

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)29523713
電子信箱：AR9681@ntpc.gov.tw



22001

新北市板橋區中山路一段293-1號6樓

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國110年9月17日
發文字號：新北府城設字第1101768201號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送110年9月10日「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會110年度第8次大會會議紀錄」1份，請查照。

說明：

- 一、依本府110年9月3日新北府城設字第1101674526號開會通知單及110年9月9日新北府城設字第1101729117號函續辦。
- 二、依據「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」（下稱作業要點）第5點第1項規定，請申請單位依決議修正後，於110年9月24日內檢附修正報告書送本府辦理續審或核備。相關作業規定請依作業要點辦理。未依規定期限送請都設會審議或本府核備者，將駁回申請，並應重新提出申請。
- 三、倘對於審議結果有異議者，申請單位應於會議紀錄文到起7天內以書面申請復議。

正本：黃主任委員國峰、邱副主任委員信智、簡委員連貴、蘇委員瑛敏、鄭委員晃二、湯委員潔新、鄭委員健志、羅委員文明、古委員禮淳、崔委員懋森、林委員辰熹、林委員秀芬、江委員彥霆、董委員娟鳴、廖委員國誠、楊委員弘志、洪委員迪光、高委員文婷、左委員昭德、李委員泰陽、許委員晉誌、郭委員俊傑、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、新北市政府經濟發展局、新北市政府水利局(討論案第2案)、新北市政府捷運工程局(討論案第3案)、新北市政府都市更新處(討論案第2案)、新北市政府新建工程處(討論案第3案)、新北市政府養護工程處(討論案第3案)、新北市政府綠美化環境景觀處(討論案第3案)、新北市政府林口區公所(討論案第3案)、桃園大眾捷運股份有限公司(討論案第3案)、華固建設股份有限公司(討論案第1案)、宏景聯合建築師事務所(討論案第1案)、光寶科技股份有限公司(討論案第2案)、蕭家福聯合建築師事務所(討論案第2案、報告案第17案)、東林資產股份有限公司(討論案第3案)、三門聯合建築師事務所(討論



案第3案、報告案第10案)、呂建勳建築師事務所(報告案第1案)、大奕建築師事務所(報告案第2案)、廖尹宏建築師事務所(報告案第2案)、吳文修建築師事務所(報告案第3案)、陳柏壽建築師事務所(報告案第4案)、許國勝建築師事務所(報告案第5案)、許常吉建築師事務所(報告案第6案)、姜樂靜建築師事務所(報告案第7案)、黃淑玲建築師事務所(報告案第8案)、李承洋建築師事務所(報告案第9案)、呂欽文建築師事務所(報告案第11案)、李浩原建築師事務所(報告案第12案)、國煌建築師事務所(報告案第13案)、蔡孟哲建築師事務所(報告案第14案)、張文耀建築師事務所(報告案第15案)、王成維建築師事務所(報告案第16案)、元宏聯合建築師事務所(報告案第18案)、陳威安建築師事務所(報告案第19案)、黃進財建築師事務所(報告案第20案)

副本：新北市政府交通局停車管理科(討論案第1案)、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、周執行秘書繼祖(均含附件)

市長侯友宜



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

110 年度第 8 次大會會議紀錄

一、時間:110 年 9 月 10 日(星期五)上午 9 時 30 分。

二、地點:線上視訊。

三、主持人:黃主任委員國峰。

四、紀錄彙整:蔡翔宇。

五、出席委員及列席單位:

邱副主任委員信智、蘇委員瑛敏、鄭委員晃二、湯委員潔新、鄭委員健志、羅委員文明、古委員禮淳、崔委員懋森、林委員辰熹、林委員秀芬、江委員彥霆、董委員娟鳴、廖委員國誠、楊委員弘志、洪委員迪光、高委員文婷、李委員泰陽、許委員晉誌、郭委員俊傑、金委員肇安(葉簡任技正耀墩代理)、新北市政府交通局(楊技佐幼安及吳約聘人員曉鈺)、新北市政府經濟發展局(工業發展科:曾技士美嘉;招商科:王專員美惠、邱科員事賢及陳科員建雄;工商企劃科:吳技士承翰)、新北市林口區公所(洪辦事員千珮)、華固建設股份有限公司(姜副理以文)、宏景聯合建築師事務所(陳建築師以凡)、頤和設計有限公司(賴佩妤小姐)、行易網科技股份有限公司(陳交通技師品宏)、光寶科技股份有限公司(廖憶銘先生)、蕭家福聯合建築師事務所(蕭建築師家福)、東林資產股份有限公司(林副總宗毅)、三門聯合建築師事務所(李建築師式斌)、新北市政府城鄉發展局(都市計畫科:王股長惠汝;都市設計科:李科長淑鈴、吳正工程司敏漳、秦股長子傑、李工程員曉萍、謝暫僱人員賢錫)。

六、主席報告。

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. 國聚開發新莊區中原段 36、45 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
2. 欣裕建設金山區文化段 322、323 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程。
3. 富域事業三峽區大學段一小段 154 地號等 13 筆土地店舖集合住宅新建工程。
4. 家信建設三峽區大學段一小段 27 地號 1 筆土地店舖集合住宅新建工程。
5. 欣羽土城區明德段 6、7、8 地號等 3 筆土地集合住宅新建工程。
6. 衛生福利部臺北醫院新莊區思源段 632 地號等 13 筆土地急重症大樓擴建工程(第 1 次變更設計)。
7. 十三行博物館八里區臺北港段 8 地號 1 筆土地十三行文化聚落再造工程。
8. 陳蘭湘八里區中庄段 157、158 地號等 2 筆土地住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
9. 曹新泰企業中和區錦和段 25 地號等 24 筆土地集合住宅新建工程。
10. 合眾建築經理三重區三重段 417 地號等 5 筆土地集合住宅新建工程(第 2 次變更設計)。
11. 鐘俊陞坪林區大林段 1492、1498 地號等 2 筆土地住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
12. 劉諺承等 3 人八里區中庄段 218 地號 1 筆土地店舖、住宿型精神復健機構新建工程。
13. 張弘穎等 4 人八里區中山段 1155 地號 1 筆土地店舖及集合住宅新建工程。

14. 中華郵政樹林區大學段二小段 1、2 地號等 2 筆土地郵局新建工程(第 1 次變更設計)。
15. 冠瑩投資八里區埤頭段 135 地號 1 筆土地文創產業及廠房新建工程(第 1 次變更設計)。
16. 陳正和八里區大崁段 384 地號 1 筆土地辦公室新建工程。
17. 寶國建築經理新店區斯馨段 100、102 地號等 2 筆土地集合住宅大樓新建工程(第 2 次變更設計)。
18. 亞昕國際開發林口區力行段 718 地號等 4 筆土地住商大樓新建工程。
19. 富基漁港石門區頭圍段 105-37 地號 1 筆土地漁民休憩中心新建工程。
20. 洪福興八里區埤頭段 123 地號 1 筆土地住宅新建工程。
21. 經本府都市設計簡化審議核准通過之案件 1 案:聯上開發新店區斯馨段 63、65、67 地號等 3 筆土地店鋪集合住宅新建工程(第 2 次變更設計)。

(二)討論案：

1. 華固建設中和區中原段 506 地號等 8 筆土地廠辦新建工程。
2. 光寶科技中和區健康段 954 地號等 7 筆土地店鋪及作業廠房新建工程。
3. 東林資產林口區建林段 392 地號 1 筆土地東森集團全球營運總部新建工程。

十、散會:下午 12 時 28 分。

- (1)請依建築技術規則檢討工廠專章。
 - (2)請依建築技術規則檢討步行距離。
 - (3)請補附面積計算示意圖。
 - (4)請補充地籍套繪圖(含周邊執照範圍套繪圖)。
 - (5)屋突一層空間名稱梯廳請修正為梯間。
 - (6)請確認樓地板面積、建築面積、容積樓地板面積及建築規模，避免於建造執照審查階段與核准內容不一致情形。
5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積移轉申請案件管理系統，本案前於本府 109 年 12 月 8 日新北府城開字第 1092344553 號函核准在案，送出基地可移轉之容積為 3,724.77 平方公尺(已達評定可移入接受基地容積為基準容積之 27%)，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40%之上限。
6. 法令檢討：
- (1)有關基地南側之 514-2 及 514-3 地號請補充說明土地權屬，並補充檢討基地最小寬深度以符合畸零地檢討規定，另建請評估 514-2 及 514-3 地號此 2 筆土地是否納入本案基地範圍，以利本案基地完整開發及動線串聯。
 - (2)請確認基地南側 514-2 地號是否為裏地，並依民法第 787 條第 1 項：「土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用者，土地所有人得通行周圍地以至公路。但對於通行地因此所受之損害，應支付償金。」及同條第 2 項：「前項情形，有通行權人，應於通行必要之範圍內，擇其周圍地損害最少之處所及方法為之。」，有關裏地通行應考量穿越之空間寬度達 2 公尺及高度比照「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」淨高不得小於 3 公尺，通行範圍不得有任何阻礙物，並請依建管規定辦理。
7. 交通運輸系統：
- (1)依「新北市都市設計審議原則」每一宗基地以設置 1 處車道出入口為原則，本案設置 2 處各 8 公尺車道出入口，申請放寬事項部分，請依交通局審查意見以一處出入口為原則，請修正。有關申請兩處車道破口部分請依實際需求先提送交通影響評估，確認其規劃後續提小組討論。
 - (2)有關自行車停車位與地下汽車坡道動線及大貨車動線多處動線交織，易增加自行車動線危險性，請考量行進安全性，建議調整自行車停車位位置並內化處理。
 - (3)請補充說明裝卸車位進出之管制點並套繪行車軌跡線以確保進出安全性。
 - (4)請補充說明員工使用車位數，以確保符合實際需求。
8. 建築量體及配置：
- (1)依「新北市都市設計審議原則」規定，屋脊裝飾物高度以不超過 6 公尺並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，於專章

補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並應依建築技術規則檢討 1/3 以上透空遮牆及 2/3 以上透空立體構架設置，請補充各向立面透空遮牆檢討，請於結構技師簽證頁面補充案名並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，續提小組討論。

- (2) 有關一樓門廊、管委會空間及入口門廳空間界線部分，圖面繪製示意不明，請修正並詳實繪製，另挑空、分間牆及步行距離請逕依建管規定辦理。
- (3) 有關屋頂設置太陽能板等綠能設備，其設置高度涉及建管部分請逕依主管機關規定辦理。
- (4) 有關消防排煙管道間規劃請補充技師簽章確認，並請逕依主管機關相關規定辦理。
- (5) 本案鄰接中原溝步道，請補充說明基地與步道之介面處理方式，並建議設置供公眾通行之人行步道後設置圍牆，並與基地內景觀整體設計。
- (6) 請補充建築外牆設計方式確保緊急進口等規劃，以符合消防救災規定。

9. 景觀計畫：

- (1) 基地北側於 8 公尺中原街之人行步道請套繪行穿線，並設置街角廣場及調整植栽帶開口以串聯整體人行動線。
- (2) 人行空間內之綠帶不得設置花台等阻隔物，以利雨水入滲，於中原街 8 公尺人行步道側設置入口造型雙層花台，請修正。
- (3) 基地東側於車道出入口一側人行步道部分，請延伸綠化處理。
- (4) 有關綠化之植栽 T8 至 T11 是否計入綠覆面積，請補充說明並修正。
- (5) 車道穿越人行空間部分，其高程應與鄰地順平，請補充標示人行步道空間及車道高程。
- (6) 景觀剖面圖喬木覆土深度須達 1.5 公尺以上，其地下停車場淨高請釐清並補充標示，另圍牆高度請補充標示尺寸。
- (7) 有關基地南側景觀照明部分，矮燈設置於通路上請修正，另雕塑投射燈圖例是否有採用請釐清。
- (8) 本案基地面積大且硬鋪面比例高，貨櫃停車場逕流量大，請加強周邊草溝流滲或增加雨水積磚緩和暴雨時逕流。另請補充基地導排水相關設計圖說。
- (9) 景觀剖面圖 C 地下室降版外周反樑請取消，以利植栽槽排水。
- (10) 女兒牆高度部分，請逕依建管規定檢討。
- (11) 請加強臨中原溝步道側之夜間照明，以加強夜間人行安全。
- (12) 中原溝步道範圍請確實套繪，並確保其地界範圍不與本基地重疊。
- (13) 請加強基地內景觀空間之活動可及性，減少因車道動線之阻

隔。

10. 公寓大廈規約：請補充屋脊裝飾物、裝卸車位不得銷售移轉、公共開放空間範圍（含管委會空間）及維護管理基金等事項，並請納入開放空間圖說之相關內容。

11. 報告書部分：

(1)有關不可綠化檢討範圍部分請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函規定檢討。

(2)請補充法規檢討之各條文附圖、表。

(3)P6-4 喬木數量檢討之綠化面積與應綠化面積不一致，請修正。

(4)P6-7 透水面積檢討之覆土深度請補充標示達 60 公分以上，並補充剖面圖。

(5)請於各樓層平面圖補充車位表格化各種車位數量及車位大小，另汽車坡道請補充標示坡度，汽車停車位請刪除汽車圖示。

(6)四層平面圖之一般廠庫兼管委會空間請釐清。

(7)建築物立面之企業識別廣告預留位置等字眼請刪除，另各向立面圖請補充屋突、屋脊裝飾物及繪製方式請釐清並修正。

(8)報告書內容請依都審報告書範本製作，目錄補充頁碼。

(9)報告書文字過小及數值誤植、誤繕部分請一併修正。

12. 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。

13. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據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 110 年 6 月 25 日前辦理續審事宜。

(二)本案設計單位於 110 年 6 月 25 日及 110 年 7 月 7 日函送都審報告書到府。提請 110 年 7 月 26 日專案小組審議。決議如下：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，因達大會規模，經作業單位確認後，續提大會審議。

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

2. 本府交通局意見(書面)：經查本案交評業已於 110 年 7 月 6 日新北交規字 1101235248 號函復同意，故本局就交通部分原則同意。

3. 本府交通局停車管理科意見(書面)：此次無新增意見。

4. 本府工務局意見(書面)：依建築法第 34 條及內政部營建署 95 年 10 月 3 日營署建管字第 0950051168 號函綜略：「為落實其規定意旨，基於行政與技術分立的原則，建管人員就建造執照工程圖樣

及說明書規定項目予以審查，其餘項目由建築師或專業技師就其專業技能方面負完全責任，主管建築機關則處於監督管理之地位，以明確劃分權責...」。既經設計建築師簽證說明在案，本局無意見。

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109年12月8日新北府城開字第1092344553號函准予容積移轉在案，得移入接受基地之容積為3,724.77平方公尺(已達評定可移入接受基地容積為基準容積之27%)，其中申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限。

6. 法令檢討：

(1)依「新北市都市設計審議原則」每一宗基地以設置1處車道出入口為原則，本案設置2處各8公尺車道出入口，依本府交通局110年7月6日新北交規字第1101235248號函交通影響評估報告書，原則通過審查，其規定說明二：「請遵守並承諾裝卸車輛只能由地面層貨車輔助出入口進離場，不得有裝卸車輛由一般汽(機)車停車場出入口進離場之行為。」，有關申請2處各8公尺車道出入口放寬事項部分，請補充套繪行車軌跡線，原則尊重依照交通影響評估意見辦理，並續提大會確認。

(2)有關鄰地其裏地涉及最小通行寬度部分，請依建管及民法規定辦理，並於提送大會前確認。

7. 建築量體及配置：

(1)依「新北市都市設計審議原則」規定，屋脊裝飾物高度以不超過6公尺並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，於專章補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並應依建築技術規則檢討1/3以上透空遮牆及2/3以上透空立體構架設置。其屋脊裝飾物設置廣告招牌請依建管規定辦理，並刪除圖說修正後，原則同意。

(2)有關1樓管委會空間與梯廳區劃、走道使用及自行車進出動線等內容，請依建管規定檢討。

(3)有關建築立面招牌請逕依建管規定辦理，其立面招牌廣告物請刪除。

(4)有關工業區設置管道間部分請合理設置，並依建管規定辦理。

8. 景觀計畫：

(1)有關基地北側於行穿線退縮廣場部分，請保留人行步道通行使用，綠帶請退縮處理。

(2)沿街人行步道植栽綠帶請於鄰近門廳處延續綠帶規劃，以延伸人行步道遮蔭綠帶空間，提供友善人行空間，請修正。

(3)本案鄰接中原溝步道圍牆剖面，其高程比例與圖面不符請修正。

(4)鄰中原溝步道已完成木棧道及欄杆，建議取消與中原溝步道重

	<p>複部分，並原則同意於高差處設置欄杆。</p> <p>(5) 鄰中原溝步道側種植竹柏喬木，建議修正為展開型之喬木，以提供步道遮蔭功能。</p> <p>(6) 中原街景觀高燈以提供人行道為主，建議調整位置。有關中原街車道路燈目前僅設於對向車道，倘需增設路燈請依路燈標準設置。</p> <p>(7) 於街角廣場請配合街道家具規劃展開型喬木。</p> <p>(8) 景觀剖面圖 P6-2 炮仗花與平面規劃不一致，請釐清並修正。</p> <p>(9) 場內人行步道請配合梯廳位置留設。</p> <p>9. 報告書請詳細標示本案與鄰地之高程，並以多向剖面圖說明空間關係。</p> <p>10. 報告書：</p> <p>(1) 報告書部分圖面未檢附清晰之內容，請修正。</p> <p>(2) 報告書法規檢討條文文字及回應有誤，請修正。</p> <p>(3) 面積計算表及立面圖，其建築物高度標示有誤，請釐清並修正。</p> <p>(4) 喬木數量與圖面不一致請釐清並修正。</p> <p>(5) 報告書建蔽率等數值誤植誤繕請一併修正。</p> <p>11. 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容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 110 年 8 月 9 日前辦理續審事宜。</p> <p>(三) 本案設計單位於 110 年 8 月 5 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 110 年 9 月 10 日本市 110 年度第 8 次大會討論。</p>
<p>提請確認及討論事項</p>	<p>一、 本案依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第 3 點第 1 項第 1 款規定，基地面積大於 6,000 平方公尺且總樓地板面積大於 30,000 平方公尺達大會規模，應提大會審議。</p> <p>二、 提請大會討論事項：本案設置 2 處各 8 公尺車道出入口。</p>
<p>本次審查相關單位意見</p>	<p>一、 本府環境保護局意見(書面): 涉及環境影響評估部分，無新增意見，請依照本局歷次審查意見辦理。</p> <p>二、 本府交通局意見(書面):</p> <p>(一) 本案交評已於 110 年 7 月 6 日新北交規字第 1101235248 號函原則同意。</p> <p>(二) 請遵守並承諾裝卸車輛只能由地面層貨車輔助出入口進離場，不</p>

	<p>得有裝卸車輛由一般汽(機)車停車場出入口進離場之行為。</p> <p>三、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):經查已於109年12月8日新北府城開字第1092344553號函核准容積移轉,接受基地本市中和區中原段506、507、508、509、510、511、512、513地號等8筆土地(面積共計6,569.26平方公尺,乙種工業區)得移入之容積為3,724.77平方公尺,(已達評定可移入接受基地容積為基準容積之27%,3,724.77平方公尺:接受基地連接道路寬度8公尺/臨路條件8%+接受基地內部條件15%+接受基地外部環境改善項目4%,超出部分自願無償捐贈)(未達接受基地基準容積40%之上限,5,518.17平方公尺,位於捷運場站500公尺範圍內,非位於法定山坡地範圍)。</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、申請設置2處車道出入口部分,考量本案屬工業區興建作為一般廠庫,為避免裝卸車與小客車動線交織影響進出安全,並經提交通影響評估審查通過,原則同意。另案名標示廠辦部分,請併同修正。</p> <p>二、承上,為確保人車動線之安全,有關基地西南側(汽、機車道部分)請縮減車道寬度至6公尺以下。</p> <p>三、有關本案東南側與中原溝間夾有國有地(中原段514-2地號)部分,現況地形與本案及中原溝高差達1.2公尺以上,考量沿街開放空間之串聯及公共使用安全,請依國有財產署規定承諾協助認養國有地(中原段502、503-2、514-2及514-3地號等4筆土地),並配合周邊道路及中原溝整體高程、景觀,整體規劃人行步道及綠化。</p> <p>四、本案涉及裏地(中原段502、503-2、514-3等3筆地號)檢討部分請逕依建管及民法規定辦理。</p> <p>五、沿街人行步道景觀配置部分,入口門廳請增加沿街喬木綠帶長度,縮減破口寬度至3公尺以下。</p> <p>六、廠區內人行步道系統部分,請依前次小組意見修正,配合梯廳位置之留設,並增加安全警示設施。</p> <p>七、為加強與基地周邊環境之空間緩衝,有關植栽綠化部分請以大型灌木及常綠喬木以複層式植栽規劃。另有關基地東側車道部分請加強景觀植栽設計。</p> <p>八、建請再評估將大型裝卸車位集中於東北側設置。另請將自設裝卸位內化於地下層,以減少車道面積增加基地綠化效果。</p>

6月16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，有關法定裝卸車位留設、動線及交通議題涉及整體配置，請申請單位檢送本府交通影響評估審查意見，先提大會確認。

1. 法規檢討：

(1) 設置法定裝卸車位部分：

- A. 本案裝卸車位規劃出入口設置於未開闢足寬之現有巷道(錦和路)，依建築線指示圖現況路寬多處小於6公尺，無法提供裝卸車位通行使用，請依建管及交通相關規定檢討車行動線及迴轉半徑等，重新修正。
- B. 本案目前規畫錦和路雙向通行，與目前錦和路為單行道現況不符，請修正。
- C. 有關裝卸車位基地內動線未檢討車行軌跡，本案規劃之裝卸車位應無法合理使用，請修正。
- D. 本案已申請高額都市更新獎勵及容積移轉，惟設計建築師於會議回應規劃動線不合理之裝卸空間，係因建築技術規則建築設計施工編第278條規定工廠類建築物應設置裝卸車位不合時宜部分，其非屬審議會權責，仍應依法詳實檢討修正。

(2) 承上，依「新北市都市設計審議原則」每一宗基地應以設置一處車道出入口為原則，本案設置2處各車道出入口，因全案交通及裝卸車位等停車空間及動線檢討不實及錯誤，且自設汽車位達306輛，造成交通衝擊，故請全案依法重新檢討符合規定後，續提討論。

(3) 查建築線指示圖中錦和路公告退縮寬度為12公尺，因目前有地下室構造物位於上開劃定範圍內，請釐清並修正圖說。

(4) 本案基地臨排水溝其有關水溝退縮建築部分，請逕依水利主管機關規定設置。

(5) 有關中和區健康段957、959地號畸零地帶地通行權部分請都更處卓處，並請補充檢討鄰地基地最小寬深度以符合畸零地檢討規定。

(6) 請補充都市更新報核日證明文件，以確認本案法定適用日。

(7) 都市更新獎勵部分：

A. 有關臨建築線退縮開放空間部分：

- (a) 依本區土地使用分區管制要點第14點規定，本案鄰接建一路應退縮6公尺建築留設開放空間供公眾使用，目前與申請都市更新獎勵範圍重複，應不符合規定，請修正。
- (b) 另法定退縮及申請獎勵之開放空間，其上方不得有構造物，且於人行空間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。

B. 有關申請都市更新獎勵地界線退縮 2 公尺部分：

- (a) 範圍內，目前有設置建築結構柱等相關構造，是否符合都市更新獎勵規定，請釐清修正。
- (b) 本案屬乙種工業區依都市計畫規定應退縮 2 公尺側院部分，是否與申請都市更新獎勵自地界線退縮規定重複，請釐清修正。

2. 專章內容：

- (1) 依「新北市都市設計審議原則」規定，屋脊裝飾物高度以不超過 6 公尺並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，於專章補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並應依建築技術規則檢討 1/3 以上透空遮牆及 2/3 以上透空立體構架設置，請將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，惟本案檢討與外觀模擬不一致及北向立面請補充檢討，請修正。
- (2) 請依「都市計畫法新北市施行細則」第 18 條規定，補充檢討一般零售業其使用土地總面積不得超過單一建築基地總面積百分之十，並於下次會議前取得總量管制之相關同意函文。

3. 容積移轉部分：本案容積移轉申請 YouBike 位置設置，請於圖說中補充說明。

4. 基地範圍：基地南側排水溝部分建請考量是否一併納入都更範圍，請補充說明。

5. 建築量體及配置：

- (1) 基地臨本區域幹道建一路及建六路，申請都市更新獎勵及容積移轉達 85.8%，建築配置主要空地設於後側，形成前面都市景觀壓迫感，建請適當調整配置及降低立面屋脊量體。
- (2) 臨主要幹道路口建請退縮留設街角廣場，以提供人流集散。
- (3) 裝卸車位因目前未規劃卸貨碼頭，請合理配設相關服務動線與空間，以符合使用需求。
- (4) 一樓管委會空間設置數十間小型房間，是否符合建管規定，請釐清修正。
- (5) 地上 11 層之管委會空間不得作為走道使用，請修正。
- (6) 本案建築外觀材質採用赤陶板，外觀材質特性是否合適請補充說明，另建請考量基地特性及企業形象與周遭環境，以外觀整體設計。

6. 人行空間及步道系統：

- (1) 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，請補充本案鋪面材質計畫及剖面圖，並標示鋪面材質及高程。
- (2) 人行步道以設置高燈為主，不得設置投射燈，其臨建一路人行步道之嵌地燈，請修正，另建六路之車道燈設置位置請釐清並修正。

(3)請套繪基地周邊之行穿線、公有人行道及鄰地，並整體規劃設計。

7. 交通運輸系統：

- (1)請依「新北市都市設計審議原則」規定，汽機車車道寬度於人行空間出入口處應縮減為 6 公尺以下，倘機車數量大於 100 部，出入口得以 8 公尺以下設置，請修正。
- (2)汽機車坡道請於法定退縮及開放空間範圍後留設 6 公尺緩衝空間，請修正並補充標示，另汽機車坡道請補充標示坡度。
- (3)有關大型車停車位請確實套繪行車軌跡線，以符合實際使用需求，並請補充說明裝卸車位進出之管制點以確保進出安全性。
- (4)自行車與機車坡道動線共用，請補充坡度比例，另請依「新北市建築物機車停車空間設置要點」規定補充檢討。

8. 景觀綠化部分：

- (1)有關地下室之上方鋪設透水磚，請補充標示覆土深度達 60 公分以上。
- (2)有關屋頂綠化與屋頂層出入口重疊，請釐清並依實際使用詳實繪製，另請補充屋頂綠化剖面圖，並依「新北市都市設計審議原則」標示植栽覆土深度。
- (3)請依「新北市都市設計審議原則」標示喬木規格檢討綠覆率。
- (4)基地排水及高程專章請補充基地周邊高程及排水溝，並檢討。
- (5)基地為開挖地下室部分空地，請加強綠化並增加土壤滲透設施或儲水積磚，及鋪面部分請考量透水工法及車輛荷重，以減少暴雨逕流。
- (6)臨 22 公尺建一路，請加強人行步道之植栽、街道家具、夜間照明及景觀高燈設置，並請補充街道家具設置說明。
- (7)本案建築於地上 2 及 11 層露臺，請依規定加以綠化並補充檢討。

9. 立面招牌廣告物請逕依建管規定辦理，請刪除。

10. 公共開放空間管理維護基金計算檢討有誤，請依「新北市公共開放空間管理為務基金計算管理運用要點」檢討，並請詳實簽章確認。

11. 報告書部分：

- (1)本案報告書圖面比例均錯誤，且多處標示不符及平、立面不一致，請確實標示並修正。
- (2)法規檢討之檢討回應內容多處檢討不實，請確實檢討，並回應相對之頁面，格式請依都審報告書格式修正。
- (3)法規檢討請依法條內容補充附圖、表。
- (4)法定開挖面積計算式檢討有誤，請釐清更正。
- (5)面積計算表之汽車、機車及自行車停車位檢討部分，請依各項規定分別檢討，並請載明計算式及計算過程後取最大值計算。

	<p>(6)請於平面圖補充套繪景觀及車道破口位置，其一樓請補充套繪車道出入口位置，並標示車道淨寬尺寸。</p> <p>(7)車道截角請以 1.5 公尺以下設置，請修正。</p> <p>(8)屋脊裝飾物南、北向檢討與外觀模擬圖不一致，請釐清並請補充北向屋脊裝飾物檢討。</p> <p>(9)請補充多向景觀剖面圖，並標示綠帶寬度、植栽覆土深度、高程等標示，以檢視人行步道、開放空間、鄰地高程及南側排水溝之關係。</p> <p>(10)全區街廓配置圖與平面及景觀圖說不一致，請修正。</p> <p>12. 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。</p> <p>(二)本案設計單位於 110 年 8 月 9 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 110 年 9 月 10 日本市 110 年度第 8 次大會討論。</p>
<p>提請 確認 及 討論 事項</p>	<p>一、 本案業於 110 年 6 月 16 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，有關法定裝卸車位留設、動線及交通議題涉及整體配置，請申請單位檢送本府交通影響評估審查意見，先提大會確認。」，故依上開決議提請大會討論。</p> <p>二、 提請大會討論事項：</p> <p>(一)法定裝卸車位動線及迴轉半徑之合理性部分。</p> <p>(二)基地 2 處各 8 公尺車道出入口，其中 1 處設置於未開闢足寬之現有巷道(錦和路)。</p> <p>(三)卸貨碼頭之設置及裝卸貨動線不合理。</p>
<p>本 次 審 查 相 關 單 位 意 見</p>	<p>一、 本府環境保護局意見(書面)：</p> <p>(一) 涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市中和區健康段 954、955、956、958、979、974、975 等 7 筆土地，使用分區位屬乙種工業區，場址非位屬重要濕地範圍內，基地面積 6,721.9 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 11 層地下 4 層共 12 戶之作業廠房、一般零售業，建築物高度 49.95 公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 3、26 規定，無須實施環境影響評估。惟後續申請開發行為符合上開認定標準第 2 條第 1 項第 8 款之園區定義，其累積開發面積達 5 公頃以上則應實施環境影響評估。</p> <p>(二) 承上，日後申辦工廠登記或回收業登記時，應依上開認定標準第 3、28 條規定憑判是否應實施環境影響評估。</p> <p>二、 本府交通局意見(書面)：本案交評已於 110 年 7 月 29 日新北交規字第 1101368366 號函原則同意。</p> <p>三、 本府水利局意見(書面)：有關本案前經彙整中和區公所及本局意見已回復申請單位，無補充意見。</p>

四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):經查申請工業區總量管制已於110年7月2日新北府城開字第1101088536號函同意備查,(序號:1100047;一般零售業登錄土地面積:90.02平方公尺);另申請容積移轉案已於110年9月8日新北府城開字第1101705887號函核准容積移轉,接受基地本市中和區健康段954、955、956、958、973、974、975地號等7筆土地(面積共計6,721.9平方公尺,乙種工業區)得移入之容積為5,052.97平方公尺(未達評定可移入容積量接受基地容積為基準容積之35.8%,5,053.52平方公尺:接受基地連接道路寬度22公尺/(臨路條件20%+接受基地內部條件6)*1.3%+接受基地外部環境改善項目2%)(未達接受基地基準容積40%之上限,5,646.39平方公尺,實施都市更新地區,非位於法定山坡地範圍)。

本案僅就法定裝卸車位留設、動線及交通議題先行討論,其餘部分請設計單位依下列意見修正,製作修正對照圖表並綜整報告書內容,送本府續提都更暨都設聯審小組審議。

一、交通議題:

(一)設置法定裝卸車位部分:

1. 本案為工業區土地並作為作業廠房使用,依建築技術規則規定應檢討設置「大型裝卸車位(4x13公尺)」部分,於前次會議設計建築師檢討大型裝卸車位車行動線方向錯誤,並回應規劃動線不合理之裝卸空間,係因建築技術規則建築設計施工編第278條規定工廠類建築物應設置大型裝卸車位不合時宜部分,其非屬審議會權責,且無放寬之規定,仍應確實依法檢討大型裝卸車輛數量、迴轉半徑及動線。至於建管法令規定合理性部分,請先釐清都市計畫工業區相關規範,再洽中央建築主管機關釐清。
2. 經查報告書及交通影響評估報告書裝卸車輛,僅以車長6公尺、車寬2.3公尺之小型車輛(3.5噸)檢討動線及行車軌跡線,未符合建築技術規則大型裝卸車位規定(4x13公尺),且進出之現有巷未足寬開闢,請依前開意見重新檢討符合相關規定。
3. 本案屬都市更新案件,基地分別臨接22公尺、14公尺寬計畫道路及8公尺寬現有巷道等3條道路,重建前現有作業廠房建築物車道出入口係由22公尺寬之計畫道路(建一路)進出,惟更新後規劃法定大型裝卸車位進出動線改由西南側未足寬開闢8公尺單行道之現有巷道(錦和路)進出,現況最窄寬度不足6公尺,不利大型裝卸車輛進出使用,且影響周邊現有巷道之通行使用,請重新檢討以次寬之14公尺計畫道路設置出入口,或依原有車道出入口位置(22公尺計畫道路)設置,以符合實際使用。

