依下列意見，並於請領使用執照前完成興闢：</p> <p>(一)景觀平台系統應整體規劃，請以專章載明本案與鄰地景觀平台設置及銜接方式等相關平、立、剖面圖等說明。</p> <p>(二)前次專案小組請本案檢討全區街廓景觀平台垂直動線系統，建議設置2處垂直動線部分，經申請單位說明，本案於東北側新增1處垂直動線，距離左側豐河社區戶外樓梯約74公尺，右側悅河社區戶外樓梯約33公尺，同一街廓中有3處垂直樓梯及一處電梯，已充分提供公眾通達景觀平台之便利性，原則同意以一處垂直動線規劃。</p> <p>(三)本次變更取消原核備於基地東側留設4公尺之通道作為平面串聯基地周邊之供公眾通行空間部分，依前次專案小組會議決議應補充全區開放空間動線系統說明必要性及合理性，申請單位說明原係申請免留設景觀平台之替代方案，本次已增設景觀平台串聯鄰地，故擬取消東側4公尺通道部分，並增加整體綠化部分，考量整體開放空間串聯，請向左調整景觀平台垂直動線，於基地東側地界線留設2.5公尺之開放空間供公眾使用。</p>



- 新北市政府
- 二、有關前次專案小組決議，考量都市景觀減少落柱，本案景觀平台東側結構柱，應納入遠雄悅河社區景觀平台延伸段之結構載重計畫，於本案基地內整合落柱規劃部分，經申設單位考量結構安全及維護管理權責，且近期地震案例原則同意本案與遠雄悅河社區景觀平台分別規劃結構設計。
 - 三、依「變更中和都市計畫（華中橋側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（修正事業及財務計畫之開發方式及部分住宅區為公園用地）案」、「新北市中和區華中橋西側區段都市設計審議原則」等規定應留設供公眾使用之景觀平台，本案及鄰地遠雄豐河社區及遠雄悅河社區設置景觀平台及越堤天橋連接，依「都市計畫法新北市施行細則」第48條第3項第2款及第3款規定，經都設會審議通過，免計其所增加之建築面積、樓地板面積。
 - 四、為維持景觀平台整體開放性，鄰地(遠雄豐河、悅河社區)景觀平台現設置之柵欄另副知相關社區管理委員會於本案景觀平台興闢完成後移除。
 - 五、北側環河西路與鄰地沿街設置擋土牆部分，請調降P6-3-2之B-2剖面圖第一進花台並順平處理。
 - 六、報告書部分：P3-10-6鄰地銜接相關施作期程及程序說明部分，請逕依相關規定辦理，文字內容請刪除。
 - 七、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113年4月23日前辦理核備事宜。



案由	華鉅開發建設股份有限公司新莊區安和段115地號等1筆土地集合住宅新建工程(第一次變更設計)	案號	討論案 第二案
說明	<p>一、申請位置：新莊區安和段115地號1筆土地。</p> <p>二、設計單位：許國勝建築師事務所 建築師：許國勝。</p> <p>三、申請單位：華鉅開發建設股份有限公司 負責人：許著明。</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率50%，容積率288%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上33層，地下6層，鋼筋混凝土構造，共654戶。</p> <p>(二)建築基地面積：7,901.89平方公尺。 設計建築面積：2,382.72平方公尺。 設計建蔽率：30.07%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：87,613.91平方公尺。 設計容積面積：43,238.12平方公尺。 設計容積率：547.2%(含獎勵容積)≤547.2%(法定上限) [288%*(1+50%+40%)](允建上限)。</p> <p>(四)都市更新獎勵面積：11,378.72平方公尺(50%)。 容積移轉面積：9,102.97平方公尺(40%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下六至地下二層：停車空間。</p> <p>地下一層：防空避難室兼停車空間。</p> <p>地上一層：店鋪、管委會使用空間、公共停車梯廳。</p> <p>地上二層：管委會空間、社會住宅。</p> <p>地上三至五層：集合住宅、社會住宅。</p> <p>地上六至三十二層：集合住宅</p> <p>屋突一至二層：樓梯間、機房及水箱。</p>		



(六)停車空間：應設汽車550輛，實設550輛。

公共停車汽車199輛，實設199輛。

(115地號110輛、166地號89輛)

應設機車654輛，實設654輛。

公共機車汽車217輛(115地號131輛、166地號86輛)

應設自行車99輛，實設99輛。

公共自行車33輛，實設33輛。

(七)餘詳報告書。

六、法令依據：

本案係依據「擬定新莊都市計畫(安和段117地號等22筆土地)細部計畫書土地使用分區管制要點」第11點：「本計畫區應依『新北市都市設計審議原則』研提都市設計相關資料，經新北市都市設計審議委員會審議通過後，始得發照建築。爰此申請辦理都市設計審議。」

七、辦理經過：

(一)本案前經本府108年9月12日新北府城設字第1081440681號函核定在案。

(二)本案於112年6月9日第1次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議。決議如下：本案係屬變更設計，惟本次變更設計增加容積獎勵、重新規劃建築配置及變更法令適用日後第1次審議，應確實依下列意見修正，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、本案原核備前經8次都更及都設聯席小組及1次都設大會審議，變更設計後空間品質依審議通例應不得低於原核准，及與歷次會議決議抵觸。另本案法規適用日依都市更新條例第61條之規定，以申請建築執照(111日6月27日)為準，本案請依新法令適用重新檢討土地使用分區管制要點、都市設計審議原則及相關都設大會決議。

2、開放空間部分：

(1)本案變更設計增加高額容積(約6,000平方公尺)樓地板面積，惟變更設計後全區減少約2,000平方公尺以上之公共開放空間，有關提供公益性開放空間應不得低於原核准。



甲、安和段116地號基地（A區）增加容積樓板面積2,218.77平方公尺、增加戶數136戶、增加樓層數5樓及建築物高度增加20.5公尺等項目，惟原核備內容提供公共開放空間3,505.73平方公尺，本次變更為2,781.56平方公尺減少724.17平方公尺應不得低於原核准。

乙、安和段115地號基地（B區）增加容積樓板面積3,663.11平方公尺、增加戶數104戶、增加樓層數5樓及建築物高度增加23.8公尺等項目，惟原核備內容提供公共開放空間4,364.79平方公尺，本次變更為3,071.67平方公尺減少1,293.12平方公尺，應不得低於原核准。

(2)依「擬定新莊都市計畫(安和段117地號等22筆土地)細部計畫書土地使用分區管制要點」(以下簡稱土管)第5點第1項第1款(略以)：「本計畫之建築基地及公共設施用地依基地特性應自道路境界線及地界線分別指定退縮，…，並予以綠覆美化供人行使用。…」及四款：「基地東側與台電電塔間應留設150平方公尺以上之開放空間、基地北側尼斯可公司間應留設300平方公尺以上之開放空間，並予以綠美化。」合先敘明。

(3)承上，115地號（B區）西北側臨界線原核准留設8公尺以上人行開放空間，串聯基地北側廣場式開放空間及116地號（A區）北側10公尺開放空間，惟本次變更縮減為2.5公尺，不符合原審議要求，且未來鄰地倘辦理都市計畫工業區變更或是相關建築開發，留設8公尺以上人行開放空間具有擴充可行性，故請依原核准留設。

(4)街角廣場及開放空間應考量供公眾及無障礙使用，而不僅是鋪面型式路徑及花台，故請原核備內容設置。

(5)依土管第5點第1項第2款：基地南側福德宮保留之狀況、開放空間整體規劃應經都市設計審議委員會審議，及同款第4點涉及福德宮老樹保留部分，建議以廟非嫌惡設施、廟埕融入開放空間之思維設計，另有關本案建築物立面可考量與廟之環境色彩計畫相融合。

(6)安和段116地號基地（A區）與公園境界線留設8公尺法定開放空間配置部分，原核准方案考量開放性、自明性以直線景觀配置，有關本案，考量公共性使用請依原核備內容設置。

3、容積移轉：

(1)安和段116地號基地（A區）原核備申請容積移轉(30%)並



於北側10公尺法定退縮後再提供620.17平方公尺容積移轉開放空間，惟本次變更設計提高容積移轉量至40%，取消約600平方公尺開放空間部分，請依原核准內容留設開放空間，或調降容積移轉量。

- (2)安和段115地號基地（B區）申請「基地內部條件-基地境界線最小退縮距離」積分部分，依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則接受基地之可移入容積評定表」：法定退縮及因其他獎勵規定退縮範圍不得計入，應因土管規定北側留設300平方公尺以上開場式開放空間後再留設基地境界線最小退縮3公尺距離，請修正或取消該項積分申請。

4、交通規劃：

- (1)有關A、B區基地中間計畫道路設置A、B區車道出入口部分，應依土管第6點規定(略以)：「…，南段以雙向道車道設計提供車輛進出使用，並配合退縮留設車輛進出之迴轉空間。…」涉及道路無法足開闢留設車輛進出之迴轉空間及考量全區北側8公尺人行開放空間系統避免人車動線交織確保行人安全，請交通局表示意見後，續提討論。
- (2)依土管第4點第1項第1款：「住宅區內建築基地於申請建築時，汽機車停車位留設除須符合「建築技術規則建築設計施工篇」第2章第14節停車空間外，尚應滿足新北市政府交通主管機關審議要求及本案開發交通量衍生之實際停車需求。」本案原核准法定車位係以1戶車位，本次變更後縮小坪數增加戶數，並申請汽機車位折部分，有關本案應設停車需求數量部分，請交通局協助提供意見。
- (3)依「新北市都市設計審議原則」規定設置法定車位數加計2%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，應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移，本案臨停車位編號請取消並請集中設置於地下1層。

5、依土管第4點規定提供20%公眾使用停車空間：

- (1)本次取消獨立公眾車道出入口部分除低於核備品質外，依「新北市都市設計審議原則」第4點第5款第2目：「公共停車位超過八十部者，應規劃與住戶使用分離之獨立車道。」請依規定及原核准內容設置獨立車道出入口。
- (2)依「新北市都市設計審議原則」第4點第5款第1目：「公共停車空間應集中設置並鄰近地面層，規劃專用樓、電梯，其出入口應鄰接開放空間或人行道。」另依107年



11月20日第8次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄捌一、(三)115地號集合住宅部分(B區)：「1. 本案提供20%公共停車空間部分，依照大會議事項，『為配合TOD執行建議於基地左側近提運站處增設一個人行出入口，原則同意其配置，…』故2處專用樓、電梯請分別於12公尺福營路及10公尺計畫道路設置，以符合原大會審議要求。

(3)考量公供眾停車位未來營運管理，請依原核准內容公共車位集中實體區化設置。

(4)本案因法令適用日重新且申請變更都市更新事業計畫，故請於建造執照核准前依本府108年1月24日新北府城審字第1080112939號公告向本府簽定「都市計畫變更案件公共停車位」協議書。

6、有關本案涉及捐贈公益設施獎勵部分：

(1)依「新北市都市設計審議原則」第1點第3款：捐贈公益性設施應一併捐贈附屬汽、機車停車空間，115地號原核准捐贈公益性設施一併捐贈汽車停車位10位、機車位28位，惟本次變更設計取消捐贈汽車停車位及機車位部分，請依規定檢討並不低於原核准內容辦理。

(2)116地號捐贈幼兒園部分，請詳實檢討應一併捐贈汽車、機車停車位檢討，並考量臨停接送集中設置於地下1層內化設置。

7、本次變更設計，安和段115地號個案(B區)及安和段116地號個案(A區)皆設置不合理深凹挑空式並於挑空外再設置陽台部分，不符新北市都市設計及土地開發許可111年度第9次都設大會「建築物空調主機設置位置、陽台、格柵及挑空部分都市設計審議執行原則」通案性決議，有關挑空深度不得大於原核准、寬度不得低於原核准。

