

新北市政府 函



22001

新北市板橋區中山路一段293-1號6樓

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

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22日

發文字號：新北府城設字第1101779047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13日「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會110年度第9次大會會議紀錄」1份，請查照。

說明：

- 一、依本府110年9月7日新北府城設字第1101674758號開會通知單及110年9月9日新北府城設字第1101729165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27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、新北市政府水利局(諮詢案)、新北市政府秘書處(諮詢案)、新北市政府新建工程處(諮詢案)、新北市政府養護工程處(諮詢案)、新北市政府綠美化環境景觀處(諮詢案)、新北市三重區公所(諮詢案)、丞石建築開發有限公司(討論案)、蕭家福聯合建築師事務所(討論案)、國巨投資股份有限公司(諮詢案)、緯德建設股份有限公司(諮詢案)、陳朝雄建築師事務所(諮詢案)、廖錦盈建築師事務所(報告案第1案)、陳柏元建築師事務所(報告案第2案)、吳政聰建築師事務所(報告案第3案)、呂建勳建築師事務所(報告案第4案)、群蛙聯合建築師事務所(報告案第5案)、葛介南建築師事務所(報告案第

6案)、周融駿建築師事務所(報告案第7案)、閻康聯合建築師事務所(報告案第8案)、簡俊卿建築師事務所(報告案第9案)、陳永富建築師事務所(報告案第10案)、三大聯合建築師事務所(報告案第11案)

副本：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 9 次大會會議紀錄

一、時間:110 年 9 月 13 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、古委員禮淳、江委員彥霆、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(李專員淑惠代理)、新北市政府工務局(李幫工程司榮致及張工程員君慕)、新北市政府交通局(謝股長潤曉、吳職務代理人佩儀)、新北市政府新建工程處(吳幫工程司建忠、陳工程員冠宇)、新北市政府秘書處(張專員以智、賴技正韻蘋)、新北市三重區公所(羅技士澤憲)、丞石建築開發有限公司(趙建築師益祥)、蕭家福聯合建築師事務所(蕭建築師家福)、國巨投資股份有限公司及緯德建設股份有限公司(方經理英琪)、陳朝雄建築師事務所(陳建築師朝雄)、新北市政府城鄉發展局(都市計畫科:鄭科長博仁、丁股長子成、鄭幫工程司雅勻;都市設計科:李科長淑鈴、吳正工程司敏漳、李幫工程司如晴、林工程員天權)。

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:

計。

(8) 車道出入口建議考量避免與鄰地開發出入口過近，研議調整至莊泰路側可行性。

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：基地位於本市泰山區信華段五小段43、43-1、43-2、46、47、48、49、50、51、59、60、60-1地號等12筆土地，基地面積6,462.77平方公尺，興建1幢3棟地上15層地下3層共288戶之集合住宅、一般事務所、店鋪、補習班，建築物高度49.8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. 本府工務局意見(書面):

(1) 請依建築技術規則檢討步行距離。

(2) 請補附面積計算示意圖。

(3) 女兒牆高度請依建築技術規則檢討標示。

(4) 屋脊裝飾物請依建築技術規則設計施工編檢討 2/3 以上透空立體構架。

(5) 請釐清陽臺外緣構造物性質為何。

(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。

4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):

(1) 本案建築規模達施行細則 46 條規定，應取得銀級綠建築及銅級智慧建築標章，後續於都審核備前應依 46 條規定與市府簽訂協議書。

(2) 依施行細則第 48 條規定，取得黃金級智慧建築等級，給予不超過基準容積 6%之獎勵，本案因總獎勵額度上限，僅申請黃金級智慧建築容積獎勵 5%，建議於 P2-12 細則檢討章節說明完整，以資明確；另建議於 P4-3 依細則 48 條申請獎勵項目，請明確說明為申請黃金級智慧建築容積獎勵。又申請智慧建築容積獎勵者，請依規定與市府簽訂協議書。

(3) 報告書 P2-18 與 P5-1 依土管檢討法定停車位數量時，皆以整棟建築作為住宅使用計算檢討之，惟本案建物仍有部分樓地板係作店鋪、一般事務所、補習班使用，仍請分開計算後合計檢討之。

(4) 依報告書 P2-9、2-14 所載本案實設建蔽率為 32.4%，惟報告書 P5-1 所載本案實設建蔽率為 40.58%，請釐清。

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，該案前經新北市政府110年6月23日新北府城開字第1101159579號函確認書面要件在案，本案接受基地可移入容積為基準容積之31%（接受基地連接道路寬度30公尺/臨路條件20%+接受基地內部條件11%+接受基地外部環境改善項目0%），其申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限(5,428.72

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

6. 全街廓及開放空間規劃：本案臨莊泰路及莊田路部分，依109年8月5日核定實施「變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(第一次通盤檢討)書」土地使用分區管制要點第6條退縮建築規定係屬退縮10公尺建築(本條自110年7月1日起實施)。本案法規適用日依建造執照申請日(110年6月24日)法定退縮建築規定退縮6公尺建築，惟考量都市紋理、全街廓規劃及鄰地串聯請依下列意見辦理：

- (1) 考量莊泰路、莊田路係屬塭仔圳地區橫向及縱向 10 公尺綠園道軸線，請退縮 10 公尺建築並依土地使用分區管制要點附圖 2-1 斷面圖配置。
- (2) 臨信華二街及信華五街退縮 6 公尺建築部分，請沿建築線退縮 1.5 公尺植栽帶、2.5 公尺人行道及 1.5 公尺植栽帶之雙排喬木人行通道。並考量視覺端點景觀設計。
- (3) 街廓轉角處請留設街角廣場，並提供街道家具供公眾停等使用。
- (4) 考量沿街開放空間及鄰地人行步道串聯，請標示人行步道、車道與鄰地之相對高程及本案絕對高程位置，並以 4%順平無高差設置。
- (5) 依「新北市都市設計審議原則」規定：供公眾使用之人行步道以設置高燈為主，不得設置投射燈，臨信華二街處設置照樹燈部分，請修正。

7. 交通規劃：

- (1) 依「新北市都市設計審議原則」規定：車道出入口之鋪面，其色系應與人行空間之鋪面形式整體設計，車道出入口銜接公共人行步道之高程應順平無高差設置，並請檢附 2 向剖面圖檢討符合規定。
- (2) 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。倘申請機車數量大於 100 部，出入口得以 8 公尺以下設置，請標示尺寸並檢討符合規定。
- (3) 依「新北市都市設計審議原則」規定：社區使用車位(裝卸、臨停、垃圾車暫停車位)：應考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸、訪客臨停、垃圾車暫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。社區使用停車位數量，除建築物規劃 10 戶以下，應依法定車位數加計百分之二設置。請檢討符合規定，相關面積表、提案單依一併修正。
- (4) 依「新北市都市設計審議原則」規定：車道出入口截角半徑應小於 1.5 公尺，請標示尺寸並檢討符合規定。
- (5) 車道迴轉半徑依建管規定檢討。

8. 請依都市計畫法新北市施行細則第43條，及本案土地使用分區管

制要點第11點規定檢討綠化，另不可綠化請以清楚單線檢討圖依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函釋「無法綠化之面積」其適用項目檢討。

9. 有關本案2樓一般事務所由1樓私人店鋪進出部分，請補充說明並將動線合理規劃。另1樓陽台設置欄杆部分，影響2樓動線進出，請修正。

10. 游泳池建議移至開挖範圍內。

11. 請說明本案1至4樓獨立梯廳動線規劃，並檢討相關規定。

12. 未檢附開放空間管理維護基金檢討圖說，請檢附。

13. 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」附表三目錄排列並依範本製作報告書。

(2) 圖說補附指北針、正確比例尺、剖立面索引、空間名稱、鄰街道路寬度、建築線、地界線、各項應退縮空間範圍(法定退縮、前院等)及人行空間寬度等。

(3) 地下1層圖面缺漏部分，請修正。

(4) 提案單與面積表不符部分，請修正。

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及放寬內容。

16. 相關單位意見請酌參。

17. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

18. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於110年8月30日前辦理續審事宜。

(二) 本案設計單位於110年8月25日提送都審報告書到府，提請110年8月30日專案小組審議，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，因達大會規模，經作業單位確認後，續提大會討論。

1. 公共開放空間部分：

(1) 有關本次審議臨莊泰路及莊田路部分業已參照「變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(第一次通盤檢討)書」土地使用分區管制要點第6條退縮10公尺建築部分，惟考量退縮10公尺開放空間一致性，請依土地使用分區管制要點附圖2-1斷面圖配置(沿建築線2公尺綠帶、3公尺自行車道、2公尺綠帶、3公尺人行道)，請修正。

(2) 街角廣場街道家具設置須考量人行動線順暢性，有關弧形座椅設置於3公尺自行車道中間部分請修正，並請設置2處開放空間告示牌(1處設置於信華二街、1處設置於莊泰路)。

2. 仍請依前次決議第2點：車道出入口銜接公共人行步道之高程應

	順平無高差設置，車道出入口銜接公共人行步道之高程應順平無高差設置，本案車道出入口銜接公共人行步道之高程應與公共人行道同高程已+20設置，請修正。 3. 報告書部分：會議決議請逐條製作左右修正對照圖，以利檢核。 4. 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。 5. 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。 6. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 7. 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9月13日前辦理續審事宜。 (三) 本案設計單位於110年8月25日函送都審報告書到府。 八、以上提請110年9月13日本市110年度第9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，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。 二、 開放空間審議。
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，仍請依照本局歷次審查意見辦理。 二、 本府交通局意見(書面)：本案為第1類建築物，規劃301戶(含集合住宅、一般事務所、店鋪)，設置汽車停車位296席、機車301席及自行車停車位53席，已達建築物交通影響評估準則提送交評門檻。 三、 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：本案前經提110年8月16日、8月30日(臨時提案)新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組審議在案，復經檢視本次提會之修正後報告書，申請單位僅就前開二次小組會議決議部分回應說明，且部分內容尚未依法覈實檢討修正或回應說明，故本科意見說明如下： (一) 本案建築規模達施行細則第46條規定，應取得銀級綠建築及同級智慧建築標章，後續仍請依專案小組決議事項，於都審核備前依施行細則第46條規定與市府簽訂協議書。 (二) 經檢視報告書第5-1頁，本案建築物未來將提供集合住宅、一般事務所及店鋪等使用，惟經檢視報告書有關停車位數量檢討僅以集合住宅做為計算標轉，仍請分開檢討後合併計算。
決議	本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，送本府依程序辦理核備。 一、 臨信華二街人行開放空間及車道上方部分，考量夜間人行安全，照明設備請以景觀高燈設置，並依都市設計審議原則以透空圍牆設置。 二、 請套繪周邊行穿線，以確保開放空間使用性。 三、 景觀配置部分，請檢附完整植栽表、排水系統及剖面圖說，以確保植栽