(二)承上,基地設置2處各8公尺車道出入口,請依前開意見及法令規定確實檢討符合規定及實際使用後,續提小組審議。

(三)本案裝卸貨動線係由寬1公尺景觀步道進入梯廳,仍請依前次會議決議,合理檢討設置卸貨碼頭及配設相關服務動線與空間。

決議

(四)地下1層裝卸停車位請鄰靠垂直服務動線留設，請修正。

二、另查報告書及交通影響評估審查報告書所載，本案未來需求僅為科技研發中心，並無工廠生產行為，請依「都市計畫法新北市施行細則」第18條規定詳實檢討建築使用項目，倘涉及工業區總量管制部分，請依規定申請辦理，或循都市計畫變更程序，以符合未來實際建築使用項目及停車需求檢討。

三、請依「新北市都市設計審議原則」自法定退縮開放空間及人行步道(含頂蓋型)後，留設6公尺平地緩衝空間，請修正。

四、本案案名請依建築使用修正為：「光寶科技中和區健康段954地號等7筆土地店舖及作業廠房新建工程」，其作業廠房空間請依建管規定檢討。

案由	東林資產林口區建林段 392 地號 1 筆土地台灣新北市東森集團全球營運總部新建工程	案號	討論案 第三案
說明	<p>一、申請位置：新北市林口區建林段 392 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：三門聯合建築師事務所 建築師：白省三、李式斌。</p> <p>三、申請單位：東林資產股份有限公司 負責人：廖尚文。</p> <p>四、土地使用分區：第六種產業專區(建蔽率 60%，容積率 300%)。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：</p> <p>1、多功能展演中心：地上 6 層、地下 5 層，鋼骨構造。</p> <p>2、文創生活中心：地上 6 層、地下 5 層，鋼筋混凝土構造。</p> <p>3、產業辦公大樓：地上 35 層、地下 3 層，鋼骨構造，合計共 12 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：21,665.83 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：11,789.20 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：54.41% ≤ 60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：140,784.57 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：74,097.14 平方公尺。</p> <p>設計容積率：341.99%(含獎勵容積) ≤ 342% [300*(1+10%+4%)] (允建上限)。</p> <p>大規模開發獎勵：6,499.75 平方公尺 (10%)。</p> <p>開放空間獎勵：2,599.90 平方公尺 (4%)。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>1、多功能展演中心：</p> <p>地下一至二層：展演後場。</p> <p>地上一至四層：前廳、展演中心。</p> <p>地上五層：機電空間</p> <p>地上六層：多功能展演空間。</p> <p>2、文創生活中心：</p> <p>地下四層：停車空間、機電。</p> <p>地下三層：停車空間、機電、攝影棚。</p> <p>地下二層：停車空間、機電、攝影棚。</p> <p>地下一層：機車停車空間、機電、攝影棚。</p> <p>地上一層：餐廳、商場、新媒體製作。</p> <p>地上二層：餐廳。</p> <p>地上三層：攝影棚。</p> <p>地上四層：攝影棚。</p> <p>地上五層：餐廳、多功能場館設施、商場。</p> <p>地上六層：機電空間。</p> <p>3、產業辦公大樓：</p>		

地下四層	:	機電空間。
地下三層	:	產業辦公室。
地下二層	:	機電空間、產業辦公室、餐廳。
地下一層	:	產業辦公室、防災中心。
地上一層	:	大廳、餐廳。
地上二層	:	門廳。
地上三層	:	娛樂休閒產業。
地上四層	:	娛樂休閒產業。
地上五層	:	產業辦公室。
地上六層	:	產業辦公室。
地上七層	:	攝影棚。
地上八層	:	產業辦公室。
地上九至二五層	:	產業辦公室。
地上二六至至二七層	:	診所、辦公場所。
地上二八層	:	辦公室、娛樂休閒產業。
地上二九至三六層	:	旅館。
地上三十七層	:	產業辦公室、攝影棚。
地上三十八層	:	產業辦公室。

(五)停車空間：應設汽車 922 輛，實設 1,020 輛(自設 98 輛)。
應設機車 922 輛，實設 922 輛。
應設自行車 231 輛，實設 231 輛。

(六)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 點規定及「擬定林口特定區計畫(第六種產業專用區)細部計畫書」，爰此申請辦理都市審議。

七、辦理經過：

(一)本案設計單位於 109 年 6 月 18 日檢送報告書到府，提請 109 年 7 月 14 日專案小組審查決議如下：因本產業專用區涉及三家申請人之申請內容界面整合，請依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

1、本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，依據所附資料載：基地位於本市林口區建林段 392 地號等 1 筆土地，基地面積 21,665.83 平方公尺，場址非位屬法定山坡地，興建 3 幢 3 棟地上 35 層地下 3 層共 6 戶之店鋪、產業辦公室、旅館、餐廳、停車空間、文創產業、兒童休閒中心、電影院、展演廳、教堂，建築物高度 179 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，應實施環境影響評估。

2、本府工務局意見(書面)：

- (1) 土管檢討版本請確認。(108年11月30日)「擬定林口特定區計畫(第六種產業專用區)細部計畫」檢視都市計畫書檢視都市計畫圖)。
- (2) 本案申請項目是否符合(2)生活支援服務性產業:依「林口特定區計畫土地使用分區管制要點」中心商業區之容許使用項目規定辦理，惟不得作為住宅使用，開發總量以本計畫第六種產業專用區全區土地面積基準容積 30%為上限。
- (3) 空橋請依規定檢討樓地板面積及建築面積並應以技規設計施工編第 10 條規定檢討。
- (4) 地下室居室及停車空間請檢討通風。
- (5) 緊急升降機有無通達地下層，請說明。
- (6) B3 層有樓梯往下，是否有通往 B4 層請確認。
- (7) B2 層水景有無計入開挖率。
- (8) 機車專用道請依規定設置。
- (9) 電扶梯請檢討技規設計施工編第 79-2 條規定。
- (10) 電影院請繪製觀眾席並檢討無障礙設備規範。

3、本府交通局意見(書面):

(1) 經查該街廓尚有三井及三立持有之兩宗基地，均為大量體之開發，又該基地臨近林口交流道，而該交流道週邊之交通現況已呈常態性之壅塞，為避免開發後林口地區交通持續惡化，另查該三宗基地均由鼎漢公司辦理交通影響評估，建請依下列原則辦理規劃：

- A. 基地開發規劃之交通影響應以全區整體發展考量，以維持全案開發整體性。請依各使用項目分析各旅次及各項運具需求，以檢視週邊道路之容受度及相對之交通管理策略。
- B. 交通管理應要求由開發商自身做起，上下班進出林口以公共運輸為主，善用鄰近捷運場站及公車轉運站等優勢，利用林口轉運站及快速公車通勤，減少引進大量車流。
- C. 基地施工之車輛動線應予律定行駛道路，避免繞進市區影響居民生活。
- D. 營運後園區應整合交通管理策略及交通訊息的即時發佈。

(2) 停車位：

- A. 占用道路。
- B. 面積計算表中，請檢視依都設原則、建技規則、土管檢討汽車、機車及自行車停車位應設置之席數確認，另將前述各規定條文對照表及計算過程詳附；另請分別表列說明各類別使用車位數量。
- C. 地下一層機車停車位設置停車動線繞行過於狹長，且地面一

層下至地下一層及地下一層下至地下二層坡道設置距離過近，2 坡道進出動線恐有交織問題，建議調整停車位規劃避免入場車輛回堵。

- D. 無障礙汽機車停車位設置應臨進梯廳避免跨越車道，且建議集中設置，倘車位設置距離下坡車道較遠，應設置相關無障礙車位導引牌面以減少尋找車位時間。
- E. 地下二層汽車停車位編號 819-821 距離車道坡道過近，停車車輛及通過車輛恐有安全疑慮，請確認後修正。
- F. 請以不同色塊標示辦公室及展演空間停車位分別使用車位，另無說明旅館使用車位請補充。
- G. 裝卸車位不得計入法定停車數量及自設停車數量，並請檢是裝卸車位設置數量需滿足基地所有使用類別之裝卸集物流需求，未來不得於路側臨停裝卸貨。

(3) 動線：

- A. 請以連續線段補充旅館停車及自行車進出動線規劃。
- B. 文創中心進離場動線請確認道路是否允許左轉，並請依道路標誌標線規範行駛。
- C. 考量未來進離場車輛恐有於道路排等進場之疑慮，建議可參考三井一期規劃調整人行道及車道配置，避免佔用既有車道造成道路壅塞。
- D. 本案使用類別部分較不相同，停車後行人垂直動線應確保其順暢性。

(4) 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，包含破口寬度、車道寬度/坡度、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、安全警示設施等。
- B. 請標示出入口距離路口長度，並補充周邊道路標誌標線規劃。
- C. 請說明與鄰近出入口距離，並加強安全警示設施。

(5) 立體空橋：各基地間可思考設置人行快速通道或通廊，採用空橋或連通道等型式，除可串連各商場之便利性，且增加民眾搭乘大眾運輸來訪意願；廣場建議多元化結合公車轉運站之串連空間，有效將人車分流。

(6) 本案分為 2 棟進出口，請加強相關標示避免不同類別停車車輛停車動線混淆。

(7) 本府經濟發展局意見：請依本局契約負責廣場開闢，有關支援性服務性產業使用之容積樓地板以不超過基地容積 21%。

4、本府捷運工程局意見：配合後續連通空橋型式審查結果，依本

府連通相關法規辦理審查。

- 5、本府養護工程處意見：空橋目前設於基地內無涉本處業管，另倘涉及空橋設置建議應由申請單位負責維管。
- 6、本府綠美化環境景觀處意見：空橋使用廣場土地部分，以不違反使用目的及妨礙民眾通行為原則，並請注意人行動線及無障礙通行，另樹木間距以5至8公尺設置為宜。
- 7、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，尚無容積移轉案件紀錄。
- 8、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：
 - (1)本案依108年11月30日發布實施「擬定林口特定區計畫(第六種產業專用區)細部計畫」第八章第二節回饋計畫，應回饋之公共設施比例位變更面積20%(其中應包含不低於總面積10%之公園、綠地、廣場或兒童遊樂場用地)，請本案申請人於報告書中以專章檢討方式敘明應回饋市項及內容，俾利後續審查核判。
 - (2)涉及都市計畫新北市施行細則第46條規定，請貴科於都審核備時，於都審核備函加註與本府簽定協議書，以資查考。
- 9、林口區公所意見：請注意車道破口及交通量對當地環境影響，建議三家廠商整體規劃行車動線。
- 10、桃園大眾捷運股份有限公司意見：有關捷運禁、限建、消防區劃與聯開大樓土地同意書，相關申請內容請依規定辦理。
- 11、立體通空橋：
 - (1)依「擬定林口特定區計畫(第六種產業專用區)細部計畫書」(略以)規定：「...，該設施應由申請人承諾負責維管或接管機關同意接管，有關細部設計方案、管理維護及接管計畫，應納入都市設計審議報告書由都設會審議委員會審議，...。」及「都市計畫法新北市施行細則」第48條(略以)規定：「...，經本府目的事業主管機關核准，並經接管機關同意接收管理及都設會審議通過者，...。」，查本案尚未檢討接管機關同意、細部設計方案、管理維護及接管計畫等前開規定事項，另涉及建蔽率及容積率計算，請補充說明申設方式；另有關空橋路線外部環境內容應補充說明，建請由府內協助協調路線規劃原則。
 - (2)依都市計畫書規定南北向帶狀開放空間軸得配合留設供人行使用之立體連通設施(可與建築物結合)，考量空橋系統完整性，本案設置空橋應延伸至南北向帶狀開放空間軸，並預留銜接口，請評估修正。
 - (3)沿街法定退縮公共開放空間範圍內，應以淨空設計，退縮範圍不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台等構造物，因目前

空橋位於法定退縮土地請修正。

(4) 考量管理介面及後續維護，空橋主要結構請評估與建築物主要結構分離設置。

12、開放空間獎勵：

(1) 廣場式開放空間：依「新北市都市設計審議原則」第2條(略以)規定：「有效獎勵深度應在 10 公尺以下，超過部分原則不予獎勵，但超過部分具有連通性或提供商業活動使用，經本市都市設計及土地使用開發許可審議會同意者，不在此限。」，請依下列調整：

A. 以有效獎勵深度應在 10 公尺以下計算，超過部分原則不予獎勵。

B. 有關超過 10 公尺部分可提供及串聯商業活動使用，經本市都市設計及土地使用開發許可審議會同意者，不在此限，請補充說明。

(2) 沿街步道式開放空間：依「新北市都市設計審議原則」第2條(略以)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，並應考量無障礙環境設計。」查臨 40 公尺八德路側規劃空橋設施與前開規定不符，請釐清重新檢討。

(3) 車道及主要出入位置應扣除有效獎勵面積。

(4) 請套繪景觀圖說一併檢討，以利檢視開放空間之開放性應具有公共性、開放性、服務性與可及性等。

13、高度放寬：本案申請多處樓層高度放寬，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，請逐條檢討並標示各空間使用類組及說明需放寬之理由，補正後再行討論。

14、法規檢討：

(1) 倘涉及有利促進影視產業發展之相關產業，應檢附目的主管機關確認文件資料。

(2) 請補充標示 A、B、C 棟建築物各主要處入口，依基地內通路及建築管理相關規定檢討辦理。

(3) 本案未申請屋脊裝飾物審議，查目前圖說以實牆圍塑，有關透空率、遮牆等規定，請逕依建築管理規定檢討。

(4) 開放空間維護管理基金檢討有誤，請修正。

(5) 開放空間告示牌應沿街設置，請修正。

(6) 依「新北市各都市計畫產業專用區及工商綜合區建築物設計及使用審查要點」第4點規定：「本市各產專及綜合區申請作非工廠使用者，各設施單元，除於地下第一層、地上第一層

至第二層外，每層計入容積之樓地板面積（不含共同使用部分）不得小於三百平方公尺，且不得隔間。」，請依規定詳實檢討。

- 15、人行空間及開放空間系統配置事項：臨計畫道路法定退縮帶狀式公共開放空間、都市風廊及南北向帶狀開放空間軸等，合計退縮寬度達6公尺以上者，應設計雙排大型常綠喬木。
- 16、停車動線系統及配置事項：汽機車空間數輛，請確實依各使用空間設置規定檢討。
- 17、景觀及環境保護事項：
 - (1)都市風廊含退縮範圍，考量開放空間完整性、可及性，應與相鄰基地檢討整體性設置。
 - (2)本案補充基地排水及高程系統；另基地內外重點高程說明(含計畫道路及鄰地)請一併補充修正。
 - (3)請補充檢討屋頂層綠化相關檢討內容。
 - (4)綠化檢討請依變更林口特定區計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案「土地使用分區管制要點第54點規定檢討；另請補充不可綠化檢討計算之範圍。
 - (5)請補充說明相鄰基地之高程，作為相鄰基地開放空間規劃、空橋高度等設置參考。
 - (6)請補充全區交通資料，作為各基地停車出入口位置、人行動線路徑之設置參考，後續仍依交通影響評估結果為準。
- 18、報告書部分：
 - (1)法規應逐條檢討，並對應條、項、款、目條列說明及並示頁碼。
 - (2)基地分析章節，請補充全區街廓圖說。
 - (3)面積計算表，請補充各空間使用類組別，以利檢視。
 - (4)P5-6、P5-10、P7-8、P7-9 多處圖說標示不清，請檢視各章節一併修正。
 - (5)無障礙設施空間動線與車道交織，請考量通行安全重新修正。
 - (6)P7-26、P7-27 剖面圖說，請補充完整圖說（含地下室及車道等），以利檢視。
 - (7)開放空間管理維護基金、裝卸空間、訪客及郵務臨停車位並配合服務動線規劃。該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。
- 19、請補充消防主管機關審查核備相關資料。
- 20、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。
- 21、相關單位意見請酌參。

22、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

(二)本案設計單位於109年8月17日檢送報告書到府，提請109年8月28日專案小組審查決議如下：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，因達大會規模，經作業單位確認後，續提大會討論，倘無法依下列決議辦理，則續提小組討論。

1、桃園大眾捷運股份有限公司意見(書面):有關開發基地與機場捷運A9站間設置連通道部分，考量公車轉運站車流動線，仍建議可採設置空橋方式辦理，後續本公司配合新北市政府業務單位規劃方案，協助審查。

2、本府交通局意見(書面):

(1)前次意見(一)2-4、(二)1，仍請補充說明於本次報告書及意見回復表。

(2)前次意見(二)2，仍請補充依都設原則計算車位公式。

(3)前次意見(二)3，地下一層與地下二層上下坡通道仍距離過近，建議調整坡道位置；另請確認汽車坡道寬度車輛是否能同時雙向進出。

(4)前次意見(二)6，旅館汽車停車位僅規劃30席，請說明與旅館規劃客房數之差異性及是否足夠旅館旅客使用。

(5)前次意見(二)7，本案裝卸動線為於地下二層，請確認樓層高度能否容許所有需進場裝卸貨車型通行，避免後續有無法進入裝卸事件發生，且不得再另於路側規劃臨停空間。

(6)前次意見(三)3，倘未來整體園區因各停車場出入口須調整人行道及車道配置等改善事宜，仍請承諾配合。

(7)前次意見(四)1，未見停車場出入口破口寬度、車道寬度/坡度規劃請補充；另請確認各出入口安全警示設施設置位置之適宜性。

(8)前次意見(四)2、3，報告書內平面配置圖未見距離路口長度標示，仍請於本報告書補充距離路口長度、周邊道路標誌標線規劃及臨近出入口距離。

(9)前次意見(五):

A. 以現況本基地倘無規劃空橋或其他風雨走廊方式串連捷運場站，日標年機捷A9站旁客運轉運站車輛進出將影響基地人行動線，請以整體園區角度思考如何有效且安全性將搭乘大眾運輸民眾及員工導向基地內，提出實際且可行之行人通行交通改善措施，非僅以留設通道缺口等方式。

B. 行人通行與停車場出入口、轉運站出入口倘不採分流方式，未來將有動線相互交織問題，將影響道路車輛通行順暢度，故應考量整體園區行人通行規劃一較直捷路線。

- (10) 前次意見六，請說明加強標示改善相關說明。
- (11) 顧客、員工及卸貨臨停等需求確實內部化處理，訪客停車位亦同，仍請補說明分析所提供汽、機車位是否能滿足停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。
- (12) 請說明開發後八德路側機車停車彎及公共自行車租賃站設置位置之調整方案，並以前後對照方式呈現。
- (13) 旅館使用應依遊覽車或臨停車輛停放需求規劃停放區域，應避免影響周邊主要道路，且須能引導車輛確實停放。
- (14) 頁 3-1，請說明廣場臨八德路側之似停車場出入口規劃緣由及適宜性。

3、本府環境保護局意見(書面):經查本案係屬「台灣新北市東森集團全球營運總部新建工程(新北市林口區建林段 392 地號)環境影響說明書」範圍內，本局已受理該案環境影響評估審查。

4、本府捷運工程局意見(書面):

- (1) 本局後續將配合本基地與機場捷運 A9 站連通空橋施作期程，依規定辦理捷運連通審查與核定相關事宜。
- (2) 機場捷運限建範圍為結構外緣外推 50 公尺範圍，本基地部分涉及該範圍，請開發單位於後續建照申請與施工階段，依大眾捷運禁建及限建相關規定辦理相關事宜。

5、本府工務局意見(書面):

- (1) 圖面仍未見緊急升降機位置，請標註清楚。
- (2) 2 樓 B 棟挑空範圍清標明清楚。
- (3) 3 樓 A 棟外露臺可否進出，與東向立面圖不一致。
- (4) 25 層(a 棟)空間名稱未標。
- (5) 旅館是否設置無障礙客房及浴室。

6、本府經濟發展局意見(書面):

- (1) 有關立體連通道部分，因都市計畫及本招商案契約書並未要求應規劃設置，且依據本局 109 年 8 月 11 日召開之「林口國際媒體園區招商案」第 4 次立體連通道研商會議紀錄，後續該立體連通(包含空廊、風雨走廊等)將於需要時適時檢討啟動，另各基地建物配置需預為規劃因應可行方式。
- (2) 東森公司預計於本案基地設置企業營運總部，有關建物部分樓層請求放寬樓高限制，原則尊重東森公司規劃內容。

7、本府綠美化及環境景觀處意見(書面):

- (1) 案址周邊新植喬木，應設置 1 平方公尺樹穴，並以連續綠帶方式進行種植。
- (2) 捐贈廣場部分，應設置無障礙通行空間，且為提供民眾更多休憩空間，建議增設休憩設施(如步道、座椅及廁所等)。

8、開放空間獎勵：

- (1)有關申請廣場式開放空間超過 10 公尺部分，請依「新北市都市設計審議原則」第 2 點第 1 項第 2 款第 2 目規定檢討。考量全街廓開放空間串連請適度加大基地西側沿地界線退縮之開放空間，將建築位置(C 棟)酌予向文化路二路一段(30 公尺寬)側調整或調整量體規模，使開放空間具有連通性及延續商業活動使用，開放空間之整體規劃部分續提大會討論。
- (2)本案設置頂蓋型開放空間部分有效係數為零，故不得申請開放空間獎勵。
- (3)查報告書車道及主要出入位置仍有標示有效面積之圖例(P3-2 與 P3-3 不一致)，請依規定取消。

9、樓層高度放寬：查 107 年 8 月 17 日都市設計及土地使用開發許可審議會第 9 次大會專案報告第一案「企業營運總部申請『新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑高設計施工及管理要點規定』放寬樓層高度」，決議(略以)：「…為配合市府產業扶植政策，同意依提案內容，由經發局認定之企業總部，其辦公空間樓層高度得放寬至 4.7 公尺…」。

申請單位於會上說明未來會朝經濟發展局認定之企業總部申請，故原則同意依上開專案報告辦理以下空間高度，並提請大會確認。

- (1)A 棟地上一層入口大廳設置旅館大廳、商業辦公大廳、餐飲場所放寬至 6.1(原規定 6 公尺)公尺合計 12.1 公尺部分，請標示各空間使用類組及說明需放寬之理由並清楚區劃空間，檢附細部剖面圖說，提請大會確認。
- (2)A 棟地上二層提申請放寬至 6 公尺(原規定 4.2 公尺)高部分，請檢討並標示各空間使用類組及加強說明需放寬之理由(詳繪裝修後之淨高)，並檢附細部剖面圖說，提請大會確認。
- (3)A 棟地上三層規劃新媒體製作暨後製中心申請放寬至 5.5 公尺高部分，請檢討並標示各空間使用類組及加強說明需放寬之理由(詳繪裝修後之淨高)，並檢附細部剖面圖說，提請大會確認。
- (4)A 棟地上八層至二十四層辦公室申請放寬至 4.5 公尺高部分，請檢討並標示各空間使用類組及加強說明需放寬之理由(詳繪裝修後之淨高)，並檢附細部剖面圖說，提請大會確認。
- (5)A 棟地上二十五層規劃為旅館接待中心(目前申請為 B-4 類組)申請放寬至 6 公尺高部分，無涉及「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，請逕依建管規定辦理。
- (6)A 棟地上三十三層規劃為景觀餐廳(目前申請為 B-4 類組)申請放寬至 7 公尺高部分，無涉及「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，請逕依建管規定辦理。

- (7)A 棟地上三十四層及三十五層規劃為辦公室申請放寬至 5.5 公尺高部分，請檢討並標示各空間使用類組及加強說明需放寬之理由(詳繪裝修後之淨高)並清楚區劃空間，並檢附細部剖面圖說，提請大會確認。
- (8)C 棟地上一層規劃為新媒體製作暨後製中心、餐廳申請放寬至 6 公尺高部分，請標示各空間使用類組及加強說明需放寬之理由(詳繪裝修後之淨高)，並檢附細部剖面圖說，提請大會確認。另有部分使用空間(目前申請為 B-2 類組)無涉及「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，請逕依建管規定辦理。
- (9)C 棟地上二層規劃為多媒體互動體驗設施申請放寬至 5.5 公尺高部分，請標示各空間使用類組及說明需放寬之理由，並檢附細部剖面圖說，提請大會確認。另有部分使用空間(目前申請為 D-1 類組)無涉及「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，請逕依建管規定辦理。

10、法規檢討：

- (1)應補充資料說明其使用申請項目是否符合「擬定林口特定區計畫(第六種產業專用區)細部計畫書」土地使用分區管制要點二、(2)生活支援服務性產業：依「林口特定區計畫土地使用分區管制要點」中心商業區之容許使用項目規定辦理，惟不得作為住宅使用，開發總量以本計畫第六種產業專用區全區土地面積基準容積 30%為上限部分，請專章檢討，另檢附經濟發展局確認相關資料。
- (2)請依「新北市各都市計畫產業專用區及工商綜合區建築物設計及使用審查要點」辦理，倘依同要點第 4 點第 2 項辦理採經濟發展局認定請補充相關確認資料。

11、公共開放空間系統：

- (1)請依「擬定林口特定區計畫(第六種產業專用區)細部計畫書」第三節(二)，檢討基地境界線留設都市風廊各基地應留設東西向至少 8 公尺寬度之退縮空間，另可供車輛出入與人行通行使用，臨都市風廊之兩側並應各退縮 6 公尺供公共人行步道及街道景觀綠化，並增加剖面圖說確保與鄰地順平無高差處理。相關法定退縮範圍請另納入公共開放空間管理維護基金檢討。
- (2)本案開放空間、法定退縮、都市風廊範圍內應以淨空設計，退縮範圍不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台等構造物。
- (3)建請洽公有人行道主管單位評估認養人行道，並配合基地內景

觀植栽整體規劃，加強綠化設置量。

12、交通運輸系統：

- (1) 本案基地停車位數量超過 500 部設置 2 處車道出入口部分，請依交通影響評估審查內容辦理。
- (2) 本案依新北市都市設計審議原則規定，距離捷運車站 500 公尺範圍內之建築基地，除滿足法定停車位外，停車數量應以一戶一汽車位為上限，以配合大眾運輸導向之都市發展策略。惟本案土地以商業使用為主，請補充說明交通影響評估審查內容後，續提大會討論。
- (3) 請合理規劃文創中心棟屋頂停車空間至垂直動線服務核路徑，以確保人行使用安全。
- (4) 機車停車位應於地下一層集中設置，人車動線應整體考量，減少交織。
- (5) 自行車停放空間，應設置於地面層室內或地下一層，如設置坡道連接（通），其坡度不得超過一比十。

13、景觀及環境保護事項：

- (1) 請依「都市計畫法新北市施行細則」第 44 條檢討屋頂綠化。
- (2) 請補充與鄰地之剖面圖，確認未來鋪面順平且無高差，另於景觀平面圖詳細標示高程。
- (3) 各層屋頂綠化檢討，請補充剖面圖說確認依「新北市都市設計審議原則」第 8 點第 1 款第 3 目檢討後樹穴寬度及覆土深度足夠。
- (4) 請檢討景觀植栽與消防空間配置於空間規劃是否交疊，並確認適法性。

14、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格：

- (1) 本案立面招牌置應依「新北市都市設計審議原則」檢討設置，並造型及色彩設計應考量基地環境協調及地區特性，以降低對都市景觀衝擊。
- (2) 請補充 B 棟建築物地上 6 層設置教堂附屬設施，以確保使用合理性(如:衛生設備等)。
- (3) LED 廣告招牌物請取消相關立面圖說，並依建管規定辦理。
- (4) 請取消地上設置之廣告招牌物示意圖，保留廣告招牌之設置位置並注意不可設置於法定退縮及獎勵範圍內。
- (5) 建築立面材質計畫請取消標示淺色清玻璃。

15、報告書部分：

- (1) 公共開放空間管理維護執行計畫表請補充申請人與建築師正本用印。
- (2) 本案請確實製作修正對照圖表，以確認修正前後內容。

(3) 消防局檢討文件請依本局範本製作內容。

(4) 請補充土地所有權人同意書。

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並詳細載明放寬事項。

17、相關單位意見請酌參。

18、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

19、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):尚查無容積移轉申請紀錄。

(三) 因本案未依前次會議紀錄修正辦理，且大幅調整各層空間使用用途，故續提小組討論。本案設計單位於109年11月11日函送都審報告書到府，提請109年12月8日專案小組審查決議如下：本案應依下列意見修正，因本次提會內容仍未確認生活支援服務性產業使用比例、樓層位置及基地西側退縮空間規劃，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

1、本府交通局意見(書面):

(1) 開發單位於109年11月23日提送本案交通影響評估報告書(第2次審查)至本局審查，本局刻正審查中。

(2) 按本局前次意見第1點，因基地鄰地街廓未來亦有三井及三立等大量體開發，且鄰近林口交流道，未避免造成該區交通惡化，前次所列原則，尚有部分問題需請開發單位補充說明，分述如下：

A. 交通管理應要求由開發商自身做起，上下班進出林口以公共運輸為主，善用鄰近捷運場站及公車轉運站等優勢，利用林口轉運站及快速公車通勤，減少引進大量車流，於意見回應雖說明未來闢駛員工通勤專車、員工搭乘機捷通勤優惠票券與爭取機捷直達班次、相關展演活動以套票方式行銷納入機捷票價等，惟仍請補充說明更實質具體方式吸引員工及來訪旅客依上開所提公共運輸等運具增加其使用意願，確實減少私人運具使用前往基地。

B. 未見前次意見所提基地施工之車輛動線應予律定行使道路，避免繞進市區影響居民生活等相關說明，請再詳細補充說明。

C. 營運後園區應整合交通管理策略及交通訊息的即時發佈部分，於附錄四交通影響評估摘要僅說明配合將剩餘車位資訊界接至本局交控中心，惟係為因應基地開發，CMS停車資訊應由開發單位自行施作，且開發單位需設置交控中心即時監控基地周邊交通狀況(資訊需界接至本局交控中心)，仍請再

詳細補充說明辦理情形。

D. 另請詳細補充說明基地於何時(如尖峰時段)或何種外部交通狀況條件下，建議基地應採行之交通管制措施及實施成效。

E. 報告書附錄四交通影響評估摘要交通改善構想中，有關道路/交通工程調整擴充道路容量部分，為因應基地開發建議取消文化二路及忠孝路路邊停車格位，惟基地未鄰接忠孝二路，請說明取消原因；另建議比照三井一期退縮方式取消文化二路路邊停車格部分，其改善前後圖說非為本案基地位置，亦未說明取消路邊停車格位後地方回饋措施，故仍請再詳細補充說明。

(3)按本局前次意見第 3 點，本案停車場於文化二路與八德路路規劃兩處停車場出入口，並於報告書頁 5-13 及 5-14 敘明展演中心、旅館及辦公室由八德路進出，文創生活中心由文化二路進出，其所規劃汽、機車動線恐過於混雜，仍建議基地停車場出入口動線採單進單出，避免造成周邊道路交通壅塞。

(4)按本局前次意見第 4 點，有關各類別用途停車位設置：

A. 報告書頁 5-3，本案旅館共 210 間房，雖已敘明依土管規定檢討本案旅館車位應設 30 席，實設 43 席，惟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。

B. 另檢視開發單位於 109 年 11 月 23 日提送本案交通影響評估報告書(第 2 次審查)，第三章基地開發交通影響分析敘明本案設置醫療單元(含醫美診所門診及附屬住院空間約共 20 床)，惟於報告書面積計算表各樓層使用用途及停車位皆未見相關規劃，請再詳細補充說明。

(5)按本局前次意見第 5 點，本案裝卸動線位於地下二層，惟本案規劃多功能展演中心、文創生活中心及辦公旅館大樓，且地下層設有攝影棚，未來可能有貨車運送大型展演商品等需求，惟未見基地裝卸車位置，請詳細補充說明，另請再次確認基地最大進出車輛，其樓層高度能否容許所有需進場裝卸貨車通行，避免後續有大型車輛無法進入地下層裝卸情事，且未來不得再另於路邊規劃臨停空間。

(6)按本局前次意見第 6 點，未見承諾配合倘未來整體園區因各停車場出入口需調整人行道及車道配置等改善事宜。

(7)按本局前次意見第 7 點，未見地面一層規劃標示停車場出入口破口寬度(破口寬度是否符合相關審議規範)、車道寬度/坡度規劃，仍請詳細補充說明；另請再確認各出入口安全警示設施位