8、景觀綠化部分：

(1)考量植物固碳量及低碳社區趨勢，變更設計綠化面積、綠覆率、喬木數量請不低於原核備綠化面積。

(2)開放空間及鄰地人行步道串聯，請標示人行步道、車道與鄰地之相對高程及本案絕對高程位置，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2.5%為原則設置。

(3)依都市設計審議原則沿街，人行空間內開放空間應具有專用步道之功能，不得花台等阻礙性設施，且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，本



案於臨福營路人行步道開放間設置花台（第7-5頁），請修正。

(4)地面層、露台及屋頂平台綠化，應設置覆層植栽並種植小喬木。

(5)本案是是否設置圍牆、綠籬區分公私界面，應檢附相關圖說應規定檢討。

(6)安和段115地號基地部分：

甲、本案車道出入口及消防救災設置，導致車道出入口度高達18公尺，不符合新北市都市設計審議原則規定，請修正。另考量人行道為人行空間，建議評估消防救災以路邊設置，以確保人行安全。

乙、本案法規檢討相關回應說明本案無設置圍牆，且未檢附專章，惟報告書第6-3-2頁出現大於120公分圍牆剖面圖，相關法令及圖說檢討應一致。

9、本案申請屋脊裝飾物審議，請依「新北市都市設計審議原則」第6點規定檢討，檢附結構技師簽證，且高度以不超過6公尺為原則，並依建管規定檢討透空率，另有關本案設置寬度達17公尺裝飾物部分，應考量屋脊裝飾物維護管理及公共安全後續提討論。

10、法規檢討：

(1)法規均未確實檢討，請詳敘檢討內容及檢討式，且應詳實標註參考頁碼，另本案各項法規檢討回應互相競合部分，應釐清修正。

(2)依「都市計畫法新北市施行細則」第41條第2項規定：「建築基地應自後面基地線退縮一公尺建築，其退縮部分得設置綠籬、植栽綠美化。但不得設置構造物（包含地上及地下）及種植喬木。」請依規定檢討修正。

11、報告書部分：

(1)未依規定檢附相關專章卻於圖說夾帶，另相關圖說如挑空線…等皆未繪出，有提供不實資訊審議之疑慮，請修正。

(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，並請適度放大各建築平立面圖說比例，以利審查。



- 12、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。
- 13、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。
- 14、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。
- 15、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。

(三)本案於112年10月5日第2次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議。決議如下：本案係屬變更設計，惟本次變更設計增加容積獎勵、重新規劃建築配置本次為實質第2次都審專案小組審議，考量本案規模達大會討論案，及加速都市更新推動，本案續提大會討論，惟考量本案續提都更專案小組審議，爰配合續提專案小組審議。

1、開放空間：

- (1)有關本案採新制「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」增加容積移轉10%，請表列說明本案提供公益性友善方案不得低於原核准內容，補充套繪鄰地關係加強未來開放空間串聯性及公眾使用性，另防救災品質不得低於原核准。
- (2)有關都市計畫要求115地號基地（B區）尼斯可公司間應留設300平方公尺以上之開放空間，目前規劃作為過道使用，請以廣場式開放空間規劃供公眾休憩與使用。
- (3)有關112年6月9日專案小組決議捌、一（三）2：依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則接受基地之可移入容積評定表」：法定退縮及因其他獎勵規定退縮範圍不得計入，故有關評點項目「基地境界線最小退縮3公尺距離」應不得與法定義務重覆，請詳實檢討以符合規定。
- (4)請依「新北市都市設計審議原則」第3點第3目：「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。」檢附相關剖面圖說並依規定檢討。

2、交通規劃：



(1)有關112年6月9日專案小組決議捌、一(四)2:「本案原核准法定車位係以1戶車位,本次變更後縮小坪數增加戶數,並申請汽車位折部分,…」部分,為避免開發案停車需求外溢化,都審案件仍應以滿足一戶一汽車位為原則,本案規劃戶數A區424戶、B區648戶,總計1072戶(原核准A區288戶、B區552戶,總計813戶),實設汽車位A區457輛(惟自設汽車位203輛)、B區517輛(惟自設汽車位224輛),考量本案實設車位未達一戶一車位,為確保住戶停車使用需求,本案實設車位應全為法定車位取消自設車位並依相關規定檢討社區使用車位數量;另有關土地使用分區管制要點第4點公共停車位,應以實設車位20%設置。

(2)本案土地使用分區管制要點第4點公共停車位規數量設置部分,仍未依112年6月9日專案小組本府交通局意見第4點、本府城鄉發展局都市計畫科意見第1點及決議捌、四(2)檢討修正修正。

3、仍未依前次專案小組決議捌、一(七):「本次變更設計,安和段115地號個案(B區)及安和段116地號個案(A區)皆設置不合理深凹挑空式並於挑空外再設置陽台部分,不符新北市都市設計及土地開發許可111年度第9次都設大會「建築物空調主機設置位置、陽台、格柵及挑空部分都市設計審議執行原則」通案性決議,有關挑空深度不得大於原核准、寬度不得低於原核准。」修正,且本次審議內容A區3樓陽台外設置挑空再設置露台等不合理空間,請修正或計入容積檢討。

4、法規檢討:

(1)仍未依專案小組決議捌、一(十)2:「依『都市計畫法新北市施行細則』第41條第2項規定:『建築基地應自後面基地線退縮一公尺建築,其退縮部分得設置綠籬、植栽綠美化。但不得設置構造物(包含地上及地下)及種植喬木。』」請依規定檢討修正。

(2)土地使用分區管制要點請依規定逐條檢附修正前後對照詳實檢討內容,以利檢核變更後品質是否低於原核准。

5、有關本案涉及捐贈公益設施獎勵部分:

(1)本案捐贈「社會住宅」及「公共化幼兒園」部分,應依受贈單位需求規劃,並經受贈單位確認。

(2)並依前次專案小組決議捌、一(六):請依規定檢討並不低於原核准內容辦理,及考量幼兒園臨停接送集中設置於地下1層內化設置。

6、本案申請屋脊裝飾物審議,有關前次決議:「本案設置寬度達



17公尺裝飾物部分，應考量屋脊裝飾物維護管理及公共安全」請檢討回應。

- 7、有關本案申請裝飾柱審議部分，請依建管規定檢討，另本案樓層數達32樓，裝飾柱與結構柱受搖晃易造成裂縫及掉落，應考量公共安全及管理維護。
- 8、植栽表圖例「灌木」、「喬木」各僅有1種圖例與說明欄植栽種類無法對應，請修正。
- 9、歷次會議紀錄請詳實逐條檢討回復，相關配置應一併配合調整修正，另檢核前次紀錄都市設計決議部分第5點公共停車位部分、第7點不合理深凹挑空、第10點法規檢討．．．等皆未修正。
- 10、有關本案設置泳池部分，應取自來水公司同意文件，並依考量泳池附屬使用淋浴等空間，該空間規定空間名稱應依建管規定「不得為管委員空間」。
- 11、報告書部分：報告書內容請依建議目錄排列，於圖說補附指北針、比例尺、剖立面索引、空間名稱、鄰街道路寬度、建築線、地界線、各項應退縮空間範圍(法定退縮、前院等)及人行空間寬度等，並請適度放大各建築平立面圖說比例，以利審查。
- 12、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。
- 13、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。
- 14、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。
- 15、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。

(四)本案於113年1月26日第3次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議。決議如下：本案係屬變更設計，惟本次變更設計增加容積獎勵、重新規劃建築配置，因本案已達大會規模，續提大會討論。

- 1、本次變更設計166地號(A區)增加容積14.39%、115地號(B區)增加容積16.1%，法令適用日變更為111年6月27日全案重新規劃



，彙整未依歷次會議決議修正完竣事項如下：

(1)開放空間：

甲、前次會議決議捌、一（一）1(略以)：「…，補充套繪鄰地關係加強未來開放空間串聯性及公眾使用性…」，有關115地號基地（B區）北側應留設300平方公尺以上之開放空間之預留未來開放空間串聯開口寬度大幅縮減部分(原核准版本約26.66公尺、前次版本約15公尺、本次版本2.5公尺部分)，考量未來開放空間串聯性，地界線請依原核准內容以硬鋪面配置辦理。

乙、有關本次166地號（A區）於基地8公尺法定退縮開發空間範圍內新增機車臨停空間部分，依規定不得供車行駛及停車使用，該機車臨停空間請內化處理，另為避免違規臨停使用應增加植栽綠化，相關2.5公尺人行步道空間請一併配合調整加寬。

丙、有關112年6月9日專案小組決議捌、一（二）1(略以)：「…，提供公益性開放空間應不得低於原核准。…」部分，開放空間應供公共使用，相關鋪面及街道家具應以公共使用為考量，並於住戶管理規約中載明相關權利義務。

(2)未依第1次會議決議及第2次會議決議捌、一（二）1(略以)：「…，為避免開發案停車需求外溢化，…，考量本案實設車位未達一戶一車位，為確保住戶停車使用需求，本案實設車位應全為法定車位取消自設車位並依相關規定檢討社區使用車位數量；另有關土地使用分區管制要點第4點公共停車位，應以實設車位20%設置」，社區使用車位數量及20%公共停車位數量有誤，請修正。

(3)請依112年6月9日專案小組決議捌、一（七）：天井挑空深度不得大於原核准、寬度不得低於原核准規定辦理。

2、交通部分：

(1)有關本案依土地使用分區管制要點第4點設置公共停車位部分，應考量維護管理計畫並區分公私界面，於住戶管理規約中載明。

(2)有關本案停車位50輛以上車道寬度、無障礙車位數量及充電車位請依建管規定檢討。

3、本案申請屋脊裝飾物審議，請依「新北市都市設計審議原則」第6點規定檢討，檢附結構技師簽證，且高度以不超過6公尺為原則，並依建管規定檢討透空率後續提大會討論。



- 4、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。
- 5、法規檢討及會議紀錄修正對照表應詳敘檢討內容，且應詳實標註參考頁碼，請確實依會議紀錄及相關法令修正完竣，相關配置應一併配合調整修正。
- 6、本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請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。
- 7、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。
- 8、依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。

(五)本案設計單位於113年3月14日函送報告書到府。

八、以上提請113年4月9日本市113年度第4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，應提大會審議。
- 二、提請大會討論事項：
 - (一)容積獎勵及開放空間。
 - (二)交通規劃。
 - (三)捐贈公益設施。
 - (四)屋脊裝飾物審議與建築立面。

本
次
審
查
相
關
單
位
意
見

- 一、本府交通局意見(書面)：請敘明套繪迴轉軌跡之車輛尺寸，確保基地進出最大型車輛於劃定之空間迴轉無虞。
- 二、本府城鄉發展局住宅發展科意見(書面)：查報告書社宅汽車配置與本科同意圖面不一致，請釐清修正。
- 三、本府城鄉發展局開發管理科(書面)：本案前經新北市政府113年2月22日新北府城開字第1130341129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40%【(接受基地連接道路寬度12公尺/臨路



條件12%+接受基地內部條件15%)*1.3+接受基地外部環境改善項目5%】，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積40%之上限（9,102.97平方公尺，位於實施都市更新地區，非位於法定山坡地範圍）。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核備；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