生長。

四、有關本案申請容積移轉評定原則，地境界線最小退縮距離 3 公尺部分，應淨空設置，請移設長條造型座椅。

五、有關建築物臨莊泰路正立面設置空調配置部分，考量臨塭仔圳主要 10 公尺退縮軸線，空調主機請設置於陽台。

六、本案 3 樓露台設置框架，請逕依建管規定檢討。

案由	國巨投資、緯德建設三重區中興段1442地號等8筆土地行政大樓新建工程〔特定專用區(二)、公園用地及廣場用地〕	案號	諮詢案
說明	一、申請位置：三重區中興段1291、1441、1441-1、1442、1442-1、1461、1461-1及1462地號等8筆土地。 二、設計單位：陳朝雄建築師事務所 三、申請單位：國巨投資股份有限公司 緯德建設股份有限公司 建築師：陳朝雄。 負責人：簡士亮。 負責人：嚴文遠。 四、土地使用分區：特定專用區(二)(建蔽率70%，容積率727%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上26層、地下4層，鋼骨構造，共27戶。 (二)建築基地面積：9,668.82平方公尺(特定專用區二)、8,500.54平方公尺(公園用地)、2,969.52平方公尺(廣場用地)及(道路用地)。 設計建築面積：4,148.13平方公尺。 設計建蔽率：41.62% ≤ 70%。 (三)總樓地板面積：111,430.24平方公尺。 設計容積面積：70,292.32平方公尺。 設計容積率：727% ≤ 727% (允建上限)。 (四)新建建築各層用途如下： 地下二至四層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間、服務區。 地上一層：大廳、辦公空間(行政單位)。 地上二層：幼兒園、辦公空間(行政單位)。 地上三層：衛生所、辦公空間(行政單位)。 地上四層：會議室。 地上五層：會議室、郵局、銀行。 地上六層：餐廳。 地上七至十四層：辦公空間(行政單位)。 地上十五層：辦公空間(行政單位)、中繼機房。 地上十六至二十四層：辦公空間(行政單位)。 地上二十五層：城市願景館、辦公空間(行政單位)。 地上二十六層：城市願景館。 屋突一至三層：樓梯間、機電設備空間、水箱。 (五)停車空間：應設汽車525輛，實設525輛。 應設機車27輛，實設27輛。 應設自行車5輛，實設0輛。 公共停車位： 應設汽車1,011輛。 應設機車2,989輛。		

(六)餘詳報告書。

六、法令依據：

本案係依據「擬定三重都市計畫細部計畫(中興段 1442 地號等 8 筆土地)」案土地使用分區管制要點(草案)第 11 點規定，本計畫區應先經都設會審議通過後方得核准建造執照。及「新北市都市設計審議作業要點」規定，申請辦理都市設計諮詢。

七、辦理經過：

(一)設計單位於 110 年 6 月 16 日函送都審報告書到府，提請 110 年 6 月 29 日專案小組諮詢，決議為本案係屬都市計畫變更之案件，因涉及都市計畫變更相關事項及全區開放空間整體規劃，故提請審議會諮詢，請申請單位依下列意見修正後，於 110 年 7 月 13 日續提諮詢討論。

1. 本府環境保護局意見(書面):涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市三重區中興段 1291、1441、1441-1、1442、1442-1、1461、1461-1、1462 地號等 8 筆土地，基地面積：特定專用區(二)為 9,668.82 平方公尺、廣場用地為 2,969.52 平方公尺、公園用地為 8,200.54，共計 20,838.88 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 26 層地下 4 層共 27 戶之幼兒園、衛生所、會議室、郵局、銀行、餐廳、城市願景館、辦公空間、停車空間，建築物高度 117.6 公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 24、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更高度若達 120 公尺以上，仍應實施環境影響評估。

2. 本府工務局意見(書面):

- (1) 設置天橋部分，請釐清是否申請獎勵或認為道路附屬設施，並請於報告書內容及封面詳實載明。
- (2) 本案坐落於公園用地及廣場用地，後續請依多目標審查規定辦理。
- (3) 本案鄰近捷運站，施行細則第 40 條回應說明請修正。
- (4) 是否需申請裝飾柱審議請於報告書檢討載明。
- (5) 建築面積計算圖及各層面積計算圖請補充。
- (6) 各層平面非必要家具請移除。
- (7) 室內空間用途名稱請依土管及相關規定標示。
- (8) 地下層停車空間編號請標示。

3. 本府交通局意見(書面):

- (1) 本案為本府第二行政大樓案都市計畫變更案，並併三重區中興段 1442 地號等 8 筆土地整體配置規劃案(含特專一 B、特專住一 A 及特專一東森大樓)。
- (2) 停車位設置說明：
 - A. 第二行政大樓(含公共停車位)共設置汽車停車位 989 輛，機車停車位 2976 輛。

B. 特專(一)住 B，共設置 1650 戶，設置汽車停車位 1416 輛(法 1124 輛，自 292)，機車停車位 1650 輛(法 1650 輛)。

C. 特專(一)住 A，共設置 2342 戶，設置汽車停車位 1993 輛(法 1592 輛，自 401)，機車停車位 2342 輛(法 2342 輛)。

D. 特專(一)東森大樓，設置店鋪及電視台共 61 戶，設置汽車停車位 406 輛(法 380，自 26)，機車停車位 360 輛(法 360)。

- (3) 本計畫區內各基地住宅及商業大樓，停車需求請盡量內部化，另本計畫區鄰近先嗇宮站，且市府大樓地下停車場將設置連通道與捷運站聯接，為配合發展 TOD，請一併宣導住戶及員工利用大眾運輸系統。另若基地尚有餘裕空間，建議亦可引進共享運具。
- (4) 另行政大樓設置停車彎部分，請標示尺寸，另廣場上大車動線亦請標示。
- (5) 基地地下停車場，無障礙停車位請盡量避免跨越車道併鄰近電梯。若有設置店鋪，請設置裝卸停車位。
- (6) 建議於各基地地面層設置宅配物流短時臨停車位。另東森大樓是否有採訪車停放需求，其停車場車道及地下室淨高請留意是否可供通行。
- (7) 本計畫區內道路配置，請詳細標繪道路幾合配置，另若有基地退縮做道路使用部分，亦請標示清楚。另本案基地甚大，請一併說明是否分期施工開發，若為分期開發，請一併說明期程與範圍，並提出相關對應之交通改善措施。
- (8) 重新路出入口 B1 坡道建議可考量以沿機車坡道側直下地下二層，較不易受中巴進出干擾及減少車流交織
- (9) 市廣汽機車區常被民眾反映悶熱及空氣未留通，建議於空橋立柱及適宜位置增加自然採光通風井之設計
- (10) 另本案基地開發量體甚高已達提送交評門檻，屆時請提供交評置本局審查。

4. 本府新建工程處意見(書面)：

- (1) 有關 24 公尺道路之公共管線配置規劃，涉及地下室開挖深度及結構問題，建議開發單位先行取得管線單位及後續維管單位共識，並將協調結果納入報告書載明，另道路設計及施工部分後續請依市府頒定之民間自行新闢辦法，送交新工處審理，現階段如需與相關單位協調，可洽市府新工處協助辦理。
- (2) 有關 Skypark 空間部分，目前配置於路口區位，初步審視整體設施，恐影響路口視距及動線，請開發單位調整以

確保人行通暢及行車安全。

- (3) 本案因地下停車場範圍較大，規劃多處地下室停車場出入口，為避免未來 24 公尺道路中央分向線破口及車行穿越交織問題，建議開發單位儘可能以地下層做車流轉換，並考量分區管理需求，避免影響行車安全。
 - (4) 考量公園中央區位規畫設置車道出入口，除影響視覺景觀外，亦造成公園分區切割，建議評估調整車道位置，或增加立體化景觀設施或調整地形漸變收容，以強化公園整體性。另就公園內容，請按區位劃分，加強型塑分區主題，考量動靜需求及多元族群使用性。
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及新北市工業區總量管制資料庫查詢管理系統，查無容積移轉及工業區總量管制申請紀錄。
6. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：
- (1) 有關法令檢核部分，倘屬細部計畫規定事項部分，請載明依細部計畫第幾點規定辦理，以供查考及核對。
 - (2) 本案依循都市計畫工業區檢討變更審議規範及TOD規定增設之 20%停車空間，因涉及到本區內各宗土地未來規劃興建之實設停車數量計算基準，請詳細說明。另倘全區 4 案均審竣確認停車數量，仍請回歸檢視 20%停車位數量是否符合規定。至有關部分汽車停車位轉換機車位部分，涉及整體地區交通評估，應請交通局協助檢視是否妥適。
 - (3) 請更正 P1-4-1、P2-2-1 建蔽率誤植部分。
 - (4) 本案公園用地依細則規定建蔽率為 15%、容積率為 30%，請修正 P1-4-2、P5-1-2 相關數值，並請核實檢討允建容積。
 - (5) 請核實檢討 P2-1-21 細則第 49 條至第 51 條，並說明檢討結果。
 - (6) 本案實設停車數量與 P3-1-2 公共停車位檢討說明表實設停車數量不一致，請確實檢核並釐清修正。
 - (7) 本案為特定專用區(二)，有關 P2-1-3 細則第 14~16 條檢討說明，請說明依細部計畫土管第 4 點規定辦理。
 - (8) 本案細部計畫名稱為「擬定三重都市計畫細部計畫(中興段 1442 地號等 8 筆土地)」案，有關報告書內容涉細部計畫案名誤植部分，請再予檢視更正，如：P2-1-16 細則第 39 條檢討說明。
 - (9) 本案所涉分區名稱為特定專用區(一)、特定專用區(二)，有關報告書內容涉分區名稱誤植部分請再予檢視更正。
7. 本案未來將興建作為新北市第二行政大樓使用，前經本府邀集未來各使用及維管相關機關，召開 11 次工作小組及 1 次推

動小組會議討論在案。

8. 車位檢討部分：

(1) 依本計畫區之都市計畫書(草案)規定，本計畫區內為「特定專用區(一)、特定專用區(二)、公園用地、廣場用地及道路用地」，應依下列規定設置供公眾使用之汽機車公共停車位空間，另依都市計畫書十、交通系統規畫之停車規劃規定(略以)：「前述公共停車位，為使公共停車位管理便利性，本計畫將公共停車場設置於公有土地。」，本案將特定專用區一(東森電視台、住A及住B)之公共停車空間集中設置於特定專用區二(行政大樓)、公園、廣場及道路用地：

A. 「都市計畫工業區檢討變更審議規範」計算計畫區內車輛預估數 20%之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間，並以都市設計及土地使用開發許可審議核備之停車位數為準，不含依其他相關法令規範捐贈之公共停車位數。

B. 「擬定新北市捷運及鐵路場站周邊地區(第二階段)細部計畫土地使用分區管制要點(配合大眾運輸發展導向策略)」，由申請人額外提供特定專用區(一)內法定汽、機車車輛預估數 20%公共停車面積，供公眾汽、機車或共享運具使用。如經目的事業主管同意，得將部分停車位以捐贈其他公益性設施或繳納代金替代。