置之適宜性。

- (8)按本局前次意見第 8 點，未見補充說明停車場出入口距離路口長度、周邊道路標誌標線規劃及鄰近出入口距離。
- (9)按本局前次意見第 9 點，未見以下前次意見具體辦理情形，仍請再補充說明：
- A. 以現況本基地倘無規劃空橋或其他風雨走廊方式串連捷運場站，日標年機捷 A9 站旁客運轉運站車輛進出將影響基地人行動線，請以整體園區角度思考如何有效且安全性將搭乘大眾運輸民眾及員工導向基地內，提出實際且可行之行人通行交通改善措施，仍非回應提出僅以留設通道缺口等方式。
- B. 行人通行與停車場出入口、轉運站出入口倘不採分流方式，未來將有動線相互交織問題，將影響道路車輛通行順暢度，故應考量整體園區行人通行規劃一較直捷路線。
- (10)按本局前次意見第 10 點，僅於意見回應說明本案規劃兩處停車場出入口，採一進一出方式將不同類別車輛分類進出，達交通量分流之效果，惟未見說明加強標示改善說明，請再詳細補充。
- (11)按本局前次意見第 11 點，未見補充說明基地顧客、員工及卸貨臨停等需求確實內部化處理，訪客停車位亦同，仍請補說明分析所提供汽、機車位是否能滿足停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。
- (12)按本局前次意見第 12 點及第 14，本案基地一停車場出入口係設置於八德路上，八德路側現況設有機車停車彎及公共自行車租賃站，惟未見說明基地開發後停車場出入口與八德路側機車停車彎及公共自行車租賃站設置位之影響及是否調整(請以前後對照方式呈現)，仍請再詳細補充說明。
- (13)按本局前次意見第 13 點，有關未來基地遊覽車停放部分，雖於意見回應敘明未來旅館申請非屬觀光國際旅館等級，故無規劃遊覽車或臨停車輛停放區域需求，惟基地使用用途為多功能展演中心、文創生活中心、旅館及辦公大樓，未來應有團客或一般民眾自行前往基地參觀展演、文創生活或入住旅館，故仍請依實際需求規劃遊覽車或臨停車輛停放區域，基地自身仍應滿足衍生停車需求，避免衍生車輛停放需求影響周邊主要道路，並應須能引導車輛確實停放位置。
- (14)按本局前次意見第 14 點，仍請補充本區整體開各基地設置位置(含周邊基地停車場、公車場站及廣場地下停車場出入口位置及動線)，以利檢視。

2、本府環境保護局意見(書面)：經查本案係屬本局審理中之「台灣

新北市東森集團全球營運總部新件工程(新北市林口區建林段 392 地號)環境影響說明書」範圍內，並於 109 年 8 月 25 日以新北環規字第 1091638159 號函請開發單位限期補正。

- 3、本府經濟發展局意見(書面)：本案依投資契約規定，生活支援服務性產業面積比例以基地基準容積 21%為上限，查本次提送都市設計審議所計算之生活支援服務性產業面積係以總容積樓地板面積(含獎勵容積)計算，與契約規定不符，請申請人依規定重新計算並提報本局確認。
- 4、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：涉及都市計畫新北市施行細則第 46 條規定，請於都審核備時，於都審核備函加註與本府簽定協議書，以資查考。
- 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，無申請容積移轉案件。
- 6、本府城鄉發展局都市設計科意見：依據本府 108 年 6 月 17 日新北府工建字第 1081024025 號函，說明四：(略以)「非屬建築法規定建築執照應附加事項，回歸至各權責單位自行管控，各機關核備報告書或公文不宜額外要求於建築執照內增列管控內容，以避免疊床架屋...」。另依本府 108 年 10 月 1 日新北府城設字第 1081825197 號函，為落實市府簡政便民原則，減少無涉個案都市設計審議決議加註內容，故有關涉及加註事項，回歸各主管機關自行管控。
- 7、開放空間設計及獎勵申請廣場式開放空間超過 10 公尺部分，請依「新北市都市設計審議原則」第 2 點第 1 項第 2 款第 2 目規定檢討並依下列意見修正，續提討論。
 - (1)有關廣場式開放空間部分，請加強景觀設計及增設街道家具，以利休憩使用。
 - (2)考量全街廓開放空間串連請適度加大基地西側沿地界線退縮之開放空間，至少留設淨寬 6 公尺以上。有關申請單位於會上說明因多功能展演中心須留設較寬之疏散動線以至於後院僅能留設 4.5 公尺，請補充相關資料後，續提小組討論。
 - (3)請於本案基地鄰廣場用地及三井開發案之地界線側檢討人行通行量，並套繪鄰地開發案之配置，確保動線延續及順暢。
 - (4)本案開放空間景觀及動線應配合鄰地之使用整體設計。
- 8、經查本案報告書資料所示，各層空間使用用途與前次都市設計審議時不同，已作大幅調整，請說明前次申放寬之樓層高度是否符合建管規定。
- 9、樓層高度放寬：查報告書內容與本次提會內容仍有不一致，請申請單位確實製作正確報告書內容以利審查，並就空間高度放寬合

理性加強說明。107年8月17日都市設計及土地使用開發許可審議會第9次大會專案報告第一案「企業營運總部申請『新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑高設計施工及管理要點規定』放寬樓層高度」，決議(略以):「...為配合市府產業扶植政策，同意依提案內容，由經發局認定之企業總部，其辦公空間樓層高度得放寬至4.7公尺...」。申請單位於前次會議上說明未來會朝經濟發展局認定之企業總部申請，故提請討論依上開專案報告辦理以下空間高度。

- (1) A棟地上一層入口大廳設置旅館大廳、商業辦公大廳放寬至6.1(原規定6公尺)公尺合計12.1公尺部分，請標示各空間使用類組及說明需放寬之理由並清楚區劃空間，檢附細部剖面圖說，續提小組討論。
- (2) A棟地上四層申請放寬至5公尺(原規定4.2公尺)高部分，請檢討並標示各空間使用類組及加強說明需放寬之理由(詳繪裝修後之淨高)，並檢附細部剖面圖說，續提小組討論。
- (3) A棟地上六及七層規劃產業辦公室-國際媒體中心申請放寬至5.5公尺高部分，請檢討並標示各空間使用類組及加強說明需放寬之理由(詳繪裝修後之淨高)，並檢附細部剖面圖說，續提小組討論。
- (4) A棟地上二十二層至二十四層辦公室申請放寬至4.5公尺高部分，請檢討標示各空間使用類組及加強說明需放寬之理由(詳繪裝修後之淨高)，並檢附細部剖面圖說，續提小組討論。
- (5) A棟地上二十六層規劃為旅館大廳，申請放寬至7.5公尺(原規定4.2公尺)高部分，請檢討並標示各空間使用類組及加強說明需放寬之理由(詳繪裝修後之淨高)，並檢附細部剖面圖說，續提小組討論。
- (6) A棟地上三十四層及三十五層規劃為辦公室申請放寬至5.5公尺高部分，請檢討並標示各空間使用類組及加強說明需放寬之理由(詳繪裝修後之淨高)並清楚區劃空間，並檢附細部剖面圖說，續提小組討論。
- (7) C棟地上五層規劃為多功能場館設施及餐廳部分，申請放寬至9公尺高部分，請說明需放寬之理由，並檢附細部剖面圖說，續提小組討論。
- (8) A棟地上二十五層規劃為辦公場所(目前申請為G-2類組)申請放寬至6公尺高部分，無涉及「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，請逕依建管規定辦理。
- (9) A棟地上二十七層規劃為旅館大廳(目前申請為B-4類組)申請放寬至5.5公尺高部分，無涉及「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，請逕依建管規定辦理。

(10)C 棟地上一層規劃為娛樂場所、餐飲場所申請放寬至 6.3 公尺高部分，請加強說明需放寬之理由(詳繪裝修後之淨高)，並檢附細部剖面圖說，提請大會確認。另有部分使用空間(目前申請為 B-2 類組)無涉及「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，請逕依建管規定辦理。

(11)C 棟地上二層規劃為娛樂休閒場所申請放寬至 6.5 公尺高部分，請說明需放寬之理由，並檢附細部剖面圖說，提請討論。另有部分使用空間(目前申請為 D-1 類組)無涉及「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，請逕依建管規定辦理。

10、法規檢討：

(1)應補充資料說明其使用申請項目是否符合「擬定林口特定區計畫(第六種產業專用區)細部計畫書」土地使用分區管制要點二、(2)生活支援服務性產業：依「林口特定區計畫土地使用分區管制要點」中心商業區之容許使用項目規定辦理，惟不得作為住宅使用，開發總量以本計畫第六種產業專用區全區土地面積基準容積 30%為上限部分，請專章檢討，另檢附本府經濟發展局確認相關資料。

(2)請依「新北市各都市計畫產業專用區及工商綜合區建築物設計及使用審查要點」辦理，倘依同要點第 4 點第 2 項辦理採經濟發展局認定請補充相關確認資料。

11、公共開放空間系統：

(1)請依「擬定林口特定區計畫(第六種產業專用區)細部計畫書」第三節(二)，檢討基地境界線留設都市風廊各基地應留設東西向至少 8 公尺寬度之退縮空間，另可供車輛出入與人行通行使用，臨都市風廊之兩側並應各退縮 6 公尺供公共人行步道及街道景觀綠化，並增加剖面圖說確保與鄰地順平無高差處理。相關法定退縮範圍請另納入公共開放空間管理維護基金檢討。

(2)本案開放空間、法定退縮、都市風廊範圍內應以淨空設計，退縮範圍不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台等構造物。

(3)建請洽公有人行道主管單位評估認養人行道，並配合基地內景觀植栽整體規劃，加強綠化設置量。

12、交通運輸系統：

(1)本案基地停車位數量超過 500 部設置 2 處車道出入口部分，請依交通影響評估審查內容辦理。

(2)本案依新北市都市設計審議原則規定，距離捷運車站 500 公尺

範圍內之建築基地，除滿足法定停車位外，停車數量應以一戶一汽車位為上限，以配合大眾運輸導向之都市發展策略，請專章檢討並續提大會討論。

(3) 本案沿八德路側車道出入口部分，請確實檢討足夠空間與進出動線方向確保通行安全性。

(4) 本案沿文化二路側車道出入口部分，車道過長請加強人車動線之安全區劃。

13、景觀及環境保護事項：

(1) 請依「都市計畫法新北市施行細則」第44條檢討屋頂綠化。

(2) 請補充鄰地景觀配置及相關高程並檢附剖面圖，確認未來鋪面順平且無高差。

(3) 各層屋頂綠化檢討，請補充剖面圖說確認依「新北市都市設計審議原則」第8點第1款第3目檢討後樹穴寬度及覆土深度足夠。

(4) 景觀配置圖與景觀剖面圖標示之高程不一致，請釐清後修正。

(5) 景觀剖面圖請標示喬木樹穴寬度及覆土深度。

(6) 本次臨時新增 LED 廣告招牌部分，應避免影響道路交通節點，並依建管規定申設。

(7) 請檢討景觀植栽與消防空間配置於空間規劃是否交疊，並確認適法性。

14、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格

(1) 本案立面招牌置應依「新北市都市設計審議原則」檢討設置，並造型及色彩設計應考量基地環境協調及地區特性，以降低對都市景觀衝擊。

(2) 請取消地上設置之廣告招牌物示意圖，保留廣告招牌之設置位置並注意不可設置於法定退縮及獎勵範圍內。

15、報告書部分：

(1) 請補充檢討公共開放空間管理維護執行計畫表並補充申請人與建築師正本用印。

(2) 請於面積計算表補充本案戶數。

(3) 本案請確實製作修正對照圖表，以確認修正前後內容。

(4) 修正對照圖表回應說明頁碼與實際檢討不符請修正。

(5) 本案地下停車位標示模糊，請修正。

(6) 消防局檢討文件請依本局範本製作內容。

(7) 請補充土地所有權人同意書。

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並詳細載明放寬事項。

17、相關單位意見請酌參。

18、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

(四)本案設計單位於110年2月4日提送都審報告書到府，錄案提請110年3月8日專案小組審議，決議如下：因本次所提送報告書未依前次會決議修正，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，續提大會討論。

1. 本府環保局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，新北市政府環境影響評估審查委員會已於110年1月6日審議該案，決議「請依委員(單位)意見補正後，再送委員會審查，並依下列意見詳實釐清，俾利審議之具體依據。」

2. 本府工務局意見(書面)：

(1) A棟8樓空間名稱有誤請釐清。

(2) 請釐清A棟3樓行動不便電梯如何進出。

(3) 觀眾席區依技規123、124、124-1條補標示尺寸。

(4) C棟陽台請依「新北市建築物陽台露台外緣裝飾性構造物設計原則」檢討設置。

(5) 地下2樓停車位鄰居室或非居室出入口，請依技規60-1條留設75公分通道。

(6) 報告書P2-25土管版本請確認。

(7) 類組名稱請依土管名稱填寫。

3. 本府交通局意見(書面)：

(1) 開發單位於109年11月23日提送本案交通影響評估報告書(第2次審查)至本局審查，本局已於109年12月7日函復本局意見，請開發單位儘速修正後提送。

(2) 按本局前次意見第1點，因基地鄰地街廓未來亦有三井及三立等大量體開發，且鄰近林口交流道，未避免造成該區交通惡化，前次所列原則，尚有部分問題需請開發單位補充說明，分述如下：

(3) 按本局前次意見第3點，本案停車場於文化二路與八德路路規劃兩處停車場出入口，惟本案規劃展演中心、旅館及辦公室由八德路進出，文創生活中心由文化二路進出，其所規劃汽、機車動線恐過於混雜，仍請在說詳細規劃動線分流，避免造成周邊道路交通壅塞。

(4) 按本局前次意見第4點，本案旅館共210間客房，另於提送交通影響評估報告書敘明規劃180間客房，仍未見說明實際規劃客房數，請在詳細補充；雖已敘明依土管規定檢討本案旅館車位應設24席，實設48席，惟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。

(5) 按本局前次意見第5點，本案裝卸動線位於地下二層，本案規劃多功能展演中心、文創生活中心及辦公旅館大樓，且地下層

設有攝影棚，未來可能有貨車運送大型展演商品等需求，仍未見說明基地裝卸車位置，請詳細補充說明。

(6)按本局前次意見第 7 點，未見說明地面一層規劃標示停車場出入口破口寬度是否符合相關審議規範)仍請詳細補充說明。

(7)按本局前次意見第 9 點，因機場捷運 A9 站之出入口位於八德路上，倘若人潮眾多時，建議將 A9 轉運站做動線上之調整，封閉八德路出入口，統一由文化三路進出，減少人車交織，惟行人通行與停車場出入口、轉運站出入口倘不採分流方式，未來將有動線相互交織問題，將影響道路車輛通行順暢度，故建議仍應以考量整體園區行人通行規劃一較直捷路線為優先。

(8)按本局前次意見第 10 點，於意見回復敘明本基地車行出入口設置於八德路及文化二路，其中八德路出入口供汽車進離場及機車進場使用，文化二路出入口提供汽車進離場及機車離場使用，因此為引導車輛進入基地，本案擬適度於道路路網上之相關決策點設置適當牌面，惟未見說明加強標示改善說明，請再詳細補充。

(9)按本局前次意見第 11 點，仍請再詳細說明基地顧客、員工及卸貨臨停等需求確實內部化處理，訪客停車位亦同，仍請補說明分析所提供汽、機車位是否能滿足停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

(10)按本局前次意見第 12 點，於意見回復說明為避免車輛停放於停車彎影響基地車輛進出，擬取消基地前之機車停車彎，維持道路淨空，增進停車場進出車輛之安全及順暢，惟預取消機車彎是否與相關主管單位協調辦理，請再補充說明。

(11)按本局前次意見第 13 點，於意見回復說明，考量基地未來有團客進出需求，於基地 1F 東側規劃大客車停車空間，並留設大客車上下客區鄰近人行出入口處，方便團客上下客集合使用，無影響周邊主要道路，惟仍未見規劃遊覽車或臨停車輛停放區域需求，因考量基地使用用途為多功能展演中心、文創生活中心、旅館及辦公大樓，未來應有團客或一般民眾自行前往基地參觀展演、文創生活或入住旅館，故仍請依實際需求規劃遊覽車或臨停車輛停放區域，基地自身仍應滿足衍生停車需求，避免衍生車輛停放需求影響周邊主要道路，並應須能引導車輛確實停放位置。

4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):前已於 109 年 12 月 8 日「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」專案小組會議提出書面意見，仍請貴科依本科前次意見辦理。

5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):經查土地容積移轉管理模組，無申請容積移轉案件。

6. 新北市林口區公所意見(書面):建請人行道退縮時連同水溝一併退縮，避免後續車輛通行之震動造成水溝損壞，進而因維修問題影響文化二路之交通順暢。

7. 建築基地綜合設計部分：

- (1) 申請廣場式開放空間部分，前次小組因本案規劃不具開放空間使用性之規劃，故前次小組決議請依「新北市都市設計審議原則」第2點第1項第2款第2目規定檢討，有效獎勵深度應在10公尺以下設置在案。惟本次未修正且於開放空間獎勵範圍再新增迴車道及大客車停放空間等配置，故仍請依前次小組決議，以深度10公尺以下為限，續提大會討論。
- (2) 另廣場式開放空間本次增設水景設施阻礙人行通行使用，應依「新北市都市設計審議原則」重新檢景觀配置之開放性、可及性及使用性。

8. 公共開放空間系統：

- (1) 前次小組決議本案應與鄰地「三井及三立」開發案，配合留設本街廓全區開放空間系統，於基地西側沿地界線退縮至少6公尺以上之開放空間，惟本次未修正。且考量本案集會表演空間消防逃生動線，仍請請依前次決議修正。
- (2) 另依本區全街廓開放空間系統，請與鄰地「三井及三立」開發案留設街廓中心廣場開放空間，配置整體景觀及高程，營造及引導集中本區商業人潮活動廣場，補充全區配置圖說明，含鄰地景觀之模擬規劃。
- (3) 本案依「擬定林口特定區計畫（第六種產業專用區）細部計畫書」第三節(二)，檢討基地境界線留設都市風廊部分，應考量都市計畫整體人行道延續性設置，惟本次送審規劃係以大面積綠化設計與鄰地建林段386、387、388地號等3筆土地基地間形成阻隔，請配合鄰地開發案請重新規劃。

9. 法規檢討：前次會議請本案各空間使用申請項目是否符合「擬定林口特定區計畫（第六種產業專用區）細部計畫書」土地使用分區管制要點二、(2)生活支援服務性產業：依「林口特定區計畫土地使用分區管制要點」中心商業區之容許使用項目規定辦理，惟不得作為住宅使用，開發總量以本計畫第六種產業專用區全區土地面積基準容積30%為上限部分，請專章檢討，目前各使用類組及其附屬、服務空間檢討範圍應重新合理檢討計算，另檢附本府經濟發展局確認相關資料。

10. 樓層高度放寬部分，請確認空間使用申請項目是否符合「擬定林口特定區計畫（第六種產業專用區）細部計畫書」土地使用分區管制要點許可土地使用項目辦理。

11. 交通運輸系統：

- (1) 有關本案車道破口超出8公尺部分，請補附專章檢討說明其放寬原因，續提大會討論。
- (2) 本案於基地文化二路側設置車道出入口新增迴車道部分，請取消設置避免造成人行通行危險。
- (3) 本案基地文化二路側設置車道出入口處設置2輛遊覽車臨停空間，請補充說明並合理設置、內化處理，避免與開放空間之使

用產上安全上之疑慮。

(4) 基地臨八德路側設置車道破口部分，請補充車道規劃避免車行動線交織情形，請補充相關因應措施。

(5) 本案基地停車位數量超過 500 部設置 2 處車道出入口部分，請依交通影響評估審查內容辦理。

(6) 本案依新北市都市設計審議原則規定，距離捷運車站 500 公尺範圍內之建築基地，除滿足法定停車位外，停車數量應以一戶一汽車位為上限，以配合大眾運輸導向之都市發展策略，請專章檢討並續提大會討論。

(7) 有關交通分析量部分請補充加入說明三立開發案之交通預估量，以確保人行通行服務水準。

(8) 建築地上一層及六層綠化設有水景部分，確保不造成人行通行阻隔請補充後續管理維護方式，並建議取消設置或提高使用之有效性。

12. 為加強本案基地西北側開放空間休憩性，請調整景觀設計將大面積之帶狀式樹穴設置，改為點穴狀植栽樹穴設置，提供充足之地面層通行空間。

13. 本案裙樓設置電子廣告刊版部分，請依建管規定辦理。

14. 因本次送審報告書仍未依歷次會議決議修正，請確實依歷次會議決議修正及加強報告書說明內容。

15. 報告書部分：

(1) 本案請確實製作修正對照圖表，以確認修正前後內容。

(2) 本案地下停車位標示模糊，請修正。

(3) 本次平面調整請重新檢附消防局檢討文件。

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並詳細載明放寬事項。

17. 相關單位意見請酌參。

18. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

(五) 本案設計單位於 110 年 3 月 22 日函送都審報告書到府。提請 110 年 4 月 9 日本市 110 年度第 4 次大會討論。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，送本府續提小組審議。

1. 本案依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第 3 點第 1 項第 1 款規定，達大會規模，應提大會討論。

2. 提請大會討論事項：

(1) 開放空間規劃及獎勵。

(2) 樓層高度放寬。

(3) 車道出入口寬度、停車數量。

3. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，新北市政府環境影響評估審查委員會已於 110 年 1 月 6 日審議該案，並請開發

單位於110年4月15日前補正完成。

4. 本府交通局意見(書面):

(1) 開發單位於110年3月9日提送本案交通影響評估報告書(第3次審查)至本局審查,本局已於110年3月29日函復本局意見,請開發單位儘速修正後提送。

(2) 按本局前次意見第1點,因基地鄰地街廓未來亦有三井及三立等大量體開發,且鄰近林口交流道,未避免造成該區交通惡化,前次所列原則,尚有部分問題需請開發單位補充說明,分述如下:

A. 交通管理應要求由開發商自身做起,上下班進出林口以公共運輸為主,善用鄰近捷運場站及公車轉運站等優勢,利用林口轉運站及快速公車通勤,減少引進大量車流,故於意見回應僅說明本案將以軌道運輸系統使用為目標,針對員工及顧客分別提出相關鼓勵措施,惟本案鄰近林口轉運站,未見相關說明如何吸引員工及顧客增加公共運輸使用意願,確實減少私人運具使用前往基地。

B. 因林口國際媒體園區街廓未來為三井、東森及三立等3宗基地大量體開發,且園區緊鄰林口交流道,為避免3宗基地開發衍生交通量造成該區周邊交通惡化,故請3家業者依交評規定建置雲端平台及路側設備 CMS、CCTV,建置及維運部分建請3家業者委請共同廠商(交通顧問公司)辦理,以利負責監控周圍路況並進行相關交維聯繫工作,本市當可協助藉由雲端平台觀察車流及提供相關資訊。

C. 未見補充說明基地於何時(如尖峰時段)或何種外部交通狀況條件下,建議基地應採行之交通管制措施及實施成效。

(3) 按本局前次意見第3點,有關車輛動線與路邊停車格位部分,分述如下:

A. 為因應基地開發建議取消『文化二路1段(約55格汽車格、43格機車格)、忠孝二路路邊停車格及八德路設有機車停車彎及公共自行車租賃站』部分,經檢視已修正本案僅鄰文化二路及八德路並刪除忠孝二路,惟未將八德路停車彎及公共自行車停放區取消淨空後機車格及自行車停放如何配置;另本案針對取消路邊停車格提出睦鄰配套措施,將提供林口附近居民停車優惠,並提供部分車位供鄰近居民使用,但本計畫書未將睦鄰配套措施的實際內容作法敘明。

B. 本案路外停車空間僅規劃1,019格汽車格、921格機車格,惟報告書內容表示尖峰時刻實際需求達1,338格汽車格及1,313格機車格,內部化嚴重不足倘再行取消前述車格,恐嚴重衝擊當地停車需求,建議再行提出相關替代空間。

C. 另有關忠孝二路停車格部分,鼎漢國際工程顧問股份有限公司前曾表示後續於本案中併同提出相關替代方案,惟檢視報告書未見相關內容,仍請該公司提出相關方案。

D. 本案基地一停車場出入口係設置於八德路上，八德路側現況設有機車停車彎及公共自行車租賃站，惟未見說明基地開發後停車場出入口與八德路側機車停車彎及公共自行車租賃站設置位之影響及是否調整(請以前後對照方式呈現)，仍請再詳細補充說明。

- (4) 按本局前次意見第4點，停車空間配置部分，本案規劃多功能展演中心、文創生活中心、辦公旅館大樓及醫療單元，未見再詳實說明基地顧客、員工、卸貨臨停及遊覽車與大型車輛等需求確實內部化處理，訪客停車位亦同，仍請補說明分析所提供汽、機車位是否能滿足停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。
- (5) 按本局前次意見第5點，本案裝卸動線位於地下二層，惟於意見回應說明考量基地未來有團客進出需求，僅於基地1F東北側規劃1席大客車停車空間，並留設大客車上下客區鄰近人行出入口處，方便團客上下客集合使用，惟未來基地使用用途為多功能展演中心、文創生活中心、旅館、辦公大樓，未來應有團客、一般民眾自行前往基地參觀展演、文創生活、旅館住宿需求，故仍請依實際需求規劃遊覽車或臨停車輛停放區域，基地自身仍應滿足衍生停車需求，且僅於基地1F東北側規劃1席大客車停車空間，依目前規劃大客車停車空間於車道出入口旁，倘多輛大型車輛同時進出是否能順利停放，避免衍生車輛停放需求影響周邊主要道路，並應須能引導車輛確實停放位置。
- (6) 按本局前次意見第6點，未見說明地面一層規劃標示停車場出入口破口寬度是否符合相關審議規範)仍請詳細補充說明。
- (7) 按本局前次意見第7點，有關行人動線與周邊道路之串聯性，分述如下：
- A. 以現況本基地倘無規劃空橋或其他風雨走廊方式串連捷運場站，日標年機捷A9站旁客運轉運站車輛進出將影響基地人行動線，請以整體園區角度思考如何有效且安全性將搭乘大眾運輸民眾及員工導向基地內，提出實際且可行之行人通行交通改善措施，並非僅建議市府於A9轉運站做動線調整，仍應就本案基地開發提出可行措施。
- B. 未見說明行人通行與停車場出入口、轉運站出入口倘不採分流方式，未來將有動線相互交織問題，將影響道路車輛通行順暢度，故應考量整體園區行人通行規劃一較直捷路線。
- (8) 按本局前次意見第8點，於意見回復敘明本基地車行出入口設置於八德路及文化二路，其中八德路出入口供汽車進離場及機車進場使用，文化二路出入口提供汽車進離場及機車離場使用，因此為引導車輛進入基地，本案擬適度於道路路網上之相關決策點設置適當牌面，惟未見說明加強標示改善說明，請再

詳細補充。

- (9)按本局前次意見第 11 點，停車空間配置部分，本案規劃多功能展演中心、文創生活中心、辦公旅館大樓及醫療單元，未見再詳實說明基地顧客、員工、卸貨臨停及遊覽車與大型車輛等需求確實內部化處理，訪客停車位亦同，仍請補說明分析所提供汽、機車位是否能滿足停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。
5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):尚無容積移轉相關紀錄。
6. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):
- (1)開放空間退縮標示不清，請申請人明確標示法定退縮空間範圍。
 - (2)涉及都市計畫法新北市施行細則第 46 條規定，請設計科於都審核備時，於都審核備函加註與本府簽訂協議書，以資查考。
 - (3)另本科前已於前四次小組提出書面意見，仍請貴科依本科歷次意見辦理。
7. 本府城鄉發展局都市設計科意見:依據本府 108 年 6 月 17 日新北府工建字第 1081024025 號函，說明四:(略以)「非屬建築法規定建築執照應附加事項，回歸至各權責單位自行管控，各機關核備報告書或公文不宜額外要求於建築執照內增列管控內容，以避免疊床架屋…」另依本府 108 年 10 月 1 日新北府城設字第 1081825197 號函，為落實市府簡政便民原則，減少無涉個案都市設計審議決議加註內容，故有關涉及加註事項，回歸各主管機關自行管控。
8. 全區開放空間人行及交通整體系統計畫，並考量提供全區人行動線串連全區之捷運、公車站用地、廣場及相關影視及商業活動，請依下列意見修正，續提專案小組審議:
- (1)都市計畫書規定留設南北向帶狀開放空間軸，請配合三井、三立、廣場、公車用地等開放空間整體規劃。
 - (2)基地西北側應配合鄰地開發案合併留設本街廓中心廣場開放空間，以引導創造本區商業人潮活動廣場，目前規劃大面積綠帶部分，考量人行使用並確保植栽生長，建議以廣場式配置，提供充足之地面層活動通行空間。
 - (3)都市計畫書規定北側留設都市風廊部分，目前規劃大面積綠帶部分，應以提供人行使用活動為主配置。
9. 申請廣場式開放空間獎勵部分:
- (1)因開放空間規劃配置性質係作為本案出入動線、大樓人潮緩衝，不具提供公眾使用及休憩之使用性，修正後再規劃類似迴車空間，且經本案車道出入口動線分割，無法有效與周邊開放空間配置整體規劃，故依專案小組決議，廣場式開放空間以深度 10 公尺以下檢討，並重新檢討開放空間配置。
 - (2)廣場式開放空間範圍應依規定檢討，有關設置高差及最小邊長寬度部分應依規定檢討，並請增加開放空間告示牌設置。
 - (3)樹立企業廣告立招部分，應不得設置於獎勵範圍。

10. 有關本區都市計畫土地使用分區管制要點針對各項許可土地使用項目訂有一定比例規定部分，目前檢討核心產業及生活支援服務性產業使用項目與其服務動線及附屬空間界定不明確，請依土地使用分區管制要點規定重新逐項檢討後，因屬本府經濟發展局招商投資案，故請該局協助確認。
 11. 有關都市設計審議原則規定車道出入口寬度應以 8 公尺以下設置，及距離捷運車站 500 公尺範圍內之建築基地應以一戶一車位為上限部分，考量本案作為辦公室、旅館、展場及多功能展演空間使用等使用所衍生之影視商業活動停車及大貨車裝卸等需求，經交通影響評估審查通過後，原則同意放寬。
 12. 為確保廣場及開放空間之串聯，避免因車道造成空間之切割造成破碎，有關沿文化二路側之車道可評估將車道提早下地，以利地面層之整體規劃使用。另請補充廣場、公車用地規劃圖說，以利檢視整體之開放性。
 13. 申請樓層高度放寬部分，因目前使用項目及標示檢討均不明確，請補充實際使用需求相關資料後，續提小組討論。
 14. 設置 LED 廣告牆部分，應補充避免造成環境光害，並依建管規定申請辦理設置。
 15. 請補充說明自行車通行路徑，並加強其使用之可及性與合理性。
 16. 請依「都市計畫法新北市施行細則」第 44 條詳實檢討屋頂綠化。
 17. 本案屬於產業專用區，請依「新北市各都市計畫產業專用區及工商綜合區建築物設計及使用審查要點」詳實檢討設置。
- (六) 本案設計單位於 110 年 5 月 20 日函送都審報告書到府，錄案提請 110 年 6 月 9 日專案小組審查，決議如下：本案應依下列意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，逕提大會討論。
1. 本府環境保護局意見(書面): 涉及環境影響評估部分，本局於 110 年 4 月 16 日以新北環規字第 1100698777 號函同意開發單位展延「台灣新北市東森集團全球營運總部新建工程(新北市林口區建林段 392 地號)環境影響說明書」補正期限至 110 年 7 月 15 日前完成，惟後續無特殊事由不得再申請展延。
 2. 本府交通局意見(書面):
 - (1) 開發單位於 110 年 5 月 11 日提送本案交通影響評估報告書(第 4 次審查)至本局審查，本局已於 110 年 5 月 25 日函復本局意見，請開發單位儘速修正後提送。
 - (2) 考量本案交通影響評估因每次送審之使用用途類別(如前次取消醫療單元用途，本次送審恢復規劃醫療單元用途)及量體仍持續修正調整中，為利交通影響評估符合基地實際所需及規劃，建議後續於所規劃開發量體及用途確認後再行辦理送審，並請再說明是否確認基地各類用途規劃與都審報告書內容一致，以利完善。
 - (3) 按本局前次意見第 2 點，因基地鄰地街廓未來亦有三井及三立等大量體開發，且鄰近林口交流道，未避免造成該區交通惡化，前次所列原則，尚有部分問題需請開發單位補充說明，分述如下：