決
議

- 一、有關本案設置於12公尺福營路供公眾停車使用樓電梯，請配合公共開放空間規劃，並提供街道家具及加強公共停車自明性指標系統。
- 二、有關土地使用分區管制要點規定北側留設300平方公尺以上開場式開放空間，目前以人行步道使用規劃，請增加節點停留廣場設計，以符都市計畫原意。
- 三、本案福營路街角廣場行穿線配置，應考量人本交通安全於道路轉角後設置，並經本府交通局確認。另有關福營路無遮簷人行步道配合福德宮留設串聯開放空間留設大面積硬鋪面部分，請適當增植喬木以沿續公共人行步道，提供行人良好公共空間。
- 四、有關本案捐贈社會住宅停車位位置，應於辦理都審核備前經受贈主管機關同意。
- 五、有關本案申請屋脊裝飾物審議部分，請依「新北都市設計審議原則」規定檢討，檢附結構技師簽證，且高度以不超過6公尺設置，並依建管規定檢討透空率並考量管理維護計畫後，原則同意。
- 六、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113年4月23日前辦理核備事宜。



案由	華鉅開發建設股份有限公司新莊區忠孝段166地號1筆土地集合住宅新建工程(第一次變更設計)	案號	討論案 第三案
說	<p>一、申請位置：新莊區安和段166地號1筆土地。</p> <p>二、設計單位：許國勝建築師事務所 建築師：許國勝。</p> <p>三、申請單位：華鉅開發建設股份有限公司 負責人：許著明。</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率50%，容積率288%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上33層，地下6層，鋼筋混凝土構造，共422戶。</p> <p>(二)建築基地面積：5,356.96平方公尺。</p> <p>設計建築面積：1,572.65平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：26.36%\leq50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：55,888.12平方公尺。</p> <p>設計容積面積：29,312.93平方公尺。</p> <p>設計容積率：547.2%(含獎勵容積)\leq547.2%(法定上限) [288%*(1+50%+40%)](允建上限)。</p> <p>(四)都市更新獎勵面積：7,714.02平方公尺(50%)。</p> <p>容積移轉面積：6,171.21平方公尺(40%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下五至地下二層：停車空間。</p> <p>地下一層：防空避難室兼停車空間。</p> <p>地上一層：店鋪、管委會使用空間、公共停車梯廳。</p> <p>地上二層：管委會空間、社會住宅。</p> <p>地上三至五層：集合住宅、社會住宅。</p> <p>地上六至三十二層：集合住宅。</p> <p>屋突一至二層：樓梯間、機房及水箱。</p>		



(六)停車空間：應設汽車422輛，實設441輛(自設19輛)。

應設機車422輛，實設429輛(自設7輛)。

應設自行車64輛，實設64輛。

(七)餘詳報告書。

六、法令依據：

本案係依據「擬定新莊都市計畫(安和段117地號等22筆土地)細部計畫書土地使用分區管制要點」第11點：「本計畫區應依『新北市都市設計審議原則』研提都市設計相關資料，經新北市都市設計審議委員會審議通過後，始得發照建築。爰此申請辦理都市設計審議。」

七、辦理經過：

(一)本案前經本府108年9月12日新北府城設字第1081440681號函核定在案。

(二)本案於112年6月9日第1次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議。決議如下：本案係屬變更設計，惟本次變更設計增加容積獎勵、重新規劃建築配置及變更法令適用日後第1次審議，應確實依下列意見修正，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、本案原核備前經8次都更及都設聯席小組及1次都設大會審議，變更設計後空間品質依審議通例應不得低於原核准，及與歷次會議決議抵觸。另本案法規適用日依都市更新條例第61條之規定，以申請建築執照(111日6月27日)為準，本案請依新法令適用重新檢討土地使用分區管制要點、都市設計審議原則及相關都設大會決議。

2、開放空間部分：

(1)本案變更設計增加高額容積(約6,000平方公尺)樓地板面積，惟變更設計後全區減少約2,000平方公尺以上之公共開放空間，有關提供公益性開放空間應不得低於原核准。

甲、安和段116地號基地(A區)增加容積樓板面積2,218.77平方公尺、增加戶數136戶、增加樓層數5樓及建築物高度增加20.5公尺等項目，惟原核備內容提供公共開放空間3,505.73平方公尺，本次變更為2,781.56平方公尺減少724.17平方公尺應不得低於原核准。

乙、安和段115地號基地(B區)增加容積樓板面積



3,663.11平方公尺、增加戶數104戶、增加樓層數5樓及建築物高度增加23.8公尺等項目，惟原核備內容提供公共開放空間4,364.79平方公尺，本次變更為3,071.67平方公尺減少1,293.12平方公尺，應不得低於原核准。

- (2)依「擬定新莊都市計畫(安和段117地號等22筆土地)細部計畫書土地使用分區管制要點」(以下簡稱土管)第5點第1項第1款(略以)：「本計畫之建築基地及公共設施用地依基地特性應自道路境界線及地界線分別指定退縮，…，並予以綠覆美化供人行使用。…」及四款：「基地東側與台電電塔間應留設150平方公尺以上之開放空間、基地北側尼斯可公司間應留設300平方公尺以上之開放空間，並予以綠美化。」合先敘明。
- (3)承上，115地號(B區)西北側臨界線原核准留設8公尺以上人行開放空間，串聯基地北側廣場式開放空間及116地號(A區)北側10公尺開放空間，惟本次變更縮減為2.5公尺，不符合原審議要求，且未來鄰地倘辦理都市計畫工業區變更或是相關建築開發，留設8公尺以上人行開放空間具有擴充可行性，故請依原核准留設。
- (4)街角廣場及開放空間應考量供公眾及無障礙使用，而不僅是鋪面型式路徑及花台，故請原核備內容設置。
- (5)依土管第5點第1項第2款：基地南側福德宮保留之狀況、開放空間整體規劃應經都市設計審議委員會審議，及同款第4點涉及福德宮老樹保留部分，建議以廟非嫌惡設施、廟埕融入開放空間之思維設計，另有關本案建築物立面可考量與廟之環境色彩計畫相融合。
- (6)安和段116地號基地(A區)與公園境界線留設8公尺法定開放空間配置部分，原核准方案考量開放性、自明性以直線景觀配置，有關本案，考量公共性使用請依原核備內容設置。

3、容積移轉：

- (1)安和段116地號基地(A區)原核備申請容積移轉(30%)並於北側10公尺法定退縮後再提供620.17平方公尺容積移轉開放空間，惟本次變更設計提高容積移轉量至40%，取消約600平方公尺開放空間部分，請依原核准內容留設開放空間，或調降容積移轉量。
- (2)安和段115地號基地(B區)申請「基地內部條件-基地境界線最小退縮距離」積分部分，依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則接受基地之



可移入容積評定表」：法定退縮及因其他獎勵規定退縮範圍不得計入，應因土管規定北側留設300平方公尺以上開場式開放空間後再留設基地境界線最小退縮3公尺距離，請修正或取消該項積分申請。

4、交通規劃：

- (1)有關A、B區基地中間計畫道路設置A、B區車道出入口部分，應依土管第6點規定(略以)：「…，南段以雙向道車道設計提供車輛進出使用，並配合退縮留設車輛進出之迴轉空間。…」涉及道路無法足開闢留設車輛進出之迴轉空間及考量全區北側8公尺人行開放空間系統避免人車動線交織確保行人安全，請交通局表示意見後，續提討論。
- (2)依土管第4點第1項第1款：「住宅區內建築基地於申請建築時，汽機車停車位留設除須符合「建築技術規則建築設計施工篇」第2章第14節停車空間外，尚應滿足新北市政府交通主管機關審議要求及本案開發交通量衍生之實際停車需求。」本案原核准法定車位係以1戶車位，本次變更後縮小坪數增加戶數，並申請汽機車位折部分，有關本案應設停車需求數量部分，請交通局協助提供意見。
- (3)依「新北市都市設計審議原則」規定設置法定車位數加計2%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，應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移，本案臨停車位編號請取消並請集中設置於地下1層。

5、依土管第4點規定提供20%公眾使用停車空間：

- (1)本次取消獨立公眾車道出入口部分除低於核備品質外，依「新北市都市設計審議原則」第4點第5款第2目：「公共停車位超過八十部者，應規劃與住戶使用分離之獨立車道。」請依規定及原核准內容設置獨立車道出入口。
- (2)依「新北市都市設計審議原則」第4點第5款第1目：「公共停車空間應集中設置並鄰近地面層，規劃專用樓、電梯，其出入口應鄰接開放空間或人行道。」另依107年11月20日第8次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議紀錄捌一、(三)115地號集合住宅部分(B區)：「1. 本案提供20%公共停車空間部分，依照大會議事項，『為配合TOD執行建議於基地左側近提運站處增設一個人行出入口，原則同意其配置，…』故2處專用樓、電梯請分別於12公尺福營路及10公尺計畫道路設置，以符合原大會審議要求。」



(3)考量公供眾停車位未來營運管理，請依原核准內容公共車位集中實體區化設置。

(4)本案因法令適用日重新且申請變更都市更新事業計畫，故請於建造執照核准前依本府108年1月24日新北府城審字第1080112939號公告向本府簽定「都市計畫變更案件公共停車位」協議書。

6、有關本案涉及捐贈公益設施獎勵部分：

(1)依「新北市都市設計審議原則」第1點第3款：捐贈公益性設施應一併捐贈附屬汽、機車停車空間，115地號原核准捐贈公益性設施一併捐贈汽車停車位10位、機車位28位，惟本次變更設計取消捐贈汽車停車位及機車位部分，請依規定檢討並不低於原核准內容辦理。

(2)116地號捐贈幼兒園部分，請詳實檢討應一併捐贈汽車、機車停車位檢討，並考量臨停接送集中設置於地下1層內化設置。

7、本次變更設計，安和段115地號個案(B區)及安和段116地號個案(A區)皆設置不合理深凹挑空式並於挑空外再設置陽台部分，不符新北市都市設計及土地開發許可111年度第9次都設大會「建築物空調主機設置位置、陽台、格柵及挑空部分都市設計審議執行原則」通案性決議，有關挑空深度不得大於原核准、寬度不得低於原核准。

8、景觀綠化部分：

(1)考量植物固碳量及低碳社區趨勢，變更設計綠化面積、綠覆率、喬木數量請不低於原核備綠化面積。

(2)開放空間及鄰地人行步道串聯，請標示人行步道、車道與鄰地之相對高程及本案絕對高程位置，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2.5%為原則設置。

(3)依都市設計審議原則沿街，人行空間內開放空間應具有專用步道之功能，不得花台等阻礙性設施，且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，本案於臨福營路人行步道開放間設置花台（第7-5頁），請修正。

(4)地面層、露台及屋頂平台綠化，應設置覆層植栽並種植小喬木。

(5)本案是是否設置圍牆、綠籬區分公私界面，應檢附相關圖說應規定檢討。



(6)安和段115地號基地部分：

甲、本案車道出入口及消防救災設置，導致車道出入口寬度高達18公尺，不符合新北市都市設計審議原則規定，請修正。另考量人行道為人行空間，建議評估消防救災以路邊設置，以確保人行安全。

乙、本案法規檢討相關回應說明本案無設置圍牆，且未檢附專章，惟報告書第6-3-2頁出現大於120公分圍牆剖面圖，相關法令及圖說檢討應一致。

9、本案申請屋脊裝飾物審議，請依「新北市都市設計審議原則」第6點規定檢討，檢附結構技師簽證，且高度以不超過6公尺為原則，並依建管規定檢討透空率，另有關本案設置寬度達17公尺裝飾物部分，應考量屋脊裝飾物維護管理及公共安全後續提討論。

10、法規檢討：

(1)法規均未確實檢討，請詳敘檢討內容及檢討式，且應詳實標註參考頁碼，另本案各項法規檢討回應互相競合部分，應釐清修正。

(2)依「都市計畫法新北市施行細則」第41條第2項規定：「建築基地應自後面基地線退縮一公尺建築，其退縮部分得設置綠籬、植栽綠美化。但不得設置構造物（包含地上及地下）及種植喬木。」請依規定檢討修正。