(2) 有關依前開規定計算車輛預估數 20%部分，依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」執行通案，係以基地內實設車位數量予以計算 20%。惟依「擬定新北市捷運場站周邊地區(第二階段)細部計畫土地使用分區管制要點(配合大眾運輸導向策略)」案，係都市設計審議申請之第一案，考量執行之一致，是否應以基地內實設車位數量予以計算 20%車位，如以實設汽、機車停車位檢討，公共使用汽車位數量不足合計 160 輛，因涉及全案停車空間配置請洽都市計畫主管單位確認。

(3) 有關依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」留設之公共停車空間部分：本案將應提供公共汽車停車位部分數量(301 輛)(以 1 輛汽車停車位換算 5 輛機車位)，改為 301 輛 $\times$ 5=1,505 輛機車位，是否符合都市計畫規定，請都市計畫主管單位確認。

(4) 有關依「擬定新北市捷運及鐵路場站周邊地區(第二階段)細部計畫土地使用分區管制要點(配合大眾運輸發展導向策略)」留設之公共停車空間部分：

A. 提供公共使用之機車停車位 594 輛檢討數量有誤，合計不足 277 輛如下：

a. 東森電視台機車位數量為 360 輛，故計算 20% 應為 72 輛，目前檢討 50 輛，不足 22 輛，請修正。

b. 住 A 機車位數量為 2,342 輛，故計算 20% 應為 469 輛，目前檢討 319 輛，不足 150 輛，請修正。

c. 住 B 機車位數量為 1,650 輛，故計算 20% 應為 330 輛，目前檢討 225 輛，不足 105 輛，請修正。

B. 本案將部分應提供「公共汽車停車位 165 輛」及「公共機車停車位 594 輛」部分，分別以每輛汽車位 40 平方公尺、機車位換算 4 平方公尺，分別改提供 6,600 平方公尺作為行政大樓樓地板面積及 2,376 平方公尺地下層面積部分，因本案容積率已達上限，有關折算轉換之樓地板面積計算方式，請說明是否符合都市計畫規定，及改提供樓地板面積之位置，並經都市計畫主管機關及目的事業主管機關確認。

(5) 因本計畫區開發應提送交通影響評估審查，有關各區之汽、機車停車需求量(含汽、機車換算部分)，請本府交通局協助確認。

(6) 另有關本計畫區內各案(東森大樓、住 A 及住 B) 依據「新北市都市設計審議原則」申請汽車位折減部分，因涉及提供公眾使用之汽、機車位數量檢討，應全採法定停車位數量設置後，不足部分始得折減。故自設停車位部分，應予刪除修正。

(7) 自行車位設置：依「新北市都市設計審議原則」請以法定機車位數量 15% 單層停放設置，其車位尺寸以 0.6 公尺乘 1.85 公尺設計，目前並未檢討設置。

9. 開放空間系統配置：

(1) 特定專用區(二)部分：

A. 整體配置問題：

a. 北側設置基地內道路阻隔行政大樓與廣場用地之連接。

b. 東北側規劃大型裝卸車位，又緊鄰幼兒園使用空間。

c. 南側開放空間規劃，都市計畫書(草案)係以開放廣場式設計，目前改以大面積綠化及水景配置，且配置經地下室車道出入口阻隔，大樓空間亦未配合結合使用，未符合行政大樓使用之開放設計型態。

B. 為確實符合行政大樓使用行為，且不應低於變更都市計畫書空間配置品質，請依下列意見修正：

a. 東南側開放空間應以服務支援行政大樓使用為設計，並考量後續使用管理維護成本，請依變更都市計畫書(草案)以廣場硬鋪面設計，可作為本府舉辦

相關活動使用，並請後續管理單位本府秘書處協助提供意見。

- b. 請將地下室車道出入口向南側地界線配置，以利開放空間與行政大樓空間結合使用，並請加強行政大樓室內外使用之連結性及可及性。
- c. 原地面層設置大型裝卸停車空間及動線部分，以移設於地下室為原則。
- d. 與特定專用區(一)住B部分交界地界線處，考量後續使用管理維護權責，請依變更都市計畫書(草案)開放空間系統示意圖，沿地界線設置雙排喬木界定空間區別。

C. 為創造行政大樓開放空間與廣場用地活動使用之效益，並串聯天橋及公園使用，檢討建築配置需向東南側調整，建築物北側需與西側12公尺計畫道路之南側界線切齊。另公私介面可採密植帶界定空間，避免公共人朝進入私人住宅空間。

D. 依細部計畫草案之道路系統剖面示意圖，24公尺計畫道路範圍內兩側應各留設4.5公尺人行步道，並請依附圖於沿道路側設置喬木植栽。另計畫道路範圍設置避車彎部分，請依道路主管機關意見辦理。

(2) 廣場用地部分：

- A. 廣場用地東北側設置車道出入口部分位於捷運用地，請確認取得管理機關同意，整體規劃修改植栽配置，並考量車道破口對鄰地騎樓及公有人行道之安全，規劃安全警示設施。
- B. 北側經現有捷運用地植栽穴阻隔，請確認得否配合廣場用地整體規劃開放空間配置，增加廣場之開放性及使用性，並提供及舒緩捷運出入口使用人潮。
- C. 考量廣場用地須符合使用及行穿之需求，不宜設置過多植栽及水景。
- D. 請釐清廣場用地與鄰地地界線處確實依細部計畫草案規定退縮4公尺。
- E. 後續請申請單位提送興闢計畫書經主管機關審查確認。

(3) 公園用地部分：

- A. 與特定專用區(一)住A部分交界地界線處，考量後續使用管理維護權責，請沿地界線設置雙排喬木界定空間區別，並提供公眾使用動線。
- B. 為確保公園用地開放空間及人行空間之使用性，請適度縮小車道出入口寬度，如有特殊使用需求，應提送交通影響評估審查並經本府交通局確認。

C. 公園目前採兩個使用屬性設計，請考慮兩種屬性之串聯性，並作良好之植栽及景觀規劃。

D. 有關公園用地景觀配置，目前設置大面積水池部分，考量後續維護使用管理，請本府環境景觀處提供意見，後續請申請單位提送興闢計畫書經景觀處審查確認。

(4) 全區景觀規劃部分：請考量沿街開放式綠帶須延續鄰地之樹型及樹穴位置設計以雙排喬木設置，請考量與 24 公尺計畫道路兩側沿街樹種統一設置，開放空間人行步道應與相鄰基地高程順平無高差處理且橫向坡度不得大於 4%。

(5) 考量以人為本之步行空間，車道及建築物人行出入口部分應延續以人行步道鋪面設置，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道一致。

(6) 供公眾使用之人行步道及開放空間範圍應配合公共路燈擬訂照明計畫，以設置高燈為主，取消喬木照樹燈避免眩光。

10. 建築立面規劃部分：

(1) 本案建築外觀目前採大面積玻璃帷幕牆方式設計，造成空調耗能量大，為降低行政大樓後續使用管理成本，請說明改善方式，並避免使用玻璃帷幕造成耗能問題。

(2) 另考量室內空間環境品質，應併同納入外氣通風系統及全熱交換系統等相關設施，請補充說明。

11. 立體連通系統(天橋)部分：

(1) 有關立體連通系統(天橋)後續細部圖說，請依規定檢送興闢計畫書經本府新建工程處審查確認。

(2) 請考量沿街人行步道穿越，避免天橋落柱及樓電梯影響人行動線，設置足夠淨高。

(3) 請確認後續接收管理單位，並檢附相關同意函文。

(4) 為確保符合分流人容量及廣場寬度，設置之垂直動線及電梯應有合理之比例。

(5) 涉及立體連通系統下方使用單位之門廳意象應再行協商。

(6) 有關都市設計審議部分，本次僅檢附 3D 透視圖面，無法確認尺度大小、材質、色系、動線、植栽、高程…等相關配置內容，包含與建物及公園之交接介面設計，植栽與行穿線一併考量，請檢附詳細圖面，以利審閱。

12. 申請屋脊裝飾物部分，其高度以不超過 6 公尺為原則，並應依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架設置，補充檢附結構技師耐候、耐震、耐風等結構計算及簽證，並請將管理維護方式納入公寓大廈管理規

約，目前設置 9 公尺，未符合審議原則，請修正。

13. 開挖率檢討部分：

(1) 本案公園配合變更都市計畫書(草案)規定集中設置地下公共停車場，申請開挖率放寬部分，建議參照「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」公園地下室作停車場使用開挖率不大於公園面積之 50%，併同公園用地地下室開挖範圍植栽作良好配置後，續提討論。

(2) 廣場用地開挖率部分，其建蔽率、容積率及廣場用地開挖率於變更都市計畫書(草案)並無載明，請說明檢討方式。

14. 綠化檢討部分：

(1) 依本案土地分區使用管制要點第 6 點退縮 4 公尺建築部分，退縮建築空間除必要人車通道外，應予植栽綠化，不得計入無法綠化面積，本次綠化案面積檢討有誤，請修正。

(2) 廣場之綠化面積檢討依「都市計畫法新北市施行細則」第 43 條，綠化面積未達應留設用地總面積二分之一以上種植花草樹木部分，考量本府大型活動舉辦之需求，請申請單位以專章說明，續提討論。

(3) 廣場部分喬木數量並未詳列，請補充並依規定檢討。

15. 公園整體配置部分仍請與本府綠美化景觀工程處確認。

16. 車道出入口設置部分仍請依交通影響評估並與本府交通局確認。

17. 報告書部分：

(1) 公園及廣場經費概估無涉都市設計審議，請刪除。

(2) 面積計算表公園用地及廣場用地之建蔽率容積率檢討，請釐清修正。

(3) 捷運設施非本案內容，相關透視及立面模擬請以實際現況表示。

18. 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。

19. 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。

20. 相關單位意見請酌參。

(二) 本案設計單位於 110 年 7 月 28 日函送都審報告書到府。提請 110 年 8 月 13 日本市 110 年度第 7 次大會諮詢，決議如下：本案係屬都市計畫個案變更之案件，因涉及全區開放空間整體規劃，故提請審議會諮詢，後續俟都市計畫發布實施後，依程序辦理

後續事宜。

1. 本府環境保局意見(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. 本府工務局意見(書面):

(1) 本案提請裝飾柱放寬, 請於報告書封面確實填寫。

(2) 本案基地配置設置花架廊道部分, 請依技規補充檢討透空率及設置高度請標示及是否應計建築面積及容積請釐清。

施行細則第 43 條及土管第 7 點檢討說明行政大樓建築面積(報告書數據請統一)數據請釐清並修正。

(3) 公園用地排氣墩高度大於 1.2 公尺部分均請依技規檢討計入建築面積。

(4) 垃圾車位不得與裝卸車位共用, 報告書各章節檢討名稱不一致, 請修正。

(5) 屋突層空間名稱依技規標示, 請刪除梯廳並釐清及檢討容積計算方式。

(6) 地上 1 層平面圖請刪除綠化圖塊。

(7) 建築面積計算圖及各層面積計算圖請補充。

(8) 屋脊裝飾物專章檢討透空率請補充。

(9) 露臺設置非必要構造物請刪除, 或標示構造物高度。

(10) 各層空間名稱仍請依技規土管規定標示, 以利釐清是否應容積。

(11) 地上 9 層東側構造物請補充說明。

3. 本府交通局意見(書面):