- A. 交通管理應要求由開發商自身做起，上下班進出林口以公共運輸為主，善用鄰近捷運場站及公車轉運站等優勢，利用林口轉運站及快速公車通勤，減少引進大量車流，故於報告書內補充說明，針對顧客方面，營運後之表演活動等皆將機捷來回交通票納入優惠套票設計，員工方面，開發單位刻正與桃園機場捷運洽談未來提供員工通勤月票，仍請開發單位承諾將確實辦理。
- B. 因林口國際媒體園區街廓未來為三井、東森及三立等 3 宗基地大量體開發，且園區緊鄰林口交流道，為避免 3 宗基地開發衍生交通量造成該區周邊交通惡化，故請 3 家業者依交評規定建置雲端平台及路側設備 CMS、CCTV，建置及維運部分建請 3 家業者委請共同廠商(交通顧問公司)辦理，以利負責監控周圍路況並進行相關交維聯繫工作，本市當可協助藉由雲端平台觀察車流及提供相關資訊部分，請納入承諾事項辦理。
- C. 未見補充說明基地於何時(如尖峰時段)或何種外部交通狀況條件下，建議基地應採行之交通管制措施及實施成效。
- (4)按本局前次意見第 3 點，有關車輛動線與路邊停車格位部分，分述如下：
- A. 報告書頁附錄 20，取消八德路出入口基地前機車彎，因現況機車灣格數約 200 餘格，僅靠圖說難以辨認正確位置，請於現場確認施作停車場出入口之範圍，便於清算該處改為出入口後基地內機車格是否足數停放。
- B. 開發單位前表示取消路邊車格後續於本案例中併同提出(A、B、C、D)停車替代方案，惟檢視報告書未見相關內容，仍請該提出相關方案並詳細補充說明。
- C. 請提出整理實際(A、B、C、D)區域，目前預估基地內共可規劃多少汽車格及機車格。
- D. 報告書頁附錄 14，汽車文化二路進場動線，北向迴轉車流與南向進場車流交織(倘有等候車隊)，請補充改善措施。
- (5)按本局前次意見第 4 點，停車空間配置部分，本案例規劃多功能展演中心、文創生活中心、辦公旅館大樓及醫療單元，未見再詳實說明基地顧客(訪客)、員工、卸貨臨停及遊覽車與大型車輛等需求確實內部化處理，惟僅說明於基地地下 2 層規劃 1 席大客車臨停上、下客之停車空間並於上、下客後隨即離場，且基地周邊俟無大客車停車場或路邊停車位可供大客車停放，故仍請補說明分析所提供汽、機車位是否能滿足停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。
- (6)按本局前次意見第 5 點，停車供給及停車場分述如下：
- A. 報告書頁 4-24，大客車臨停區係利用通行車道停放，且位於上下層聯通道處，考量團客上下車所需時間較長，恐有造成堵塞問題，且與計程車排班區並排，計程車出入相較頻繁，

於尖峰時段此區域易造成車輛通行結點，故請再研議大客車臨停區之合宜性；另報告書頁 4-24 與 4-27 地下 2 層規劃示意圖不相符，請再檢視一致性。

B. 本案裝卸動線位於地下二層，惟於意見回應說明考量基地未來有團客進出需求，僅於基地地下二層計程車排班區前規劃 1 席大客車臨停空間，惟未來基地使用用途為多功能展演中心、文創生活中心、旅館、辦公大樓，未來應有團客、一般民眾自行前往基地參觀展演、文創生活、旅館住宿需求，故仍請依實際需求規劃遊覽車臨停區域及大客車停車位，基地自身仍應滿足衍生停車需求，故仍請再詳實評估。

(7) 按本局前次意見第 6 點，意見回應說明地面一層規劃標示停車場出入口破口寬度於依 110 年度第 4 次都審大會決議第 4 項原則同意放寬，請納入交通影響評估報告書說明。

(8) 按本局前次意見第 7 點，「林口公車轉運站興建工程」於八德路將開設缺口並設置號誌，倘有停車場出入口需注意；另請補充基地人行動線與林口公車轉運站、機場捷運及林口媒體園區串連，故請補充整區人行動線規劃及圖說。

(9) 按本局前次意見第 9 點，本案規劃多功能展演中心、文創生活中心、辦公旅館大樓及醫療單元，未見再詳實說明基地顧客、員工、卸貨臨停及遊覽車與大型車輛等需求確實內部化處理，訪客停車位亦同，仍請補說明分析所提供汽、機車位是否能滿足停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

3. 本府養護工程處意見(書面):

(1) 東森集團全球營運總部、華創影城林口園區新建工程案皆有開設車道進出，請依內政部營建署公告之市區道路及附屬工程設計規範及都市人本交通道路規範設計手冊(第二版)(<https://myway.cpami.gov.tw/wiki/wikiSession/401>)辦理，以打造無障礙通行環境。

(2) 兩新建工程案，皆有設置基地內雨水回收系統，請提供經專業技師簽證之水理分析，檢討區域排水及評估側溝是否容納得下該基地排水。

(3) 進行文化二路人行道退縮時請一併將水溝調整退縮，以免後續維護不易。

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):尚無申請容積移轉紀錄。

5. 有關本計畫區全街廓開放空間配置部分:

(1) 依本計畫區除依都市計畫書規定，應留設南北向帶狀開放空間軸及都市風廊外，本府分別前於 110 年 4 月 29 日及同年 5 月 11 日召開本案及鄰案「華創影城林口區建林段 395 地號等 7 筆土地影視園區新建工程」開放空間研商會議，結論:1. 兩案應合併留設本街廓中心廣場開放空間總寬度達 26 公尺(分別自地界線兩側各退縮 13 公尺寬硬鋪面及植栽帶)，以引導本區商業人潮活動廣場。2. 為確保未來全區開放空間人行順平無高差，本案應配合

廣場用地及公車站用地設計高程，坡度不大於 4%設計。

- (2) 經查本案檢送之報告書均未依前開研商會結論，留設 13 公尺寬之開放空間，仍應依研商會議結論修正。
- (3) 另留設 13 公尺寬開放空間部分，請配合北側「三井案」及「新北市都市設計審議原則」規定，設計雙排大型常綠喬木。
- (4) 本案請於下次提送大會審議前，檢送廣場用地之設計圖說辦理都市設計審議，確保與周邊人流通行及引導順暢。
- (5) 本案鄰八德路側車道出入口請加強車行動線之引導，確保通行順暢。

6. 申請開放空間獎勵部分：本案申請開放空間獎勵 2,599.90 平方公尺（4%）部分，依建築技術規則 281 條「實施都市計畫地區建築基地綜合設計，除都市計畫書圖或都市計畫法規另有規定者外，依本章之規定」及第 282 條(略以)：「建築基地為住宅區、文教區、風景區、機關用地、商業區或市場用地並符合下列規定者，得適用本章之規定：...」規定，本案土地使用分區為第六種產業專用區，非屬適用上開規定之土地使用分區，請修正。

7. 法規檢討：

(1) 本計畫區土地使用分區管制要點(以下簡稱土管要點)規定許可土地使用項目部分，前次小組決議因本案係本府招商案件，該都市計畫定位係以「數位新媒體、娛樂新生活」為發展定位，請本案各空間使用申請項目確保符合「擬定林口特定區計畫(第六種產業專用區)細部計畫書」土地使用分區管制要點二、(2)生活支援服務性產業：依「林口特定區計畫土地使用分區管制要點」中心商業區之容許使用項目規定辦理，惟不得作為住宅使用，開發總量以本計畫第六種產業專用區全區土地面積基準容積 30% 為上限部分，並專章檢討，目前各使用類組及其附屬、服務空間檢討範圍尚不符合土管規定，請重新合理檢討計算釐清修正後，經本府經濟發展局審認後辦理。

(2) 本案依「新北市各都市計畫產業專用區及工商綜合區建築物設計及使用審查要點」規定檢討部分，業經本府經濟發展局簽奉不受審查要點第 3 點及第 4 點規定限制，請檢附相關證明文件。

8. 樓層高度放寬部分，因本案係本府招商案，請套繪相關管線設備圖說後，經本府經濟發展局確認符合使用需求及各空間使用項目，逕提大會討論。

9. 公共開放空間系統：

(1) 本案開放空間、法定退縮、都市風廊範圍內應以淨空設計，其範圍內不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台、欄杆等構造物，請修正。

(2) 本案西南側留設街角廣場部分，應避免以大面積之帶狀式綠帶設置，改為點穴狀植栽樹穴設置，提供充足之地面層通行空間。

10. 交通運輸系統之設計：

(1) 有關本案設置 2 處車道出入口及交通運輸系統部分，請依歷次會

議紀錄修正，並依交通影響評估結果辦理。

(2) 自行車停放空間，請設置於地面層室內或地下一層集中設置，如設置坡道連接（通），其坡度不得超過一比十，惟本案均未依歷次會議決議辦理，請確實檢討修正。

(3) 本案訪客臨停區之車位設置鄰地下室坡道較近位置部分，考量車輛行駛易造成動線及視線死角之危險，請移至它處設置。

11. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格：

(1) 本案立面招牌置應依「新北市都市設計審議原則」檢討設置，其造型及色彩設計應考量基地環境協調及地區特性，以降低對都市景觀衝擊。

(2) LED 廣告招牌物於各立面圖說請取消，後續依相關規定申設。

(3) 本案地上一層規劃地下室排風管道部分，其排風方向不得面對人行空間。

(4) 本案法定退縮範圍內不得設置廣告招牌物。

12. 景觀及環境保護事項：

(1) 報告書 5-28、6-1、6-2、6-12... 頁等標示高程均不一致，無法確認設計高程故請確實修正，請依本府城鄉發展局 110 年 5 月 11 日召開之「東林資產林口區建林段 392 地號商場新建工程及華創影城林口區建林段 395、385、385-2、385-4、392-5、393、394 地號等 7 筆土地影視園區新建工程全區街廓開放空間」之會議結論辦理。

(2) 本案檢討綠化及無法綠化面積部分，請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函辦理，並於圖說上以單線圖明確標示綠化及無法綠化範圍。

(3) 屋頂設置太陽能板部分請依「都市計畫法新北市施行細則」及建管規定檢討，並補充剖面圖說。

13. 報告書部分：

(1) 第 7 章建築設計圖說各層圖面模糊請修正，其剖面圖及立面圖請詳細繪製(如：標示各區高程、獎勵範圍、周邊鄰地及路緣石)。

(2) 景觀鋪面圖例與一樓鋪面平面圖無法對應，請修正。

(3) 6-8 頁一樓喬木植栽平面圖模糊，無法確認圖例喬木與平面圖上之喬木標示是否一致，請修正。

(4) 報告書相關天橋說明及文字請刪除。

14. 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容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。

(七) 本案設計單位於 110 年 6 月 23 日函送都審報告書到府。提請 110 年 7

月5日本市110年度第6次大會討論。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，送本府續提小組審議。

1. 本案依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第3點第1項第1款規定，達大會規模，應提大會討論。
2. 提請大會討論事項：
 - (1) 開放空間規劃及獎勵。
 - (2) 核心產業及生活支援服務性產業使用比例
 - (3) 樓層高度放寬。
3. 本府環境保護局意見(書面): 涉及環境影響評估部分，經查係屬本局審查中之「台灣新北市東森集團全球營運總部新建工程(新北市林口區建林段392地號)環境影響說明書」範圍內，已於110年1月6日召開第1次審查會，並於110年4月16日新北環規字第1100698777號函同意補正期限至110年7月15日在案。
4. 本府工務局意見(書面): 有關後續涉及建造執照部分，基於行政與技術分立原則，建築師及專業工業技師簽證事項，如有偽匿、不實之情形肇致他人生命財產安全之損害，當事人應依法負其責任。日後申請建築執照時若有法令修正變更，應請依申請當時法令規定辦理。
5. 本府交通局意見(書面):
 - (1) 開發單位於110年5月11日提送本案交通影響評估報告書(第4次審查)至本局審查，本局已於110年5月25日函復本局意見，請開發單位儘速修正後提送。
 - (2) 仍再次提醒，考量本案交通影響評估因每次送審之使用用途類別(如前次取消醫療單元用途，本次送審恢復規劃醫療單元用途)及量體仍持續修正調整中，為利交通影響評估符合基地實際所需及規劃，建議後續於所規劃開發量體及用途確認後再行辦理送審，並請再說明是否確認基地各類用途規劃與都審報告書內容一致，以利完善。
 - (3) 按本局前次意見第3點，因基地鄰地街廓未來亦有三井及三立等大量體開發，且鄰近林口交流道，未避免造成該區交通惡化，前次所列原則，尚有部分問題需請開發單位補充說明，分述如下：
 - A. 交通管理應要求由開發商自身做起，上下班進出林口以公共運輸為主，善用鄰近捷運場站及公車轉運站等優勢，利用林口轉運站及快速公車通勤，減少引進大量車流，故於意見回應僅說明本案將以軌道運輸系統使用為目標，針對員工及顧客分別提出相關鼓勵措施，惟本案鄰近林口轉運站，未見相關說明如何吸引員工及顧客增加公共運輸使用意願，確實減少私人運具使用前往基地。
 - B. 因林口國際媒體園區街廓未來為三井、東森及三立等3宗基地大量體開發，且園區緊鄰林口交流道，為避免3宗基地開發衍生交通量造成該區周邊交通惡化，故請3家業者依交評規定建

- 置雲端平台及路側設備 CMS、CCTV，建置及維運部分建請 3 家業者委請共同廠商(交通顧問公司)辦理，以利負責監控周圍路況並進行相關交維聯繫工作，本市當可協助藉由雲端平台觀察車流及提供相關資訊部分，建議請納入承諾事項辦理。
- (4)按本局前次意見第 4 點，有關車輛動線與路邊停車格位部分，分述如下：
- A. 報告書頁附錄 23，因本案基地開發欲取消八德路出入口基地前機車彎車格約 21 席，請補充說明是否與相關單位研商並請檢附相關紀錄。
 - B. 開發單位前表示取消路邊車格後續於本案中併同提出(A、B、C、D)停車替代方案，於意見回應說明，三井將於 B1F 提供 30 席、東森於 B1F 提供 57 席供鄰近居民使用，惟未說明如何向鄰近居民宣導所提供機車位可供期使用、是否需申請方能使用及相關停放位置等，仍請再詳細規劃補充說明。
 - C. 請提出整理實際(A、B、C、D)區域，目前預估基地內分別可規劃多少汽車格及機車格及加總數。
- (5)按本局前次意見第 5 點及第 6 點，停車空間配置部分，本案規劃多功能展演中心、文創生活中心、辦公旅館大樓及醫療單元，於報告書附錄-15 說明，本案旅館未申請國際觀光旅館，依規無須檢討大客車位，且展演中心主要作為展演活動、講座或演唱會使用，評估不會有大客車停車需求部分，惟查依現行旅館及展演中心多半仍會有團客進駐旅館(五星級旅館就一定不會有團客嗎?)，展演中心舉辦之展演活動、講座及演唱會亦仍有包車前往之需求，並於附錄-15 僅說明利用裝卸車位 8 席彈性調度工大客車停放，仍請再確認裝卸車位尺寸是否足供大客車停放，另基地顧客(訪客)、員工、卸貨臨停及遊覽車與大型車輛等需求確實內部化處理，仍請補說明分析所提供汽、機車位是否能滿足停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。
- (6)按本局前次意見第 9 點，仍再次提醒，本案規劃多功能展演中心、文創生活中心、辦公旅館大樓及醫療單元，故請再詳實說明基地顧客、員工、卸貨臨停及遊覽車與大型車輛等需求確實內部化處理，訪客停車位亦同，仍請補說明分析所提供汽、機車位是否能滿足停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。
6. 本府養護工程處意見(書面):本案本處已於前次會議提供書面意見:
- (1)東森集團全球營運總部、華創影城林口園區新建工程案皆有開設車道進出，請依內政部營建署公告之市區道路及附屬工程設計規範及都市人本交通道路規範設計手冊(第二版)(<https://myway.cpami.gov.tw/wiki/wikiSession/401>)辦理，以打造無障礙通行環境。
 - (2)兩新建工程案，皆有設置基地內雨水回收系統，請提供經專業技師簽證之水理分析，檢討區域排水及評估側溝是否容納得下該基

地排水。爰本次無相關意見。

(3)東森案，進行文化二路人行道退縮時請一併將水溝調整退縮，以免後續維護不易。

(4)華創案，請依林口特定區計畫內容從建築線側留設7.5米開放空間。爰本次無相關意見。

7.本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):經查詢土地容積移轉申請案管理系統，尚查無容積移轉申請紀錄。

8.本計畫區係屬本府招商之案件，其土地使用分區管制要點針對核心產業及生活支援服務性產業使用項目定有一定比例之規定，有關小組針對相關服務動線及附屬空間計入核心產業面積檢討之合理性，請本府經濟發展局協助確認。

9.本計畫區全街廓開放空間配置部分：

(1)依本區都市計畫書規定應留設南北向帶狀開放空間軸及都市風廊部分，本府業於110年4月29日及同年5月11日召開本計畫區開放空間研商會議，本案北側應與鄰地開發案合併留設中心廣場開放空間總寬度達26公尺(分別自地界線兩側各退縮13公尺寬硬鋪面及植栽帶)，以創造引導本區商業人潮活動廣場。另為確保開放空間人行順平無高差，本案應配合廣場用地及公車站用地設計高程，且坡度以不大於4%設計。

(2)基地北側應留設13公尺寬開放空間部分，本次變更景觀配置為大面積綠帶限縮人行通行範圍，請依前開會議決議以點穴式植栽樹穴設置，以提供充足之地面層活動通行空間，請確實修正。

(3)基地西側地界線退縮6公尺部分，本次亦變更景觀配置為大面積綠帶，未依歷次會議決議檢討，請配合全區南北向帶狀開放空間配置，自地界線先留設3公尺硬鋪面後再留設3公尺植栽帶，請確實修正。

(4)依本計畫區土地使用分區管制要點建築基地臨八德路應留設8公尺帶狀式公共開放空間，目前種植大面積綠帶阻礙沿街人行通行，請配合全區沿街開放空間系統，設計雙排大型常綠喬木(沿建築線先留設2公尺綠帶再留設4公尺硬鋪面後再2公尺綠帶)。

(5)基地東北側街角處，請配合北側鄰地開發案合併規劃街角廣場，以引導本區影視媒體及商業使用人潮。

(6)本案開放空間及立面部分請配合廣場用地整體規劃，增加趣味及豐富性，並請設置街道家具及配合使用規劃長綠喬木。

(7)八德路與文化二路側開放空間請套繪行穿線位置，以景觀設計手法加強街角空間規劃。

(8)有關東西向都市風廊之軸帶開放空間部分，請加強與三井案景觀界面之整體設計。另有關都市風廊與南北向帶狀開放空間軸帶節點部分，請加強介面之空間處理及規劃，以利整體空間串聯。

(9)車道出入口周邊設置景觀高燈，以利通行安全。

10.申請樓層高度放寬部分：

(1)展演中心棟及文創中心棟，經說明係作為影視產業拍攝使用及大

型商場使用，原則同意。

(2)辦公大樓棟：

- A. 地上1層申請高度放寬至6.85公尺部分，考量作商業大樓門廳及餐廳使用，原則同意。
- B. 地上2層申請高度放寬至5.5公尺部分，惟均設置挑空未規劃相關空間使用，故應無涉及放寬要件，請逕依建管規定檢討。
- C. 地上層5及8層說明設置國際媒體中心及員工休息中心等使用，分別申請高度放寬至5.5公尺及6公尺，惟目前係採多個小單元空間規劃，應無涉及放寬要件，故逕依建管規定檢討。
- D. 地上17、24、36及37層說明設置產業辦公室，申請放寬至5.5公尺部分，併同產業使用項目經本府經濟發展局確認後，原則同意。

- 11. 有關本案設置2處車道出入口及交通運輸系統部分，經歷次小組審議，依交通影響評估審查通過內容辦理。另請加強於八德路側車輛通行安全之規劃設計。
- 12. 自行車停放空間，請集中設置於地下一層。
- 13. 本次提會報告書於展演中心棟及文創中心棟新增多處廣告招牌部分，除原辦公大樓棟設置企業形象名稱外，其餘請逕依建管規定辦理，相關圖面標示請取消。
- 14. 全案報告書相關圖面資料前後不一致，請重新檢視確認。

(八)設計單位於110年9月1日函送都審報告書到府。

八、以上提請110年9月10日本市110年度第8次大會討論。

提請
確認
及討
論事
項

- 一、本案依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第3點第1項第1款規定，達大會規模，應提大會討論。
- 二、提請大會討論事項：
 - (一)開放空間規劃及獎勵。
 - (二)樓層高度放寬。

本次
審查
相關
單位
意見

- 一、本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，經查本案係屬本局審查中之「台灣新北市東森集團全球營運總部新建工程(新北市林口區建林段392地號)環境影響說明書」範圍內，已於110年8月16日召開第2次審查會，並於110年8月26日以新北環規字第1101589386號函請東林資產股份有限公司於110年11月30日前補正完成在案。
- 二、本府交通局意見(書面)：
 - (一)本案交通影響評估報告審查意見已於110年9月7日函覆業者，請依交評審查意見修正。
 - (二)另基地行人動線導引未見「林口轉運站」，仍建議將前述轉運站納入園區內行人動線導引系統。
 - (三)基地大客車停靠區與計程車排班區皆規劃於地下2層停車場，且其車道與一般小汽車共用，其進出易受干擾，影響大客車及計程車下地意願，建議再檢討大客車停靠區與計程車排班區位置適宜性。另停車需求(含臨停)請務必內部化。
 - (四)另八德路機車停車位主要係供捷運轉乘使用，移入基地內後，應考量其

轉乘民眾人行動線並其出入口應鄰近捷運站，提高其使用便利性，以降低民眾違停於人行道。

(五)另林口交流道改善工程—增設南出北入匝道業已於近日獲行政院核定(目標年114年)，請開發單位務必補充其對本案基地施工及營運期之交通影響。

三、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查無申請容積移轉、工業區總量管制等案件，尚無本科配合辦理事項。

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、申請建築基地綜合設計部分：

(一)本府城鄉發展局前於110年8月13日召開「林口特定區計畫第六種產業專用區開放空間獎勵適用疑義研商會」討論結論，得適用「建築技術規則」建築設計施工編第15章開放空間規定。

(二)臨文化路二路一段車道出入口請移設至辦公大樓棟北側，以留設完整之廣場式開放空間，引導本區商業人潮活動，有效與周邊開發案(三井及三立)開放空間縫合，以符合實際串聯商業使用之效益，原則同意廣場式開放空間深度超過10公尺設置。

(三)報告書應以專章載明申請開放空間獎勵之法令及面積檢討。

二、申請樓層高度放寬部分：

(一)展演中心棟及文創中心棟，前次大會原則同意在案。

(二)辦公大樓棟部分，前次大會申請8處樓層高度放寬，本次新增為26處(新增18個樓層)部分：

1.地上5樓及6樓樓層高度部分請依建管規定檢討。

2.其餘依前次大會決議，併同產業使用項目經本府經濟發展局確認後，原則同意。另請補充17樓中繼樓機房之相關剖面檢討圖說。

三、有關基地西側臨接廣場用地分別自展演中心動退縮淨寬6公尺及文創中心棟退縮淨寬10公尺開放空間部分，部分植栽規劃阻礙人行通行動線，請修正。

四、本案自行車位依「新北市都市設計審議原則」於地下一層規劃部分，目前係併同機車坡道檢討自行車動線，考量使用安全，請以室內升降機檢討。

五、為確保人行空間通行之舒適性，沿街人行道斜率請以2.5%以下規劃。

決議

案由	國聚開發新莊區中原段36、45地號等2筆集合住宅新建工程(第1次變更設計)	案號	報告案 第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市新莊區中原段36、45地號等2筆土地</p> <p>二、設計單位：呂建勳建築師事務所 建築師：呂建勳</p> <p>三、申請單位：國聚開發股份有限公司 負責人：盧明德</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率50%，容積率200%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上15層地下4層鋼筋混凝土構造，共91戶。</p> <p>(二)建築基地面積：2,103.32平方公尺。 設計建築面積：793.55平方公尺。 設計建蔽率：37.74%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：11,808.96平方公尺。 設計容積面積：6,069.77平方公尺。 設計容積率：288.58%(含獎勵容積)≤288.62%。 [200%*(1+14.31%+30%)](允建上限)</p> <p>(四)開放空間獎勵：602.03平方公尺。(14.31%) 容積移轉：1,262.03平方公尺。(30%)</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 地下一層：防空避難室、停車空間 地上一層：梯廳、公共服務空間、管委會空間、門廳、車道、容移友善空間 地上二層：管委會空間 地上三至十五層：集合住宅 屋突一至三層：梯間、水箱、機房</p> <p>(六)停車空間： 應設汽車91輛，實設91輛。 應設機車91輛，實設91輛。 應設自行車23輛，實設23輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>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。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案前經本府107年10月3日新北府城設字第1071906129號函同意核備在案。</p> <p>(二)本案設計單位於110年4月14日提送都審報告書到府，提請110年5月7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</p>		

議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府交通局意見(書面):本局原則同意,另請依計畫內容執行。
 2. 本府環境保護局意見(書面):本案涉及環境影響評估部分,據所附資料載:基地位於本市新莊區中原段 36、45 地號等 2 筆土地,基地面積 2,103.32 平方公尺,興建 1 幢 1 棟地上 15 層地下 4 層共 91 戶之集合住宅,建築物高度 49.95 公尺,依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定,無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定,仍應實施環境影響評估。
 3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):本案前經新北市政府 108 年 12 月 7 日新北府城開字第 1082305317 號函核准容積移轉,得移入接受基地容積為 1,262.03 平方公尺(位於整體開發地區)。
 4. 容積移轉及公共開放空間部分:原核備容積移轉友善開放空間係以無遮簷人行道為主,惟本次配置改以頂蓋型開放空間、增加建築面積、建築物配置往北側移及南側容積移轉友善空間變更申請開放空間獎勵部分以致開放性及公共性較原核備不佳部分,請以下列意見修正:
 5. 景觀綠化部分:
 6. 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,原則同意。
 7. 景觀鋪面等詳圖請加強圖例說明。
 8. 裝飾柱及格柵請依建管規定檢討。
 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。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。
 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. 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。
 13. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵
 14. 項目需與本府簽訂協議書部分,應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂
 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 110 年 5 月 21 日前辦理核備事宜。
- (三)本案案經設計單位於 110 年 6 月 1 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備,本府於 110 年 7 月 2 日新北府城設字第

	1100996559 號函先行同意核備在案。 八、以上提請110年9月10日本市110年第8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	欣裕建設金山區文化段 322、323 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程	案號	報告案 第二案
說明	<p>一、申請位置：金山區文化段 322、323 地號等 2 筆土地。</p> <p>二、設計單位：大奕建築師事務所 建築師：胡建亦 廖尹宏建築師事務所 建築師：廖尹宏</p> <p>三、申請單位：欣裕建設有限公司 負責人：花志昌</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率 50.0%，容積率 180.0%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 5 層，鋼筋混凝土構造，共 5 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：238.35 平方公尺。</p> <p>(三)設計建築面積：101.25 平方公尺。 設計建蔽率：42.48% ≤ 50.0%。</p> <p>(四)總樓地板面積：538.69 平方公尺。 設計容積面積：428 平方公尺。 設計容積率：179.57% ≤ 180.0%。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地上一~五層：住宅。</p> <p>屋突一層：樓梯間、水箱。</p> <p>屋突二層：機械間。</p> <p>(四)停車空間：應設汽車 0 輛，實設 0 輛。 應設機車 5 輛，實設 5 輛。 應設自行車 2 輛，實設 2 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案係依據「變更金山細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)書」第 12 點規定，申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案設計單位於 110 年 3 月 31 日提送都審報告書到府，提請 110 年 4 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。</p> <p>1. 本府交通局意見(書面)：考量本案設有店舖，其顧客、員工及卸貨臨停等需求確實內部化處理，仍請補說明分析所提供汽、機車位是否能滿足停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。</p> <p>2. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市八里區埤頭段 123 地號土地，基地面積 379.53 平方公尺(騰本面積)，興建 1 幢 1 棟地上 4 層地下 0 層共 1 戶之住宅、店舖，建築物高度 14 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。</p>		

3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：尚無容積移轉相關紀錄。
4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：
 - (1) 因本案位屬都市計畫法新北市施行細則第 44 條規定之地區，爰應請申請單位依前開規定補充檢討。
 - (2) 本案如後續涉及都市計畫法新北市施行細則第 46 條規定，於都審核備時，於都審核備函加註與本府簽訂協議書，以資查考。
5. 法規檢討：本案為原已取得建造執照及都市設計審議核備函案，因本次申請以新建方式辦理，請說明原建造執照之處理程序，以確保符合建管規定。
6. 建築物量體及配置計畫：
 - (1) 請套繪基地周邊既有建築之開發狀況，確保人行空間之延續順平處理。
 - (2) 有關街角空間部分，因目前量體以銳角規劃請加強對都市空間的友善設計，並請套繪行穿線，並以景觀設計手法加強街角空間的形塑。
 - (3) 本案沿 15 公尺忠孝路於建築物前方設置植栽槽，惟建築物出入口設置鐵捲門，影響人行進出動線，請更改開門型式或調整植栽槽位置。
 - (4) 請依規定檢討無障礙相關設施。
 - (5) 請說明本案機電設備位置，並請以遮蔽美化。
7. 交通運輸系統：本案停車空間開口請配合車道位置留設，依「新北市都市設計簡化程序案件審議原則」，檢討 6 公尺車道寬度及 2 公尺停等空間並請標註於圖面。平面圖繪製鐵捲門大於車道寬度 6 公尺，請修正。
8. 景觀計畫
 - (1) 沿忠孝路請規劃連續式植栽槽，並以複層式植栽設置。
 - (2) 夜間照明請以時段區劃，並避免規劃沿街投樹燈。
 - (3) 人行步道應與公有人行道一致，並與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於 4% 為原則，請以剖面圖說明。
 - (4) 沿街人行道請設置 1.5 公尺樹穴，2.5 公尺人行步道，植栽槽請以複層式規劃，請採用原生種類及適合當地環境之喬木以維護生物多樣性。喬木覆土深度應大於 150 公分，灌木覆土深度應大於 60 公分，地被植物覆土深度應大於 30 公分，並請檢附剖面圖說明。
 - (5) 綠化及綠覆率檢討有誤，不可綠化部分請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函辦理，請以圖塊分別標示不可綠化範圍。
 - (6) 請檢討屋頂及露臺 1/2 綠化，並請留設維護空間，以剖面圖說明女兒牆及綠化設施。另請說明排水方向及薄層綠化施作方式。
 - (7) 考量夜間人行及車行安全，沿街面請設置景觀高燈，並請套繪公有人行路燈系統。
 - (8) 建築物模擬圖請核實套繪景觀計畫植栽配置。

- (9)考量都市景觀有關沿街店舖請以櫥窗設計方式取代鐵捲門。
- (10)排水方向請確實標示說明。

9. 報告書部分：

- (1)提案單內容有誤，請釐清。
- (2)報告書封面及內容請參閱都市設計審議報告書範本製作。各圖面請標示正確比例，俾利閱讀
- (3)本案法規檢討請確認條文、附表、附圖之內容及版本，逐項檢討及回應，附圖請彩印並標註基地位置，且對應頁數有誤，請釐清更正。
- (4)建築線圖模糊請修正更換。
- (5)防救災計畫請檢附書面圖說審查核定表及一層平面圖，其於圖面請移除。
- (6)透水檢討請依「新北市透水保水自治條例」辦理，報告書內容請移除。
- (7)P7-1~P7-3 平面圖建管法規檢討及 P7-5 樓電梯剖面圖非屬範本規定須檢附文件請刪除，請檢附縱、橫向剖面圖。

10. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。

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。

13. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

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 110 年 5 月 28 日前辦理核備事宜。

(二)本案經設計單位於 110 年 5 月 28 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 110 年 7 月 5 日新北府城設字第 1101037704 號函先行同意核備在案。

八、以上提請 110 年 9 月 10 日本市 110 年度第 8 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	富域事業有限公司三峽區大學段一小段 154 地號等 13 筆土地店鋪集合住宅增建工程	案號	報告案 第三案
說明	<p>一、申請位置：三峽區大學段一小段154地號等13筆土地</p> <p>二、設計單位：吳文修建築師事務所 建築師：吳文修</p> <p>三、申請單位：富域事業有限公司 負責人：趙子良</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率50%，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：3,654.15公尺。 設計建築面積：315.05平方公尺。 設計建蔽率：49.99%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：4,819.90平方公尺。 設計容積面積：2,364.4平方公尺。 設計容積率：230.99%(含獎勵容積)≤231%。 〔210%*(1+10%)〕(允建上限)</p> <p>(四)大街廓獎勵面積：767.37平方公尺(10%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下： 地下一層至四層：防災避難室兼停車空間。 地上一層：店鋪、門廳。 地上二層：餐廳。 地上三層至十一層：集合住宅。 屋突一層至三層：樓電梯間、機械室，水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車32輛，實設32輛。 應設機車40輛，實設40輛。 應設自行車14輛，實設14輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案係依據「台北大學社區特定區計畫土地使用分區管制要點」第2點：「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。」，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案設計單位於109年9月1日函送都審報告書到府。109年9月28日召開第1次專案小組審查，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。</p> <p>1. 本府環境保護局意見(書面)：基地位於本市三峽區大學段一小段154、154-1、154-9、154-10、155、155-1、155-2、155-3、155-4、155-5、155-6、155-7、155-8地號等13筆土地，基地面積3,654.15平方公尺，興建1幢1棟地上11層地下4層共40戶之集合住宅、一般零售場所，建築物高度35.8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</p>		

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. 本府交通局意見(書面):

(1) 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，包含破口寬度、車道寬度、緩衝空間、轉彎處截角圓弧、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施及與臨近路口距離。
- B. 建議於基地內部道路鄰接外部道路之車輛出入口處設置安全警示設施，並畫設最大型車輛轉彎軌跡分析。

(2) 動線:

- A. 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。
- B. 內部動線規劃部分，請以連續線段補充標示地下1樓之汽車、機車之進/離場動線規劃，另停車場內部各種車輛(包含汽車、機車、自行車)動線規劃應避免交織，請調整配置或加強安全警示設施。
- C. 基地未來將作一般零售及集合住宅使用，請於停車場出入口及裝卸貨停車位處補充以進出基地最大型車輛套繪進離場車行軌跡。
- D. 基地東南側無設自行車專用道或人車共道空間，請釐清自行車通行動線。