11、報告書部分：

(1)未依規定檢附相關專章卻於圖說夾帶，另相關圖說如挑空線…等皆未繪出，有提供不實資訊審議之疑慮，請修正。

(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，並請適度放大各建築平立面圖說比例，以利審查。

12、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。

13、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。

14、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。

- 15、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。

(三)本案於112年10月5日第2次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議。決議如下：本案係屬變更設計，惟本次變更設計增加容積獎勵、重新規劃建築配置本次為實質第2次都審專案小組審議，考量本案規模達大會討論案，及加速都市更新推動，本案續提大會討論，惟考量本案續提都更專案小組審議，爰配合續提專案小組審議。

1、開放空間：

- (1)有關本案採新制「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」增加容積移轉10%，請表列說明本案提供公益性友善方案不得低於原核准內容，補充套繪鄰地關係加強未來開放空間串聯性及公眾使用性，另防救災品質不得低於原核准。
- (2)有關都市計畫要求115地號基地（B區）尼斯可公司間應留設300平方公尺以上之開放空間，目前規劃作為過道使用，請以廣場式開放空間規劃供公眾休憩與使用。
- (3)有關112年6月9日專案小組決議捌、一（三）2：依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則接受基地之可移入容積評定表」：法定退縮及因其他獎勵規定退縮範圍不得計入，故有關評點項目「基地境界線最小退縮3公尺距離」應不得與法定義務重覆，請詳實檢討以符合規定。
- (4)請依「新北市都市設計審議原則」第3點第3目：「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。」檢附相關剖面圖說並依規定檢討。

2、交通規劃：

- (1)有關112年6月9日專案小組決議捌、一（四）2：「本案原核准法定車位係以1戶車位，本次變更後縮小坪數增加戶數，並申請汽車位折部分，…」部分，為避免開發案停車需求外溢化，都審案件仍應以滿足一戶一汽機車位為原則，本案規劃戶數A區424戶、B區648戶，總計1072戶（原核准A區288戶、B區552戶，總計813戶），實設汽車位A區457輛（惟自設汽車位203輛）、B區517輛（惟



自設汽車位224輛)，考量本案實設車位未達一戶一車位，為確保住戶停車使用需求，本案實設車位應全為法定車位取消自設車位並依相關規定檢討社區使用車位數量；另有關土地使用分區管制要點第4點公共停車位，應以實設車位20%設置。

(2)本案土地使用分區管制要點第4點公共停車位規數量設置部分，仍未依112年6月9日專案小組本府交通局意見第4點、本府城鄉發展局都市計畫科意見第1點及決議捌、四(2)檢討修正修正。

3、仍未依前次專案小組決議捌、一(七)：「本次變更設計，安和段115地號個案(B區)及安和段116地號個案(A區)皆設置不合理深凹挑空式並於挑空外再設置陽台部分，不符新北市都市設計及土地開發許可111年度第9次都設大會「建築物空調主機設置位置、陽台、格柵及挑空部分都市設計審議執行原則」通案性決議，有關挑空深度不得大於原核准、寬度不得低於原核准。」修正，且本次審議內容A區3樓陽台外設置挑空再設置露台等不合理空間，請修正或計入容積檢討。

4、法規檢討：

(1)仍未依專案小組決議捌、一(十)2：「依『都市計畫法新北市施行細則』第41條第2項規定：『建築基地應自後面基地線退縮一公尺建築，其退縮部分得設置綠籬、植栽綠美化。但不得設置構造物(包含地上及地下)及種植喬木。』」請依規定檢討修正。

(2)土地使用分區管制要點請依規定逐條檢附修正前後對照詳實檢討內容，以利檢核變更後品質是否低於原核准。

5、有關本案涉及捐贈公益設施獎勵部分：

(1)本案捐贈「社會住宅」及「公共化幼兒園」部分，應依受贈單位需求規劃，並經受贈單位確認。

(2)並依前次專案小組決議捌、一(六)：請依規定檢討並不低於原核准內容辦理，及考量幼兒園臨停接送集中設置於地下1層內化設置。

6、本案申請屋脊裝飾物審議，有關前次決議：「本案設置寬度達17公尺裝飾物部分，應考量屋脊裝飾物維護管理及公共安全」請檢討回應。

7、有關本案申請裝飾柱審議部分，請依建管規定檢討，另本案樓層數達32樓，裝飾柱與結構柱受搖晃易造成裂縫及掉落，應考量公共安全及管理維護。



- 8、植栽表圖例「灌木」、「喬木」各僅有1種圖例與說明欄植栽種類無法對應，請修正。
- 9、歷次會議紀錄請詳實逐條檢討回復，相關配置應一併配合調整修正，另檢核前次紀錄都市設計決議部分第5點公共停車位部分、第7點不合理深凹挑空、第10點法規檢討．．．等皆未修正。
- 10、有關本案設置泳池部分，應取自來水公司同意文件，並依考量泳池附屬使用淋浴等空間，該空間規定空間名稱應依建管規定「不得為管委員空間」。
- 11、報告書部分：報告書內容請依建議目錄排列，於圖說補附指北針、比例尺、剖立面索引、空間名稱、鄰街道路寬度、建築線、地界線、各項應退縮空間範圍(法定退縮、前院等)及人行空間寬度等，並請適度放大各建築平立面圖說比例，以利審查。
- 12、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。
- 13、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。
- 14、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。
- 15、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。

(四)本案於113年1月26日第3次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議。決議如下：本案係屬變更設計，惟本次變更設計增加容積獎勵、重新規劃建築配置，因本案已達大會規模，續提大會討論。

- 1、本次變更設計166地號(A區)增加容積14.39%、115地號(B區)增加容積16.1%，法令適用日變更為111年6月27日全案重新規劃，彙整未依歷次會議決議修正完竣事項如下：

(1)開放空間：

甲、前次會議決議捌、一(一)1(略以)：「…，補充套繪鄰地關係加強未來開放空間串聯性及公眾使用性…」，有關115地號基地(B區)北側應留設300平



方公尺以上之開放空間之預留未來開放空間串聯開口寬度大幅縮減部分(原核准版本約26.66公尺、前次版本約15公尺、本次版本2.5公尺部分)，考量未來開放空間串聯性，地界線請依原核准內容以硬鋪面配置辦理。

乙、有關本次166地號(A區)於基地8公尺法定退縮開發空間範圍內新增機車臨停空間部分，依規定不得供車行駛及停車使用，該機車臨停空間請內化處理，另為避免違規臨停使用應增加植栽綠化，相關2.5公尺人行步道空間請一併配合調整加寬。

丙、有關112年6月9日專案小組決議捌、一(二)1(略以)：「…，提供公益性開放空間應不得低於原核准。…」部分，開放空間應供公共使用，相關鋪面及街道家具應以公共使用為考量，並於住戶管理規約中載明相關權利義務。

(甲)未依第1次會議決議及第2次會議決議捌、一(二)1(略以)：「…，為避免開發案停車需求外溢化，…，考量本案實設車位未達一戶一車位，為確保住戶停車使用需求，本案實設車位應全為法定車位取消自設車位並依相關規定檢討社區使用車位數量；另有關土地使用分區管制要點第4點公共停車位，應以實設車位20%設置」，社區使用車位數量及20%公共停車位數量有誤，請修正。

(乙)請依112年6月9日專案小組決議捌、一(七)：天井挑空深度不得大於原核准、寬度不得低於原核准規定辦理。

2、交通部分：

(1)有關本案依土地使用分區管制要點第4點設置公共停車位部分，應考量維護管理計畫並區分公私界面，於住戶管理規約中載明。

(2)有關本案停車位50輛以上車道寬度、無障礙車位數量及充電車位請依建管規定檢討。

3、本案申請屋脊裝飾物審議，請依「新北市都市設計審議原則」第6點規定檢討，檢附結構技師簽證，且高度以不超過6公尺為原則，並依建管規定檢討透空率後續提大會討論。

4、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。



- 5、法規檢討及會議紀錄修正對照表應詳敘檢討內容，且應詳實標註參考頁碼，請確實依會議紀錄及相關法令修正完竣，相關配置應一併配合調整修正。
- 6、本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請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。
- 7、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。
- 8、依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。

(五)本案設計單位於112年11月22日函送報告書到府。

八、以上提請112年12月1日本市112年度第13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，應提大會審議。
- 二、提請大會討論事項：
 - (一)容積獎勵及開放空間。
 - (二)交通規劃。
 - (三)捐贈公益設施。
 - (四)屋脊裝飾物審議與建築立面。

本
次
審
查
相
關
單
位
意
見

- 一、本府交通局審查(書面意見)：請敘明套繪迴轉軌跡之車輛尺寸，確保基地進出最大型車輛於劃定之空間迴轉無虞。
- 二、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：本案前經新北市政府113年2月16日新北府城開字第1130297558號函確認書面要件在案，本案接受基地可移入容積為基準容積之40%【(接受基地連接道路寬度12公尺/臨路條件12%+接受基地內部條件16%*1.3)+接受基地外部環境改善項目4%】，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限(6,171.21平方公尺，實施都市更新地區，非位於法定山坡地範圍)。惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。另前開號函說明三「...接受基地可移入容積為基準容積之40%【(接受基地連接道路寬度12公尺/臨路條件16%+接受基地內部條件16%*1.3)+接受



基地外部環境改善項目5%)】，該段說明數字文字誤繕，併予敘明。

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核備；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

一、本案留設開放空間部分，請依專案小組決議及下列意見後，原則同意目前配置方案：

(一)開放空間應具有公共性、開放性供非特定民眾休憩與使用為原則，請適度增加硬鋪面及街道家具，避免大面積植栽帶，請增加活動空間或活動草坪，並以灌木界定公私界面。

(二)本案福營路街角廣場行穿線配置，應考量人本交通安全於道路轉角後設置，並經本府交通局確認。

二、有關本案申請屋脊裝飾物審議部分，請依「新北都市設計審議原則」規定檢討，檢附結構技師簽證，且高度以不超過6公尺設置，並依建管規定檢討透空率並考量管理維護計畫後，原則同意。

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113年4月23日前辦理核備事宜。

決
議



案由	新月建設鶯歌區鳳福段 1060、1061、1062 地號等 3 筆土地店舖及集合住宅新建工程(第 2 次變更設計)	案號	報告案 第一案
說明	<p>一、申請位置：鶯歌區鳳福段1060、1061、1062等3筆土地。</p> <p>二、設計單位：李承洋建築師事務所 建築師：李承洋。</p> <p>三、申請單位：新月建設股份有限公司 負責人：張貴香。</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(法定建蔽率50%，法定容積率200%)。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上13層，地下3層，鋼筋混凝土構造，共147戶。</p> <p>(二) 建築基地面積 ：3,571.30平方公尺。</p> <p> 設計建築面積 ：1,635.92平方公尺。</p> <p> 設計建蔽率 ：45.81% < 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積 ：19,000.45平方公尺。</p> <p> 設計容積面積 ：9,283.71平方公尺。</p> <p> 設計容積率 ：259.95% (含獎勵容積) ≤ 260% [200%*(1+30%)](允建上限)。</p> <p>(四) 容積移轉面積 ：2,142.78平方公尺(30%)。</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下：</p> <p> 地下一至三層 ：防空避難室兼停車空間。</p> <p> 地上一層 ：店舖、管委會使用空間。</p> <p> 地上二層 ：集合住宅、管委會使用空間。</p> <p> 地上三層至十三層 ：集合住宅。</p> <p> 屋突一層至三層 ：樓電梯間、機房、水箱。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車位147輛，實設汽車位165輛(自設18輛)。</p> <p> 應設機車位147輛，實設機車位147輛。</p> <p> 應設自行車位23輛，實設自行車位23輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案依據「變更鶯歌(鳳鳴地區)住宅區(原齊魯工廠)(再修訂事業及財務計畫)延長開發期程細部計畫」案土地使用管制要點第七點規定，申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一) 本案於本府108年10月21日新北府城設字第1081786884號函同意核備在案。</p> <p>(二) 本案於本府109年4月28日新北府城設字第1090586853號函第1</p>		