(1) 經檢視簡報 P5-8 及 P7-1 至 P7-4, 依前次本局意見:

A. 重新路出入口 B1 坡道建議沿機車坡道側直下地下 2 樓, 減少一般車輛與中巴出入干擾及車流交織。

B. 地下停車場常有悶熱及空氣未流通問題, 建議於空橋立柱及適宜位置增加自然採光通風井設計。

(2) 有關前次建議引進共享運具部分, 仍建請於基地餘裕空間設置共享運具, 以減輕基地交通衝擊。

(3) 有關公共停車空間地下一樓, 衛生局大中巴士停放區, 建議集中一處, 以避免巴士倒車時與前往地下 2 樓汽車停車場之車輛交織, 反造成回堵。

(4) 請說明行政大樓短時外送臨停車位(可供外送平台停車使用)位於何處? 若與其他空間共用, 則請一併說明。

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 尚無容積移轉及總量管制申請紀錄。

5. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):

(1) 有關本案停車位檢討, 倘全區 4 案均審竣確認停車數量, 仍請回歸檢視 20%停車位數量是否符合協議書規

定。至有關部分汽車停車位轉換機車位部分，涉及整體地區交通評估，應請交通局協助檢視是否妥適。

- (2) 有關 P4-4 建築面積檢討數值有誤，請再行檢核釐清修正誤植部分。
 - (3) 本案土管第 4 點有規範特定專用區(一)之住宅使用比例上限，有關 P4-13 住商配比說明之容積樓地板面積檢討有誤，請詳實檢核數值並釐清修正。
 - (4) 本案為特定專用區(二)，有關 P2-1-3 細則第 14~16 條檢討說明，請說明依細部計畫土管第 4 點規定辦理。
 - (5) 本案細部計畫名稱為「擬定三重都市計畫細部計畫(中興段 1442 地號等 8 筆土地)」案，有關報告書內容涉細部計畫案名誤植部分，請再予檢視更正，如：P2-1-16 細則第 39 條檢討說明。
 - (6) 本案所涉分區名稱為特定專用區(一)、特定專用區(二)，有關報告書內容涉分區名稱誤植部分請再予檢視更正。
6. 全區開放空間系統，應以全區開放空間系統重新整體規劃設計，續提小組討論。
7. 車位檢討部分：
- (1) 依都市計畫書(草案)規定，本計畫區內為「特定專用區(一)、特定專用區(二)、公園用地、廣場用地及道路用地」，應依下列規定設置供公眾使用之汽機車公共停車位空間，另依都市計畫書十、交通系統規畫之停車規劃規定(略以)：「前述公共停車位，為使公共停車位管理便利性，本計畫將公共停車場設置於公有土地。」，本案將特定專用區一(東森電視台、住 A 及住 B)之公共停車空間集中設置於特定專用區二(行政大樓)、公園、廣場及道路用地：
 - (2) 有關「都市計畫工業區檢討變更審議規範」應計算計畫區內車輛預估數 20%之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間，應以實設車位數量予以計算。
 - (3) 另本計畫區內依「擬定新北市捷運及鐵路場站周邊地區(第二階段)細部計畫土地使用分區管制要點(配合大眾運輸發展導向策略)」申請增額容積須提供 20%公共停車位數量部分，依本府簽訂協議書內容設置。
8. 特定專用區(二)部分：
- (1) 本次配合小組決議調整建築配置，有關行政大樓南側開放空間，請增加開放空間硬鋪面比例，以提供公眾使用性，另考量本府後續之維護管理，請本府秘書處協助提供意見。

- (2) 配合本府行政大樓空間使用，屋脊裝飾物部分考量日後維護管理安全性，不宜採用玻璃材質，請修正，有關樓層高度、屋脊裝飾物及裝飾柱部分，原則同意。

9. 立體連通系統 (SkyPark) 部分：

- (1) 請依前次小組決議，考量 SkyPark 廣場寬度並確保符合分流人容量，垂直動線及電梯規劃設置應有合理比例，樓梯應配合公園及活動整體規劃設置(如：結合地景設計方式等)，強化及引導人潮使用 SkyPark，以實質串聯公園及行政大樓。
- (2) 承上，為加強公眾人潮使用舒適性，除規劃景觀植栽外，請設置遮蔭性喬木，並設置街道家具，以塑造休憩停留空間。
- (3) 本案立體連通系統部分，依土地使用分區管制要點規定，經接管機關同意接收管理及新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過者，其所增加之建築面積、樓地板面積，得免計建蔽率及容積率，本案請配合前開意見修正後，原則同意。
- (4) 有關立體連通系統後續細部圖說，請依規定檢送興闢計畫書經本府新建工程處審查確認。

10. 公園用地部分：

- (1) 本次配合地下室車道出入口，於坡道結構上方新增兒童遊戲區(溜滑梯)部分，因依「新北市都市設計審議原則」設足平地緩衝空間。另考量後續兒童遊戲及車輛進出使用安全(如：防止兒童跌落或異物掉落至車道等)，請配合興闢計畫書審查依本府新建工程處及維管單位意見修正辦理。
- (2) 本次修正立體連通系統(天橋)位置，公園用地於東北側請以街角廣場方式設計，以引導人行動線進入公園及 SkyPark。
- (3) 申請開挖率放寬部分：公園用地地下作停車場使用，參照「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」同意開挖率不大於公園面積之 50%。
- (4) 地下室停車場請導入自然通風採光之設計。
- (5) 地下室車道出入口寬度部分，考量地下汽、機車停車數量達 4 千輛以上，請配合使用需求，經交通影響評估審查同意後，原則同意。
- (6) 有關公園用地景觀配置，目前設置大面積水池部分，考量後續維護使用管理，後續請申請單位提送興闢計畫書，經本府環境景觀處審查確認。

11. 廣場用地部分：

- (1) 北側臨重新路五段設置地下室車道出入口部分：

A. 車道出入口東側規劃平面場內臨時車輛動線，應以鋪面樣式或高程區劃等手法，避免產生汽、機車出入動線識別干擾，產生危險，並請加強規劃安全警示設施。

B. 部分土地位於捷運用地，應取得土地所有權人通行之同意。

(2) 申請「都市計畫法新北市施行細則」第 43 條綠化面積檢討放寬部分，依都市計畫細部計畫書劃設廣場用地係為創造捷運站出入口及本府第 2 行政大樓入口意象，並可作為藝文展覽表演等活動使用，原則同意。

(3) 廣場用地設置大面積應鋪面部分，除符合活動使用需求外，應納入遮陰性規劃。

12. 有關都市防災、植栽計畫及建築減碳能源規劃部分應加強其規劃設計說明。

13. 鄰地捷運設施通風口相關透視及立面模擬，應以實際現況表示，請修正。

14. 請加強地下停車場通達捷運站動線之自明性，並加強標示與引導，確保人行使用及避難逃生安全。

(三) 設計單位於 110 年 8 月 17 日函送都審報告書到府，提請 110 年 8 月 18 日專案小組諮詢決議如下：本案係屬都市計畫個案變更之案件，因涉及全區開放空間整體規劃，故提請審議會諮詢，後續俟都市計畫發布實施後，依程序辦理後續事宜。

1. 依都市計畫書(草案)規定，本計畫區內為「特定專用區(一)、特定專用區(二)、公園用地、廣場用地及道路用地」，應依下列規定設置供公眾使用之汽機車公共停車位空間，另依都市計畫書十、交通系統規畫之停車規劃規定(略以)：「前述公共停車位，為使公共停車位管理便利性，本計畫將公共停車場設置於公有土地。」，本案將特定專用區一(東森電視台、住 A 及住 B)之公共停車空間集中設置於特定專用區二(行政大樓)、公園、廣場及道路用地：

(1) 有關「都市計畫工業區檢討變更審議規範」應計算計畫區內車輛預估數 20%之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間，應以實設車位數量予以計算。

(2) 有關依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」留設之公共停車空間部分，本案將應提供公共汽車停車位部分數量以 1 輛汽車停車位換算 5 輛機車位，轉換數量及依據請依核定都市計畫書內容及前次大會本府城鄉發展局都市計畫科意見辦理。

(3) 另本計畫區內依「擬定新北市捷運及鐵路場站周邊地區(第二階段)細部計畫土地使用分區管制要點(配合大

眾運輸發展導向策略)」申請增額容積須提供 20%公共停車位數量部分，依本府簽訂協議書內容設置。

2. 全區開放空間系統，應以全區開放空間系統重新整體規劃設計，續提小組討論，請以專章檢討全區整體開放空間人行動線、車行動線、景觀規劃等相關內容，製作全區 1/200 實體模型以利審查。
3. 特定專用區(二)部分：
 - (1) 本次配合小組決議調整建築配置，有關行政大樓南側開放空間，請增加開放空間硬鋪面比例，將硬鋪面集中設置，以提供公眾使用性，有關綠化面積檢討部分，考量市府使用需求，建議比照廣場用地放寬，另考量本府後續之維護管理，請本府秘書處協助提供意見。
 - (2) 行政大樓前廣場與南側景觀需加強設計。
 - (3) 配合本府行政大樓空間使用，屋脊裝飾物部分考量日後維護管理安全性，不宜採用玻璃材質，請修正。
4. 立體連通系統部分：
 - (1) 本案建築計畫將供大眾使用的行政服務空間規劃在三樓，內部固已增加垂直動線，外部欲透過大型戶外平台跨越道路與公園銜接，原意為創造開放空間平台、公園銜接之複層都市空間；可考慮與北側商業空間及捷運銜接之設計方案。然目前之提案並未回應人流之垂直動線需求，反因 20 公尺寬之平台無遮蔭且不易進行喬木綠化而增設雨遮且將平台切割為多塊灌木花台，剩餘的空間面對快速道路已無景觀之品質。同時，與公園之銜接處設置之金字塔狀表演台，不具備”表演-觀賞”之空間特質，反而成為都市空間的累贅。必須重新思考設計的合理性以及都市空間品質的基本，並兼顧安全及管理之課題。
 - (2) 請依前次小組決議，考量立體連通系統平台廣場寬度並確保符合分流人容量，垂直動線及電梯規劃設置應有合理比例，請考量各種人流量(例如：辦公、洽公及舉辦各種活動之人流量)確實檢討，增加樓電梯之設置數量，樓梯應配合公園及活動整體規劃設置(如：結合地景設計方式等)，強化及引導人潮使用立體連通系統，以實質串聯公園及行政大樓，請確實配合修正，並加強整合規劃設計，檢討設置之合理性。
5. 公園用地部分：
 - (1) 本次配合地下室車道出入口，於坡道結構上方新增兒童遊戲區(溜滑梯)部分，請說明設置之原意，因依「新北市都市設計審議原則」設足平地緩衝空間。另考量後續兒童遊戲及車輛進出使用安全(如：防止兒童跌落或異