(3) 停車位:

- A. 本案未來有部分將作為一般零售及集合住宅使用，其員工停車、裝卸貨、洽公、訪客與臨時停車位等停車需求應確實內部化處理，故請補說明分析上開各項停車需供比，基地之停車供給應滿足停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。
- B. 基地停車需求均應內部化處理，請補充承諾未來禁止申請設置路邊或路外停車。
- C. 請補充依據都設原則、建技規則、土管、身障保障相關法規檢討停車空間之計算過程。
- D. 無障礙汽、機車停車位請調整至臨近人行出入口處。
- E. 旨案報告書第2-19頁中所述裝卸車位為與垃圾車停車位兼併使用，並不列入法定及自設之停車位數量，惟報告書第5-17頁之垃圾車暫停車位位置為法定之無障礙汽車格位，請釐清。另請標示出裝卸車位及建議另設置垃圾車臨停車位。

(4) 另查基地前方道路為大德路，與報告書第4-1頁之道路說明不符，請釐清，其餘道路系統亦請一併檢視。

3. 本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面):

- (1) 本案係屬台北大學社區特定區計畫範圍內之住宅區，應依92年8月8日發布實施「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」案之土地使用分區管制要點檢討之，並釐清各檢討項目之本案基地全區檢討情形。

(2)請釐清本次申請容積獎勵之項目，並依相關規定檢討。

(3)另依都市計畫法新北市施行細則第14條，住宅區得作商場(店)部分限於使用建築物之第一層及地下一層，惟本案於第二層申請作為一般零售場所一節，請再釐清確認檢討內容。

4. 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，本案尚無容積移轉案件紀錄。

5. 專章檢討部分:

(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6點第2項第4款第1目規定，以不超過6公尺設置，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證後，續提小組討論。

(2)本案設置裝飾柱部分，請依新北市政府工務局建造執照預審委員會第105次審查會議紀錄辦理，免於報告書檢附。

6. 公共開放空間系統配置事項:

(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。

(2)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，不得設置投射燈。

7. 交通運輸系統配置事項:

(1)本案因申請戶數40戶，停車空間檢討請依「新北市都市設計審議原則」、土地使用分區管制要點及建管規定檢討。

(2)本案地下停車行動線規劃係與既有建築物車道合併使用，請說明汽車停車數量是否大於50部，倘大於50部請依建規定檢討雙車道寬度，另地上一層無障礙通路與車行動線交織其相關寬度檢討及住戶用路安全請一併依建管規定修正。

(3)本案停車動線涉及原建築物車道地下結構構造物範圍變更，是否需原建物所有權人同意，請補充相關圖說並釐清說明。

(4)本案地下一層車道規劃及迴轉半徑部分，請依建管規定檢討。

(5)請依「新北市都市設計審議原則」檢討留設訪客車位，並配合服務動線規劃。該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。

(6)因停車總數量大於50部，考量人行動線使用安全，汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍、騎樓或開放空間獎勵範圍之間應設置6公尺緩衝空間，其兩側請以植栽或設施區隔。

(7)請設計單位依新北市都市設計審議原則檢討本案停車場出入口之設計規劃(與人行道於轉彎處設計半徑1.5公尺截角弧度、車道緩衝空間、安全區劃、行穿線、人行道植栽之設置、車道破口)。

(8)車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質，其高程與鋪面型式

應與相鄰人行空間一致。

8. 景觀計畫：

- (1) 相關圖說請套繪既有建築物，及說明界面處理方式。
- (2) 請補充景觀剖面圖與周邊既有建築物景觀之整體設置方式。
- (3) 本案景觀計畫章節，請檢附剖面圖說並標註覆土深度，確認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。
- (4) 請增加鄰建築物側雙排喬木數量。
- (5) 請詳細說明沿街面降板植栽穴之排水方式。
- (6) 請補充說明屋頂地被植物覆土深度達 60 公分之原因，確保結構安全。
- (7) 請以一宗基地範圍檢討綠化面積。
- (8) 沿街設置喬木部分，請套繪公有人行道、喬木、鄰地及行穿線配置，確保開放空間人行動線使用暢通。
- (9) 本案請標示進排風口位置並依新北市都市設計審議原則檢討。
- (10) 本案空調主機設置格柵部分，請逕依建管規定檢討。
- (11) 夜間照明計畫請確實依時段區劃及模擬。

9. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格：

- (1) 請剖面圖補充地下一層淨高確認符合建管規定。
- (2) 請詳細說明本案容積之計算方式，涉及既有建築物之容積及相關所有權人同意部分，請依建管規定檢討。
- (3) 地上一層無障礙廁設置部份請依建管規定及空間用途設置。
- (4) 消防救災空間配置請依消防主管機關規定檢討，並提送審查。
- (5) 請釐清說明本案基地面積，以利審核。
- (6) 本案地面 2 層設置一般零售場所部分，請確實依都市計畫法新北市施行細則第 14 條規定檢討，並詳實說明未來規劃。

10. 報告書部分：

- (1) 請補充土地所有權人同意書。
- (2) 本案基地線範圍各層配置不同，請釐清後修正。
- (3) 請補充法規檢討之附表。
- (4) 請依新北市公共開放空間管理基金計算管理運用要點，製作公共開放空間管理維護執行計畫表。
- (5) 景觀計畫配置圖之線型清晰標示。
- (6) 報告書各章節版面配置及頁數，請依本局範本製作。
- (7) 請依新北市公共開放空間管理基金計算管理運用要點，製作公共開放空間管理維護執行計畫表。

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。

(二) 本案設計單位於 109 年 12 月 14 日函送都審報告書到府。110 年 1

月 18 日召開第 2 次專案小組審查，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

1. 本府環境保護局意見(書面): 涉及環境影響評估部分，本案無新增意見，請依照本局歷次審查意見辦理。
2. 本府交通局意見(書面):
 - (1) 本案汽車停車位，惟基地停車位之檢討除須符合建技規則外，尚需滿足本案開發衍生之實際停車需求(住宅與餐廳)，故請補充說明並詳實評估所設停車位是否滿足所衍生停車需求(包含臨停空間規劃)，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) 請套繪地下 1~3 層臨近上下樓坡道處旁車位，進出入轉彎軌跡，另請重新檢討設置規劃是否適妥。
3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 經查土地容積移轉申請案查詢管理系統，尚無申請容積移轉紀錄。
4. 專章檢討部分: 本案申請屋脊裝飾物審議，依新北市都市設計審議原則第 6 點第 2 項第 4 款第 1 目規定，以不超過 6 公尺設置，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證後，原則同意。
5. 本案停車動線(含基地內通路)涉及原建築物車道地下結構構造物範圍變更，本次申請單位提出建築地下室共用車道同意書，請清楚提出相關權利證明文件(含一、二期基地內通路所有權人通行同意文件)。
6. 交通運輸系統配置事項:
 - (1) 既有車道通路與本案車道與人行出入口交織，請加強人行與車輛動線區隔，並補充剖面圖加強說明。
 - (2) 本案因申請戶數 40 戶，停車空間檢討請依「新北市都市設計審議原則」、土地使用分區管制要點及建管規定檢討，汽車及自行車數量仍有錯誤(包含提案單)，請修正。
 - (3) 請依「新北市都市設計審議原則」第 4 點第 1 款第 2 目汽車折減數量以增設自行車數量補足之。
 - (4) 汽、機車共用車道請依「新北市建築物機車停車空間設置要點」規定檢討，並先與工務局釐清本要點第 10 點之適用。
 - (5) 為考量行動不便使用者之安全，請調整地下層無障礙車位且集中設置並臨靠垂直服務核及地面層為原則。
7. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格:
 - (1) 設計單位說明本案地面 2 層申請餐廳使用，部分 2 樓空間仍標示一般零售場所，請再釐清確認檢討內容，並依都市計畫法新北市施行細則第 14 條規定檢討建築物及土地之使用。
 - (2) 地下通風口請退足地界線距離。
8. 景觀計畫:
 - (1) 建請整併車道與開放空間人行道之照明，並套繪既有路燈位置

後，整體規劃檢討夜間照明系統，以提升建築外觀門面，並補足車道旁人行道之高燈，以利人行安全。

- (2)綠化檢討有誤，請修正。
- (3)前次決議事項相關圖說請套繪既有建築物，及說明界面處理方式，未於修正對照表回復。
- (4)前次決議事項請補充景觀剖面圖與周邊既有建築物景觀之整體設置方式，未於修正對照表回復。

9. 報告書部分：

- (1)修正對照表內容有誤，請修正。
- (2)反光鏡圖示有誤，請修正。
- (3)消防救災空間配置請依消防主管機關規定檢討，並於核備前檢附相關核准圖說。
- (4)相關圖說請補附比例尺，以利審閱。
- (5)空白頁請標示本頁空白。

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並詳細載明放寬事項。

11. 相關單位意見請酌參。

12. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

(三) 本案設計單位於110年2月20日函送都審報告書到府。110年3月22日召開第3次專案小組審查，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. 本府環境保護局意見(書面): 涉及環境影響評估部分，本案無新增意見，請依本局歷次審查意見辦理。
2. 本府交通局意見(書面): 仍請補充說明並詳實評估所設汽車停車位是否滿足所衍生停車需求，倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。
3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 尚無容積移轉案件紀錄。

4. 交通運輸系統配置事項：

- (1)查建造執照掛號日期為109年6月30日，依「新北市都市設計審議原則」應為108年9月18日版本檢討一戶設置一汽車，建築師於會上說明本案設置法定汽車位29輛已符合審議原則，請依上開規定調整並修正報告書相關圖面。
- (2)汽車車位編碼為23輛，實設為22輛，請修正。
- (3)裝卸車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。
- (4)本次檢附基地內通路所有權人通行使用同意書及建物地下室共用車道同意書，逕依建管規定辦理。

5. 景觀設計：

(1)請檢討樹穴配置及排水，並釐清下方台電配電室是否符合設置相關規定。

(2)燈具設備於外觀模擬圖說，請確保內容一致性及正確性。

(3)A及C棟因共用車道，請設置警示設施，確保行車安全。

6. 報告書部分：

(1)面積計算表內容有誤，如本期新增之停車空間檢討：汽車1戶1車位，4戶應設4位等字眼，請修正。

(2)汽機車停車與動線計畫之本期本次增建與第一期共用車道汽車共30位有誤，請修正。

(3)消防救災空間配置請依消防主管機關規定檢討，並於核備前檢附相關核准圖說。

(4)請刪除面積計算表內容涉及工程造價金額部分。

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並詳細載明放寬事項。

8. 相關單位意見請酌參。

9. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

10. 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110年4月5日前辦理核備事宜。

(四)本案設計單位於110年5月13日函送都審報告書到府。110年6月7日召開第4次專案小組審查，決議如下：本案請作業單位協助洽都市計畫主管機關確認是否符合土管獎勵規定配合修正後，除涉及整體配置調整，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)：前次審查意見仍未說明，仍請補充說明並詳實評估所設汽車停車位是否滿足所衍生停車需求，倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

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

3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案尚無容積移轉申請相關紀錄。

4. 法規檢討：

(1)申請土地使用分區管制要點規模獎勵部分：

A. 經查原都審報告書係以全街廓之整體規劃，經改制前臺北縣政府以92年11月17日北府城規字第0920680916號函備查在案，並辦理4次變更都市設計審議在案，後續經市府工務局分別核准93峽建字00172號(94年8月23日94峽使字00389號使用執照)及95峽建字第00868號建造執照(98年3月3日98峽使字00145號使用執照)，且查本案前未有申請建造執照之記錄，按中央法規標準法第18條處理程序已終結。

- B. 另程序法規係依「程序從新」原則適用之，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3項及第4項規定，都審申請案經本府核備後，申請人應自收受核備函之日起一年內申請建築執照。未依前項規定申請建築執照者，本府之核備函自前項所定期間屆滿之次日起失其效力。
- C. 綜上，申請單位於109年6月30日始就剩餘基地面積(315.04平方公尺)申請新建建造執照(為本案法令適用日)，併重新提送都市設計審議，惟本案係納入(包含94峽使字00389號及98峽使字00145號使用執照)處理程序以終結之使用範圍再依「台北大學社區特定區計畫土地使用分區管制要點」第7條申請大街廓獎勵部分，是否符合土地使用分區管制要點規模獎勵部分，請作業單位洽都市計畫主管機關確認是否符合獎勵規定後，配合修正。(除申請單位可提出其他經本府同意本案採分期分區開發及符合其有效開發時效之證明文件。)

(2) 本案基地範圍係包含94峽使字00389號及98峽使字00145號使用執照於同一宗基地內申請新建建造執照，將未使用完之容積樓地板面積納入本案檢討使用是否符合相關規定(如建管法規檢討、土地使用權同意書等)，請逕洽本府工務局確認。

5. 請依前次會議紀錄結論加強車道與開放空間周邊安全與照明。
6. 地下室停車空間車道軌跡請依建管規定檢討。
7. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則46、48條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。
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並詳細載明放寬事項。
9. 相關單位意見請酌參。
10. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。
11. 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110年6月21日前辦理核備事宜。

(五) 本案案經設計單位於110年6月21日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於110年7月5日新北府城設字第1101176744號函先行同意核備在案。

八、以上提請110年9月10日本市110年第8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	家信建設三峽區大學段一小段27地號1筆土地店舖集合住宅新建工程	案號	報告案 第四案
說明	<p>一、申請位置：三峽區大學段一小段27地號1筆土地</p> <p>二、設計單位：陳柏壽建築師事務所 建築師：陳柏壽</p> <p>三、申請單位：家信建設有限公司 負責人：石祖華</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率50%，容積率210%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上11層地下2層，鋼筋混凝土構造，共21戶。</p> <p>(二)建築基地面積：797.67公尺。 設計建築面積：392.95平方公尺。 設計建蔽率：49.26%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：3,492.45平方公尺。 設計容積面積：1,674.86平方公尺。 設計容積率：209.97%≤210%。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層至二層：防災避難室兼停車空間、停車空間、機械室。 地上一層：店舖、梯廳、停車空間、車道。 地上二層：集合住宅、梯廳、管委會空間。 地上三層至十一層：集合住宅。 屋突一層至三層：樓梯間、機械室，水箱。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車21輛，實設21輛。 應設機車21輛，實設21輛。 應設自行車4輛，實設4輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案係依據「台北大學社區特定區計畫土地使用分區管制要點」第2點：「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。」爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案設計單位於110年3月26日函送都審報告書到府。110年4月16日召開專案小組審議，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。</p> <p>1. 本府環境保護局意見(書面):涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市三峽區大學段一小段27地號1筆土地，基地面積797.67平方公尺，興建1幢3棟地上11層地下2層共21戶之集合住宅、店舖，建築物高度42.15公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。</p> <p>2. 本府交通局意見(書面):本案無意見。</p>		

3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):尚無申請容積移轉紀錄。
 4. 專章檢討部分:本案申請屋脊裝飾物審議,依新北市都市設計審議原則第6點第2款第4目(1)規定,以不超過6公尺設置,原則同意。
 5. 交通運輸系統配置事項:本案車道規劃與梯廳大門及綠軸退縮交織不易行人察覺,請加強警示之方式,以利人行安全。
 6. 請將服務空間(如:停車空間、台電屋外配電場)集中整併設計,以設計手法加強防災空間使用可及性,另建議商業空間延伸至後院側開放空間,並加強夜間照明。
 7. 沿街人行道部分為利人行通行,喬木請以樹穴蓋板方式規劃。
 8. 景觀設計:
 - (1)露台綠化其可綠化面積應分別達其面積之二分之一,請修正。
 - (2)不可綠化部分請依項目色塊區分範圍,以利檢視。
 - (3)請檢討樹穴、植栽槽及全區導排水配置,並釐清台電屋外開關場是否符合設置相關規定,並說明A-A景觀剖面圖相關空間用途。
 - (4)請套繪大觀路旁既有台電變電箱整體規劃,並於相關圖面標示人行通行1.5公尺及喬木覆土處淨寬1.5公尺。
 9. 報告書部分:
 - (1)封面法令適用日有誤,請修正。
 - (2)提案單新建建築各層用途樓層有誤,請修正。
 - (3)公共開放空間管理維護基金計算有誤,請修正。
 - (4)請刪除土地所有權人同意書。
 - (5)防救災計畫請依範本檢附檢核表及配置圖,其餘頁面請刪除。
 - (6)有關透空立體構架、屋突層樓梯間、透空遮陽版、透空遮牆及夾層,逕依建管規定檢討。
 10. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則46、48條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分,應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。
 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。
- (二)本案設計單位於110年5月12日函送都審報告書到府。提請110年6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. 本府環境保護局意見(書面):涉及環境影響評估部分,無新增意見,請依照本局歷次審查意見辦理。

2. 本府交通局意見(書面):平面層身心障礙車位請檢討規劃設置於地下層,以避免車輛進出影響行人與行車。
 3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):經查土地容積移轉申請案管理系統,無申請容積移轉紀錄。
 4. 依前次決議議事項,請將服務空間(如:停車空間、台電屋外配電場)集中整併設計,以設計手法加強防災空間使用可及性,另建議商業空間延伸至後院側開放空間,並加強夜間照明,本次申設單位規劃社區田園咖啡引導商業行為並與防災空間連結,請於鄰棟防災空間範圍以硬鋪面設置加強人行使用可及性,並刪除防災空間街道家具設置。
 5. 景觀設計:
 - (1) 本次申設單位所提不可綠化部分車道範圍仍有錯誤,請確實檢討綠化,並修正。
 - (2) 請補充車道軌跡線、導排水溝及鄰地圍牆,避免與綠化重疊,並補充鋪面計畫及剖面圖,以利車行承載抗壓性。
 - (3) 請於人行動線周邊增設景觀高燈,另照明計畫圖說勘誤部分,請修正。
 - (4) 臨 8 公尺計畫道路側,請適度加大喬木植栽樹穴,並以複層植栽規劃。
 - (5) 請補充標示地面層進排風口位置,確保不影響人行空間。
 - (6) 屋頂設置喬木部分之覆土深度應大於 1.5 公尺。
 6. 交通運輸系統:
 - (1) 本案車道規劃與梯廳大門及綠軸退縮交織不易行人察覺,請加強警示之方式,以利人行安全。
 - (2) 請以設計方式加強地下室車行進出動線合理性及安全性。
 7. 報告書部分:本案已申請建造執照,故得免檢附土地所有權人同意書(含土地登記簿謄本及地籍圖謄本)。
 8. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分,應於都市設計審議核准前依公告實施內容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並詳細載明放寬事項。
 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 110 年 6 月 25 日前辦理核備事宜。
- (三) 本案案經設計單位於 110 年 6 月 24 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備,本府於 110 年 7 月 8 日新北府城設字第 1101193905 號函先行同意核備在案。

八、以上提請 110 年 9 月 10 日本市 110 年第 8 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	欣羽土城區明德段 6、7、8 地號等 3 筆土地店舖及集合住宅新建工程	案號	報告案第五案
說明	<p>一、申請位置：土城區明德段 6、7、8 地號等 3 筆地號。</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：欣羽股份有限公司 負責人：陳慧萍。</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(法定建蔽率 50%、法定容積率 240%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 23 層、地下 3 層，鋼筋混凝土構造，共 91 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：2,626.67 平方公尺。 設計建築面積：1032.94 平方公尺。 設計建蔽率：39.33%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：18,003.9 平方公尺。 設計容積面積：9,834.25 平方公尺。 設計容積率：374.39%(含容積獎勵)≤374.4% [240%*(1+6%+6%+3%+2%)] (允建上限)。</p> <p>(四)容積移轉面積：2,458.56 平方公尺。(39%) 綠建築獎勵：378.24 平方公尺。(6%) 智慧建築獎勵：278.24 平方公尺。(6%) 耐震標章獎勵：187.21 平方公尺。(3%) 性能設計獎勵：126.08 平方公尺。(2%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下： 地下三層至地下二層：停車空間、機械室。 地下一層：防空避難室間停車空間、機械室。 地上一層：店舖、門廳、管委會使用空間。 地上二層：店舖、管委會使用空間。 地下三層至二十三層：住宅。 屋突一層至三層：樓梯間、機械室。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 98 輛，實設汽車 130 輛。(自設 32 輛) 應設機車 100 輛，實設機車 100 輛。 應設自行車 15 輛，實設自行車 15 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案係依據「都市計畫法新北市施行細則」第 45 條第 1 項第 3 點：「申請容積達基準容積之一點五倍以上之建築基地。但依都市更新法令實施都市更新事業之地區，為一點八倍以上。」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 110 年 4 月 1 日函送都審報告書到府。110 年 5 月 7 日召開專案小組審查，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</p>		

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. 本府環保局意見(書面):據所附資料載:基地位於本市土城區明德段 6、7、8 地號等 3 筆土地,基地面積 2,626.67 平方公尺,興建 1 幢 1 棟地上 23 層地下 3 層共 91 戶之集合住宅、店舖,建築物高度 81.9 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。本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):本案經查詢容積移轉系統,尚無容積移轉申請紀錄。
2. 本府交通局意見(書面):本案為第 1 類建築物(店舖 7 戶、住宅 84 戶),設置汽車停車位 130 席,機車停車位 100 席,已達提送交評門檻。
3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):經土地容積移轉申請案件管理系統,前經新北市政府 109 年 3 月 23 日新北府城開字第 1090462866 號函核准容積移轉,接受基地係土城區明德段 6、7 地號等 2 筆土地,面積 1,403.96 平方公尺,得移入容積移轉量為 876.07 平方公尺(位於整體開發地區)。
4. 法規檢討部分:
 - (1) 本案依本計畫區土地使用分區管制要點第 9 點申請容積獎勵部分,請確認申請獎勵額度是否正確,及釐清本案應盡之義務與獎勵加以區分(如:綠建築保水與新北市透水保水自治條例相關內容檢討)部分,不得重複計列。
 - (2) 經查本案報告書建造執照掛件申請於 109 年 12 月 29 日,故應檢討 108 年 9 月 18 日頒布之「新北市都市設計審議原則」規定,請更正相關內容。
 - (3) 本案提請放寬「都市計畫法新北市施行細則」第 15 條大型商場規定部分,查非都市設計審議放寬事項,請申請單位依規定檢討,另經申請單位於會議上說明已送本府工務局審查中,後續請檢附主管機關同意函文。
5. 查報告書申請容積移轉評點項目平面配置圖,與報告書平面配置圖不一致,請釐清後更正。
6. 公共開放空間系統:
 - (1) 本案請依新北市都市設計審議原則第 1 點第 1 款檢討,開放空間應具有公共性、開放性與可及性,並供非特定民眾休憩與使用為原則,不得設置阻隔性之花台、水池、穿廊、植栽(灌木)帶、通排氣墩等阻隔設施,並應考量無障礙環境設計。
 - (2) 本案申請容積移轉評點項目之沿街式開放空間部分,其空間內設置未具連通性質之水池及花台部分,請取消或移設位置。
 - (3) 本案申請容積移轉評點項目之廣場式開放空間部分,目前臨街角兩側規劃大面積綠帶及座椅,不具廣場式開放空間之可及性、串連性及開放性,請沿建築外緣布設植栽帶,並增大串聯

至街角側廣場之硬鋪面(至少 2.5 公尺寬)，加強對外使用之開放性。

- (4) 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，請增設高燈，取消投射燈，並補充現況照明設備。
- (5) 本案鄰地界線設置街道傢俱部分，請配合開放空間整體規劃移設。
- (6) 本案請依本區都市計畫書土地使用分區管制要點退縮示意圖，留設人行空間，並規定修正人行道淨寬度。

7. 建築配置部分:

- (1) 為塑造安全且具遮陰性之公眾通行空間，基地西北側沿街人行道退縮寬度達 6 公尺以上，應設置連續雙排大型喬木部分，請移設消防車輛位置，至本案街角廣場或車道入口旁空間規劃，並重新提送消防救災計畫予消防局審核，依其審核後內容辦理。
- (2) 本案申請屋脊裝飾物設置部分，請依新北市都市設計審議原則規定以 6 公尺以下設置，並請補充結構耐候、耐震、耐風等結構計算及簽證，並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檢討後，原則同意。
- (3) 本案基地內設置高層建築物專用出入口緩衝空間，請規劃於建築物出入口至建築線之間，應確實依建管規定檢討修正。
- (4) 請補充標示本案地下室排風管道設置位置，且其排風方向不得面對人行空間。
- (5) 本案設置裝飾柱及格柵部分，請逕依建管規定辦理。

8. 交通運輸系統配置事項:

- (1) 因停車總數量大於 50 部，考量人行動線使用安全，汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍、騎樓或開放空間獎勵範圍之間應設置 6 公尺緩衝平地空間部分，本案無障礙機車位與緩衝空間交織，為確保使用安全請移設至地下 1 層停放，並考量動線使用安全性，應設置於鄰近垂直動線服務核。
- (2) 有關車道穿越之人行空間，其鋪面應為防滑材質，其高程與鋪面型式應與相鄰人行空間一致，且順平無高差。

9. 景觀綠化:

- (1) 本案設置植栽樹穴覆土突出地面部分，請與人行道順平處理。
- (2) 本案無法綠化面積檢討有誤，請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函辦理，並於圖說上詳列無法綠化面積之項目。
- (3) 本案請補充說明設置灌木植栽種類並於圖例詳細說明。
- (4) 綠覆面之計算應依「新北市都市設計審議原則」附表一檢討計算，請釐清設置喬木之米高徑後，重新核算綠覆率。
- (5) 查本案報告書基地內留有既有喬木，請設計單位檢附樹種、移植方式及位置之說明，並符合「新北市樹木保護治制條例」。

(6) 本案申請綠建築鑽石級獎勵，請補充相關景觀設計基地保水等圖說。

(7) 請補充與 35 公尺金城路公有人行道之介面處理方式，並加強人行動線之引導。

(8) 本案於沿街設置喬木部分，請降板處理與人行道順平，並確保地下室停車空間淨高符合建管規定。

10. 報告書部分：

(1) 報告書第 8 章附件檢附資料部分，請依本府城鄉發展局公告範本製作。

(2) 本案配置圖及剖面圖請詳細繪製(如:標示各區高程、獎勵範圍、周邊鄰地及路緣石)，以利確認本案人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，橫向坡度不大於 4%。

(3) 公共開放空間管理維護執行計畫表，檢討計算本案基金金額有誤，請修正，並請申請人及建築師正本用印及簽章。

(4) 本案涉及建管法令部分請依建管規定檢討，相關圖說請移除。

(5) 有關廣告招牌部分，請逕依建管規定設置，並移除圖說。

(6) 住戶管理規約部分請補充本案各項獎勵所提撥之管理維護經費。

(7) 報告書內容請依新北市都市設計審議範本繪製編排，請修正。

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. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。

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 110 年 5 月 21 日前辦理核備事宜。

(二) 本案經設計單位於 110 年 5 月 24 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 110 年 7 月 9 日新北府城設字第 1100997493 號函先行同意核備在案。

八、 以上提請 110 年 9 月 10 日本市 110 年第 8 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	衛生福利部台北醫院新莊區思源段632地號等13筆土地急重症大樓擴建工程(第1次變更設計)	案號	報告案第六案
說明	<p>一、申請位置：新北市新莊區思源段632、634、638、0239、639、635、640、645、632、644、633、646、641等13筆土地</p> <p>二、設計單位：許常吉建築師事務所 建築師：許常吉</p> <p>三、申請單位：衛生福利部臺北醫院 負責人：鄭舜平</p> <p>四、土地使用分區：醫療用地(建蔽率40%，容積率400%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上4層地下3層鋼筋混凝土構造，共1戶。</p> <p>(二)建築基地面積：19,722.15平方公尺。 設計建築面積：7,816.57平方公尺。 設計建蔽率：39.53%≤40%。</p> <p>(三)總樓地板面積：85,177.79平方公尺。 設計容積面積：61,900.5平方公尺。 設計容積率：303.07%≤400%</p> <p>(四)新建建築各層用途如下： 地下四-三層：停車空間、機房。 地下二-一層：醫院、防空避難室兼停車空間。 地上一-十六層：醫院。 屋突一-二層：機房、水箱。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車288輛，實設428輛(自設140輛)。 應設機車288輛，實設301輛(自設13輛)。 應設自行車44輛，實設45輛(自設1輛)。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案依「都市計畫法新北市施行細則」第45條規定：本案屬申請基地面積大於六千平方公尺，且總樓地板面積大於三萬平方公尺者，應先經新北市都市設計審議委員會審議後方得申請建造執照。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109年10月19日新北府城設字第1091794790號函同意備查在案。</p> <p>(二)本案設計單位於110年4月28日提送都審報告書到府，以上提請110年5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。</p> <p>1. 本府交通局意見(書面)：交通部分，本局原則同意。</p> <p>2. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，無新增意見，請依照本局歷次審查意見辦理。</p> <p>3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案尚查無容積移轉之紀錄。</p> <p>4. 本案依報告書所載建造執照申請書係為110年1月22日，土地</p>		

使用分區管制要點應依109年11月20日發佈實施「變更新莊細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)書」檢討，請更新檢討。

5. 景觀綠化部分：

- (1) 喬木數量請不低於原核准數量。
- (2) 動力中心屋頂綠化變更部分，請檢附變更前後左右頁面對照說明，並說明無法綠化項目，醫療動力中心屋頂綠化面積減少部分，請以地面綠化及壁面綠化補足面積。
- (3) 考量人行遮蔭，請於思源路及長青街機車人行步道上增加喬木植栽。

6. 考量動力中心立面配合機能需求立面變更，原則同意。

7. 動力中心建築物高度依建管規定檢討。

8. 報告書部分：

- (1) 請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」附表三及範本製作都市設計審議報告書。
- (2) 變更圖說應清楚框出變更項目及左右頁面對照說明。
- (3) 報告書內容請說明本案分期分區計畫。

9. 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則46、48條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。

10. 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。

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. 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110年5月28日前辦理核備事宜。

(三) 本案案經設計單位於110年6月18日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於110年7月12日新北府城設字第1101030961號函先行同意核備在案。

八、以上提請110年9月10日本市110年第8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	十三行博物館八里區臺北港段8地號1筆土地十三行文化聚落再造新建工程	案號	報告案第七案
說明	<p>一、申請位置：八里區臺北港段8地號1筆土地。</p> <p>二、設計單位：姜樂靜建築師事務所 建築師：姜樂靜</p> <p>三、申請單位：新北市立十三行博物館 負責人：柏麗梅</p> <p>四、土地使用分區：公園用地(建蔽率 15.0%，容積率 30.0%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上3層，地下1層，鋼筋混凝土造，共1戶。</p> <p>(二)建築基地面積：46,829.69平方公尺。</p> <p>(三)設計建築面積：1,100.11平方公尺。 設計建蔽率：3.61%≤15.0%(含第一期建蔽率)。</p> <p>(四)總樓地板面積：3,059.81平方公尺。 設計容積面積：3,256.79平方公尺。 設計容積率：8.21%≤30.0%(含第一期容積率)(法定上限)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層：展覽空間、機房。</p> <p>地上一層至三層：展覽空間、附設賣店、辦公室、研習教室、附屬賣店、附設用餐空間。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車22輛，實設30輛(自設8輛)。 應設機車22輛，實設28輛(自設6輛)。 應設自行車4輛，實設10輛(自設6輛)。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案係依據109年11月20日「變更臺北港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)書第15點應先經都會依「新北市都市設計審議原則」及「臺北港特定區都市設計準則」審議通過後始得發照建築，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案設計單位於110年2月26日函送都審報告書到府，於109年12月21日專案小組審查，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。</p> <p>1. 本府工務局意見(書面)：</p> <p>(1)圖說不清晰。</p> <p>(2)請於面積計算表標示個樓層高度，另請標示面積如何計算。</p> <p>(3)請標示陽台、露台範圍。</p> <p>(4)請檢討逃生之步行距離及重複步行距離。</p> <p>(5)傾斜外牆請依業務手冊5-2檢討計算。</p> <p>(6)挑空請依規定繪製。</p> <p>(7)安全梯請依規定繪製。</p> <p>(8)屋頂突出物請檢討面積及透空率。</p>		

(9)本案建築物用途及使用類組為何？

(10)請確實檢討無障礙設計規範。

(11)豎道挑空請依技術規則第 79-2 條檢討防火區劃。

2. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市八里區臺北港段 8 地號 1 筆土地，基地面積 46,829.69 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 3 層地下 1 層共 1 戶之展覽空間、附設賣店、辦公室、附設用餐空間，建築物高度 20.7 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 23、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)停車場出入口：

A. 未見本案停車場設置位置，並請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道寬度/坡度、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、行穿線等。

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

C. 請補充本案基地周遭各建案之停車場出入口是否與本案停車場出入口有所衝突。

(2)動線：

A. 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。

B. 內部動線部分，停車場內部各種車輛(包含汽車、機車、自行車)動線規劃應避免交織，請調整配置或加強安全警示設施。

(3)停車位：

A. 考量本案作為公園使用，為十三行文化聚落再造工程，其民眾前往公園之需求確實內部化處理，仍請補說明分析所提供汽、機車位是否能滿足停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

B. 請依身心障礙者權益保障相關規定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。

4. 本府城鄉發展局開發管理意見(書面)：經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，無申請容積移轉事宜。

5. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

(1)經查旨揭報告書未檢附建造執照申請書，爰請申請人補件，以便確認該案法令適用日。

(2)次查旨揭報告書涉及基地面積及法定停車位之內容，前後數值上有不一致部分，請申請人釐清確切基地面積及法定停車

位並修正。

6. 本案申請單位為十三行博物館，惟申請書表上開單位未用印，請上開單位確認本案檢送內容是否正確。

7. 法規分析：

- (1) 請檢附建造執照申請書資料，以確認法規適用日。
- (2) 請依建築技術規則檢討公有建築物建築基地達 1,500 平方公尺者，加倍附設停車空間。
- (3) 土地使用分區管制要點規定法定退縮 5 公尺及 1.5 公尺鄰棟間隔不得設置固定式構造物。
- (4) 本案未檢討屋頂綠化，請依「都市計畫法新北市施行細則」第 44 條及「新北市都市設計審議原則」檢討。
- (5) 請以一宗基地方式檢討相關法規。另有關復舊聚落部分請補充說明申請方式。

8. 建築計畫：

- (1) 請確認本案基地面積、地籍謄本面積，俾利面積計算。
- (2) 因本案基地內已有一期完工建物，請說明本案面積檢討方式，並以一宗基地方式檢討。
- (3) 請依土地使用分區管制要點第 7 點第 8 項檢討留設 3 公尺人行道或自行車道供公眾使用，請於圖面說明。
- (4) 建築物外牆材質及色彩計劃請詳細說明各材質分布情形。
- (5) 請檢討基地到建築物無障礙通路寬度及通行範圍，確保其鋪面順平處理。
- (6) 考量本案為公有建築物，請依使用人數計算衛生設備數量。
- (7) 本案建築物高度，請依建管規定辦理。
- (8) 請補充說明立面設計與周邊既有建築語彙之協調性。
- (9) 請詳細標示基地內外高程關係，並標示原始地形。
- (10) 有關本次申請範圍為二期工期，請說明如何與既有環境(周邊建築、公共運輸及人車動線等)之連結。

9. 交通運輸計畫：

- (1) 法定退縮空間不得設置停車空間。
- (2) 請檢討卸貨空間請於基地內化處理，以確保人行及車行安全。
- (3) 無障礙汽、機車位請靠近垂直動線且集中設置。
- (4) 自行車請於室內設置。
- (5) 請說明停車場車道寬度、等候空間及行車軌跡，並請基地內化處理。
- (6) 請說明建築物外無障礙通道與室內無障礙設施行進方式。
- (7) 機車停車位請依「新北市機車停車空間設置要點」檢討。

10. 景觀計畫：

- (1) 本案既有樹木 660 棵，請依新北市設計審議原則第 8 條第 2 項檢討喬木米高徑、樹冠、綠覆面積，另與報告書檢附表格與新北市都市設計審議原則內容不同，請確認。

- (2)綠化量檢討，基地面積與面積計算表內容不同，請說明差異以確認綠覆面積檢討。
- (3)綠化檢討依「都市計畫法新北市施行細則」及「新北市設計審議原則」檢討，並請說明濱水植物計算方式。
- (4)請檢討基地、人行步道及道路高程差，並請以剖面圖說明。
- (5)三時段模擬時段有誤請修改。
- (6)本案位於公園內，考量夜間人行安全，請設置景觀高燈，並請檢具燈具圖例及燈具高度說明。
- (7)請說明空調計畫室外機設置位置及冷媒管進出外牆位置，並請給予遮蔽美化。
- (8)監視安全系統及透保水計畫非屬都市設計審議範圍請刪除。
- (9)請依使用人數檢討垃圾儲存及運送計畫。
- (10)請依「新北市都市設計審議原則」檢送防救災計畫審查，並將審查核准文件檢附於報告書。
- (11)請套繪行穿線位置，有關沿街連續之植栽穴請配合行穿線整體規劃，留設出入動線。

11. 平立面圖說：

- (1)圖面及文字說明模糊部分請修改。
- (2)平面圖家具配置請刪除。
- (3)平面圖部分請說明各空間使用性質。

12. 報告書部分：

- (1)提案單內容有誤，請釐清。
- (2)法規分析檢討對應頁數及檢討結果請核實填寫。
- (3)請檢附土地使用分區管制要點圖例，並請標註基地位置。
- (4)報告書內有錯字請修改。
- (5)報告書內圖片模糊部分請更換，以利閱讀。
- (6)本案案名請修正為「十三行博物館八里區臺北港段 8 號十三行文化聚落再造新建工程」。
- (7)目錄名稱請與各章節名稱需相同。
- (8)請詳細標示各平面圖尺寸以利閱讀。
- (9)夜間照明圖說請前後一致。
- (10)請釐清更正植栽計畫內容。
- (11)請補充說明文化聚落規劃設計說明。
- (12)請標示清楚本次申請範圍，並於報告書封面載明。

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)本案設計單位於 110 年 2 月 26 日提送都審報告書到府，提請 110 年 3 月 22 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):三樓餐廳面積超過 300 平方公尺,類組是否為 B3 請釐清。
2. 本府交通局意見(書面):按本局前次意見第 3 點,考量本案作為公園使用,為十三行文化聚落再造工程,其汽車停車位規劃 26 席、機車 28 席、自行車 10 席,其民眾前往公園之需求確實內部化處理,仍請再補說明分析所提供汽、機車位是否能滿足停車需求;倘有停車供給不足情況,應研提改善措施或增加停車供給。
3. 本府環境保護局意見(書面):涉及環境影響評估部分,本案無新增意見,請依本局歷次審查意見辦理。
4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):查旨揭報告書有關屋頂綠化之內容,經檢核屋頂綠化面積尚有錯誤,請申請人釐清修正。
5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):尚無容積移轉案件紀錄。
6. 法令檢討:
 - (1)本案尚未申請建造執照掛件,請確認本案法規適用日期。
 - (2)本案依都市計畫法新北市施行細則規定須設置前院、側院退縮 10 公尺,請補充檢討與十三博物館側之側院退縮符合規定。
7. 交通及運輸計畫:
 - (1)有關地面層設機車停車空間請依「新北市建築物機車停車空間設置要點」設置辦理。
 - (2)有關自行車停車空間請設置於室內或以設置頂蓋方式規劃。
8. 景觀及建築計畫:
 - (1)屋突及其花架請依建管規定檢討。
 - (2)請說明屋頂花架具體之規劃方式,以確保植栽生長。
 - (3)地面層、屋頂(含露台)之綠化及綠覆率檢討依「都市計畫法新北市施行細則」及「新北市都市設計審議原則」檢討。不可綠化面積請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函辦理。請以圖塊方式檢討說明。
 - (4)請檢討基地、人行步道及道路高程差,並請以剖面圖說明,標註尺寸及高程,以符合 4%規定。
 - (5)請確認既有變電箱及既有污水設施於本案基地位置,既有變電箱給予適度遮蔽美化。
 - (6)請詳細說明夜間照明之時段區劃與周邊整體之環境關係,並確保提供足夠之照度以利使用安全。
 - (7)建築物周邊請補充排水及洩水之規劃圖說。另有關屋頂部分請說明排水方式。
 - (8)沿街人行道樹穴請以設計方式適度增加路徑。
9. 報告書部分:
 - (1)報告書編排頁碼排序有誤,且法規檢討對應頁數有誤,請修正。

	<p>(2)汽、機車、自行車位輛數報告書內容前後不一，請確認。</p> <p>(3)報告書封面未說明是否申請提請放寬事項。</p> <p>(4)地下室通風設計說明報告書內未說明。</p> <p>(5)報告書 p4-2 景觀剖面圖 10 公尺前院退縮空間不得設置固定式構造物，請釐清。</p> <p>(6)防救災計畫請檢附核准一層平面圖檢討防救災動線圖說，請確認本案是否設置防災通道。</p> <p>(7)請標註屋頂女兒牆高度，以確認使用安全。</p> <p>(8)報告書各層平面圖內容有誤，請修正。</p> <p>(9)透保水計畫請依「新北市透保水自治條例」辦理，報告書內檢討章節請刪除。</p> <p>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。</p> <p>11. 相關單位意見請酌參。</p> <p>12. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>13. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發要點」於 110 年 4 月 5 日前辦理核備事宜。</p> <p>(三)本案經設計單位於 110 年 4 月 19 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 110 年 7 月 14 日新北府城設字第 1100753527 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 110 年 9 月 10 日本市 110 年度第 8 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	陳蘭湘八里區中庄段 157、158 地號等 2 筆土地住宅新建工程(第 1 次變更設計)	案號	報告案第八案
說明	<p>一、申請位置：八里區中庄段 157、158 地號等 2 筆土地。</p> <p>二、設計單位：黃淑玲建築師事務所 建築師：黃淑玲</p> <p>三、申請單位：陳蘭湘</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率 50.0%，容積率 200.0%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 1 層，鋼筋混凝土構造，共 1 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：499.69 平方公尺。</p> <p>(三)設計建築面積：198.29 平方公尺。 設計建蔽率：39.68%≤40.0%。</p> <p>(四)總樓地板面積：198.29 平方公尺。 設計容積面積：.29 平方公尺。 設計容積率：68%≤200.0%(法定上限)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下： 地上一層：住宅。</p> <p>(六)停車間：應設汽車 1 輛，實設 1 輛。 應設機車 2 輛，實設 2 輛。 應設自行車 1 輛，實設 1 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案係依據「變更臺北港特定區計畫細部計畫(修訂土地管制要點第六點)第二十點本計畫地區皆應先經新北市都市設計審議通過後方得申請建築執照，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 109 年 11 月 24 日新北府城設字第 1091961230 號函同意核備在案。</p> <p>(二)本案設計單位於 110 年 4 月 14 日提送都審報告書到府，提請 110 年 5 月 10 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. 本府交通局意見(書面)：無涉停車場出入口與停車位數變更，請依計畫內容執行。</p> <p>2. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，無新增意見，請依照本局歷次審查意見辦理。</p> <p>3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：尚無容積移轉相關紀錄。</p> <p>4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：擬變更使用用途「店</p>		

舖」為「住宅」、降低設計建蔽率及容積率等事項，尚符合「都市計畫法新北市施行細則」及「變更臺北港特定區細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」之規定。

5. 有關屋頂綠化，因未規劃通達屋頂平台之垂直動線，涉及「都市計畫法新北市施行細則」第44條，原則同意依「新北市都市設計審議原則」第7條第1項第3款規定檢討，以地面層喬木加倍方式設置辦理。

6. 法規檢討：

(1) 本案法令請確實依建造執照掛件日檢討相關法令。

(2) 請補充說明工程進度，並檢具最新現況照片確保無先行動工。

7. 建築物量體及配置計畫：

(1) 請說明本案機電設備位置，並請予以遮蔽美化。

(2) 本案空調設備於報告書內容說明設置於夾層內，惟一層平面圖查無夾層標示，請說明。

(3) 室內設置大型儲藏室空間，請依建築技術規則檢討與居室之比例。

(4) 本案鋼筋混凝土與鋼構連接及屋頂型式，請以圖說說明接合及排水規劃方式。

8. 交通運輸系統：

(1) 因目前人車動線交織，請合理布設其進出動線，以確保安全。

(2) 請依「新北市建築物機車停車空間設置要點」，檢討戶外機車位設置規定。

(3) 車道與人行空間介面請設置植栽，予以區隔。

9. 景觀計畫：

(1) 變更後地面層綠化面積及屋頂綠化面積，請以不低於原核准面積設置檢討，並請檢附計算式，俾利檢核。

(2) 人行步道應與公有人行道一致，並與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於4%為原則。

(3) 綠化及綠覆率檢討，不可綠化部分請依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函辦理，請以圖塊分別標示不可綠化範圍。

(4) 綠化空間建請以複層式植栽設計並與欄桿合併規劃。

(5) 本案設置滲透草溝及透空圍牆，請以剖面圖說明設置方式及與鄰地關係。

10. 報告書部分：

(1) 提案單內容有誤，請釐清。

(2) 原核准頁面需逐頁檢附騎縫章，部分頁面模糊，請更換。

(3) 變更設計頁面請詳細說明變更項目、內容，變更部分請以紅色虛線框列說明，未變更頁面僅需檢附原核准頁面，倘為本

	<p>次新增頁面亦請標註說明。</p> <p>(4)目前規劃之圖說中平面、立面、剖面皆未能明確表達報告書 P4-02-1 設計構想內容，請加強內容之完整性。</p> <p>(5)相關配置應一併配合調整修正。</p> <p>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。</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. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。</p> <p>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。</p> <p>15. 相關單位意見請酌參。</p> <p>16. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>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 110 年 5 月 24 日前辦理核備事宜。</p> <p>(三)本案經設計單位於 110 年 6 月 7 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 110 年 7 月 14 日新北府城設字第 1101101443 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 110 年 9 月 10 日本市 110 年度第 8 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	曹新泰企業中和區錦和段 25 地號等 24 筆土地集合住宅大樓新建工程	案號	報告案第九案
說明	<p>一、申請位置：中和區錦和段 25 地號 1 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：曹新泰企業股份有限公司 負責人：曹富</p> <p>四、土地使用分區：住宅區（建蔽率 50%，容積率 300%）</p> <p>五、設計概要：</p> <p>（一）設計內容：地上 24 層地下 5 層鋼筋混凝土構造，共 432 戶。</p> <p>（二）建築基地面積：5,591.68 平方公尺。 設計建築面積：1,845.76 平方公尺。 設計建蔽率：33.01% ≤ 50%。</p> <p>（三）總樓地板面積：51,164.67 平方公尺。 設計容積面積：26,990.84 平方公尺。 設計容積率：482.70% (含獎勵容積) ≤ 482.76% [300%(1+27.7%+33.22%)] (允建上限)</p> <p>（四）都市更新獎勵面積：5,573.32 平方公尺 (33.22%)。 容積移轉獎勵面積：4,646.68 平方公尺 (27.7%)。</p> <p>（五）新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層至五層：停車空間。 地上一至二層：一般零售業、管委會、住宅、公厝。 地上夾層一層：一般零售業、集合住宅。 地上二層至五層：集合住宅、社會住宅。 地上六層至二十四層：集合住宅。 屋突一層至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>（六）停車空間：應設汽車 331 輛，實設 333 輛 (自設 2 輛)。 應設機車 432 輛，實設 432 輛。 應設自行車 162 輛，實設 162 輛。</p> <p>（七）餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案依據「變更中核都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）案」土地使用分區管制要點第 17 點規定，申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>（一）本案設計單位於 105 年 1 月 26 日函送都審報告書到府。提請 105 年 4 月 21 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：「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，續提專案小組審議。」。</p> <p>1. 請加強對周圍環境之說明，包含交通、環境及臨路關係，以釐清開發後與環境之關聯性。</p>		

2. 請清楚交代與鄰地介面處理方式。
3. 請改善基地內通路人車動線交織問題，並提升住戶生活使用空間及環境之品質。
4. 基地南側建物量體達 29 層，請加強建物與全區環境之分析。
5. 有關都市設計部分，應達本市都市設計審議原則之基本要求。
6. 請考量社會住宅、住戶、古厝及區位之關係，於各使用之出入動線、公共設施、管理及配置，請予以調整規劃。
7. 未來發展如有分幢分棟之配置，目前垃圾處理空間僅設一處，就住戶使用性及可及性，請再作適當之整體配置考量。
8. 考量老齡化使用者，請於建築設計上加強通用式設計。
9. 景觀樹種選用及配置，請再考量妥適性做適當之安排，避免造成使用行為之干擾。
10. 人行道植栽請配合未來道路拓寬，作適當調整配置。
11. 人行道路樹照明請取消投樹燈之照明方式，以增加環境友善性。
12. 請整清本案基地是否鄰接公有人行道，如有建議一併認養施作。
13. 依都原則第 7 點人行道退縮寬度達 6 公尺以上應種植雙排喬木。
14. 請依新北市都市設計審議原則第 2 點討 1.5 公尺鄰間隔並淨空設計。
15. 本案申請容積移轉，依都審原則不得設置機械停車位。
16. 無礙動線計畫請補充無障礙坡道、引導標示。
17. 有關屋脊裝飾物部分，請補充標示高度，建議採金屬構架、高度請以 6 公尺以下為原則設計，並請檢討結構安全及建築技術規則屋突物平面投影及透空遮牆規定。
18. 景觀請補充多處剖面，包含沿街面剖面(中正路、圓通路 252 巷)，以釐清空間環境品質。
19. 請依土管第 18 條檢討綠化面積、喬木數量，依規定可扣除之不可綠化面積應予著色標明。
20. 請依土管第 20 條補充檢討雨水貯留及滯洪設施，並以剖面、平面說明系統。
21. 請依新北市都市設計審議原則規定，檢討基地保水及透水鋪及綠屋頂。
22. 排水計畫請補充說明基地排水策略，請依都審原則第 6 點盡量設滲透井及其他保水設計，並請補標高程及排水方向。
23. 請考量建築物結構、防火避難、退縮及動線合理性，調整建築設計。
24. 報告書部分：
 - (1)請於報告書中述明法令適用日。

- (2)封面請更新為最新版本。
- (3)案名修正:「曹新泰企業中和區錦和段 25 地號等 24 筆土地集合住宅新建工程」。
- (4)法規檢討一章請明確標示適用法規版本並確實逐項檢討內容，詳實標註參照頁碼。
- (5)請轉載本府核發之建築線指示圖，以釐清建築線、基地範圍及現況。
- (6)法定退縮及鄰棟間隔 1.5 公尺退縮，請於平面圖上標繪。
- (7)請補充建築面積計算圖。
- (8)圖說內示意圖應清楚標示位置。
- (9)請於報告書內敘明申請都更獎勵之項目及其應盡之義務，並標示於圖說上。
- (10)請補充檢討建築技術規則高層建築物專章。
- (11)本案申請容積移轉，請依本市都審原則第 4 點，請考量環境友善性及公益性，提出對週遭環境友善方案，並以專章檢討說明。
- (12)有關景觀剖面圖說請補充道路、基地線、人行道、植栽綠化之範圍、寬度、高程、坡度、及覆土深度，並詳實標註相關尺寸。
- (13)請於一層平面圖套繪地下開挖範圍。

(二) 本案設計單位於 106 年 5 月 23 日函送都審報告書到府。提請 106 年 7 月 28 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，先提送交通影響評估至主管機關審查確認車道出入口設置位置，並經作業單位確認後，續提專案小組審議。」。

1. 為避免讀圖不易，有關報告書歷次會議決議及法規檢討專章請確實回應說明修正情形及標示頁碼。
2. 有關前次小組都市設計決議 1 至 2 點未完整回應檢討，請依下列意見修正:
 - (1)請補充基地與周邊環境(包含鐵皮地上物、雙和醫院、高架橋等)量體、高程等關係圖說。
 - (2)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。請補充剖人行道、車道及道路剖面圖說，並標明周邊高程關係。
3. 容積移轉部分:
 - (1)本案申請容積移轉(20%，3,388.18 平方公尺)，經申請單位說明同意以新制評點辦理。
 - (2)請增加開放空間告示牌及街道傢俱，應明確標示開放空間

範圍以及說明設置位置，並將管理維護計畫納入公寓大廈管理規約中。

4. 因本案鄰雙和醫院，考量環境容受力及建築量體對周邊環境之影響，建議請申請單位再與周邊協調擴大基地，或是配合都市計畫通檢通過後變更為道路用地(基地西側旁目前為都市計畫 6 公尺人行步道)再調整規劃。
5. 有關基地西側都市計畫規定 6 公尺人行步道未開闢部分，請申請單位說明後續處理方式；另鄰中正路 40 公尺計畫道路側請釐清都市計畫分區並明確標示人行道位置。
6. 有關本案配合居民需求設置古厝部分，就考量祭祀等人行使用活動等空間，應需設置合理獨立空間規劃。
7. 交通規劃配置部分：
 - (1) 停車位數量計算請依「建築技術規則」、「土地使用分區管制要點」及「新北市都市設計審議原則」分別檢討汽機車法定停車數量及自行車數量並於面積計算表及法規檢討載明清楚。
 - (2) 本案車道出入口與雙和醫院出入口過近，就應本府交通局意見檢討修正。
 - (3) 本案法令適用日為 103 年 4 月 30 日，依 101 年 1 月 6 日「新北市都市設計審議原則」三(二)規定，請標示汽機車道出入口寬度，其出入口處應縮減至 6 公尺以下。如本案擬依 104 年 9 月 8 日新北府城設字第 1041663386 號公告之「新北市都市設計審議原則」規定，條文內容應全項檢討。
 - (4) 考量行動不便者之使用性，請增設無障礙車位並集中設置並臨靠垂直服務核為原則。
8. 建築量體配置部分：
 - (1) 有關地下室車道及配置請依建管及消防檢討相關規定辦理。
 - (2) 依「新北市都市設計審議原則」五(三)規定，屋脊裝飾物應採金屬構架，請補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，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，再提會討論。
 - (3) 有關屋突旁是否為裝飾柱還裝飾物，倘若為屋脊裝飾物，其高度以不超過 6 公尺，請釐清。
 - (4) 有關本府財政局同意本案設置社會住宅使用，後續設置社會住宅配置依住宅科意見辦理。
 - (5) 請申請單位確實依建築法相關規定檢討(屋突、高層緩衝空間、日照、鄰棟間隔、連續壁等)。
9. 景觀及環境保護設施事項：

- (1)請依「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)土地使用分區管制要點檢討表」第18點規定檢討。
- (2)法定空地百分之八十之透水面積請釐清除喬木外其他覆土深度應達60公分以上方得列入計算,並補充剖面圖說以利檢核覆土深度與地下室結構之關係及透水磚斷面示意圖。
- (3)考量基地內人車動線之自明及安全性,有關基地內景觀請調整配置並增加複層式植栽,以明確區分使用性。
- (4)屋頂層請補充圖例說明植栽種類、鋪面形式及剖面,剖面請標示景觀高程、覆土深度及排水方向等圖說。
- (5)請補充車道與人行步道之順平介面縱橫向剖面圖說。
- (6)考量後續維護管理不易,鋪面設計請取消南方松材質配置,以透水性質或易於維護之鋪面材質規劃。
- (7)考量夜間人行安全,照明設備請於人行步道及開放空間範圍加強照明並增設燈具。
- (8)有關本案申請圍牆部分,請申請單位說明設置原因並於報告書上標示總長度。

10. 報告書部分：

- (1)請於景觀索引圖及透水檢討標示開挖範圍線。
- (2)請清楚標示基地內外排水系統、高程等圖說。
- (3)報告書部分圖說有誤繕部分請一併修正,以利審閱。
- (4)請應就報告書大小完整檢附建築線指示圖、現況計畫圖及地籍套繪圖。

(三) 本案設計單位於107年6月7日函送都審報告書到府。提請108年4月17日第3次都市更新暨都市設計聯審專案小組審查,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。」。

1. 容積移轉部分經設計單位說明改依「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」申請容積移轉面積,請檢附容移核准函並釐清容積移轉量。
2. 本案申請屋脊裝飾物審議,請清楚標示屋脊裝飾物高度及材質後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公尺為原則後,續提專案小組審議。
3. 本案申請裝飾柱部分,請以立面及透視圖說明設置位置後,續提專案小組審議。
4. 本案申請雨遮欄杆審議,該部分無涉及審議放寬事項,請逕依建管規定檢討。
5. 考量本案汽機車各設置411輛皆由40米中正路進出造成交通

衝擊，請重新規劃本案車道出入口數量及位置，目前車道與地下過道規劃皆不利於交通動線及消防安全，建請都市更新處協助洽詢未開闢之 6 公尺人行步道變更為道路用地之可行性。

6. 依都市設計審議原則規定倘屬捐贈公益設施室內空間淨高應不低於 3.6 公尺設計為原則，本案規劃社會住宅部分請補充檢討。
7. 考量開放空間人行動線順暢，車道旁之現有圍牆及綠籬請一併配合修正。
8. 本案山坡地範圍請逕依建築技術規則檢討得否開發及整地。
9. 請補充說明本案與雙和醫院之介面處理。
10. 交通配置：
 - (1) 本案車道出入口請修正進出口車道軌跡線避免汽機車動線交織。
 - (2) 本案車位檢討請分別依相關法規檢討，並詳列計算式，以利檢核。
 - (3) 汽機車車道寬度請依都審原則規定檢討於人行步道後標示尺寸請依都市設計審議原則規定，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。
11. 考量都市景觀，建議空調主機統一設置於陽台內。
12. 景觀配置：
 - (1) 請加強內部庭園之景觀配置供住戶休憩使用，另考量 1 樓住戶居住品質，通往古厝廣場之動線兩側請增加植栽區隔公私界面。
 - (2) 考量都市整體景觀，本案沿街開放空間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 公尺喬木及灌木綠帶後留設 2.5 公尺人行步道後增加景觀綠化。
 - (3) 請依土管規定檢討喬木覆土寬深度需大於 1.5 公尺，並運用剖面圖標示。
 - (4) 無法綠化面積請依土地使用分區管制要點規定檢討。
 - (5) 本案喬木請依都審原則規定應以 15~20 公分樹徑規劃。
 - (6) 本案屋頂層覆土深度請依都市設計審議原則規定檢討。
 - (7) 本案景觀高燈及街道家具請與開放空間使用性質整體規劃，以利提升使用性。
13. 本案一樓陽台、地下室開挖範圍與牆寬規劃及山坡地地形規劃請逕依建管規定檢討。
14. 本案圓通路 252 巷(未開闢人行步道)請補充說明辦理情形。

15. 報告書部分:

- (1) 本案一層平面圖機車道尾端部分請依都審原則規定檢討鄰棟間隔並標示尺寸。
- (2) 請檢附核准之建築線。
- (3) 立面色系與透視圖不一致，請修正。
- (4) 8-4 頁開放空間位置有誤，請修正。

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。

(四) 本案設計單位於 109 年 1 月 8 日函送都審報告書到府。提請 109 年 3 月 19 日第 4 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審查，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。」。

1. 依前次會議決議，容積移轉部分經設計單位說明改依「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」申請容積移轉面積，請檢附容移核准函。
2. 本案申請屋脊裝飾物審議，依都市設計審議原則及歷次專案小組決議，高度不得超過 6 公尺，採金屬構架，並檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，請確實將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，原則同意。
3. 本案申請裝飾柱部分，純裝飾柱寬深度不得大於 1.5 公尺，含結構之裝飾柱寬深度不得大於 2 公尺，請逕依建管規定辦理。
4. 交通配置：本案為降低汽機車進出 40 公尺中正路造成交通衝擊，於基地北側臨中正路左右設置兩處車道出入口，請審慎評估車道大面積延伸至基地內部之合理性，並依下列意見修正，續提專案小組審議。
 - (1) 為減少因設置車道造成開放空間之間的不連續性，請適度調整車道配置，以串聯基地內開放空間，並加強基地東南側開放空間與北側開放空間之串連，重新檢討本案停車動線規劃。
 - (2) 有關基地西側圓通路 252 巷之 6 公尺都市計畫人行步道部分，經實施者於會上說明，考量都市計畫委員會預計將圓通路 252 巷人行步道變更為計畫道路，以及未來交通及消防救災動線，原則同意基地西側植栽帶配置，後續維護管理事宜請逕依建管規定及都市更新承諾事項辦理。
 - (3) BD 棟地面層機車道出入口與人行出入口動線有交織之疑慮，請以設計方式明確劃分人車動線，以利人行安全，另機車道與上方樓梯請確認淨高是否足夠。
5. 考量都市景觀，空調主機請統一設置於陽台內。

6. 景觀配置：

- (1) 為柔性劃分 BD 棟與公厝間介面關係，請加強公厝動線兩側複層植栽設計，並建請評估 BD 棟於地面層開放部分空間，作為公厝友善空間之可行性。
- (2) 景觀照明計畫部分，公共人行範圍內請取消設置樹叢燈，並改增設景觀高燈。
- (3) 考量開放空間使用性，請於基地西北側街角廣場設置街道家具，並於設計圖說明確標示相關街道家具位置。另鋪面配置部分，請區分車道磚、透水磚、遊戲區彈性地墊等圖例顏色，以利審閱。
- (4) 請進一步說明本案圍牆設置部分，並以綠化等設計方式處理圍牆交界面，續提專案小組審議。另圍牆透空率檢討請於牆面面積內計算不透空部分。

7. 報告書部分：

- (1) 綠覆面積檢討部分，灌木應以實際面積加 50% 計算，請修正。
- (2) 考量無障礙動線規劃，請於剖面圖說標示坡度。另車道出入口處，請補充相關剖面圖，並標示開放空間、法定退縮、綠帶等尺寸，以利檢視周邊鄰地相對關係。
- (3) 報告書 0-1-8 頁碼標題有誤，請修正。
- (4) 報告書 6-3-3 頁碼標題有誤，請修正。
- (5) 報告書文字錯字部分請修正。

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。

(五) 本案設計單位於 109 年 9 月 9 日函送都審報告書到府。提請 109 年 11 月 23 日第 5 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審查，決議如下：本案應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；倘涉及容積獎勵調整或無法依會議決議修正再續提專案小組審議。」。

1. 本案申請容積移轉部分，申請單位本次係依「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」檢討辦理，申請容積移轉面積 4,646.68 平方公尺(27.70%)，請依審查結果辦理。
2. 本案基地西側圓通路 252 巷之 6 公尺人行步道尚未經都市計畫程序變更為計畫道路，故目前交通動線仍由基地北側中正路 2 處車道出入口進出，惟考量基地西北側之台 64 線快速道路匝道、和城路一段及中正路交匯路口現況匯集土城及雙和醫院車流量大，有關車道出入口設置位置涉及交通影響部

分，請依交通影響評估審查結果辦理。

3. 為加強基地西北側街角廣場之後續使用、完整性及人行安全，基地北側沿 6 公尺人行步道部分，請自建築線留設淨寬 3.52 公尺以上無遮簷人行道供公眾通行。

4. 交通運輸系統：

(1) 考量無障礙動線及人行安全，汽機車車道穿越人行空間部分，車道鋪面材質請比照人行道硬鋪面，並高程一致且色系相近，車道截角半徑應以 1.5 公尺以下設置。

(2) 為考量行動不便使用者之安全，請調整基地東北側 A 棟地下層無障礙車位以臨靠垂直服務核為原則。

(3) 本案小坪數單元法定汽車位折減部分，請依「新北市都市設計審議原則」規定檢討並於面積計算表詳實說明，請修正。

5. 建築設計：

(1) 基地南側地界處現況構造物部分，經設計單位說明僅基地東南側地上 3 層既有房屋保留，並依建管規定檢討。

(2) 有關本案設置圍牆部分，依前次會議紀錄，本次提出圍牆交界面以設置羅漢松及複層式植栽處理，請於該檢討章節補充設計說明及圖示，另透空率檢討之圍牆透空單元面積應包含牆基後計算，請修正。

(3) 廣告招牌檢討部分，請逕依建管規定辦理。

(4) 為避免地下室排風系統干擾景觀、人行及公共活動，排風方向不得面對人行空間，請另補充排風方向檢討章節。

6. 景觀計畫：

(1) 景觀配置圖說及綠化植栽表之喬木數量不一致，請修正。

(2) 喬木植栽穴請以降板設計順平，並避免土丘方式規劃。

(3) 有關景觀剖面圖說部分，請完整標示構造物尺寸、覆土深度、高程、法定退縮等圖示及尺寸，以確保符合規定。

(4) 綠化及綠覆率檢討部分，喬木單元綠覆面積及屋頂層綠覆面積計算有誤，請修正。

(5) 考量夜間人行安全，請於基地西側及東北側開放空間再適度增設景觀高燈。

(6) 基地保水及透水檢討部分，請於透水磚鋪面之剖面示意圖標示覆土深度，以確保地下室開挖範圍之覆土深度皆達 60 公分以上。

7. 報告書部分：

(1) 報告書封面之土地使用分區標示有誤，請修正。

(2) 法規檢討部分請依所載內容檢附相關附圖表。

(3) 全區街廓配置圖請補充標示法定退縮之尺寸及範圍。

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

	<p>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>(六) 本案經設計單位於110年6月9日及110年6月25日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於110年7月14日新北府城設字第1101114259號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請110年9月10日本市110年度第8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	合眾建築經理三重區三重段 417 地號等 5 筆土地集合住宅新建工程 (第 2 次變更設計)	案號	報告案第十案
說明	<p>一、申請位置：三重區三重段 417、421、422、423、424 地號等 5 筆土地。</p> <p>二、設計單位：三門聯合建築師事務所 建築師：白省三。</p> <p>三、申請單位：合眾建築經理股份有限公司 負責人：顏文澤。</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 50%，容積率 240%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 19 層、地下 3 層，鋼筋混凝土構造，共 137 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：3,078.17 平方公尺。 設計建築面積：718.02 平方公尺。 設計建蔽率：23.33% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：17,814.45 平方公尺。 設計容積面積：9,400.66 平方公尺。 設計容積率：305.40%(含獎勵容積) ≤ 305.41% [240%*(1+14.38%+10%+2.88%)](允建上限)。</p> <p>(四)開放空間獎勵：1,062.20 平方公尺(14.38%)。 開發規模獎勵：738.76 平方公尺(10%)。 公共服務空間：212.46 平方公尺(2.88%)。</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、機房。 地上一層：門廳、公共服務空間、店鋪。 地上二層：管委會辦公室、集合住宅。 地上三至十九層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、電梯機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 117 輛，實設 122 輛(自設 5 輛)。 應設機車 137 輛，實設 137 輛。 應設自行車 55 輛，實設 55 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案係依據「擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段)書」附表三擬定三重(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫土地使用分區管制要點第 15 點規定，本計畫區需經都市設計審議地區。爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案前經本府 106 年 8 月 8 日新北府城設字第 1061541668 號函核備在案。</p> <p>(二)本案前經本府 106 年 11 月 15 日新北府城設字第 1062272109 號函第 1 次變更設計核備在案。本案設計單位因公共服務空間配置調整、景觀及建築立面變更，於 110 年 4 月 23 日函送都審報告書到府，提請 110 年 5 月 10 日專案小組審議，決議如下：本案依下列</p>		