次變更設計同意核備在案。

(三)本案設計單位於112年10月13日提送都審報告書到府，並錄案提請112年11月9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. 台灣電力股份有限公司(書面): 經查該區尚未有辦理電纜地下化相關案件，倘後續有電纜地下化需求，本處將配合現場會勘討論，
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: 基地面積3,571.30平方公尺，興建1幢2棟地上13層地下3層共147戶之店舖及集合住宅，建築物高度43.35公尺(惟面積計算表載45.8公尺)，經查前揭地號土地非位於自來水水質水量保護區、水庫集水區，場址非位屬法定山坡地，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) 報告書提案單樓層數應為13層，請修正。
 - (2) 請補充標示停車場出入口破口寬度、緩衝空間、60度視距分析、進出最大型車輛車種及轉彎軌跡分析。
4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面): 本案建照申請使用用途為住宅，惟報告書P5-1使用用途為集合住宅及店舖，請申請人釐清。另依據都市計畫法新北施行細則第14條住宅區規定(略以): 「住宅區為保護居住環境而劃定，不得為下列建築物及土地之使用: …十四、樓地板面積超過500平方公尺之商場(店)或樓地板面積超過300平方公尺之飲食店…。」，仍請申請人依前開規定核實檢討並補充說明。
5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，本案前於112年9月13日新北府城開字第1121549691號函完成書面審查，本案接受基地位於本市歌區鳳福段1060、1061、1062地號等3筆土地，面積共計3,571.3平方公尺，係屬「變更鶯歌(鳳鳴地區)住宅區(原齊魯工廠)(再修訂事業及財務計畫)細部計畫」之住宅區，基準容積率為

200%，接受基地可移入容積為基準容積之30%【2,142.78平方公尺，（接受基地連接道路寬度12公尺/臨路條件12%+接受基地內部條件12%）*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%），其申請容積移轉量已達接受基地基準容積30%之上限（2,142.78平方公尺，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。

6. 本次變更設計容積樓地板面積由7,139.79平方公尺（容積率199.92%）變更增加至9,284.46平方公尺（容積率259.97%），故本案法令適用日應更新為建造執照第2次變更設計掛件日112年7月18日，故相關法令請依更新後之法令適用日版本檢討。
7. 容積移轉部分，本次變更增加申請容積移轉量為2,142.78平方公尺(30%)，請於專章補充容移評點核准之1層配置圖，以利審閱容積移轉申請項目及範圍。
8. 屋脊裝飾物部分，原核准之屋脊裝飾物已於本次變更規劃，本次申請未檢附變更屋脊裝飾物檢討專章，故後續請依建管規定辦理。
9. 公共開放空間及景觀綠化系統：
 - (1)依土地使用分區管制要點第5點規定，申請建築時應自道路境界線退縮5公尺建築，本案請考量公園現有2.5公尺人行道通行動線，臨計畫道路法定退縮範圍以2.5公尺退縮，並配合人行道座椅設置整體規劃開放空間。
 - (2)依都市計畫法新北市施行細則第41條第2項建築基地應自後面基地退縮1公尺建築，不得設置構造物及種植喬木，除本府城鄉發展局112年5月2日新北城都字第1120806438號函會議結論之基地現況外，應依規定檢討配置。
 - (3)車道穿越人行空間，高程應與相鄰人行空間一致，鋪面請延續人行道型式整體規劃。
 - (4)依新北市都市設計審議原則第2點規定，建築物應自基地境界線縮淨寬1.5公尺以上建築，圍牆及車道等構造設置位置不符規定。

- (5)請補充露台部分1/2綠能設施或設備面積檢討，露台及屋頂平台臨女兒牆留設之維修通道及女兒牆欄杆，請依內政部營建署「建築物欄桿設計原則」之規定留設，並請補充剖面及標示檢討尺寸以確討女兒牆設置高度及覆土深度。
- (6)請依「新北市都市設計審議原則」人行步道或開放空間高程應與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於2.5%為原則。
- (7)請補充多向景觀剖面圖說明基地內、外景觀規劃及鄰地相對關係，並標示景觀覆土深度，倘公共開放空間景觀覆土深度不足請以降版方式規劃。
- (8)綠化數量及綠覆面積計算錯誤，請修正。
- (9)景觀夜間照明請依「新北市都市設計審議原則」第3點規定檢討，供公眾使用之人行步道及綠帶應配合公共路燈擬訂照明計畫，並以設置高燈為主，請修正。
- (10)沿街人行步道空間請增設街道傢具，並避免行人影響使用。
- (11)應考量未來進駐之居民使用，現綠地以分散方式規劃，請考量集中規劃以增進環境居住之品質。

10. 建築計畫及交通系統部分：

- (1)應考量周邊尚未開發之現況，請修正立面長向南北側視覺上的明度及彩度規劃，以減少量體之壓迫感。
- (2)全街廓配置圖請補充西北側與桃園都市計畫及本市鶯歌區周邊環境之街道規劃。
- (3)土地使用分區管制要點第3點規定，停車空間設置與於地下層汽、機車車道應予以分隔，本案車道規劃不符規定，請修正。
- (4)依「新北市都市設計審議原則」第4點規定，汽、機車坡道於地面層起始點應留設6公尺平地緩衝空間，車道寬度於人行空間出入口處應縮減為6公尺以下，車道出入口截角半徑應小於1.5公尺，請於圖面補充各項檢討之相關高程、尺寸標註及車道縱、橫向剖面圖。
- (5)1樓設置為店鋪商業空間，請以商業空間臨沿街面之櫥窗方式規劃，並請詳實模擬建築外觀以利審閱。

(6)報告書內建築物模擬圖色差對比強烈，請詳實依選用材質模擬色彩計劃，並請考量住宅區位及其周邊環境之融合性調整外觀色系。

(7)建築物照明計畫請補充3時段夜間照明效果模擬圖、設計及燈具選用說明，並加強建築物基座夜間分時段照明效果。

(8)基地排水系統多處設施未有連貫性，且未說明雨水收集後入筏基雨水滯洪池之路徑，請補充GL±0與EL之基準高程，並加強基地周邊道路、設施物等相關高程標示。部分高程規劃未配合道路系統現有高程規劃，請釐清後補充說明及修正。

(9)本次變更部分空調設置於雨遮，考量後續使用、維護及管理，請設置於陽台內。

(10)本次變更屋脊裝飾物、裝飾柱、雨遮、2樓露台及屋頂層女兒牆裝飾物等設置，請依建管規定檢討辦理。

11. 管理維護部分，有關住戶管理公約加註事項，請參考本府城鄉發展局公告範本，依本案規劃內容修正，社區車位應加註不得銷售轉移，開放空間管理維護基金請依112年6月1日公告實施之「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定計算。

12. 報告書部分：

(1)案名請參閱本府城鄉發展局公告之都審報告書範例編寫，請修正。

(2)法規檢討部分，土地使用分區管制要點版本錯誤，各法條規定請逐條檢討，部分法令檢討內容錯誤，請修正。

(3)變更差異表請詳實說明各項變更原因，請修正。

(4)面積計算表部分數值錯誤，請修正。

(5)各配置圖請以建築線紅色、地界線綠色分色標示，請修正。

(6)景觀配置圖請補充基地內外相關高程、人行道、樹穴尺寸標示、開挖範圍、牆面構造物、退縮法線等，景觀剖面圖請標示退縮檢討線、人行道、現有人行道、牆面構造物、樹穴等圖面及尺寸。

(7)設計圖說請增加柱列編號及尺寸標示，請修正。

13. 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。
14. 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。
15. 請依土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。
16. 相關單位意見請酌參。
17. 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。
18. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。
19. 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11月23日前辦理續審事宜。

(四)本案設計單位於112年11月23日函送都審報告書到府，提請112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. 台灣電力股份有限公司(書面)：經查該區(新北市鶯歌區鳳福段1060等地號)尚未有辦理電纜地下化相關案件，倘後續有電纜地下化需求，本處將配合現場會勘討論。
2. 本府環境保護局(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市鶯歌區鳳福段1060、1061、1062地號等3筆土地，基地面積3,571.30平方公尺，興建1幢2棟地上13層地下3層共147戶之店鋪及集合住宅，建築物高度43.35公尺(惟面積計算表載43公尺)，經查前揭地號土地非位於自來水水質水量保護區、水庫集水區，場址非位屬法定山坡地，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)機車坡道口鄰接汽車坡道處請增設相關安全警示措施。
- (2)地下一層編號31-37機車位與坡道處是否有交織情形，請以連續線段補充套繪進出動線。
- (3)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，且於地下室淨高並無法確保可符合各型式物流或裝卸貨車輛使用時，二處基地均應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，避免臨停車輛影響外部交通。
- (4)本案交評請依本局112年10月26日新北交規字第1122121158號函意見修正後送府續審。

4. 本府城鄉發展局開發管理科(書面)：經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，本案前於112年9月13日新北府城開字第1121549691號函完成書面審查，本案接受基地位於本市鶯歌區鳳福段1060、1061、1062地號等3筆土地，面積共計3,571.3平方公尺，係屬「變更鶯歌(鳳鳴地區)住宅區(原齊魯工廠)(再修訂事業及財務計畫)細部計畫」之住宅區，基準容積率為200%，接受基地可移入容積為基準容積之30%【2,142.78平方公尺，(接受基地連接道路寬度12公尺/臨路條件12%+接受基地內部條件12%)*1.3+接受基地外部環境改善項目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%)，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積30%之上限(2,142.78平方公尺，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。

5. 容積移轉部分，本次變更增加申請容積移轉量為2,142.78平方公尺(30%)，申請項目為臨大仁路側沿街步道式開放空間，法定退縮5公尺後留設1.5公尺，檢附之容積評定表錯誤，留設之1.5公尺請依容移核准配置圖保留串連之開放性。

6. 屋脊裝飾物部分，本次未檢附變更屋脊裝飾物檢討專章，故後續應依建管規定辦理，並於變更差異表補充專章取消說明。

7. 建築計畫及交通系統部分：

- (1)因應地下室通排風設施於地面層設置之排風口應避開人行活動範圍。
- (2)北基地與南基地之夜間照明請整體考量夜間景觀照明一

致性。

- (3)封面透視圖色系與5-4節建築物外牆色彩計畫所示之色系不一致，請釐清後修正。
- (4)5-5節建築物照明計畫請補充夜間照明設計說明、燈具功率型式及數量，6-5節景觀照明計畫請補充燈具功率型式，請修正。
- (5)地面層機車道入口請配合車行軌跡線修正車道及景觀規劃，為避免機車與汽車行進動線交織產生危險，請增加設置安全警示設施，請補充車道於人行道範圍之縱向及橫向剖面圖。
- (6)地下室自行車位請補充車位編號，請修正。
- (7)行動不便者車位至梯廳之動線，請依內政部「建築物無障礙設施設計規範」室內通路寬度留設，請修正。
- (8)面積計算表請補充車位檢討之樓地板面積計算式，請修正。
- (9)前次意見有關基地排水系統多處設施未有連貫性，本次仍未修正，未說明雨水收集後入筏基雨水滯洪池之路徑，未補充GL±0與EL之基準高程，未加強基地周邊道路、設施物等相關高程標示，請依前意見釐清及修正。
- (10)開放空間管理維護基金部分，容積移轉範圍依112年6月1日公告實施之「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」第2點及第3點規定應以每平方公尺2,000元計算，請修正。