	物掉落至車道等)，請配合興闢計畫書審查依本府新建工程處及維管單位意見修正辦理。 (2) 公園人行步道及植栽穴配置部分請重新考量詳細規劃。 (3) 本次修正立體連通系統（天橋）位置，公園用地於東北側請以街角廣場方式設計，以引導人行動線進入公園及立體連通系統。 (4) 地下室停車場請導入自然通風採光之設計，請與本府交通局確認。 6. 廣場用地部分：北側臨重新路五段設置地下室車道出入口部分：車道出入口東側規劃平面場內臨時車輛動線，應以鋪面樣式或高程區劃等手法，避免產生汽、機車出入動線識別干擾，產生危險，並請加強規劃安全警示設施。 7. 有關都市防災、植栽計畫及建築減碳能源規劃部分應加強其規劃設計說明。 8. 外觀部分針對南側再增加水平遮陽設計，並配合屋脊裝飾物材質修正，整體考量立面規劃。 9. 請考量停車場使用者到達垂直動線之自明性，以確保公眾使用之方便性。 (四) 設計單位於110年9月9日函送都審報告書到府。 八、以上提請110年9月13日本市110年度第9次大會諮詢。
提請確認及討論事項	一、本案依「新北市都市設計審議及土地使用開發許可審議作業要點」第3點第一項第一款第一目規定，基地面積大於6,000平方公尺且總樓地板面積大於30,000平方公尺者，經專案小組審議後，應提大會討論。 二、提請大會討論事項： (一)計畫道路地下化可行性。 (二)地下室捷運連通動線。 (三)建築量體調整與開放空間、棟距檢討留設。
本次審查相關單位意見	一、本府交通局意見(書面)： (一)倘規劃採車行地下車道，則建議： 1. 9%坡道太大對機車不友善,應儘量淺挖。 2. 地下道匯進入停車場應考量緩衝/視距安全及通風,可參考東京都廳地下道採地塹工法。 3. 停車場出入口避免採直角進出,請參考基隆路地下道停車場採類匝道式。 4. 穿越性車道及進入停車場車道須予以提前分道指引。 (二) 本案本次已將公共停車場地下1樓之大型巴士停車位與往地下2樓小汽車停車場之動線區分化。惟其設計緩衝及迴轉半徑不足，仍請確實檢討，並請再確實考量進出大客（貨）車車道坡道、坡道淨高，轉彎半徑與地下1樓停車場淨高設計，以確實可供使用。 (三) 前次本局意見提醒公共停車場須注意通風採光部分，仍請規劃單

	位納入設置。 (四) 另 SKYPARK 淨高約 7.6 公尺，若有於該陸橋設置光雕等裝置，請留意光雕炫光勿影響道路車流通行。 (五) 公共停車場內部除設置相關各車道出入口導引標誌外，建議一併提供外部道路車流資訊。 (六) 考量行政大樓仍有裝卸貨與物流、外送臨停需求，建議於基地內設置短時臨停車位。 二、本府工務局意見(書面)： (一) 地下室及地上層防火區劃面積請依技規 79 條檢討。(P7-1~4) (二) 4 樓會議室夾層繪製椅子收納區?請釐清該空間是平的還是斜的，請檢討繪製高程。(P7-8) (三) 4 樓設置遮陽板板部分請檢討技規小於兩米及透空率。(P7-8) (四) 6 樓露臺設備是否為建築物主要設備，請標示檢討。(P7-10) (五) 各空間名稱、外牆裝飾性構造物、建築物主要設備請標示相關名稱。 (六) 各室內電扶梯、樓梯及升降機屬性請標示檢討。 (七) 各層平面空間名稱均請標示。 (八) 是否涉及屋頂必難平台之設置，請依技規 99 條檢討。 (九) 挑空請標示檢討。 (十) 無障礙設施設備請依相關規定檢討。 三、本府水利局意見(書面)： (一) 三重區中興段 1442 號等 8 筆土地基地面積為 5.6891 公頃，惟此次諮詢案僅申請部分用地面積為 2.0838 公頃，建議以整體開發面積，依「新北市政府辦理出流管制計畫書與規劃書審核及監督作業要點」規定提出出流管制計畫書，並請於申請開工前取得水利主管機關核定函。 (二) 為增進本市土地透水保水能力，除「新北市透水保水自治條例」第 4 條規定情形外，皆應設置透水保水設施，爰請依「新北市透水保水技術規則」第 4 條規定於建照及使照申請階段辦理透水保水設施審查。 四、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：請申請人依 110 年度第 7 次大會本科意見核實檢討修正。
決議	本案因全區街廓整體開放空間涉及計畫道路系統規劃方式之確認，後續請先送本府新建工程處及本府交通局審查確認道路相關施作規範之可行性，再就實質設計規劃內容及歷次會議決議修正，續提會議討論，後續俟都市計畫發布實施後，依程序辦理後續事宜。 一、全區開放空間系統規劃部分： (一) 除歷次會議請設計單位應整體考量以劃設最大化之開放空間，採人車動線分離手法提供以人為本之都市環境，完整提出整體規劃構想外，另請檢討評估區內 24 公尺計畫道路地下化之可行性。惟本次設計單位仍未確實就高程、設備、道路工程及各相關因素

就各方案開發方式作綜合可行性評估說明。

(二) 因道路系統設計方案涉及全區開放空間之規劃，請設計單位依前開意見確實檢具完整可行性及優劣分析，提送權管單位確認方案。

(三) 整體開放空間部分依歷次決議均要求，應以全計畫區提出空間規劃，惟目前仍未具體提出系統性之規劃設計，請設計單位補充歷次修正回應方案及優劣分析。

二、空橋系統部分：

(一) 請設計單位補充未來市府使用人數、來訪洽公及其他駐留使用人數，就地面、地下或空橋連通系統，分析人流通行之主次動線後，就容量及空間品質予以規劃設計。

(二) 另仍請確實依歷次會議決議，以全區整體景觀結合地景式設計，引導活動使用行為，並降低垂直動線對景觀影響。

三、地下室捷運連通部分：

(一) 本案地下層由捷運連通道至行政大樓垂直動線之人行通道，應以提供優質人行通行使用為前提予以規劃。有關通行動線應儘量以直通便利通行之動線規劃，結合相關服務多元使用空間，以增加通行之引導。並考量人行使用之品質，採實體區劃並納入空調、照明、監視及完整指標系統。

(二) 地下室停車空間整體規劃部分，請配合地面一層地景設計導入自然通風採光設計。

四、建築配置部分：依歷次會議決議，目前鄰地開發案(住B)建築量體與行政大樓平行設置，考量對行政大樓之友善性，減少相互之影響及增加彼此視野之開闊性，請將南側開發案(住B)建築物(I、J)棟部分量體自西側縮減兩跨柱距(約12公尺)，以營造行政大樓西側門面之入口意象、增加自明性，並強化南側開放空間節點之串連。

五、行政大樓建築立面部分：

(一) 有關建築物立面採用大量玻璃材質，考量行政大樓應作為綠建築節能減廢之典範，立面語彙設計請融合當地之氣候、風土等因素，以形塑具特色的建築語彙。

(二) 承上，有關屋脊裝飾物部分請配合建築物立面整體設計，並避免採用玻璃材質，請修正。

六、廣場用地部分：請以兼顧未來辦理活動使用及人行使用之遮陰性整體設計。

七、請確實依水利相關規定檢討透保水及出流管制，以避免因滯洪量需求影響整體配置。

八、車位檢討部分：依都市計畫書(草案)規定，本計畫區內為「特定專用區(一)、特定專用區(二)、公園用地、廣場用地及道路用地」，應依下列規定設置供公眾使用之汽機車公共停車位空間，另依都市計畫書十、交通系統規畫之停車規劃規定(略以)：「前述公共停車位，為使公共停車位管理便利性，本計畫將公共停車場設置於公有土

地。」，本案將特定專用區一(東森電視台、住 A 及住 B)之公共停車空間集中設置於特定專用區二(行政大樓)、公園、廣場及道路用地：

- (一) 有關「都市計畫工業區檢討變更審議規範」應計算計畫區內車輛預估數 20%之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間，應以實設車位數量予以計算。
- (二) 另本計畫區內依「擬定新北市捷運及鐵路場站周邊地區(第二階段)細部計畫土地使用分區管制要點(配合大眾運輸發展導向策略)」申請增額容積須提供 20%公共停車位數量部分，依本府簽訂協議書內容設置。

案由	森寶開發林口區力行段 437 地號 1 筆土地一般零售業及集合住宅新建工程	案號	報告案 第一案
說明	一、申請位置：新北市林口區力行段 437 地號 1 筆土地 二、設計單位：廖錦盈建築師事務所 建築師：廖錦盈 三、申請單位：森寶開發股份有限公司 負責人：簡正德 四、土地使用分區：鄰里商業區(建蔽率 70%，容積率 280%) 五、設計概要： (1) 設計內容：地上 24 層地下 3 層，鋼筋混凝土構造，共 226 戶。 (2) 建築基地面積：3,357.37 公尺。 設計建築面積：1,478.35 平方公尺。 設計建蔽率：44.03%≤60%。 (3) 總樓地板面積：25,846.87 平方公尺。 設計容積面積：13,442.63 平方公尺。 設計容積率：400.39%(含獎勵容積)≤400.4% [280%*(1+10%+28%+5%)](允建上限) 綜合設計：940.06 平方公尺(10%) 容積移轉面積：2,632.17 平方公尺(28%) 規模獎勵：470.03 平方公尺(5%) (4) 新建建築各層用途如下： 地下一至五層：停車空間。 地上一層：一般零售業、梯廳。 地上二層：管委會、集合住宅 地上三層至二十四層：集合住宅。 屋突一層：樓電梯間。 屋突二至三層：梯間、機房、水箱。 (5) 停車空間：應設汽車 180 輛，實設 191 輛(自設 11 輛)。 應設機車 226 輛，實設 226 輛。 應設自行車 80 輛，實設 80 輛。 (6) 餘詳報告書。 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。 七、辦理經過： (一) 本案設計單位於 110 年 4 月 7 日函送都審報告書到府，提請 110 年 5 月 3 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，據所附資料載：基地位於本市林口區力行段 437 地號 1 筆土地，基地面積		

3,357.37 平方公尺，興建 1 幢 2 棟地上 24 層地下 3 層共 226 戶之集合住宅、一般零售業，建築物高度 84.5 公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

2. 本府交通局意見(書面):

(1) 開發單位於 110 年 4 月 8 日提送本案交通影響評估報告書至本局辦理第 1 次審查，本局已於 110 年 4 月 12 日函復本局意見，請開發單位儘速修正後提送。

(2) 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。

3. 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 1 月 29 日新北府城開字第 1092584589 號函確認書面要件，經書面審查結果本案接受基地可移入容積為基準容積之 28%(2,632.17 平方公尺，接受基地連接道路寬 20 公尺/臨路條件 20%+接受基地內部條件 8%+接受基地外部環境改善項目 0%)，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40%之上限(3,760.25 平方公尺，位於整體開發地區內，非法定山坡地範圍)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準，檢附相關資料供參。