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. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，無新增意見，請依照本局歷次審查意見辦理。
2. 本府交通局意見(書面)：本案無涉及開發量體及停車場車道出入口變更，故交通部分本局原則同意。
3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：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。
4. 公共服務空間部分：
 - (1)公共服務空間範圍請詳列空間用途，檢附該空間之家具、服務設施配置等圖說。公共服務空間應為供住戶作集會、休閒、文教及交誼等服務性之公共服務空間，空間用途請確認符合規定。
 - (2)依 109 年版工務局建照科業務工作手冊，儲藏室不得計入公共服務空間，請修正。
5. 開放空間部分，本次變更涉及戶外景觀開放空間植栽穴、人行通道及種植樹種變更，人行步道寬度不得低於原核准，請檢附開放空間專章，確實標註並說明，考量 8 公尺現有巷道及 12 公尺計畫道路之串聯，請配合植栽綠化位置調整，加大沿地界線通行空間至少 2 公尺淨寬。
6. 景觀部分，地面層綠化面積及透水面積不得較原核准減少，請修正。
7. 報告書部分：
 - (1)請依最新附表規定檢附報告書內容。
 - (2)請檢附最新現況照片。
 - (3)P6-14 請檢附變更樹種示意圖片，且修正後喬木設置圖示有務請修正。
 - (4)P7-2 圖面標示不清，請修正。
 - (5)變更項目請清楚標示並說明，不得框選全頁圖面。
 - (6)P6-8 頁圖面請一併修正。
8. 相關配置應一併配合調整修正。
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。
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. 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. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46、48 條及都市計畫書

	<p>之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。</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要點」於110年5月24日前辦理核備事宜</p> <p>(三)本案經設計單位於110年6月4日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於110年7月15日新北府城設字第1101086378號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請110年9月10日本市110年度第8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>

2. 本府交通局意見(書面)：本次變更主要為取消戶外電梯及連接空橋，經查計畫圖原戶外電梯側邊規劃設有樓梯不變，不影響人行動線，因無涉及開發量體及停車場車道出入口變更，故本局原則同意。
3. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，無新增意見，請依照本局歷次審查意見辦理。
4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：坪林區水聳淒坑段水聳淒坑小段16-8地號為重測前之地號，其重測後之地號為坪林區大林段1498地號，係屬坪林水源特定區計畫之風景區，經查不符合新北市都市計畫容積移轉許可審查要點第三項所規定之接受基地土地。另坪林區水聳淒坑段水聳淒坑小段17-22地號，查無該筆土地之相關資料。
5. 本案申請變更戶外電梯及空橋移除、植栽數量變更、綠化及綠覆面積變更，並建議戶外樓梯能配合地形、地貌規劃。
6. 建築計畫：
 - (1)請說明目前建築物施工現況及進度，並檢附最新現況照片。
 - (2)本案建蔽率及容積率檢討有誤，報告書內容不一，請確實檢討，並釐清修正。
 - (3)本次變更設計新增後院深度檢討，請於圖面標示說明。
 - (4)請於平面圖標註1.5公尺防救災空間位置，以確保無固定式構造物。
 - (5)請確認建築物變更後基地高程、各層樓高及建築物高度，報告書內容前後不一，請說明修正。
 - (6)汽、機停車位及車道變更，請標示變更內容，並依建管規定檢討。
7. 景觀計畫
 - (1)綠化及綠覆率檢討有誤，請依「都市計畫法新北市施行細則」及「新北市都市設計審議原則」規定檢討，並以不低於原核准設置。
 - (2)本案喬木及灌木數量及內容變更，請於圖面標註各種喬木及灌木種植位置。
8. 報告書部分：
 - (1)變更差異表及本案報告書內容編排、頁數等均有誤，請依都市設計審議報告書範本製作。
 - (2)提案單內容有誤，請釐清。
 - (3)原核准頁面需逐頁檢附騎縫章，部分頁面模糊，請更換。
 - (4)變更設計頁面請詳細說明變更項目、內容，變更部分請以紅色虛線框列說明，未變更頁面僅需檢附原核准頁面，倘為本次新增頁面亦請標註說明，請參閱範本製作。變更頁

	<p>面，請標註「第一次變更設計」。</p> <p>(5)本案地籍資料有誤經查為地籍重測，請於確認重測後地段地號及基地面積，另報告書內有關地籍資料之頁面，請一併更新。</p> <p>(6)報告書 P36 內容有誤，請依實際檢討結果說明。</p> <p>(7)報告書內各章節變更前後內容，請詳實檢討對應內容。</p> <p>(8)請檢附原核准第 4 章內容。報告書未檢附。</p> <p>(9)相關配置應一併配合調整修正。</p> <p>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，另有關於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。</p> <p>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。</p> <p>11. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容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 110 年 5 月 28 日前辦理核備事宜。</p> <p>(三)本案經設計單位於 110 年 5 月 28 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備；本府於 110 年 7 月 16 日新北府城設字第 1101035443 號函先行同意核備在案</p> <p>八、以上提請 110 年 9 月 10 日本市 110 年度第 8 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	劉諺承等 3 人八里區中庄段 218 地號 1 筆土地店舖、住宿型精神復健機構新建工程	案號	報告案第十二案
說明	<p>一、申請位置：八里區中庄段 218 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：李浩原建築師事務所 建築師：李浩原</p> <p>三、申請單位：劉諺承等 3 人 負責人：劉諺承</p> <p>四、土地使用分區：第 2 種住宅區(建蔽率 40%，容積率 200%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 7 層，地下 3 層，鋼筋混凝土造，共 4 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：1,234.9 平方公尺。</p> <p>(三)設計建築面積：493.94 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：39.99% ≤ 40%。</p> <p>(四)總樓地板面積：5,443.73 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：2,469.48 平方公尺。</p> <p>設計容積率：199% ≤ 200.0%。(法定上限)</p> <p>開挖率：54% ≤ 54.05%</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下三層：停車空間、水箱。</p> <p>地下二層：停車空間。</p> <p>地下一層：停車空間、機房。</p> <p>地上一層：店舖。</p> <p>地上一層夾層：店舖。</p> <p>地上二至七層：住宿型精神復健機構。</p> <p>屋突一至三層：樓電梯間、機械室、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 21 輛，實設 48 輛(自設 27 輛)。</p> <p>應設機車 23 輛，實設 23 輛。</p> <p>應設自行車 6 輛，實設 6 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案係依據「變更臺北港特定區計畫細部計畫(配合區段徵收開發修訂土地使用分區管制要點)」規定，土地使用分區管制要點第 20 點本計畫地區皆應先經新北市都市設計審議通過後方得申請建築執照，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案設計單位於 110 年 4 月 12 日提送都審報告書到府，提請 110 年 5 月 7 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. 本府交通局意見(書面)：</p> <p>(1)本案作為店舖及精神復健機構，請與相關單位釐清建築物用途</p>		

類別，並依相關規定檢討停車空間後達「建築物交通影響評估標準」應送交評標準，則應依規定送審。

(2)停車場出入口：

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

B. 請補充本案基地周遭各建案之停車場出入口是否與本案停車場出入口有所衝突。

(3)停車位：考量本案作為店舖及精神復健機構，其顧客、員工、探視者及卸貨臨停等需求確實內部化處理，仍請補說明分析所提供汽、機車位是否能滿足停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

2. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市八里區中庄段218地號1筆土地，基地面積1,234.9平方公尺，興建1幢1棟地上7層地下3層共4戶之店舖、住宿型精神復健機構，建築物高度29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24、25、26條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：尚無容積移轉相關紀錄。

4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：經檢討均符合「都市計畫法新北市施行細則」及「變更臺北港特定區細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」之規定。

5. 本案申請屋脊裝飾物請依「新北市都市設計審議簡化程序案件審議原則」，其高度以不超過6公尺為原則設置，檢附結構技師耐候、耐震、耐風等結構計算及簽證，應依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架設置，並依建管規定檢討。

6. 建築計畫：

(1) 本案屋頂突出物旁額外設置結構梁柱，請說明其合理性與必要性，並依建管規定檢討。

(2) 本案一層設置店舖及夾層，請依「新北市非住宅建築物樓層高度與夾層或挑空設計施工及管理要點」規定檢討符合。

(3) 請以剖面圖說明室內外高程差，確保人行道斜率皆符合4%規定。

(4) 請補充說明住宿型精神復健機構須設置必要設施及活動空間，並洽主管機關確認。

(5) 自行車停車空間請配合梯廳、陽台整體規劃，以確保空間完整性及使用便利性。另請加強建築物周邊之景觀植栽設置。

(6) 建請再調整排風口位置或高度，避免啟動之噪音及震動影響住戶使用。並請補充剖面圖檢討說明。

(7) 請以設計方式加強無障礙相關設施使用之便利性。

(8) 廣告招牌設置，逕依建管規定申設。

7. 交通運輸計畫：

- (1)地下室車行軌跡、曲率半徑部分請依建管規定辦理。
- (2)無障礙機車位設置於地面層逕依「新北市建築物機車停車空間設置要點」辦理，並加強通達室內空間之便利性。
- (3)有關地下層車道動線及迴轉半徑規劃請依建管規定檢討。

8. 景觀計畫：

- (1)考量裝卸貨空間人員及車輛安全，裝卸車位上方設置抽、排風口，請予以調整或請確認抽、排風口設置位置不影響停車及裝卸貨空間使用。
- (2)露臺及屋頂平台請依「都市計畫法新北市施行細則」第44條檢討。
- (3)人行步道應與公有人行道一致，並與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於4%為原則。
- (4)請補充說明屋脊裝飾物橢圓造型之規劃方式，確保非廣告物。
- (5)基地西側請加強景觀植栽規劃，以減少車輛進出對周遭環境之影響。
- (6)請補充基地植栽槽導排水系統，以維護植栽生長。
- (7)建議基地東側植草磚改為硬鋪面或為踏石，以利通行順暢。
- (8)車道出入口旁請增設景觀高燈以確保夜間通行安全。
- (9)請補充基地內既有喬木之移植或現地保存方式，確保植栽生長。

9. 報告書部份：

- (1)法規檢討有關綠化、停車位等檢討請補充計算式，俾利檢核。
- (2)請補充「都市計畫法新北市施行細則」及土地使用分區管制要點檢附之附表及附圖。
- (3)防救災計畫請檢附書面圖說審查核定表及一層平面圖，其餘內容請刪除。
- (4)本案申請屋脊裝飾物放寬，請於報告書封面勾選及加註。
- (5)P6.04 景觀平面圖與剖面圖尺寸對應標示不一，請釐清修正。
- (6)報告書第7章平面圖有關建管檢討部分，非屬都審範圍，請移除。
- (7)本案設置4戶，請檢附住戶管理規約。

10. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則第46、48條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。

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。

13. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

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110年5月21日前辦理核備事宜。

(二)本案經設計單位於110年5月27日提送都市設計審議報告書核定本

	申請核備，本府於110年7月20日新北府城設字第1100996188號函先行同意核備在案。 八、以上提請110年9月10日本市110年度第8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	張弘穎等四人八里區中山段1155地號1筆土地店舖及集合住宅新建工程	案號	報告案第十三案
說明	<p>一、申請位置：八里區中山段1155地號1筆土地。</p> <p>二、設計單位：國煌建築師事務所 建築師：黃瑞和</p> <p>三、申請單位：張弘穎等四人</p> <p>四、土地使用分區：第三種住宅區(建蔽率50.0%，容積率200.0%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上3層，鋼筋混凝土構造，共7戶。</p> <p>(二)建築基地面積：1,905.42平方公尺。</p> <p>(三)設計建築面積：903.44平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：47.41%≤50.0%。</p> <p>(四)總樓地板面積：1,775.69平方公尺。</p> <p>設計容積面積：1,542.34平方公尺。</p> <p>設計容積率：80.94%≤200.00%。(法定上限)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地上一層：店舖。</p> <p>地上二層：集合住宅。</p> <p>地上三層：集合住宅。</p> <p>屋突一~二層：機械室、樓電梯間。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車11輛，實設11輛。</p> <p>應設機車7輛，實設7輛。</p> <p>應設自行車2輛，實設2輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案依據「核定「變更臺北港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」書，第15點應先經都設會依「新北市都市設計審議原則」及「臺北港特定區都市設計準則」審議通過後始得發照建築，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案設計單位於110年3月26日函送都審報告書到府，於110年4月16日專案小組審查，會議決議為本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。</p> <p>1. 本府交通局意見(書面)：</p> <p>(1)停車場出入口：</p> <p>A. 請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道寬度、緩衝空間、轉彎處截角圓弧、60度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施等。</p> <p>B. 地面層停車場出入口車道請以車道磚鋪面設計，並與開放空間及人行道有所區隔。</p> <p>C. 請補充本案基地周遭各建築之停車場出入口是否與本案停車</p>		

場出入口有所衝突。

(2)動線：

A. 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。

B. 內部動線部分，停車場內部各種車輛(包含汽車、機車、自行車)動線規劃應避免交織，請調整配置或加強安全警示設施。

(3)停車位：考量本案設有店舖，其顧客、員工及卸貨臨停等需求確實內部化處理，訪客停車位亦同，仍請補說明分析所提供汽、機車位是否能滿足停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

2. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市八里區中山段 1155 地號 1 筆土地，基地面積 1,905.42 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 3 層地下 0 層共 7 戶之集合住宅、店舖，建築物高度 12.15 公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

3. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

(1)經查旨揭報告書檢附之建造執照申請書未蓋收文章，尚無法確認法令適用日，爰請申請人補正以便確認該案法令適用日。

(2)依都市計畫法新北市施行細則第 43 條(略以)：「…屬其他建築基地內實設空地，應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設二分之一以上種植花草樹木。…」，惟查旨揭報告書有關綠化面積內容(P.5-3)尚不符前開規定，爰請申請人釐清並修正。

(3)查旨揭報告書有關屋頂綠化面積之內容，未敘明各層屋頂面積，請申請人釐清並修正。

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：尚無申請容積移轉紀錄。

5. 法規檢討：

(1)請說明本案建照掛件日期，以確認法規適用日，並請檢附本府工務局收件之建造執照申請書影本。

(2)因本案位於住宅區一樓設置店舖樓地板面積合計約為 903.45 平方公尺，是否涉及「都市計畫法新北市施行細則」第 15 條達大型商場規模，請釐清說明。

6. 人行開放空間及鄰棟間隔：請以剖面圖說明室內外高程差，確保人行道斜率皆符合 4%規定且與現況公共人行道順平連接，以維護人行安全。

7. 交通及運輸計畫：

(1)機車設置請依「新北市建築物機車停車空間設置要點」規定辦理。

(2)本案基地位於中山路二段及商港八路轉角空間，一樓規劃設置店舖，請考量店舖實際營業使用之商業行為，設置垃圾儲存空間及裝卸、臨停車位，以避免停車外部化。

- (3)請套繪基地周邊現有行穿線位置並配合景觀整體規劃。
- (4)考量以人為主之通行空間，車道口鋪面改為人行鋪面規劃並確保順平處理。

8. 景觀計畫：

- (1)綠化及綠覆率檢討有誤，不可綠化部分請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函辦理，請以圖塊分別標示不可綠化範圍。
- (2)三樓露臺部分請依規定設置 1/2 綠化並請留設維護安全空間。
- (3)有關街角空間部分，因目前量體以銳角規劃請加強對都市空間的友善設計，並加大且完整街角廣場設計。
- (4)考量都市景觀，沿街店舖請以櫥窗設計方式取代鐵捲門。
- (5)有關廣告物規劃，請依「招牌廣告及樹立廣告管理辦法」辦理，並請取消圖說。
- (6)考量夜間人行及車行安全請於沿街面設置景觀高燈。取消於沿街地面設置之廣告招牌投射燈，以避免造成人行行走時炫光影響安全。
- (7)請補充導排水系統之規劃，以減緩對環境之負荷。
- (8)請補出標示植栽樹種尺寸及規格。
- (9)台電配電場所請於基地內部化處理，不宜鄰近地界線，造成使用之安全疑慮，並予以遮蔽美化。

9. 報告書部分：

- (1)提案單之法令依據、辦理經過等內容有誤，請修正。
 - (2)依現況照片於基地內有建物，請說明處理方式。
 - (3)P4-7~8 立面圖請取消陰影繪製，以利閱讀。
 - (4)請說明本案無障礙通路寬度為何？報告書前後不一。
 - (5)防救災計畫請檢附圖說審查核定表及一樓平面圖檢討，其餘圖面，請刪除。
 - (6)請標註二樓露臺綠化與女兒牆間距離，以確保維護管理安全。
 - (7)P6-5 正向立面圖請標註與建築線間距離，以確認無遮簷人行步道設置範圍。
 - (8)本案設置 7 戶，請檢附管理規約及開放空間管理維護執行計畫。
 - (9)報告書內錯字部分請修正。
 - (10)土地使用分區管制要點圖例模糊，請更換。
10. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。
 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。
 13. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。
 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 110 年 4 月 30 日前辦理續審事宜。

(二)本案設計單位於 110 年 5 月 6 日提送都審報告書到府，提請 110 年 6 月 7 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)：按本局前次意見第 1 點，有關停車場出入口部分，未見清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、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，並請依循周邊道路車道配置、標誌標線套繪，請再補充說明。
2. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，無新增意見，請依照本局歷次審查意見辦理。
3. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：本案建照申請日為 110 年 4 月 8 日，應依 109 年 11 月 20 日發布實施「變更臺北港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案」辦理，又經檢視案內涉及土地使用分區管制事項均符合規定。
4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：尚無申請容積移轉紀錄。
5. 交通及運輸計畫：
 - (1)請說明住戶出入動線不受台電配電室影響。另台電配電場所周邊規劃步道部分，確保安全區劃請以綠化方式處理。
 - (2)考量以人為本之通行空間，車道鋪面請與人行道齊平處理，另車道破口之圓弧請以內徑 1.5 公尺設計，並留設緩衝空間及景觀高燈。
 - (3)考量以人為本的通行空間，請以設計手法加強人行通行安全性。
 - (4)機車設置請依「新北市建築物機車停車空間設置要點」規定辦理。
6. 景觀計畫：
 - (1)目前規劃透水磚耐壓性不足，請檢討修正車道通過處之材料尺寸。
 - (2)喬木植栽部分確保尺寸之合理性。
 - (3)基地內高程變化請補充圖說，並依規定檢討室外無障礙通路。
 - (4)請補充人行道與鄰地高程圖說，以確保順平處理。
 - (5)建築物立面請補充夜間照明計畫。
 - (6)1 樓植栽綠化，請修正銳角植草磚或草坪，另於他處整體規劃設計。
 - (7)請以設計手法加強住商立面之區隔。
 - (8)綠化及綠覆率檢討有誤，不可綠化部分請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函辦理，請以圖塊分別標示不可綠化範圍。
 - (9)本案露臺部分設置 1/2 薄層綠化請與女兒牆間留設至少 30 公分寬之維護空間，以確保使用安全。
 - (10)請以剖面圖說明室內外高程差，確保人行道斜率皆符合 4%規定

且與現況公共人行道順平連接，以維護人行安全。

7. 報告書部分：

- (1) 報告書檢附會議紀錄內容有漏，請更正。
- (2) 請補充核章版建築線指示圖。
- (3) 面積計算表之工程造價部分請刪除。
- (4) 請補充三時段模擬圖之模擬時間。
- (5) 請確認本案喬木種類及種植位置，報告書內容不一。
- (6) P5-5 請增列實設法定空地面積。
- (7) 土地使用權同意書、地籍圖及謄本，請刪除。
- (8) 開放空間管理維護執行計畫內容及計算方式有誤，請釐清。
- (9) 報告書內錯字部分請修正。

8. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容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 110 年 6 月 21 日前辦理核備事宜。

(三) 本案經設計單位於 110 年 6 月 18 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 110 年 7 月 20 日新北府城設字第 1101163717 號函先行同意核備在案。

八、以上提請 110 年 9 月 10 日本市 110 年度第 8 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	中華郵政樹林區大學段二小段1、2地號等2筆土地郵局新建工程(第1次變更設計)	案號	報告案第十四案
說明	<p>一、申請位置：樹林區大學段二小段1、2地號等2筆土地。</p> <p>二、設計單位：蔡孟哲建築師事務所 建築師：蔡孟哲</p> <p>三、申請單位：中華郵政股份有限公司 負責人：吳宏謀</p> <p>四、土地使用分區：機關用地(建蔽率40%，容積率180%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上6層，地下2層鋼筋混凝土構造，共32戶。</p> <p>(二)建築基地面積：2,200平方公尺。 設計建築面積：879.90平方公尺。 設計建蔽率：39.99%≤40%。</p> <p>(三)總樓地板面積：6,767.18平方公尺。 設計容積面積：3,621.11平方公尺。 設計容積率：164.59%≤180%。(法定上限)</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二層：停車空間 地下一層：停車空間兼具防災避難設備 地上一層：郵局洽公、營業廳及店鋪 地上二層至三層：郵局辦公室 地上四層至六層：員工宿舍 屋突一層至三層：梯間、機房</p> <p>(五)停車空間：應設汽車27輛，實設30輛(自設3輛)； 應設機車32輛，實設97輛(自設65輛)； 應設自行車10輛，實設13輛(自設3輛)。</p> <p>六、法令依據：本案係依據「台北大學社區特定區計畫土地使用分區管制要點」第2點：「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。」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108年12月27日新北府城設字第1082253836號函同意核備在案。</p> <p>(二)本案設計單位於110年4月13日函送都審報告書到府。110年5月7日召開第1次專案小組審議，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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分皆無新增意見，請依本局歷次審查意見辦理。 2. 本府交通局意見(書面)：請依計畫內容執行。 3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案尚無申請多目標使用相關紀錄。 4. 本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：經查該案係屬臺北大學 		

設社區特定區計畫範圍內之「機關用地」，期相關容許使用應由該機關用地指定使用單位(郵局)逕依主管機關相關法令辦理。

5. 法令檢討：

- (1) 有關本次申請單位於會上簡報內容與報告書不符，故本次審議僅就原提供報告書內容討論，請建築師確實依都市設計審議相關規定製作報告書。
- (2) 本次變更新容積增加，有關涉及法令適用日部分，請確實於建造執照申請書加註法令適用日及相關法規檢討版本。
- (3) 請確認本案是否符合都市計畫機關用地容許之建築用途。
- (4) 土地使用分區管制要點檢討內容有誤，請修正。

6. 交通運輸系統配置事項：

- (1) 變更差異表及提案單請標示停車空間變更差異(汽車、機車、自行車)。
- (2) 請確實標示停車空間(汽車、機車、自行車)編碼，並說明為(法定、實設、自設車位)。

7. 景觀設計：

- (1) 變更差異表請標示綠化量檢討差異，並確保不得少於原核准。
- (2) 本次取消車道旁植栽配置，請維持原核准並確實檢討修正，且地面層及屋頂層應各別檢討綠化。
- (3) 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，本次共減少3組景觀高燈，請維持數量。
- (4) 地界線退縮範圍內不得有地下停車場坡道、樓板、雨庇、陽台、通排氣口等構造物。
- (5) 防災空間部分建請以鋪面材質區劃人車動線。

8. 報告書部分：

- (1) 調整無障礙坡度長度，請標示高程，並符合建築物無障礙設施設計規範。
- (2) 本次為第一次變更設計，請刪除最新小組修正對照表章節。
- (3) 請刪除面積計算表之法定工程造价。
- (4) 規約應包含屋脊裝飾物及開放空間管理維護基金之規定。
- (5) 空白頁請標示本頁空白。

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。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。

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. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則46、48條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容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110年5月21日前辦理續審事宜。

(三) 本案設計單位於110年5月18日函送都審報告書到府。110年6月11日召開第2次專案小組審議，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. 本府環境保護局意見(書面): 涉及環境影響評估部分，無新增意見，請依照本局歷次審查意見辦理。

2. 本府交通局意見(書面): 交通部分，本局原則同意。

3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 經查公文系統，無申請都市計畫公共設施用地多目標紀錄。

4. 景觀設計：

(1) 本次申請單位所提不可綠化面積大幅增加，請說明，另有關綠化量檢討請依公告之報告書範本製作，以利檢視實際不可綠化及綠化範圍，並請修正不可綠化部分車道範圍及利用剖面說明屋頂植栽深度及檢討其適宜性。

(2) 夜間照明嵌地燈及線燈，請考量人行空間，法定退縮範圍建議取消，其餘部分請確保燈具型式不產生眩光，並補充夜間照明開啟時段。

5. 交通運輸系統：

(1) 請加強地下人行及車輛動線警示與引導設計，以利人行安全。

(2) 汽車與卸貨車道入口重疊，應加強交通安全警示管理。

6. 有關本案涉及公寓大廈管理條例之適用規定部分，請依建管規定檢討。

7. 報告書部分：

(1) 依建築技術規則檢討第一類汽車車位計算公式有誤，請修正。

(2) 修正後圖說及頁碼部分有誤，請修正。

(3) 景觀照明計畫與建築配置不清，請修正。

8. 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。

9. 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。

10. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則46、48條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。

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。

	<p>13. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <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110年6月25日前辦理核備事宜。</p> <p>(四) 本案案經設計單位於110年6月22日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於110年7月20日新北府城設字第1101176754號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請110年9月10日本市110年第8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	冠瑩投資八里區埤頭段 135 地號 1 筆土地廠辦新建工程(第 1 次變更設計)	案號	報告案第十五案
說明	<p>一、申請位置：新北市八里區埤頭段 135 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：張文耀建築師事務所 建築師：張文耀。</p> <p>三、申請單位：冠瑩投資股份有限公司 負責人：宋偉銘。</p> <p>四、土地使用分區：第一種產業專用區(建蔽率 60%，容積率 210%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 5 層地下 1 層，鋼骨構造，共 5 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：1,553.46 平方公尺。 設計建築面積：828.14 平方公尺。 設計建蔽率：53.31% ≤ 60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：5,267.37 平方公尺。 設計容積面積：3,262.04 平方公尺。 設計容積率：209.99% ≤ 210%(法定上限)。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下： 地下一層：停車空間。 地上一至五層：文創產業、廠房。 屋突一至二層：機房。 屋突三層：機房、水箱。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車 14 輛，實設 20 輛(自設 6 輛)。 應設機車 14 輛，實設 14 輛。 應設自行車 4 輛，實設 7 輛(自設 3 輛)。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案係依據「變更臺北港特定區計畫細部計畫(配合區段徵收開發修訂土地使用分區管制要點)書」第 20 點規定，本計畫區應先經新北市都市設計審議委員會依「新北市都市設計審議原則」及「臺北港特定區都市設計準則」審議通過後始得發照建築。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 109 年 1 月 30 日新北府城設字第 1082453539 號函同意核備在案。</p> <p>(二)本案設計單位於 110 年 4 月 16 日提送都審報告書到府，提請 110 年 5 月 10 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. 本府交通局意見(書面)：無涉停車場出入口與停車位數變更，請依計畫內容執行。</p> <p>2. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，無新增</p>		

- 意見，請依照本局歷次審查意見辦理。
3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：尚無容積移轉相關紀錄。
 4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：擬增加實設綠化面積及屋頂綠化面積等事項，經檢視尚符合「都市計畫法新北市施行細則」及「變更臺北港特定區細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」之規定，惟仍請申請單位檢附經文化主管機關認屬文創產業之相關文件。
 5. 本案屋脊裝飾物材質原核准為金屬構架，變更為鋼筋混凝土鋼網牆，逕依建管規定檢討。
 6. 請補充說明工程進度並檢具最新現況照片確保無先行動工。
 7. 建築配置及景觀計畫：
 - (1) 變更後地面層綠化面積及屋頂綠化面積，請以不低於原核准面積設置檢討，並請檢附計算式，俾利檢核。
 - (2) 地面層綠化及屋頂綠化植栽種類請以圖例分別說明種植位置，本次會上說明變更沿街植栽部分設置山櫻花，請確認與基地沿街周圍植栽種類是否相似，請說明。
 - (3) 有關裝飾柱變更部分請依建管規定辦理。
 - (4) 四向立面分割線請與開窗、開口對線以維護整體感。
 - (5) 景觀燈請說明投光燈及LED燈設置位置。
 8. 報告書部分：
 - (1) 請檢附建造執照核准函。
 - (2) 原核准頁面需逐頁檢附騎縫章，部分頁面模糊，請更換。
 - (3) 法規檢討部分請依變更項目逐項檢討，並請製作變更對照說明。
 - (4) 第七章原核准內容與本次變更設計報告書檢附原核准內容不同，請說明。
 - (5) 變更設計頁面請詳細說明變更項目、內容，變更部分請以紅色虛線框列說明，未變更頁面僅需檢附原核准頁面。
 - (6) 各層平面圖建管法規檢討請刪除。
 - (7) 相關配置應一併配合調整修正。
 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，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。
 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抵觸。
 11. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則第46、48條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容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

	<p>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110年5月24日前辦理核備事宜。</p> <p>(三)本案經設計單位於110年5月31日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於110年7月22日新北府城設字第1101047293號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請110年9月10日本市110年度第8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	陳正和八里區大埙段 384 地號 1 筆土地辦公室新建工程	案號	報告案第十六案
說明	<p>一、申請位置：八里區大埙段 384 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：王成維建築師事務所 建築師：王成維</p> <p>三、申請單位：陳正和</p> <p>四、土地使用分區：第一種住宅區(建蔽率 50.0%，容積率 120.0%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 1 層，鋼骨構造，共 1 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：455.86 平方公尺。</p> <p>(三)設計建築面積：198.59 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：43.56% ≤ 50.0%。</p> <p>(四)總樓地板面積：198.59 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：397.18 平方公尺。</p> <p>設計容積率：87.13% ≤ 120.0%。(法定上限)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地上一層：辦公室。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 1 輛，實設 1 輛。 應設機車 2 輛，實設 2 輛。 應設自行車 1 輛，實設 1 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案係依據「變更臺北港特定區計畫細部計畫(配合區段徵收開發修訂土地使用分區管制要點)書第 20 點本計畫區應先經新北市都市設計審議委員會依「新北市都市設計審議原則」及「臺北港特定區都市設計準則」審議通過後始得發照建築，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案設計單位於 110 年 4 月 14 日提送都審報告書到府，提請 110 年 5 月 7 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. 本府交通局意見(書面)：考量本案作為辦公室使用，汽車停車位實設 1 席、機車停車位實設 2 席，其員工、訪客及卸貨臨停等需求確實內部化處理，仍請補說明分析所提供汽、機車位是否能滿足停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。</p> <p>2. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分皆無新增</p>		

意見，請依本局歷次審查意見辦理。

3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：尚無容積移轉相關紀錄。
4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：檢視案址屬「都市計畫法新北市施行細則」第44條規定之地區，爰請申請單位依前開規定補充說明。
5. 本案為斜屋頂因構造因素，提請放寬「都市計畫法新北市施行細則」第44條之屋頂綠化，改以喬木加倍設置，原則同意。
6. 建築計畫：
 - (1) 人行步道應與公有人行道一致，並與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於4%為原則。並請於圖面標註建築物室內、基地與鄰地高程。
 - (2) 本案為鋼構之立面請加強立面之細部線角收邊處理，以優化立面造形。
 - (3) 本案申請性質為辦公室，請確實檢討使用人數，依建築技術規則檢討，合理設置衛生設備。
 - (4) 請補充設備空間(機房、水箱)之規劃方式，並確保內化於建築物。
 - (5) 請以剖面圖說明外牆立面天溝及收頭處理方式。
 - (6) 建築物透視請確實模擬套繪基地現況。
 - (7) 請詳細標示建築物外牆材質及色系。
7. 景觀及人行步道系統：
 - (1) 請依都市計畫法新北市施行細則第43條及土地使用分區管制要點檢討綠化，無法綠化面積請以圖塊上色並因面積計算有誤，請釐清。另請確認本案實設綠化面積是否符合規定。
 - (2) 請補充鄰地之套繪圖，標示開放空間規劃方式，確保人行空間之順平處理及景觀之延續。
 - (3) 景觀平面圖請套繪公共路燈位置，另景觀高燈請規劃於人行道內側。
 - (4) 沿街景觀喬木請改為直立型常綠樹種，並增加喬木高度與米高徑(高度至少3.5公尺)。
 - (5) 建築物兩側設置爬藤植物請考量日照及外牆材料，確保植栽生長，或移設於他處適宜位置規劃。
8. 報告書部分：
 - (1) 報告書目錄、法規分析對應頁數及法規回應檢討有誤，請修正，另法規檢討請核實回復。
 - (2) 土地使用分區管制要點檢附圖例模糊，請更換並請標註基地位置。另P2-45圖2內容有誤，請釐清更正。
 - (3) 法規檢討部分有關停車位、綠化、喬木數量等檢討，請檢附計算式，以利檢核。