8. 景觀計畫部分：

- (1)本案原規劃做為旅館使用，本次變更為集合住宅，有關原規劃於北側供公眾使用步道取消並規劃為住戶使用之空間部分，考量本案已於西北側留設從大仁路至東側廣場串連步道，原則同意。
- (2)本案大仁路連接桃園市都市計畫道路，請補充桃園市都市計畫法定退縮檢討，以確認人行步道串聯。
- (3)露台及屋頂平台臨女兒牆留設之維修通道及女兒牆欄杆，請依內政部營建署「建築物欄桿設計原則」之規定留設，並請補充剖面及標示檢討尺寸以確認女兒牆設置高度及

覆土深度。

(4)山櫻花及竹柏米高徑未大於10公分，綠覆面積應以每棵15平方公尺計算，不可綠化面積應以法定退縮範圍計算，不可綠化面積及綠覆面積計算錯誤，請修正。

(5)6-6節鋪面材質圖示與圖例所示不一致，請釐清後修正。

9. 報告書部分：

(1)報告書各圖面請標示正確比例值，第7章設計圖請標示樓層名稱，請修正。

(2)第2章法規檢討涉及計算結果之法令應於檢討說明內逐條補充計算檢討內容，請修正。

(3)4-7節基地周邊環境現況照片，請補充工程進度說明，請修正。

(4)各章節請依章節重點說明變更設計位置，請修正。

(5)第7章立面圖及剖面圖請標示柱列線，請修正。

10. 報告書相關內容請依歷次會議決議詳實修正。

11. 倘本案涉及「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。

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

13. 相關單位意見請酌參。

14. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

15. 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12月28日前辦理核備事宜。

(五)設計單位於112年12月28日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，業經本府113年3月4日新北府城設字第1122037946號函先行同意核備在案。

八、以上提請113年4月9日本市113年度第4次大會報告。

作業
單位
意見

本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。

決
議

洽悉。

案由	新月建設鶯歌區鳳福段 1067、1068、1069 地號等 3 筆土地一般零售業及集合住宅新建工程	案號	報告案 第二案
說明	<p>一、申請位置：鶯歌區鳳福段1067、1068、1069地號等3筆土地。</p> <p>二、設計單位：李承洋建築師事務所 建築師：李承洋。</p> <p>三、申請單位：新月建設股份有限公司 負責人：張貴香。</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(法定建蔽率50%，法定容積率200%)。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上12層，地下3層，鋼筋混凝土構造，共182戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：4,800.87平方公尺。 設計建築面積：2,400.31平方公尺。 設計建蔽率：50% < 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：25,151.81平方公尺。 設計容積面積：12,481.83平方公尺。 設計容積率：259.99% (含獎勵容積) ≤ 260% [200%*(1+30%)](允建上限)。</p> <p>(四) 容積移轉面積：2,880.52平方公尺。(30%)</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至三層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：一般零售業、管委會使用空間。 地上二層：集合住宅、一般零售業。 地上三層至十三層：集合住宅。 屋突一層至三層：樓電梯間、機房、水箱。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車位182輛，實設汽車位207輛(自設25輛)。 應設機車位182輛，實設機車位182輛。 應設自行車位28輛，實設自行車位28輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案依據「變更鶯歌(鳳鳴地區)住宅區(原齊魯工廠)(再修訂事業及財務計畫)延長開發期程細部計畫」案土地使用管制要點第七點規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一) 本案於本府108年11月12日新北府城設字第1081786877號函同意核備在案。</p> <p>(二) 本案設計單位於112年10月13日提送都審報告書到府，並錄案提</p>		

請112年11月9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. 台灣電力股份有限公司(書面意見)：經查該區尚未有辦理電纜地下化相關案件，倘後續有電纜地下化需求，本處將配合現場會勘討論。
2. 本府環境保護局(書面意見)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地面積4,800.87平方公尺，興建2幢5棟地上12層地下3層共184戶之一般零售業及集合住宅，建築物高度40.85公尺，經查前揭地號土地非位於自來水水質水量保護區、水庫集水區，場址非位屬法定山坡地，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(書面意見)：
 - (1)請補充標示停車場出入口破口寬度、緩衝空間、60度視距分析、安全警示設施、進出最大型車輛車種及轉彎軌跡分析。
 - (2)地下一層汽車、機車及自行車格位設置分散動線交織，請調整設置。
4. 本府城鄉發展局都市計畫科(書面意見)：
 - (1)本案建照申請使用用途為住宅，惟報告書P5-1使用用途為集合住宅及一般零售業，請申請人釐清。另依據都市計畫法新北施行細則第14條住宅區規定(略以)：「住宅區為保護居住環境而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：…十四、樓地板面積超過500平方公尺之商場(店)或樓地板面積超過300平方公尺之飲食店…。」，仍請申請人依前開規定核實檢討並補充說明。
 - (2)另報告書P2-1-18、5-1-2、6-4-2所載法定綠化面積不一致，請修正。
5. 本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，本案前於112年9月1日新北府城開字第1121447440號函完成書面審查，本案接受基地位於本市鶯

歌區鳳福段1067、1068、1069地號等3筆土地，面積共計4,800.87平方公尺，係屬變更鶯歌（鳳鳴地區）住宅區（原齊魯工廠）（再修訂事業及財務計畫）延長開發期程細部計畫案之住宅區，基準容積率為200%，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之30%[(接受基地連接道路寬度20公尺/(臨路條件20%+接受基地內部條件15%)*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%），其申請容積移轉量已達接受基地基準容積30%之上限（2,880.52平方公尺，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。

6. 本次變更設計容積樓地板面積由9,595.96平方公尺（容積率199.88%）變更增加至12,481.15平方公尺（容積率259.98%），故本案法令適用日應更新為建造執照第1次變更設計掛件日112年7月18日，故相關法令請依更新後之法令適用日版本檢討。
7. 本案原核准為旅館現變更為一般零售業及集合住宅，請依都市計畫法新北市施行細則第14條規定檢討本案規劃之使用分類、面積及樓層等設置內容。
8. 容積移轉部分，本次變更增加申請容積移轉量為2,880.52平方公尺(30%)，請於專章補充容移評點核准之1層配置圖，以利審閱容積移轉申請項目及範圍。
9. 屋脊裝飾物部分，原核准之屋脊裝飾物及裝飾柱已於本次變更規劃，本次申請未檢附相關設置物變更專章，故後續請依建管規定辦理。
10. 公共開放空間及景觀綠化系統：
 - (1)依土地使用分區管制要點第5點規定，申請建築時應自道路境界線退縮5公尺建築，請考量公園現有2.5公尺人行道通行動線，臨計畫道路法定退縮範圍以2.5公尺退縮，另法定退縮開放空間未淨空設置有階梯、平台及無障礙坡道等構造物，請淨空法定退縮範圍不得設置構造物且應配合座椅設置整體規劃供休憩停留之公益性開放空間。
 - (2)依都市計畫法新北市施行細則第41條第2項建築基地應自

後面基地退縮1公尺建築，不得設置構造物及種植喬木，除本府城鄉發展局112年5月2日新北城都字第1120806438號函會議結論之基地現況外，應依規定檢討配置。

- (3)車道穿越人行空間，高程應與相鄰人行空間一致，鋪面請延續人行道型式整體規劃。
- (4)依新北市都市設計審議原則第2點規定，建築物應自基地境界線縮淨寬1.5公尺以上建築，車道等構造設置位置不符規定。
- (5)請補充2層及3層露台部分1/2綠能設施或設備面積檢討，露台及屋頂平台臨女兒牆留設之維修通道及女兒牆欄杆，請依內政部營建署「建築物欄桿設計原則」之規定留設，並請補充剖面及標示檢討尺寸以確討女兒牆設置高度及覆土深度。
- (6)請依「新北市都市設計審議原則」人行步道或開放空間高程應與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於2.5%為原則。
- (7)請補充多向景觀剖面圖說明基地內、外景觀規劃及鄰地相對關係，並標示景觀覆土深度，倘公共開放空間景觀覆土深度不足請以降版方式規劃。
- (8)綠化數量及綠覆面積計算錯誤，請修正。
- (9)景觀夜間照明請依「新北市都市設計審議原則」第3點規定檢討，供公眾使用之人行步道及綠帶應配合公共路燈擬訂照明計畫，並以設置高燈為主，請修正。
- (10)請配合周邊公車停等區域與景觀整體規劃設置停等之街道傢具。
- (11)應考量未來進駐之居民使用，現綠地以分散方式規劃，請考量集中規劃以增進環境居住之品質。

11. 建築計劃及交通系統部分：

- (1)應考量周邊尚未開發之現況，請修正立面長向南北側視覺上的明度及彩度規劃，以減少量體之壓迫感。
- (2)請補充本案與周邊使用機能之關係分析說明，並予以人行及自行車等動線適當連接規劃。
- (3)全街廓配置圖請補充西北側與桃園都市計畫及本市鶯歌

區周邊環境之街道規劃。

- (4) 土地使用分區管制要點第3點規定，停車空間設置與於地下層汽、機車車道應予以分隔，本案車道規劃不符規定，請修正。
 - (5) 依「新北市都市設計審議原則」第4點規定，汽、機車坡道於地面層起始點應留設6公尺平地緩衝空間，車道寬度於人行空間出入口處應縮減為6公尺以下，車道出入口截角半徑應小於1.5公尺，請於圖面補充各項檢討之相關高程、尺寸標註及車道縱、橫向剖面圖。
 - (6) 行動不便者停車位請臨近垂直服務動線以利行動不便者通行使用。
 - (7) 1樓設置為店鋪商業空間，請以商業空間臨沿街面之櫥窗方式規劃，並請詳實模擬建築外觀以利審閱。
 - (8) 報告書內建築物模擬圖色差對比強烈，請詳實依選用材質模擬色彩計劃，並請考量住宅區位及其周邊環境之融合性調整外觀色系。
 - (9) 建築物照明計畫請補充3時段夜間照明效果模擬圖、設計及燈具選用說明，並加強建築物基座夜間分時段照明效果。
 - (10) 請補充基地內排水系統規劃說明及雨水收集後入筏基雨水滯洪池之路徑，另請補充GL±0與EL之基準高程，並加強基地周邊道路、設施物等相關高程標示，道路系統高程與鳳福段1060地號報告書不一致，請釐清後補充說明及修正。
 - (11) 本次變更部分空調設置於雨遮，考量後續使用、維護及管理，請設置於陽台內。
 - (12) 垃圾收集室與垃圾車暫停車位間請留設適當之作業空間，請修正。
 - (13) 本次變更屋脊裝飾物、裝飾柱、雨遮、2樓露台及屋頂層女兒牆裝飾物等設置，請依建管規定檢討辦理。
12. 管理維護部分，有關住戶管理公約加註事項，請參考本府城鄉發展局公告都審報告書範例，依本案規劃內容修正，社區車位應加註不得銷售轉移，開放空間管理維護基金請依112年

6月1日公告實施之「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定計算。

13. 報告書部分：

- (1) 案名請參閱本府城鄉發展局公告之都審報告書範例編寫，請修正。
- (2) 法規檢討部分，土地使用分區管制要點版本錯誤，各法條規定請逐條檢討，部分法令檢討內容錯誤，請修正。
- (3) 面積計算表部分數值錯誤，請修正。
- (4) 立面模擬之廣告招牌物請移除。
- (5) 各配置圖請以建築線紅色、地界線綠色分色標示，請修正。
- (6) 景觀配置圖請補充基地內外相關高程、人行道、樹穴尺寸標示、開挖範圍、牆面構造物、退縮法線等，景觀剖面圖請標示退縮檢討線、人行道、現有人行道、牆面構造物、樹穴等圖面及尺寸。
- (7) 設計圖說請增加柱列編號及尺寸標示，請修正。