4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):為貴科簽詢森寶開發有限公司辦理林口區力行段 437 地號之一般零售業、集合住宅之都市設計審議案，涉及住宅使用容積率及綠化步道是否為道路一案，本科意見如下:

(1) 依都市計畫法新北市施行細則第 17 條規定:「商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積」。林口特定計畫為主要計畫兼具細部計畫性質，故以主要計畫之整體開發區範圍內住宅區較高基準容積作認定，爰該鄰里商業區作住宅使用之基準容積應比照「第五種住宅區」容積率 300%為上限；惟鄰里商業區之容積率不得超過 280%。倘其他法令有相關規定者，仍應依其規定辦理。另檢附新北市政府 107 年 3 月 13 日新北府城都字第 1070483872 號函，有關都市計畫法新北市施行細則第 17 條執行方式，爾後相關案件請依該函釋辦理。

(2) 案 106 年 4 月 13 日發布實施之「林口特定區(土地使用分區管制要點)(第二次專案通盤檢討)」案之土地使用管制要點第 52 點規定(略以):「本特定區各分區及公共設施內建築基地，申請建築時應自道路境界線退縮 4 公尺建築…」，再依據內政部營建署 103 年 1 月 21 日營署都字第 1030820252 號函釋(略以):「…綠化步道規劃係綠地(帶)與人行步道之合併使用，…，細部計畫圖應表明之道路系統包含:(一)主要計畫所訂定之主要

及次要道路、(二)出入道路及(三)人行步道，故人行步道應屬道路系統之一，總此，綠化步道應為都市計畫道路之範疇」，爰有關基地鄰接綠化步道應依前開土管規定退縮建築。另申請開放空間獎勵依「建築技術規則建築設計編」應鄰接都市計畫公布之道路，其所認定之道路範疇仍應請權管單位妥處。

5. 依都市計畫法新北市施行細則第 17 條第 1 項規定：「商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積。」，惟本案目前僅一樓及夾層規劃商業使用空間，請補充專章檢討商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積，於平面圖上色塊區分住、商行為面積，且併同下列意見辦理。

- (1) 依新北市都市設計審議原則，本案商業使用與住宅使用之立面形式應有所區隔，並應提具相關計畫（如空間使用、設備系統等），請釐清。
- (2) 除土地使用分區管制要點另有規定外，商業使用之樓層應自地面起連續設置；倘為住商分棟設置，作為商業棟應設置於主要道路側或延續鄰地商業空間設置。

6. 建築基地綜合設計：

- (1) 本案申請沿街式開放空間獎勵項目，依「建築技術規則建築設計施工編」應臨接都市計畫公布之道路，惟查本案基地兩側皆臨「綠化步道」部分，請依都市計畫及建管規定檢討是否符合規定。
- (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 60% 部分，請確認前開意見後重新核算修正。
- (3) 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 49 公尺寬計畫道路及 12 公尺寬計畫道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。
- (4) 本案東北側及車道左側申請開放空間獎勵部分：
 - (a) 目前規劃大面積綠帶，不具沿街式開放空間之可及性、串連性及開放性，車道左側申請獎勵範圍請規劃為淨寬 3.5 公尺硬鋪面及增設街道傢俱。
 - (b) 東北側原留設 2 公尺寬人行道加寬至 3 公尺，目前規劃大面積綠帶處再增加 2 公尺寬硬鋪面及增加與綠化步道銜接口，加強沿街串連，並補充剖面圖說確認與鄰地順平無高差。
- (5) 本案西南側留設開放空間部分，請與 4 公尺綠化步道整體規劃，並增加與綠化步道銜接口。另景觀配置圖繪製綠化步道部分與現況不符，請以實際現況繪製。
- (6) 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。

(7) 申請沿街式開放空間獎勵範圍上方不得設置構造物，請移除修正。

7. 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，請增設高燈，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。
- (5) 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。

8. 景觀計畫：

- (1) 本案景觀計畫章節，剖面圖說標註覆土檢討不符合規定，請修正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。
- (2) 有關沿街植栽部分，請考量其遮陰性及沿街傢俱使用需求整體規劃。
- (3) 本案基地內綠化面積應符合「都市計畫法新北市施行細則」第 43 條及都市計畫書管制事項，惟設計單位表示有設置困難處，原則同意以增加立體綠化，於屋頂、露臺等水平人工地盤予以綠化（補足面積）。
- (4) 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。
- (5) 本案二樓設置露台部分，請依都市計畫法新北市施行細則第 44 條規定檢討綠化設計。
- (6) 本案檢討綠化及無法綠化面積部分，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，並於圖說上以單線圖明確標示綠化及無法綠化範圍。
- (7) 本案為附近住宅區唯一之鄰里商業區，目前社區進出位置及車道破口影響可規劃為店面之空間，請評估增加商業使用強度。

9. 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，請補充標示其範圍。

(2) 車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質及考量抗壓性，其高程與鋪面型式應與相鄰人行空間一致，請標示車道周邊高程及剖面圖說，以利確認順平無高差。

(3) 本案無障礙機車停車位設置位置部分，考量地下室坡道車輛行駛易造成動線及視線死角之危險，請移至它處設置，並考量設置鄰近垂直動線服務核。另考量本案機車數量較多建議設置機車專用道。

(4) 請補充說明自行車停放動線，另請考量自行車臨停需求。

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，原則同意。

(2) 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。

(3) 本案於建築物地上二層樓設置戶外泳池部分，請考量使用安全及耗水部分，請依建管規定辦理。

(4) 本案目前檢討陽台開口部分，檢討有誤，請釐清後修正。

(5) 本案設置裝飾柱及陽台格柵部分，請逕依建管規定辦理。

(6) 請補充說明目前設置裝飾柱之檢討是否影響高層緩衝空間使用便利性，並依建管規定檢討。

(7) 管委會空間使用設定健身房、瑜珈室……等部分請移除。

(8) 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，請修正。

(9) 本案管委會樓層高度設置 5.2 公尺高部分，請逕依建管規定辦理。

11. 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) 法規檢討部分，請完整檢附法條文字及附圖以利審議。

(3) 法規檢討及報告書內容，請移除相關建管法令檢討內容。

(4) 報告書各章節版面配置及頁數，請依本局範本製作。

(5) 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，並請申請人正本用印及簽章。

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

13. 相關單位意見請酌參。

14. 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。 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17日前辦理核備事宜。 (二) 本案設計單位於110年4月7日函送都審報告書到府，提請110年5月3日專案小組審議，決議如下：本案依110年5月14日新北城設字第1100893603號函都市設計及土地開發許可審議會專案小組討論案第1案決議：「本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，送本府依程序辦理核備。」及下列意見，修正後通過。 1. 本府城鄉發展局都市設計科意見：有關類此案件通案處理方式，建議本府工務局應作使用合理性檢討修正。 2. 依本府工務局「新北市建築物陽臺露臺外緣裝飾性構造物設計原則」第2點規定(略以)：「…陽臺及露臺外緣應留設二分之一以上淨空，且不…」及第4點：「建築物陽臺及露臺外緣裝飾性構造物之設計經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會或建造執照預審委員會審查通過者，得不受第二點規定之限制。」。 (1) 本案陽台正面請依規定修正開口應達淨寬1.2公尺以上。另有陽台側牆部分，考量本案陽台採外凸設計，深度僅80至160公分，均小於2公尺，尚屬合理，原則同意。 (2) 2樓露臺部分，請依本府工務局規定採透空設置，並依建管規定計入建築高度、建築面積及容積，另考量逃生救災機能，請於透空格柵正面留設開口達淨寬1.2公尺以上鄰近消防雲梯車救災範圍，原則同意。 (3) 3樓A5戶露臺部分，請依規定修正開口應達淨寬1.2公尺以上後，原則同意。 (三) 本案經設計單位於110年5月26日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於110年8月4日新北府城設字第1101019032號先行同意核備在案。 八、以上提請110年9月13日本市110年度第9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	煌麒有限公司樹林區博愛段846-6地號等11筆土地旅館新建工程(第1次變更設計)	案號	報告案 第二案
說明	一、申請位置：樹林區博愛段846-6、850、851、852、853、855、856、857、858、861、862地號等11筆土地。 二、設計單位：陳柏元建築師事務所 建築師：陳柏元 三、申請單位：煌麒有限公司 負責人：吳宗茂 四、土地使用分區：商業區(建蔽率70%，容積率380%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上12層，地下4層鋼筋混凝土構造，共1戶。 (二)建築基地面積：582.0平方公尺。 設計建築面積：307.41平方公尺。 設計建蔽率：69.69%<70%。 (三)總樓地板面積：6,306.64平方公尺。 設計容積面積：3,705.40平方公尺。 設計容積率：636.67%(含獎勵容積)<636.7%。 [380%*(1+28%+40%)](允建上限) (四)容積移轉：884.64平方公尺(40%) (五)危老獎勵：619.24平方公尺(28%) (六)新建建築各層用途如下： 地下二至四層：停車空間、機房。 地下一層：商場。 地上一層：店鋪。 地上二至十二層：旅館。 屋突一層至三層：水箱、機房、梯間。 (七)停車空間：應設汽車26輛，實設汽車29輛(自設3輛) 應設機車41輛，實設機車43輛(自設2輛) 應設自行車7輛，實設自行車7輛。 (八)餘詳報告書。 六、法令依據：本案係依據「都市計畫法新北市施行細則」第45條規定申請容積達基準容積之1.5倍以上之建築基地，應經都設會審議通過，爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)本案前經本府109年11月16日新北府城設字第1092030695號函同意核備在案。 (二)本案設計單位於110年5月27日提送都審報告書到府。110年6月18日召開專案小組審議，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)：交通部分，本局原則同意。 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)：

- (1)經查本案未檢附建造執照申請書及建造執照變更設計申請書，請申請人補附上述文件，俾利核判法令適用日。
- (2)有關退縮留設空間部分，查報告書未標明退縮或留設騎樓空間之寬度，建議申請人修正，並於圖面標示退縮深度，以利檢核。
- (3)查 P.2-14 綠覆率檢討一節，實設綠化面積 107.71 平方公尺不可綠化面積 132.23 平方公尺，不符規定，請申請人再行確認。
- (4)另有關本案涉及土管要點都市設計管制事項，請貴科依權責審核。

4. 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 9 月 26 日新北府城開字第 1081786290 號函核准容積移轉，得移入接受基地容積為 874.78 平方公尺(距 1 等火車站 500 公尺內)，隨文檢附相關資料供參。

5. 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 9 月 26 日新北府城開字第 1081786290 號函核准容積移轉，得移入接受基地容積為 874.78 平方公尺(距 1 等火車站 500 公尺內)，隨文檢附相關資料供參。

6. 本案基地原屬已完成容積移轉程序並取得建造執照在案，現配合本府經濟發展局招商，並依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」規定增加容積獎勵(下稱危老獎勵)增加 2 層樓，故就增建部分(地上 11、12 層)，提請討論，其餘部分請依建管程序辦理建造執照變更。