	<p>(4)依「新北市都市設計審議原則」面寬10公尺以上未達14公尺，地界線兩側需設置至少1公尺防救災動線，惟報告書建築物投影線與地界線距離標示不一，請釐清。</p> <p>(5)三時段模擬圖模糊且圖面植栽配置與平面圖不相符，請釐清</p> <p>(6)立面圖之建築線與建築物距離尺寸標註不一，請更正</p> <p>9.倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則第46、48條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。</p> <p>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。</p> <p>11.相關單位意見請酌參。</p> <p>12.以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>13.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110年5月21日前辦理核備事宜。</p> <p>(二)本案經設計單位於110年6月4日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於110年7月23日新北府城設字第1101088538號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請110年9月10日本市110年度第8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	寶國建築經理新店區斯馨段100、102地號等2筆土地新建工程(第2次變更設計)	案號	報告書第十七案
說明	<p>一、申請位置：新北市新店區斯馨段100、102地號共2筆土地</p> <p>二、設計單位：蕭家福聯合建築師事務所 建築師：蕭家福</p> <p>三、申請單位：寶國建築經理股份有限公司 負責人：陳正林</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率50%，容積率240%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上十五層、地下四層鋼筋混凝土構造，共151戶(含社會住宅12戶)。</p> <p>(二)建築基地面積：2,913.71平方公尺。 設計建築面積：1,159.37平方公尺。 設計建蔽率：39.79%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：20,610.25平方公尺。 設計容積面積：8,384.87平方公尺。 設計容積率：287.77%(含獎勵容積)≤288% [240%*(1+20%)](允建上限)。</p> <p>公益設施獎勵面積：1,398.58平方公尺(20%)。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下四~二層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：商場、梯廳、管委會空間。 地上二至四層：產業培育發展中心、集合住宅。 地上五至七層：社會住宅、集合住宅。 地上八至十五層：集合住宅。 屋突一至三層：梯間、機械室、水箱。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車147輛，實設汽車159輛(自設12輛)。 應設機車151輛，實設機車161輛(自設10輛)。 應設自行車38輛，實設自行車42輛。(自設4輛)。</p> <p>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。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案前經本府108年2月1日新北府城設字第1080179513號函同意核備。</p> <p>(二)本案前經本府110年1月19日新北府城設字第1092384584號函第1次變更設計同意核備。</p> <p>(三)惟本次因本案公益設施專章總樓地板面積計算修正，爰此辦理變更設計。</p> <p>(四)本案設計單位於110年6月9日提送第一次變更設計報告書到府，提請110年7月2日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後</p>		

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)：本次變更無涉及停車場交通部分，本局就交通部分原則同意。
2. 本府工務局意見(書面)：
 - (1)查本局前以109年4月10日新北工建字第1090639245號函同意108店建字第163號建造執照起造人「潤華建設股份有限公司」變更為「寶國建築經理股份有限公司」，惟報告書檢附建造執照申請書起造人為潤華建設股份有限公司，爰請釐清本案起造人為何？
 - (2)查本局前經核准108店建字第163號建造執照設計人為蕭家福、粘世孟等2人、108店建字第163號建造執照(第1次變更設計)設計人變更為蕭家福、徐惠珍等2人，惟查報告書第2-1頁檢附新北市都市設計審議建築師簽證表載設計人僅蕭家福建築師1人，爰請釐清本案設計人為何？
3. 本府環境保護局意見(書面)：本案涉及環境影響評估部分，無新增意見，請依照本局歷次審查意見辦理。
4. 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，尚無申請容積移轉紀錄。
5. 專章檢討部分：本案公益設施專章總樓地板面積，梯廳計算重複，梯廳僅設置一層，計算式誤計為三層，故本次變更修正公益設施總樓地板面積數值，請確實檢討修正，確保內容一致性。
6. 報告書部分：
 - (1)報告書封面請依報告書範本刪除法令適用日欄位。
 - (2)第1次變更設計核備函檢附錯誤，請修正。
 - (3)「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」附表一無需檢附，請修正。
 - (4)面積計算表無變更仍須檢討變更前後，製作表格詳列差異值。
7. 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。
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並詳細載明放寬事項。
9. 相關單位意見請酌參。
10. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。
11. 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110年7月16日前辦理核備事宜。

(五)本案經設計單位於110年7月6日提送都市設計審議報告書核定本

	申請核備，本府於110年7月26日新北府城設字第1101268396號函先行同意核備在案。 八、以上提請110年9月10日本市110年度第8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	亞昕國際開發股份有限公司林口區力行段718地號等4筆土地住商大樓新建工程	案號	報告案第十八案
說明	<p>一、申請位置：新北市林口區力行段718地號等4筆土地</p> <p>二、設計單位：元宏聯合建築師事務所 建築師：歐汪森</p> <p>三、申請單位：亞昕國際開發股份有限公司 負責人：姚連地</p> <p>四、土地使用分區：中心商業區(建蔽率70%，容積率500%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上23層地下5層，鋼筋混凝土構造，共181戶。</p> <p>(二)建築基地面積：3,048.91平方公尺。 設計建築面積：1,409.55平方公尺。 設計建蔽率：46.23%≤70%。</p> <p>(三)總樓地板面積：36,348.35平方公尺。 設計容積面積：19,017.04平方公尺。 設計容積率：623.75%(含獎勵容積)≤623.75% [500%*(1+10%+9.75%+5%)](允建上限)</p> <p>綜合設計：1,524.45平方公尺(10%) 容積移轉面積：1,486.34平方公尺(9.75%) 規模獎勵：762.22平方公尺(5%)</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至五層：停車空間、機房、梯間。 地上一層：店鋪、住宅門廳、管委會、辦公門廳。 地上二層至九層：辦公室。 地上十一層至二十三層：住宅。 地上一至三層：梯間、機房、水箱。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車216輛，實設280輛(自設64輛)。 應設機車216輛，實設216輛。 應設自行車33輛，實設33輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案依據「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)書」第63條(略以)：「為鼓勵大規模整體開發，經各市政府都市設計審議通過者，得予容積獎勵……。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案設計單位於110年3月3日檢送報告書到府，提請110年4月8日專案小組審查決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。</p> <p>1. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市林口區力行段718、719、731、731-1地號等4筆土地，基地面積3,048.91平方公尺，興建1幢2棟地上23層地下5層共181戶之集合住宅、一般事務所，建築物高度84.35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。</p>		

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. 本府工務局意見(書面):

- (1) 地下一消防中繼機房至車道寬度是否足夠。
- (2) 地下層設置廁所是否有計容積。
- (3) 文化三路開放空間告示牌請設置於行人容易見側。
- (4) 請釐清沿街式開放空間面積 25.22 平方公尺範圍。
- (5) 綜合設計檢討表 285 條檢討規劃設計值大於都市計畫上限值是否正確。
- (6) 報告書用途名稱請依土管名稱填寫。
- (7) 陽台前構造物是否符合陽台外緣構造物設計原則。
- (8) 2 樓 A6 戶外是否有露臺請釐清。
- (9) 管委會空間用途請註明。
- (10) 管委會空間內設置更衣室之合理性請說明。
- (11) A1、A6 戶露臺虛線為何?及梯廳左側格線為何?
- (12) 各層遮陽板請依規定檢討。
- (13) 高層建築是否使用燃氣設備請。

3. 本府交通局意見(書面):

- (1) 本案卓爾交通技師事務所業於 110 年 1 月 27 日卓爾技(110)字第 1100127017 號函提送本案交通影響評估報告書(第 1 次送審)，本局業於 110 年 2 月 1 日新北交規字第 1100193020 號函復本局意見，請開發單位後續依本局意見修正後儘速提送。
- (2) 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，包含破口寬度、車道寬度/坡度、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。
 - B. 地面層停車場出入口車道請以車道磚鋪面設計，並與開放空間及人行道有所區隔。
 - C. 請補充本案基地周遭各建案之停車場出入口是否與本案停車場出入口有所衝突。
- (3) 動線:
 - A. 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。
 - B. 內部動線部分，停車場內部各種車輛(包含汽車、機車、自行車)動線規劃應避免交織，請調整配置或加強安全警示設施。
- (4) 停車位:
 - A. 考量本案設有店舖、一般事務所及住宅，其顧客、員工、訪客及卸貨臨停等需求確實內部化處理，仍請補說明分

析所提供汽、機車位是否能滿足停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

B. 本案設有垃圾車儲藏室，請標示垃圾車車位設置位置。

C. 本案各使用用途停車位請分別以色塊標示。

D. 請補充本案停車管理計畫。

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):案本府前以109年10月30日新北府城開字第1092104890號函及新北城開字第1092104445號函確認書面要建，並於110年3月12日辦理送出基地現地勘查在案，申請移入容積微1,483.02平方公尺，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積40%之上限(6,097.82平方公尺，整體開發地區，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。
5. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):涉及都市計畫法新北市施行細則第46條規定，請貴科於都審核備時，於都審核備函加註與本府簽訂協議書，以資查考。
6. 本府城鄉發展局都市設計科意見:依據本府108年6月17日新北府工建字第1081024025號函，說明四:(略以)「非屬建築法規定建築執照應附加事項，回歸至各權責單位自行管控，各機關核備報告書或公文不宜額外要求於建築執照內增列管控內容，以避免疊床架屋...」。另依本府108年10月1日新北府城設字第1081825197號函，為落實市府簡政便民原則，減少無涉個案都市設計審議決議加註內容，故有關涉及加註事項，回歸各主管機關自行管控。
7. 法規檢討部分:經查本案報告書建照掛件申請於106年12月26日，故應檢討104年9月8日頒布之「新北市都市設計審議原則」及105年12月7日修正生效「都市計畫法新北市施行細則」規定確實檢討辦理。
8. 依本計畫區土地使用管制要點第3章第14點第1款規定:「第二組:多戶住宅，其供作住宅使用部分之樓地板面積，不得超過申請建築基地總樓地板面積之50%，且不得設置於三樓(含三樓)以下。」，請專章檢討總樓地板面積計算本案作為商業使用之樓地板面積大於總樓地板面積50%，於平面圖上色塊區分住商行為總樓地板面積計算本案作為商業使用之樓地板面積大於總樓地板面積50%，並於平面圖上色塊區分住、商設施，並依下列意見辦理。
 - (1) 依新北市都市設計審議原則，本案目前辦公室空間設計與住宅使用之平面雷同，其配置形式應有所區隔，並應提具相關計畫(如空間使用、設備系統等)，請修正。
 - (2) 本案目前規劃入口住商共同使用，請將大廳垂直動線及住商門廳應獨立區分且空間大小應合理規劃，請修正。
 - (3) 本案屬中心商業區供一般事務所使用，應載明空間用途，且不隔間為原則，其管道間、衛生設備、茶水間等服務空

間應集中留設公共服務核內，請修正管道間，應集中留設公共服務核內，及陽台空間請集中設置。

9. 建築基地綜合設計：

- (1) 申請沿街式開放空間部分，請依新北市都市設計審議原則第1點第1項檢討，沿街步道式開放空間應具有專用步道之功能，並不得設置圍牆、花台等阻礙性設施。
- (2) 承上開規定開放空間檢討如有地下開挖範圍，獎勵值以0.8倍計算，請修正目前檢討計算式。
- (3) 本案檢討開放空間檢討計算部分，請補充面積單線圖計算式，以利審核。

10. 公共開放空間系統配置事項：

- (1) 本案請依新北市都市設計審議原則第1點第1項檢討，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為原則，不得設置阻隔性之花台、水池、穿廊、植栽（灌木）帶、通排氣墩等阻隔設施，並應考量無障礙環境設計。
- (2) 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，且不得設置投射燈及線燈。
- (3) 空調主機、設備管線及工作陽台勿配置於對公共景觀衝擊較大之立面並應加以遮蔽美化，並應合理規劃設置空調室外機空間並加以遮蔽美化，圖說應標示冷媒管進出外牆開孔之位置。
- (4) 本案設置藝術品設置於法定退縮及開放空間獎勵範圍內部分，應考量開放空間人行通行順暢使用，請取消目前規劃設置內容。
- (5) 本案請標示依新北市都市設計審議原則規定檢討，鄰棟間隔退縮淨寬1.5公尺部分。
- (6) 請依「新北市都市設計審議原則」第2點第1款規定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。

11. 景觀計畫：

- (1) 本案景觀計畫章節，請檢附剖面圖說並標註覆土深度，確認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，本案目前規劃開放空間內設有花台請修正並順平處理確保植栽符合上開規格。
- (2) 沿街設置喬木部分，應增加開放性及考量公有人行道之喬木及行穿線配置，街角請以廣場形式配置。
- (3) 本案檢討綠化及無法綠化面積部分，檢討有誤請依市府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函辦理，並於圖說上以單線圖明確標示綠化及無法綠化範圍。

12. 交通運輸系統配置事項：

- (1) 因停車總數量大於50部，考量人行動線使用安全，汽機車

坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍、騎樓或開放空間獎勵範圍之間應設置 6 公尺緩衝空間，其兩側請以植栽或設施區隔。

(2) 車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質，其高程與鋪面型式應與相鄰人行空間一致，請標示高程及剖面圖說，以利審核。

13. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項：

(1) 本案申請屋脊裝飾物設置部分，請依新北市都市設計審議原則檢討，並請補充結構耐候、耐震、耐風等結構計算及簽證，並應依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架設置後，續提小組討論。

(2) 屋頂突出物部分，請依建管規定檢討設置。

(3) 本案於建築物地上十層樓設置景觀水池部分，請考量使用安全及耗水部分，請依建管規定辦理。

(4) 陽台外緣設置冷氣板部分，請依建管規定檢討容積計算。

(5) 請依建管規定檢討高層緩衝空間，並補充使用規劃方式，不得設置於入口大廳處，並於景觀配置圖標示位置。

(6) 本案提請裝飾柱審議部分，請新北市政府工務局建造執照預審委員會第 105 次審查會內容辦理。

(7) 本案請標示進排風口方向且排風方向不得面對人行空間。

(8) 本案管委會樓層高度設置 6 公尺高部分，請逕依建管規定辦理。

14. 請依新北市都市設計審議原則補充檢討透水 80% 部分。

15. 報告書部分：

(1) 公寓大廈管理規約應包括下列管理維護事項：法定退縮、開放空間、建築物夜間照明、圍牆、景觀植栽及垃圾、暫停車位等管理維護方式，並以紅字載明於報告書內以利確認。

(2) 本案車行及人行動線計畫部分，未說明檢附配置圖之樓層，請修正。

(3) 法規檢討部分，請完整檢附法條文字及附圖以利審議。

(4) 法規檢討及報告書內容，請移除相關建管法令檢討內容。

(5) 報告書各章節版面配置及頁數，請依本局範本製作。

(6) 請依新北市公共開放空間管理基金計算管理運用要點，製作公共開放空間管理維護執行計畫表。

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。

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 110 年 4 月 22 日前辦理後續事宜。

(二) 本案設計單位於110年4月13日函送都審報告書到府。110年4月22日召開第2次專案小組審查，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. 本府環境保護局意見(書面): 涉及環境影響評估部分，無新增意見，請依照本局歷次審查意見辦理。
2. 本府工務局意見(書面):
 - (1) 補各樓層逃生步距檢討。
 - (2) 2~10樓陽台或露臺空間名稱請補標示。
 - (3) 請補技規243條高層建築是否使用燃氣設備請說明。
 - (4) 補檢討新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空管理要點。
 - (5) 一樓平面配置補標示6X12高層緩衝空間。
 - (6) 立面補標示航空障礙燈位置。
 - (7) 平面及立面補標示避雷保護角範圍。
 - (8) CHA-1案名有誤請更正。
 - (9) 地下室安全梯是否為特安梯及是否符合技規第97條規定。
 - (10) 地下層設置廁所是否有計容積請釐清。
 - (11) 1層平面圖請補標土管要求留設2公尺人行步道範圍。
 - (12) 1層平面圖請補建築面積範圍與4-8建築面積是否一致。
 - (13) 報告書用途名稱請依土管名稱填寫。
 - (14) 陽台前構造物是否符合陽台外緣構造物設計原則。
 - (15) 2樓A6戶外是否有露臺請釐清。
 - (16) 管委會空間內設置更衣室之合理性請說明。
 - (17) A1、A6戶露臺虛線為何?及梯廳左側格線為何?
 - (18) 各層遮陽板請依規定檢討。
 - (19) 陽台深度請標示並依技規162條檢討。
3. 本府交通局意見(書面):
 - (1) 本案卓爾交通技師事務所業於110年1月27日卓爾技(110)字第1100127017號函提送本案交通影響評估報告書(第1次送審)，本局業於110年2月1日新北交規字第1100193020號函復本局意見，請開發單位後續依本局意見修正後儘速提送。
 - (2) 按本局前次意見第2點，有關停車場出入口：仍請於都設報告書內清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道寬度/坡度、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。
 - (3) 按本局前次意見第4點，停車位：
 - A. 考量本案設有店舖、一般事務所及住宅，其顧客、員工、訪客及卸貨臨停等需求確實內部化處理，仍請補

說明分析所提供汽、機車位是否能滿足停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

B. 仍請於都設報告書說明本案停車管理計畫。

4. 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110年4月14日新北府城開字第1100668563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1,483.02平方公尺，其申請容積移轉量未達接受基地基積40%之上限6,097.82平方公尺，整體開發地區，非未於法定山坡地範圍)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。
5. 法規檢討部分:本案法規適用日因變更為110年2月26日，惟未檢具正式執照掛建之證明文件請補正。倘未補正仍應檢討104年9月8日頒布之「新北市都市設計審議原則」及105年12月7日修正生效「都市計畫法新北市施行細則」規定。
6. 依本計畫區土地使用管制要點第3章第14點第1款規定:「第二組:多戶住宅，其供作住宅使用部分之樓地板面積，不得超過申請建築基地總樓地板面積之50%，且不得設置於三樓(含三樓)以下。」，目前專章檢討項目「共用」部分係檢討錯誤，請檢討總樓地板面積計算本案作為商業使用之樓地板面積大於總樓地板面積50%，區分住、商設施。另請詳細檢附計算式(住、商使用合理區劃使用範圍及樓層，以總樓地板面積為計算之母數，實際作為商業使用部分為分子，並依上開都市計畫規定檢討符合)。
7. 建築基地綜合設計:
 - (1) 本案申請沿街式開放空間獎勵範圍，應考量沿街開放性及與鄰地之串聯，請於12公尺寬民有街及30公尺寬文化三路側沿建築線先留設2公尺綠帶2.5公尺硬鋪面再1.5公尺綠帶2公尺硬鋪面，另沿地界線處應留設硬鋪面串聯人行空間，請修正。
 - (2) 本案依「建築技術規則建築設計施工編」第15章第287條檢討建築物留設之開放空間有效面積之總和，不得少於法定空地面積之百分之60部分，核算有誤請修正。
 - (3) 本案設置藝術品設置於開放空間獎勵範圍內部分，應考量開放空間人行通行順暢使用，請避免設置於開放空間獎勵範圍內。
8. 公共開放空間系統: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，請以設置高燈為主，不得設置投射燈。
9. 景觀計畫:
 - (1) 本案採用喬木栽植時綠覆面之計算方法應依「新北市都市設計審議原則」附表一檢討計算，請釐清設置喬木之米高徑後，重新核算綠覆率。

(2) 本案無法綠化面積檢討有誤，請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函辦理，並於圖說上詳列無法綠化面積之項目。

(3) 交通運輸系統之設計：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 公尺平地緩衝空間，請修正。

(4) 倘本案地上層一層因設置人行空間致綠化檢討不足，原則同意由屋頂 2 分之 1 綠化檢討後綠化量補足。

10. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項：

(1) 本案申請屋脊裝飾物設置部分，請依新北市都市設計審議原則規定以 6 公尺以下設置，並請補充結構耐候、耐震、耐風等結構計算及簽證，並應依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架設置後，原則同意。

(2) 本案規劃屋突空間內部動線部分，由屋突一層機房樓梯上至屋突二層廁所動線規劃不合理且不符合規定，請取消設置並依建管規定辦理。

(3) 本案於建築物地上十層樓設置泳池部分，請考量使用安全及耗水部分，並依建管規定辦理。

(4) 本案於建築物地上十層樓設置管委會樓高 6 公尺部分，請依建管規定辦理。

(5) 本案空調主機標示位置有誤，請修正。

11. 報告書部分：

(1) 報告書封面請依本局範本製作。

(2) 報告書檢附配置圖說，模糊不請，以致無法審核請修正。

(3) 報告書檢附配置圖部分，請標示比例尺吋。

(4) 報告書修正對照表製作有誤(如:回應頁數)，請修正。

(5) 請依新北市公共開放空間管理基金計算管理運用要點，目前檢討計算式有誤，請修正。

(6) 檢附住戶管理公約部分，請詳列都市設計審議加註事項(如:本案開放空間面積及應提撥管理維護基金金額…等)。

12. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。

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

14. 相關單位意見請酌參。

15. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

16. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 110 年 5 月 6 日前辦理核備事宜。

(三) 本案經設計單位於 110 年 6 月 7 日提送都市設計審議報告書核定

	本申請核備，本府於110年7月27日新北府城設字第1101090988號函先行同意核備在案。 八、以上提請110年9月10日本市110年第8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	富基漁港石門區頭圍段楓林小段 105-37 地號 1 筆土地漁民休憩中心新建工程	案號	報告案第十九案
說明	<p>一、申請位置：石門區頭圍段楓林小段 105-37 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：陳威安建築師事務所 建築師：陳威安</p> <p>三、申請單位：新北市政府漁業及漁港事業管理處 處長：張麗珍</p> <p>四、土地使用分區：港埠用地(建蔽率 50%，容積率 150%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 2 層，鋼筋混凝土構造，共 2 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：3,095 平方公尺。</p> <p>(三)設計建築面：318.00 平方公尺。 設計建蔽率：10.27% ≤ 50%。</p> <p>(四)總樓地板面積：674.83 平方公尺。 設計容積面：611.73 平方公尺。 設計容積率：19.77% ≤ 150%。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地上一~二層：相關機關駐在所、辦公室。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 6 輛，實設 15 輛(自設 9 輛)。 應設機車 2 輛，實設 4 輛(自設 2 輛)。 應設自行車 1 輛，實設 1 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案係依據「變更北海岸風景特定區主要計畫〔部分保護區、海域遊樂區為港埠用地(二)]案計畫案」，土地使用分區管制要點第 3 點，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案設計單位前於 109 年 10 月 27 日函送都審報告書到府，經 109 年 11 月 16 日及 109 年 12 月 31 日專案小組審查，決議修正後通過，惟因未於 110 年 4 月 11 日前提出核備，故本府於 110 年 4 月 19 日新北府城設字第 1100717046 號函駁回在案。</p> <p>(二)本案設計單位於 110 年 5 月 6 日提送都審報告書到府，提請 110 年 6 月 7 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. 本府交通局意見(書面)：交通部分，本局原則同意。</p> <p>2. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，皆無新增意見，請依照本局歷次審查意見辦理。</p> <p>3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案尚無多目標申請相關紀錄。</p> <p>4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：</p> <p>(1)查本案 A11、A77、P2-16、P6-6 綠化面積檢討數值不一致，請申請單位核實檢討並釐清修正。</p>		

(2)另有關本案前院及側院留設深度放寬及綠化面積放寬事宜，仍請貴科本權責妥處。

5. 法令檢討及專章放寬:

(1)依「都市計畫法新北市施行細則」第 41 條(略以):「各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院依都市計畫書中所載規定…建築物基地情況特殊，並經都設會審議通過者，不受前項規定之限制。但應留設側院者，其最小側院深度仍不得小於一公尺。」，本案目前檢討側院可留設 1.69 公尺，申請放寬前院及側院 3 公尺部分，原則同意。

(2)依「都市計畫法新北市施行細則」第 43 條(略以):「…屬公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地，應留設用地總面積二分之一以上種植花草樹木…建築基地情況特殊，並經都設會審議通過者，不受前項規定之限制。」，本案基地包含海域及堤岸，申請為不可綠化之放寬項目，原則同意。

(3)基地內現有通路設置車位部分，請依建管規定檢討。

(4)基地面前道路為 12 公尺計畫道路，依規定須設置無遮簷人行步道，惟目前未設置，倘本案因建築基地因特殊情形請依「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」取得經主管建築機關核准後放寬。

(5)本案涉及山坡地原始地形開發整地等部分，請以坡審審查結果辦理。

6. 交通運輸系統:

(1)本案請依規定檢討設置無障礙汽、機車停車位並集中且靠近無障礙坡道設置。

(2)汽車迴轉道考量現況高差，請設置安全設施及夜間照明。

(3)戶外停車空間請配合本案景觀整體規劃地景，並設計方式軟化車位前方堤岸擋牆。

7. 景觀計畫:

(1)屋頂平台及 2 樓露臺設置 1/2 薄層綠化，沿女兒牆邊請留設至少 30 公分寬維護安全空間及確保女兒牆淨高足夠，並以剖面圖說明。

(2)有關喬木請靠近建築布設且規劃直立型樹種，以確保不影響行車視距。

(3)景觀植栽請配合季節性變化，設置適宜之原生樹種。

(4)綠化及綠覆率計算有誤，不可綠化面積請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函示內容檢討，並請以圖塊分別說明不可綠化區域及檢附計算式。

(5)請說明空調設備管線配置方式，主機及管線請予以適當遮蔽，並請標示冷媒管進出外牆開口之位置，以維護美觀。另請補充說明空調機排風於立面處理方式。

(6)請以剖面圖說明無障礙通路與建築物、基地內通路高程差，以符合法規坡度規定。

(7)考量夜間人行及車行安全，請補充景觀照明計畫說明，並套繪現況後設置景觀高燈。

(8)外觀模擬圖請以現況模擬，明確說明本案新建建物與現況環境融合狀況，並請補充三時段外觀模擬圖並請套繪基地周圍現況。

8. 報告書部分：

(1)提案單內容有誤，請修正。

(2)法規檢討請逐條檢討及回應，並檢附對應頁數。

(3)請說明報告書 A-8~A-43 內容。

(4)防救災計畫請檢附書面圖說審查核定表及一樓平面圖，其餘請刪除。

(5)汽、機車位數量及無障礙機車位、無障礙坡道欄杆繪製方式等報告書內容標示不一，請修正。

(6)P6-4 剖面圖請補充空間名稱、建築線或地界線位置及基地現況說明。

(7)請補充本案駁回文及最後一次會議紀錄於附件章節。

9. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。

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。

12. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

13. 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 110 年 6 月 21 日前辦理核備事宜。

(三)本案經設計單位於 110 年 6 月 18 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 110 年 7 月 29 日新北府城設字第 1101168173 號函先行同意核備在案

八、以上提請 110 年 9 月 10 日本市 110 年度第 8 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	洪福興八里區埤頭段 123 地號 1 筆土地住宅新建工程	案號	報告案 第二十案
說明	<p>一、申請位置：八里區埤頭段 123 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：黃進財建築師事務所 建築師：黃進財</p> <p>三、申請單位：洪福興</p> <p>四、土地使用分區：第一種住宅區(建蔽率 50.0%，容積率 120.0%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 4 層，鋼筋混凝土構造，共 1 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：379.53 平方公尺。 設計建築面積：166.87 平方公尺。 設計建蔽率：43.97% ≤ 50.0%。</p> <p>(三)總樓地板面積：517.88 平方公尺。 設計容積面積：397.53 平方公尺。 設計容積率：104.74% ≤ 120.0%(法定上限)。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地上一層：店舖。 地上二~四層：住宅。 屋突一層：樓梯間、水箱。 屋突二層：樓梯間、機械室。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車位 2 輛，實設 2 輛。 應設機車位 1 輛，實設 1 輛 應設自行車位 1 輛，實設 1 輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案係依據「變更臺北港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)書第十五點應先經都設會依「新北市都市設計審議原則」及「臺北港特定區都市設計準則」審議通過後始得發照建築。爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案設計單位於 110 年 4 月 21 日提送都審報告書到府，提請 110 年 5 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。</p> <p>1. 本府交通局意見(書面)：考量本案設有店舖，其顧客、員工及卸貨臨停等需求確實內部化處理，仍請補說明分析所提供汽、機車位是否能滿足停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。</p> <p>2. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市八里區埤頭段 123 地號土地，基地面積 379.53 平方公尺(騰本面積)，興建 1 幢 1 棟地上 4 層地下 0 層共 1 戶之住</p>		

宅、店舖，建築物高度 14 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. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：尚無容積移轉相關紀錄。
4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：
 - (1) 因本案位屬都市計畫法新北市施行細則第 44 條規定之地區，爰應請申請單位依前開規定補充檢討。
 - (2) 本案如後續涉及都市計畫法新北市施行細則第 46 條規定，於都審核備時，於都審核備函加註與本府簽訂協議書，以資查考。
5. 法規檢討：本案為原已取得建造執照及都市設計審議核備函案，因本次申請以新建方式辦理，請說明原建造執照之處理程序，以確保符合建管規定。
6. 建築物量體及配置計畫：
 - (1) 請套繪基地周邊既有建築之開發狀況，確保人行空間之延續順平處理。
 - (2) 有關街角空間部分，因目前量體以銳角規劃請加強對都市空間的友善設計，並請套繪行穿線，並以景觀設計手法加強街角空間的形塑。
 - (3) 本案沿 15 公尺忠孝路於建築物前方設置植栽槽，惟建築物出入口設置鐵捲門，影響人行進出動線，請更改開門型式或調整植栽槽位置。
 - (4) 請依規定檢討無障礙相關設施。
 - (5) 請說明本案機電設備位置，並請以遮蔽美化。
7. 交通運輸系統：本案停車空間開口請配合車道位置留設，依「新北市都市設計簡化程序案件審議原則」，檢討 6 公尺車道寬度及 2 公尺停等空間並請標註於圖面。平面圖繪製鐵捲門大於車道寬度 6 公尺，請修正。
8. 景觀計畫：
 - (1) 沿忠孝路請規劃連續式植栽槽，並以複層式植栽設置。
 - (2) 夜間照明請以時段區劃，並避免規劃沿街投樹燈。
 - (3) 人行步道應與公有人行道一致，並與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於 4% 為原則，請以剖面圖說明。
 - (4) 沿街人行道請設置 1.5 公尺樹穴，2.5 公尺人行步道，植栽槽請以複層式規劃，請採用原生種類及適合當地環境之喬木以維護生物多樣性。喬木覆土深度應大於 150 公分，灌木覆土深度應大於 60 公分，地被植物覆土深度應大於 30 公分，並請檢附剖面圖說明。
 - (5) 綠化及綠覆率檢討有誤，不可綠化部分請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函辦理，請以圖塊分別標示不可綠化範圍。
 - (6) 請檢討屋頂及露臺 1/2 綠化，並請留設維護空間，以剖面圖說明女兒牆及綠化設施。另請說明排水方向及薄層綠化施作方式。

(7)考量夜間人行及車行安全，沿街面請設置景觀高燈，並請套繪公有人行路燈系統。

(8)建築物模擬圖請核實套繪景觀計畫植栽配置。

(9)考量都市景觀有關沿街店舖請以櫥窗設計方式取代鐵捲門。

(10)排水方向請確實標示說明。

9. 報告書部分：

(1)提案單內容有誤，請釐清。

(2)報告書封面及內容請參閱都市設計審議報告書範本製作。各圖面請標示正確比例，俾利閱讀

(3)本案法規檢討請確認條文、附表、附圖之內容及版本，逐項檢討及回應，附圖請彩印並標註基地位置，且對應頁數有誤，請釐清更正。

(4)建築線圖模糊請修正更換。

(5)防救災計畫請檢附書面圖說審查核定表及一層平面圖，其於圖面請移除。

(6)透水檢討請依「新北市透水保水自治條例」辦理，報告書內容請移除。

(7)P7-1~P7-3 平面圖建管法規檢討及 P7-5 樓電梯剖面圖非屬範本規定須檢附文件請刪除，請檢附縱、橫向剖面圖。

10. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。

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。

13. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

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 110 年 5 月 28 日前辦理核備事宜。

(二)本案經設計單位於 110 年 5 月 28 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 110 年 7 月 30 日新北府城設字第 1101035444 號函先行同意核備在案。

八、以上提請 110 年 9 月 10 日本市 110 年度第 8 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。