14. 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。

15. 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。

16. 請依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。

18. 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。

19. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

20. 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11月23日前辦理續審事宜。

(三) 本案設計單位於112年11月23日函送都審報告書到府，提請112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. 本府環境保護局(書面意見)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市鶯歌區鳳福段1067、1068、1069地號等3筆土地，基地面積4,800.87平方公尺，興建1幢8棟地上12層地下3層共182戶之店舖及集合住宅，建築物高度40.85公尺，經查前揭地號土地非位於自來水水質水量保護區、水庫集水區，場址非位屬法定山坡地，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。

2. 本府交通局(書面意見)：

(1)地下一層編號56-58機車設置位置與坡道車輛動線交織，請研議調整至他處。

(2)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，且於地下室淨高並無法確保可符合各型式物流或裝卸貨車輛使用時，二處基地均應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，避免臨停車輛影響外部交通。

(3)本案交評請依本局112年10月26日新北交規字第1122121158號函意見修正後送府續審。

3. 本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，本案前於112年9月1日新北府城開字第1121447440號函完成書面審查，本案接受基地位於本市鶯歌區鳳福段1067、1068、1069地號等3筆土地，面積共計4,800.87平方公尺，係屬變更鶯歌(鳳鳴地區)住宅區(原齊魯工廠)(再修訂事業及財務計畫)延長開發期程細部計畫案之住宅區，基準容積率為200%，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之30%[(接受基地連接道路寬度20公尺/(臨路條件20%+接受基地內部條件15%)*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%)，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積30%之上

限(2,880.52平方公尺，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。

4. 屋脊裝飾物部分，本次未檢附變更外牆裝飾柱及屋脊裝飾物檢討專章，故後續應依建管規定辦理，並於變更差異表補充專章取消說明。
5. 建築計畫及交通系統部分：
 - (1)因應地下室通排風設施於地面層設置之排風口應避開人行活動範圍。
 - (2)北基地與南基地之夜間照明請整體考量夜間景觀照明一致性。
 - (3)封面透視圖色系與5-4節建築物外牆色彩計畫所示之色系不一致，請釐清後修正。
 - (4)5-5節建築物照明計畫請補充夜間照明設計說明、燈具功率型式及數量，6-5節景觀照明計畫請補充燈具功率型式，請修正。
 - (5)地面層為避免機車與汽車行進動線交織產生危險，請增加設置安全警示設施，請補充車道於人行道範圍之縱向及橫向剖面圖。
 - (6)地下室自行車位請補充車位編號，請修正。
 - (7)行動不便者車位至梯廳之動線，請依內政部「建築物無障礙設施設計規範」室內通路寬度留設，請修正。
 - (8)B梯廳周邊機車位請集中設置，以增進使用者安全。
 - (9)面積計算表請補充車位檢討之樓地板面積計算式，請修正。
 - (10)前次意見有關基地排水系統多處設施未有連貫性，本次仍未修正，未說明雨水收集後入筏基雨水滯洪池之路徑，未補充GL±0與EL之基準高程，請依前意見釐清及修正。
6. 景觀計畫部分：
 - (1)休憩廣場考量全齡化使用，部分跳石請以硬鋪面型式設置，部分坐椅請以椅背式坐椅設置。
 - (2)露台及屋頂平台臨女兒牆留設之維修通道及女兒牆欄杆，請依內政部營建署「建築物欄桿設計原則」之規定留設，並請補充剖面及標示檢討尺寸以確認女兒牆設置高度及

覆土深度。

(3)山櫻花米高徑未大於10公分，綠覆面積應以每棵15平方公尺計算，不可綠化面積應以法定退縮範圍計算，不可綠化面積及綠覆面積計算錯誤，請修正。

7. 報告書部分：

(1)報告書各圖面請標示正確比例值，第7章設計圖請標示樓層名稱，請修正。

(2)第2章法規檢討涉及計算結果之法令應於檢討說明內逐條補充計算檢討內容，請修正。

(3)4-7節基地周邊環境現況照片，請補充工程進度說明，請修正。

(4)5-10節空調配置剖面圖請補充剖面位置線，請修正。

(5)各章節請依章節重點說明變更設計位置，請修正。

(6)第7章立面圖及剖面圖請標示柱列線，請修正。

(7)報告書相關內容請依歷次會議決議詳實修正。

8. 倘本案涉及「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。

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。

11. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

12. 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12月28日前辦理核備事宜。

(四)設計單位於112年12月28日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，業經本府113年3月6日新北府城設字第1122037928號函先行同意核備在案，併廢止本府108年11月12日新北府城設字第1081786877號函。

八、以上提請113年4月9日本市113年度第4次大會報告。

作業
單位

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

意見	組意見通過。
決議	洽悉。

案由	遠雄建設事業板橋區信義段 217 號 1 筆土地一般零售業、廠房及一般事務所新建工程(第 1 次變更設計)	案號	報告案 第三案
說明	<p>一、申請位置：板橋區信義段217地號1筆土地。</p> <p>二、設計單位：李祖原聯合建築師事務所 建築師：黃文旭。</p> <p>三、申請單位：遠雄建設事業股份有限公司 負責人：趙文嘉。</p> <p>四、土地使用分區：乙種工業區(建蔽率60%，容積率210%)。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 11 層，地下 3 層，鋼筋混凝土構造，共 40 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積 : 3,397 平方公尺。 設計建築面積 : 1,153.45 平方公尺。 設計建蔽率 : 33.95% ≤ 60%。</p> <p>(三) 總樓地板面積 : 19,241.90 平方公尺。 設計容積面積 : 9,416.48 平方公尺。 設計容積率 : 277.20%(含獎勵容積) ≤ 277.20% [210%*(1+3%+29%)](允建上限)。</p> <p>(四) 綠建築獎勵(黃金級) : 214.01 平方公尺(3%)。 容積移轉面積 : 2,068.77 平方公尺(29%)。</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至三層 : 停車空間、機房。 地下一層 : 防空避難室兼停車空間。 地上一層 : 管委會使用空間、門廳、一般零售業。</p> <p>地上二層至十層 : 廠房。 地上十一層 : 一般事務所。 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 53 輛，實設 154 輛(自設 101 輛)。 應設機車 62 輛，實設 197 輛(自設 135 輛)。 應設自行車 10 輛，實設 10 輛。 應設裝卸車 3 輛，實設 3 輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p>		

本案依據「都市計畫法新北市施行細則」第45條第5款及「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」第5點規定，申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案前經本府112年10月11日新北府城設字第1120984981號函同意核備在案。

(二)本案設計單位於113年2月19日函送都市設計審議報告書到府，提請113年2月26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. 台灣電力股份有限公司(書面意見)：板橋區信義段217地號之鄰近路段皆已完成電纜地下化。

2. 本府環境保護局(書面意見)：

(1)依開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準第3條第9項規定，申請設立工廠，應依下列方式認定應否實施環境影響評估，先予敘明。

A. 應於設廠前取得設立許可之工廠，於申請設立時認定。

B. 非屬應於設廠前取得設立許可之工廠，依下列方式認定：

(A)申請廠房建造執照時確定工廠業別者，於申請建造執照時認定。

(B)申請廠房建造執照時未確定工廠業別者，或申請工廠登記內容超出申請建造執照時所述之業別或規模者，或申請廠房建造執照與申請工廠登記之開發單位不同者，於申請工廠登記時認定。

(2)依據所附資料載：基地位於本市板橋區信義段217地號1筆土地，基地面積3,397平方公尺，興建地上11層地下3層共40戶之一般零售業、廠房及一般事務所，建築物高度49.2公尺(依據面積計算表所載)，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3、26條規定，倘經目的事業主管機關確認本案非屬應於設廠前取得設立許可之工廠且申請廠房建造執照時未確定工廠業別者，則申請建造執照階段無須實施環境影響評估；惟日後申辦工廠登記或回收業登記時，達上開認定標準第3、28條規定，仍應實施環境影響評估。

3. 本府交通局(書面意見)：旨案變更設計無涉及交通部分，爰本局無意見。
4. 本府工務局(書面意見)：店鋪、一般事務所是否符合「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」規定，請釐清。
5. 本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：
 - (1)經查旨案板橋區信義段217地號等1筆土地前經新北市政府112年5月19日新北府城開字第1120772954號函同意暫予登錄工業區總量管制在案，申請都市計畫法新北市施行細則第18條第2項第4款第1目一般零售業及第2目一般事務所(一般零售業登錄土地面積：194.97平方公尺；一般事務所登錄土地面積：288.12平方公尺)。
 - (2)另本案應依「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」規定辦理，並經本市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過、申請建築執照後始得核准登錄上開工業區總量管制。
6. 依「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」第4點規定，各棟建築物各層之機電空間、茶水間、管道間及衛生設備等空間應集中1處於垂直服務核規劃且應作為公共使用，不得約定專用。本次申請人應不符合上開規定辦理變更，修正1層店鋪之衛生設備集中1處於垂直服務核規劃，惟P6-4-2景觀計畫圖說未修正，請修正。另有關旨案涉及工業區總量管制部分，市府前以112年5月19日新北府城開字第1120772954號函同意備查所附使用計畫圖說

與都市設計審議報告書之內容不一致，請修正。

7. 開放空間及景觀配置：

- (1) 南向開放空間建議增植喬木（洽相關單位確認種樹，原有行道樹補照片，若生長不佳請更植）。
- (2) 檢討西向休憩區可及性、友善性等的合理性，增加休憩座椅、遮蔭大喬木及安全照明。
- (3) 北向非開挖範圍增植抗空氣污染大喬木及複層植栽。另臨建築綠地，增加作業人員休憩空間。
- (4) 請補充套繪鄰地開放空間、人行道鋪面高程及行道樹等內容，並檢討開放空間之銜接及順平。
- (5) 請補植栽名稱、規格及數量，並補剖面，依規定檢討覆土深度、灌溉系統及排水。

8. 報告書部分：

- (1) 本案名請修正為「遠雄建設事業板橋區信義段217地號1筆土地一般零售業、廠房及一般事務所新建工程(第1次變更設計)」。
- (2) 承上，本案係屬變更案，故請刪除歷次小組修正對照章節內容。
- (3) 提案單之建築師、代表人、設計建築面積、設計容積面積、設計容積率、辦理經過及汽車自設車輛有誤，請修正。
- (4) 本案申請容積移轉，故應於專章檢討檢附容積移轉檢討，請修正。

9. 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。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。

10. 本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議牴觸。

11. 有關涉及「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。

12. 依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證

	<p>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。</p> <p>13. 相關單位意見請酌參。</p> <p>14. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>15. 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113年3月11日前辦理核備事宜。</p> <p>(三)設計單位於113年2月19日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，業經本府113年3月14日新北府城設字第1130292822號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請113年4月9日本市113年度第4次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>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。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	國家住宅及都市更新中心土城區永福段 15 地號 1 筆土地「永福好室」社會住宅新建統包工程	案號	報告案 第四案
說明	<p>一、申請位置：土城區永福段15地號1筆土地。</p> <p>二、設計單位：蕭力仁建築師事務所 建築師：蕭力仁。</p> <p>三、申請單位：國家住宅及都市更新中心 負責人：花敬群。</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(法定建蔽率50%，法定容積率200%)。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上10層，地下3層，鋼筋混凝土構造，共172戶。</p> <p>(二)建築基地面積：2,807.76平方公尺。 設計建築面積：1,375.42平方公尺。 設計建蔽率：48.99%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：15,907.66平方公尺。 設計容積面積：8,421.52平方公尺。 設計容積率：299.94%(含獎勵容積)≤300% [200%*(1+50%)](允建上限)。</p> <p>(四)依都市計畫法新北市 施行細則第39-1條提 高至基準容積之1.5倍：300%。(200%*1.5=300%)</p> <p>(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(G-3)、入口門廳、社區集會空間。 地上二層至十層：住宿(H-2)。 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77輛，實設77輛。 應設機車172輛，實設207輛。(自設35輛) 應設自行車43輛，實設44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112年10月13日本市都市設計及土地使用開發許可審議會112年度第10次大會臨時動議「公有土地或公有建築物興辦之社會住宅納入都市設計審議範圍」規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過： (一)本案設計單位於112年11月29日函送都審報告書到府，提請112</p>		