7. 法規檢討：法規檢討仍均未確實回應及表示頁面，且法規條文內容有誤，請確實檢討說明及回應頁碼。

8. 交通運輸系統：本次自行車位變更為 2 層分開設置，請依「新北市都市設計審議原則」規定，自行車數量以法定機車數量 15% 單層集中停放設置。

9. 景觀計畫：

- (1)有關地面層及屋頂層綠化檢討計算有誤，請確實依「都市計畫法新北市施行細則」第 43、44 條規定檢討，並請依照都市設計審議範本製作報告書。

- (2)建議取消地界線退縮範圍內不合理燈具設置。

10. 建築設計圖說：變更差異表及面積計算表之地上 11 樓樓地板面積數值不一致，請確實修正。

11. 請說明本次變更設計建蔽率減少，然公共服務空間管理維護基金金額減少之原因。

12. 報告書部分：

- (1)本案已領得建造執照，涉起造人變更請檢附建造執照變更設計申請書，以確認完成相關法定程序。另請刪除土地所有權人同意書資料。

	(2)本案騎樓設置請依「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」檢討。 (3)請刪除面積計算表之工程造價金額。 (4)有關無障礙車位得依「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」以折繳代金方式辦理，請刪除繳納代金金額，逕依建管規定辦理。 (5)變更差異表、提案單、法規檢討及面積計算表之數值多處不一致，請確實一併檢討並確實修正，以利建造執照相關數值一致。 (6)有關挑空部分，請依消防規定確實檢討。 13. 本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。另有關申請都市設計同意事項請依核准都市設計報告書及本次提送變更內容辦理。 14. 本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議抵觸。 15. 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。 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. 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 2 日前辦理核備事宜。 (三)本案經設計單位於 110 年 7 月 2 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 110 年 8 月 6 日新北府城設字第 1101249312 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 110 年 9 月 13 日本市 110 年第 9 次大會報告。
作業單位意見	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	新北市新店區公所新店區斯馨段 37 地號 1 筆土地十四張歷史公園防災避難暨特色遊戲場工程	案號	報告案 第三案
說明	一、申請位置：新店區斯馨段 37 地號 1 筆土地 二、設計單位：吳政聰建築師事務所 建築師：吳政聰 三、申請單位：新北市新店區公所 區長：朱思戎 四、土地使用分區：公園用地(建蔽率 15%；容積率：30%) 五、設計概要： (一) 設計內容：地上 1 層，鋼骨混凝土造。 (二) 建築基地面積：25,599.39 平方公尺。 設計建築面積：328.86 平方公尺。 設計建蔽率：1.28%+0.33%(斯馨祠)+6.52%(歷史重建區)=8.13%≤15%。 (三) 總樓地板面積：328.86 平方公尺。 設計容積面積：328.86 平方公尺。 設計容積率：1.28%+0.33%(斯馨祠)+6.52%(歷史重建區)=8.13%≤30%。 (四) 新建建築各層用途如下： 地上一層：防災倉庫、公共廁所。 (五) 停車空間：應設汽車 0 輛，實設汽車 0 輛。 應設機車 0 輛，實設 0 輛。 應設自行車 0 輛，實設 0 輛。 (六) 餘詳報告書。 六、法令依據：本案依據「都市計畫法新北市施行細則」第四十五條第一項第二款：公園面積達一萬平方公尺以上者，應經都設會審議通過，爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一) 本案前經本府 110 年 1 月 14 日及 110 年 3 月 19 日新北市都市設計及土地使用開發許可審議專案小組決議修正後通過，設計單位於 110 年 4 月 1 日檢送修正報告書辦理核備事宜，惟經設計單位於 110 年 5 月 3 日檢附申請單位撤案同意書，說明因變更規劃內容，故撤回本案申請都市設計審議程序，經本府 110 年 5 月 17 日新北府城設字第 1100632213 號函同意撤回在案。 (二) 本案設計單位於 110 年 5 月 14 日提送都審報告書到府，提請 110 年 6 月 11 日專案小組討論決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。 1. 本府交通局意見(書面)：本案無戶數未設置停車空間，惟本案為公園及遊戲場，請依使用目的及實際未來衍生需求，檢		

討設置停車空間。

2. 本府環境保護局意見：本案涉及環境影響評估部分，依據所附資料載：基地位於本市新店區斯馨段 37 地號 1 筆土地，基地面積 25,599.39 平方公尺，非位屬法定山坡地、自來水水質水量保護區、水庫集水區內，興建 1 幢 1 棟地上 1 層地下 0 層之防災倉庫、公共廁所、涼亭，建築物高度 5.2 公尺，非屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」規定範圍，無須辦理環境影響評估。
3. 本府綠美化環境景觀處意見(書面)：無新增意見。
4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案經查無申請多目標使用案件。
5. 本案前經本府 110 年 1 月 14 日及 110 年 3 月 19 日新北市都市設計及土地使用開發許可審議專案小組審議，經申請單位因變更規劃內容自行撤案，本次因增設長亭重新提送審議，請於附錄檢附前次審議會議紀錄供參。
6. 法規檢討：
 - (1) 屋頂綠化檢討，請補充剖面圖說明長亭屋頂綠化設置方式，確認覆土深度及植栽種類，或以太陽能光電設備規劃符合「都市計畫法新北市施行細則」第 44 條規定，另請確保長亭設施屋頂綠能或綠化之結構合理性。
 - (2) 有關本案涉及雨水回收等相關法令部分（建築技術規則、新北市透保水自治條例等）請釐清後檢討。
7. 景觀計畫部分：
 - (1) 植栽移植計畫請確認移出或移入之計畫，並檢討實際植栽綠化量。
 - (2) 請於本次開發範圍內加強區內交通動線周邊街道家具佈設，確保可提供休憩停留空間。
8. 本公園前已由地政局於區段徵收作業完成配置，因申請單位說明本案僅為修正部分景觀、施作廁所、倉庫及公園遊具，故本案僅就施作範圍審議，其餘部分維持原配置。
9. 動線及交通運輸部分：請補充說明臨時車輛進出動線與方式。
10. 建築計畫部分：請於剖面圖說明基地於 10 公尺計畫道路側出入口周邊空間關係，確保入口之可及性。
11. 有關本案防災公園需求及相關規定部分請與本府消防局確認。
12. 報告書部分：
 - (1) 有關長亭設計圖說內容不一致，請釐清更正。
 - (2) 空白頁請標示本頁空白。
 - (3) 法規檢討都市計畫法新北市施行細則 42 條樓地板面積數值有誤，請修正。

	(4) 面積計算表檢討數值有誤，請修正。 (5) 6-5-2 頁詳圖無須檢附，請刪除。 13. 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要點」於110年6月25日前辦理核備事宜。 (三) 本案經設計單位於110年6月23日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於110年8月18日新北府城設字第1101193211號先行同意核備在案。 八、 以上提請110年9月13日本市110年度第9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	板信商銀板橋區江翠段 77、84 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)	案號	報告案 第四案
說明	一、申請位置：板橋區江翠段 77、84 地號等 2 筆土地。 二、設計單位：呂建勳建築師事務所 建築師：呂建勳。 三、申請單位：板信商業銀行股份有限公司 負責人：張明道。 四、土地使用分區：第二種住宅區（建蔽率 40%，容積率 240%）。 五、設計概要： （一）設計內容：地上 21 層地下 4 層，鋼骨鋼筋混凝土構造，共 61 戶。 （二）建築基地面積：1,622.84 平方公尺。 設計建築面積：597.82 平方公尺。 設計建蔽率：36.84% ≤ 50%。 （三）總樓地板面積：11,695.09 平方公尺。 設計容積面積：6,230.31 平方公尺。 設計容積率：383.91% (含獎勵容積) ≤ 384% [240%(1+40%+15%+5%)] (允建上限)。 （四）整體開發規模獎勵：584.22 平方公尺(15%) 開放空間獎勵：194.74 平方公尺(5%) 容積移轉面積：1,557.92 平方公尺(40%) （五）新建建築各層用途如下： 地下四層至地下二層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：門廳、公共服務空間、店鋪、防災中心。 地上二層至二十二層：集合住宅。 屋突一層：電梯間、樓梯間。 屋突二層：樓梯間、電梯間、機房。 屋突三層：樓梯間、機械室、水箱。 （六）停車空間：應設汽車位 61 輛，實設 70 輛(自設 9 輛)。 應設機車位 61 輛，實設 61 輛。 應設自行車位 16 輛，實設 16 輛。 （七）餘詳報告書。 六、法令依據： 本案依據「變更板橋都市計畫（江翠北側地區）細部計畫(第一次通盤檢討)(第四階段)(市地重劃 D 及 E 單元)書土地使用分區管制要點」第 15 點規定，爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： （一）本案前經本府 106 年 12 月 26 日新北府城設字第 1062572702 號函同意核備在案。 （二）本案設計單位於 110 年 6 月 3 日提送都審報告書到府，提請 110		

年6月25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，據所附資料載：基地位於本市板橋區江翠段77、84地號等2筆土地，基地面積1,622.84平方公尺，興建1幢1棟地上21層地下4層共61戶之集合住宅、店鋪，建築物高度73.1公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。
2. 本府交通局意見(書面): 本案本次變更無涉及開發量體及停車場出入口變更，故針對交通影響分析一節，本局原則同意。
3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 經查詢土地容積移轉申請案件管理系統，該案前經新北市政府107年7月3日新北府城開字第1071245341號函核准容積移轉，得移入接受基地容積為1,557.92平方公尺(位於整體開發地區)。
4. 1樓公共服務空間取消原分間牆規劃改為交誼廳，設置之位置同原核准，惟公共服務空間左下方之排風管道間，非屬建築技術規則建築設計施工編第284條之1供住戶集會、休閒、文教及交誼等服務性之公共空間，故該面積應予扣除，原則同意。
5. 屋脊裝飾物部分，設置位置及高度(6公尺)同原核准，已依建築技術規則檢討突出屋面之三之一以上透空遮牆，三分之二以上透空立體構架並檢附結構技師安全項目簽證，本次為外牆材質變更，原則同意。
6. 考量人本交通，車道出入口人行步道鋪面及高程請與人行步道一致，請修正。
7. 東側友善開放空間鄰地界部分請增加鋪面以串連鄰地開放空間。北側友善開放空間目前規劃長條形綠帶及西側與南側友善開放空間設置大面積綠化面積部分，請增加人行使用空間。
8. 喬木規格調整部分，請以不低於原核准設置。
9. 依「新北市都市設計審議原則」第2點規定人行空間為減少刺眼及炫光投射燈設置位置應以鄰近建築側為主，或以高燈取代投射燈設置，現臨建築線規劃之投射燈請改以高燈規劃。
10. 報告書部分：
 - (1) 報告書變更項目請編號說明於變更頁面右上方，並於圖面