年12月25日專案小組審議，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

1. 本府環境保護局(書面意見)：據所附資料載：基地位於本市土城區永福段15地號等1筆土地，基地面積2,807.76平方公尺，興建1棟地上10層地下3層共172戶之集合住宅、店鋪，建築物高度34.35公尺，經查前揭地號土地非位於法定山坡地、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。
2. 本府交通局(書面意見)：
 - (1) 本案於地面層規劃3席短時臨停機車位應不納入法定車位計算，請釐清修正。
 - (2) 請補充出入口進出最大型車輛車種及轉彎軌跡分析、平面層自行車進出動線。
 - (3) 地下一層無障礙機車位標號1、2似誤植為社區裝卸車位，請釐清修正。
 - (4) 本案總戶數172戶(社會住宅167戶、店鋪5戶)，汽車位僅設77席，仍請提出具體有效之改善措施，如於基地內留設及無償提供公共自行車租賃站設置空間、導入綠色、共享運具(含車位數及配置圖等)或其他實質鼓勵大眾輸配套措施。
3. 本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，尚無容積移轉案件紀錄。
4. 本案興辦社會住宅，相關建築計畫及交通規劃內容應與地方充分說明溝通，請依本府112年10月5日新北府城住字第1121945340號函於規劃階段舉辦地方說明會，請補充供審議參考。
5. 停車空間檢討部分，請將自設車位一併納入法定車位檢討相關規定，請修正。
6. 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：
 - (1) 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。

(2)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。

7.承上，查本案業已規劃基地內臨時停空間於地面層車道出入口，惟其位置易衍生人車動線交織問題，考量本案建築配置，建議調整至地下層設置，請修正。

8.景觀計畫：

(1)露臺部分，應當層合併檢討至少2分之1綠化，請修正。

(2)造型座椅部分，請規劃有背靠式設計，請修正。

(3)鋪面部分，應以規劃之材質色系及紋理套繪於圖面上以利判讀，請修正。

(4)街角廣場景觀配置部分，請配合行穿線及人行動線整體規劃，並檢視喬木植栽位置適宜性。

(5)請補充大安圳側景觀剖面圖(包括相關堤防、退縮空間規劃)，加強環境生態景觀融合規劃說明，另車道上方與人行空間請以立體綠化柔化設計，以延續整體河岸景觀。

9.雨水貯留再利用部分請補充具體規劃內容。

10.為市府推動淨零碳政策，請加強低碳建築規劃說明。

11.本案如設置裝飾性構造物(裝飾柱、裝飾牆、裝飾梁、裝飾版、透空格柵、雨遮、出入口雨遮等)，應依「新北市建築物裝飾性構造物設置要點」檢討辦理。

12.本案設置陽台、欄杆高度、外牆未標示名稱及其他用途不明之構造物部分，應逕依建管規定辦理，如不符建管規定部分，請取消設置或檢討容積。

13.報告書：

(1)提案單部分，建築物層數標示有誤及應補充自行車數量，請修正。

(2)法規檢討之土管部分，其發布日期有誤，請釐清。

(3)法規檢討部分，其圖框標示之地號有誤，請修正。

(4)面積計算表部分，應補充綠化面積、綠覆率及喬木數量，請修正。

- (5)各空間名稱部分，應詳實標示，請修正。
- (6)請補充自行車動線，請修正。
- (7)基地排水部分，查圖面標示內容與圖示不符，請修正。
- (8)景觀剖面之都審退縮3.52公尺部分，查文字標示有誤，請修正。
- (9)平面圖部分，查有漏線應詳實檢視，請修正。
- (10)立面圖之避雷針檢討半徑部分，請取消。
- (11)模擬圖部分，報告書封面與內容不一致，請修正。
- (12)公寓大廈規約草約之開放空間面積及維護基金部分，查與開放空間管理維護執行計畫表不一致，請修正。

14. 倘本案涉及「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。

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

16. 相關單位意見請酌參。

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113年1月8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113年1月22日。

(三)本案設計單位於113年1月22日函送都審報告書到府，提請113年1月29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. 本府環境保護局(書面意見)：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。
2. 本府交通局(書面意見)：短時臨停車位如位於地下層應補充管理及導引措施；請再補充實質鼓勵大眾運輸之措施。
3. 本府工務局(書面意見)：車道寬度請依機車設置要點檢討於圖面。

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面意見)：經查土地容積移轉申請案查詢管理系統，無容積移轉申請紀錄。
5. 景觀計畫：
 - (1) 基地西側留設3.52公尺無遮簷人行道部分，請以1.5公尺植栽穴+2.5公尺以上人行道方式規劃，請修正。
 - (2) 車道口右側臨地界處留設硬鋪面處非屬人行道延伸部分，請以綠化處理，請修正。
 - (3) 請補充鄰地、基地至捷運站、大安圳幹道等之開放空間、人行道、行道樹、鋪面、自行車道等內容以說明本案串聯計畫圖說。
6. 基地北側鄰15公尺計畫道路及南側臨大安圳部分，請增植喬木，另考量高齡友善，座椅型式應調整為可對話的型式並考量遮蔭性。
 - (1) 街角鄰行穿線之停等空間請加強景觀設計。
 - (2) 街角廣場部分：
 - A. 水岸休憩廣場部分，請加強水岸意象及水岸植栽設計。
 - B. 2F休憩座椅部分，應增植遮蔭喬木及補充大比例尺圖說並檢討景觀設計與二分區功能的一致性。
 - (3) 屋頂平台部分，請增植遮蔭小喬木、灌木或開心農場提供高齡友善及休憩節點、規劃可對話型式座椅。
 - (4) 地面層、2F、屋頂綠化部分，請詳列喬木、灌木及地被等草花植栽名稱、種植位置、規格、數量。另建議本案應減少草花數量。
 - (5) 因本案產生之逕流水應配合雨水截流回收作澆灌設計規劃。
 - (6) 請補充植栽維管計畫。
 - (7) 景觀規劃建議與「頂埔安居」以桐花元素規劃相呼應。
7. 建築計畫：
 - (1) 戶外階梯結構體部分非位於地下結構體內，應考量地震對結構之影響。
 - (2) 廣場前階梯部分，其鋪面材質應注意防滑耐久性。
8. 本案如設置裝飾性構造物(裝飾柱、裝飾牆、裝飾梁、裝飾版、透空格柵、雨遮、出入口雨遮、屋頂裝飾物等)，應依「新北

	<p>市建築物裝飾性構造物設置要點」檢討辦理。</p> <p>9. 本案設置半戶外工作空間、陽台、欄杆高度、挑空、外牆未標示名稱及其他用途不明之構造物部分，應逕依建管規定辦理，如不符建管規定部分，請取消設置或檢討容積。</p> <p>10. 報告書：</p> <p>(1) 提案單部分，法令依據引用有誤，請修正。</p> <p>(2) 景觀照明部分，應補充燈具規格，請修正。</p> <p>(3) 立面圖標示避雷針部分，應逕依建管規定辦理，請移除。</p> <p>11. 倘本案涉及「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。</p> <p>12. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。</p> <p>13. 相關單位意見請酌參。</p> <p>14. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>15. 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113年2月19日前辦理核備事宜。</p> <p>(四) 設計單位於113年2月7日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，業經本府113年3月20日新北府城設字第1122379259號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請113年4月9日本市113年度第4次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>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。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	新北市鶯歌區公所鶯歌區陶瓷段5地號等17筆土地南鶯市民活動中心新建工程(第1次變更設計)	案號	報告案第五案
說明	<p>一、申請位置：鶯歌區陶瓷段5、5-2、5-3、5-4、6、6-2、8、8-1、8-2、8-3、8-4、9、10、10-1、10-2、10-3、14地號等17筆土地。</p> <p>二、設計單位：李訓中建築師事務所 建築師：李訓中。</p> <p>三、申請單位：新北市鶯歌區公所 區長：鍾耀磊。</p> <p>四、土地使用分區：公園用地(建蔽率15%，容積率30%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上1層，鋼筋混凝土造，共1戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：2,284.2平方公尺。 設計建築面積：303.7平方公尺。 設計建蔽率：13.3%≤15%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：303.7平方公尺。 設計容積面積：303.7平方公尺。 設計容積率：13.3%≤30%</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下： 地上一層：市民活動中心。</p> <p>(五) 停車空間：應設汽車0輛，實設0輛。 應設機車1輛，實設3輛(自設2輛)。 應設自行車1輛，實設6輛(自設5輛)。</p> <p>(六) 餘詳報告書。</p> <p>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4項規定，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112年5月17日新北府城設字第1120399116號函同意核備在案。</p> <p>(二) 本案設計單位於112年12月22日函送都審報告書到府，提請112年12月28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。</p> <p>1. 台灣電力股份有限公司(書面意見)：經查旨揭建案鄰近皆</p>		

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。

2. 本府環境保護局(書面意見)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市鶯歌區陶瓷段5、5-2、5-3、5-4、6、6-2、8、8-1、8-2、8-3、8-4、9、10、10-1、10-2、10-3、14地號等17筆土地，基地面積2,284.2平方公尺，興建1幢1棟地上1層無地下層共1戶之活動中心，建築物高度4.2公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第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(書面意見)：本次變更無涉交通部分，本局原則無新增意見。
4. 本府城鄉發展局都市計畫科(書面意見)：查本次變更設計項目尚符合都市計畫法新北市施行細則及細部計畫之土管規定，故本科無意見。
5. 本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：經查詢多目標使用申請案查詢管理系統，本案前於111年4月6日新北府城開字第1110618801號函原則同意多目標使用。
6. 本次因都市計畫變更，部分公園用地變更為河川地，經申請單位辦理地籍分割後調整使用基地面積為2,284.2平方公尺，並據以辦理使用基地內之都審變更設計，相關建築法令逕依建管規定檢討辦理。
7. 使用基地綠化量及綠覆率檢討，部分數值錯誤，請修正。
8. 喬木數量請以不低於原核准喬木數量設置。
9. 本次變更改以造型牆規劃，惟請適當增加進入活動廣場造型牆開口寬度及通透性，以增加使用者通行及整體空間安全性。
10. 報告書部分：
 - (1)0-9節變更差異表請詳述地號減少之變更說明，請修正。
 - (2)P1-9-1原都審核備函缺頁，請補正。
11. 本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請

	<p>變更設計審議作為本案工期展延之理由。</p> <p>12. 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。</p> <p>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。</p> <p>14. 相關單位意見請酌參。</p> <p>15. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>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 113 年 1 月 11 日前辦理核備事宜。</p> <p>(三)設計單位於 113 年 1 月 11 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，業經本府 113 年 3 月 25 日新北府城設字第 1122558577 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 113 年 4 月 9 日本市 113 年度第 4 次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>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。</p>
決議	<p>洽悉。</p>