	框選位置處將編號置於變更框右上角，請修正。 (2)報告書第7章設計圖說，請詳細說明變更項目，其餘章節引用圖面請以"底圖抽換詳7-x頁，餘同原核准"說明，請修正。 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. 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。 13. 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。 14. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。 15. 相關單位意見請酌參。 16. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 17. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於110年7月9日前辦理核備事宜 (三)本案經設計單位於110年7月9日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於110年8月19日新北府城設字第1101291878號函先行同意核備在案。 八、以上提請110年9月13日本市110年度第9次大會報告。
作業單位意見	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	新北市政府城鄉發展局板橋區江翠段 96 地號 1 筆土地 社會住宅新建工程	案號	報告案 第五案
說明	一、申請位置：板橋區江翠段 96 地號 1 筆土地。 二、設計單位：群姓聯合建築師事務所 建築師：汪裕成、柯俊成。 三、申請單位：新北市政府城鄉發展局 局長：黃國峰。 四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率 50%，容積率 240%)。 五、設計概要： (一)設計內容：地上 11 層，地下 3 層，鋼筋混凝土造，共 133 戶。 (二)建築基地面積：2,339.97 平方公尺。 設計建築面積：1,121.44 平方公尺。 設計建蔽率：47.93% ≤ 50%。 (三)總樓地板面積：13,780.01 平方公尺。 設計容積面積：8,301.90 平方公尺。 設計容積率：354.79% (含獎勵容積) ≤ 360% [240%(1+50%)] (允建上限)。 (四)容積提高面積：2,807.96 平方公尺(50%)。 (五)新建建築各層用途如下： 地下三層至地下二層：停車空間、機房、水箱。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：梯廳、店鋪、身障日照中心、住宅管理空間。 地上二層：店鋪、公共托老中心 地上三層至十一層：集合住宅。 屋突一至二層：樓電梯間、水箱、機房。 (六)停車空間：應設汽車位 61 輛，實設 61 輛。 應設機車位 134 輛，實設 133 輛 (自設 1 輛)。 應設自行車位 20 輛，實設 20 輛。 (七)餘詳報告書。 六、法令依據：本案係依據「變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)書土地使用分區管制要點」第 8 點規定，爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)本案設計單位於 110 年 6 月 4 日提送都審報告書到府，提請 110 年 6 月 21 日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。 1. 本府交通局意見(書面)： (1) 本案為第 1 類建築物，規劃 133 戶(店鋪 1、身障日照 1、托老 1 及住宅 130)，設置汽車停車位 63 席(法 61、自 2)、機車停車位 134 席(法 133、自 1)，未達提送交評門檻。另		

本案停車需求請確實內部化，若有不足情形，應研提交通改善措施或增加停車供給。

- (2) 請補充說明基地身障日照及托老收托人數及照護員數。另建議基地設置身障托老接送區，並請說明是否有復康巴士進出基地停車場需求，若有復康巴士進出基地內停車場之需求，請留意車道及停車場內淨高，避免復康巴士無法進出。
- (3) 另因基地內設置身障日照及托老中心，建議再酌予增設無障礙停車位，以符合實際使用需求。
- (4) 考量基地住宅物流配送短時臨停需求，建議於地面層 1 樓規劃設置短時物流臨停車位。

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：基地位於本市板橋區江翠段 96 地號 1 筆土地，基地面積 2,339.97 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 11 層地下 3 層共 130 戶之集合住宅、身障日照中心、店鋪、公共托老中心，建築物高度 39.55 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. 本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：

- (1) 第 2-1-15 頁，有關都市計畫法新北市施行細則第 45 條查對結果「本案未涉及」有誤，本案應經都設會審議，請修正。
- (2) 第 4-2 頁，適用都市計畫之日期改為 108 年 12 月 2 日；都市計畫圖應使用 108 年 9 月 2 日核定實施「變更板橋細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」圖。

4. 本府城鄉發展局住宅發展科意見(書面)：

- (1) 屋脊裝飾物審議(3-3-2)，屋脊設有間隔欄杆，欄杆宜採用耐鏽蝕之材質，減少因鏽蝕造成外牆髒汙及人員墜落之風險，並列入定期巡檢及長期修繕計畫。
- (2) 地面層平面圖(5-3-1)，社宅廁所並無開放公共使用，請預留 1 間無障礙廁所供管理中心使用即可；另管理櫃台請與監控、防災設備整併規劃。另受信總機與監控主機皆易受室溫影響而當機，集中設置有利能源管控。
- (3) 地面層平面圖(5-3-1)，地下室開挖範圍上方規劃種植樟樹，樟樹、肉桂皆為深根植物，宜重新檢視是否有影響地下室之疑慮。
- (4) 建築物照明計畫(5-5)，本案為 11 層樓，在屋脊裝飾物的夜間照明與鄰棟(依據圖 5-3-2 顯示兩側鄰棟皆為 15 層樓)是否有光害擾鄰影響之疑慮，請再檢視與確認。另景觀矮燈及立面投射燈損壞率較高，維護管理不易，建議調整。
- (5) 車行與人行動線計畫(外部空間)(5-6)，機車在 1 樓出入口皆無法直行，須轉 90 度至汽車道匯流，在車行安全與避

免碰撞風險的考量上，建議再評估是否將機車道與臨路口一併接通。

- (6) B1F 汽機車停車與動線計畫(建築物內部)(5-7-1)，目前垃圾車臨停車位如正常使用時，恐導致機車進出動線受阻(特別是身心障礙機車)。
 - (7) B2、B3F 汽機車停車與動線計畫(建築物內部)(5-7-2、5-7-3)，D Line 柱位現況恐導致駐車開門受阻，目前可能的影響車位數為 13 個。此外圖名誤植請更正。
 - (8) 5-8 無障礙空間引導設施系統圖，2 樓預留住戶會議室，請確認住都中心後續使用需求，或與店舖整併規劃。
 - (9) 5-11 垃圾、廚餘處理及運送系統，請先與住都中心確認後續垃圾運送方式，並檢討垃圾子車尺寸與電梯寬度之適用性。
 - (10) 住戶管理公約(8-1)，社會住宅的管理公約設計邏輯與一般區分所有權模式的公寓大廈完全不同，許多內容不適用，請依據本市社宅住戶管理規則再重新檢視與規劃。
5. 本府城鄉發展局企劃建築科意見(書面)：有關 1、2 樓商場(店鋪)空間將於本建物落成後委由新北住都中心進行招商，目前無法確認隔間數量、隔間面積，爰是否應循「都市計畫法新北市施行細則」第 15 條大型商場(店)或樓地板面積超過 600 平方公尺飲食店規定報本府工務局核准仍須釐清。
6. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，查無容積移轉申請紀錄。另本案亦非屬公共設施多目標使用適用土地。
7. 新北市住宅及都市更新中心意見(書面)：
- (1) 地面層平面圖(5-3)：
 - A. 社區大廳空間留設過大；日後恐提升管理維護成本及空調費用增加，請合理檢討櫃台、包裹儲藏室及管理/監控室、自行車之空間留設，將餘裕空間供店舖使用。
 - B. 為利日後管理請將監視系統 CCTV 整合於管理櫃台。
 - C. 店舖外側 E 梯請評估調整至店舖與汽車坡道間位置。
 - D. 身障日照設施位於基地南側之底端，考量該空間及 2 樓為公共托老中心，相關無障礙及緊急救護等通道留設請妥為規劃，並請考量西側通道之植栽喬木配置議題，避免影響通行。
 - E. 考量安全議題，汽、機車道請設置硬底鋪面，柵欄機應避免設置於斜坡轉折處。
 - F. 請釐清機車道有無設置柵欄機，機車道上方請設置頂蓋阻絕雨潑入車道。
 - G. 為維持社宅空間基本品質，減少後續維護管理成本，C 梯直通樓梯間及電梯間請設於建築物主體內，避免附掛主體設計，影響一樓戶外通廊採光通風。且戶外梯廳間

(及電梯間)恐有造成滲漏水之疑慮。

II. 為維持社宅住戶及長照、托老使用者之入口動線順暢性及友善度，請調整一樓店鋪旁側樓梯，設計銜接華江一路無遮簷人行道之入口通廊。

(2) 建築外牆材質與色彩計畫(5-4)，為利日後維護管理，請妥為評估外牆所採用之仿石塗料所可能涉及耐候、防水、髒污及後續修補維護等議題。

(3) 汽機車停車與動線計畫(5-7)：

A. 目前本市社宅之垃圾清運，多採人力藉由電梯輔助將垃圾子母車推至地面層，交由新北市清潔隊進行清運，請有關垃圾清運間之出入動線、垃圾間門寬、電梯車廂門寬..等，請妥為考量以利使用。為保持日後管理彈性，所設置垃圾車臨停區得保留，惟車行動線(迴轉)等應確實檢討。

B. 為利垃圾清運作業，請評估垃圾間設置鐵捲門之可行性，並保留一處出入門供非垃圾間開放時間，管理單位清潔人員入內清掃通行。

(4) 空調配置平、立、剖面圖(5-10)，請於平面詳加表示冷媒管路徑及室內機位置。

(5) 景觀配置圖(6-1)：

A. 三層景觀配置圖，植栽槽之設置建議取消，倘仍需依法規設置應就未來執行維護作業，進入該空間之動線及安全等因素預為考量，並詳圖說明澆灌系統及防水排水措施。

B. 屋頂一層約 75%面積為草皮，因社宅住戶仍有曬衣等需求，建請評估取消部分草皮更改為隔熱磚。為利日後維護管理，請避免於屋頂層種植喬木類植栽以避免產生竄根影響建物結構(含樓板及牆面)及防水之情形。

C. 屋頂一層之草皮下方覆土，應確實檢討排水及防水層等議題，以避免造成下方住戶平頂滲漏之情形。

(6) 各層平面圖(7-1)：

A. 二層住戶會議室單元請設置空調。

B. 考量建築物節能及管理維護成本，社宅各層梯廳、走道兩處底端建議要有自然採光。

8. 法規檢討部分：

(1) 本案建造執照尚未掛件，後續應依「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 4 項及第 5 項規定，於都審核備後自收受核備函之日起一年內申請建築執照，如期限屆滿未申請自之次日起失其效力。

(2) 1 樓及 2 樓各規劃店鋪(使用類組 G-3)1 間共 2 間，合計樓地板面積為 680.31 平方公尺，依「都市計畫法新北市施行細則」第 15 條規定，大型商場(店)或樓地板面積超過 600

平方公尺之飲食店，應經本府建築主管機關審查無礙居住安寧、公共安全與衛生，請檢附本府建築主管機關審查核准函。

- (3) 1樓規劃身障日照中心(使用類組F-2)，2樓規劃公共托老中心(使用類組H-1)，1樓樓層高度請依「建築技術規則」建築設計施工編第27條規定不得超過4.2公尺，2樓樓層高度請依「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」第3點第1項規定不得超過4.2公尺，並請檢附身障日照中心及公共托老中心主管機關核准函。
- (4) 自建築物共同出入口連結至建築線之基地內通路寬度，請依建管規定檢討辦理。

9. 專章檢討部分：

- (1) 汽車位設置數量折減部分，查本案基地距離捷運車站500公尺範圍內，現規劃社會住宅單元133戶，以「新北市社會住宅都市設計審議原則」第5點規定依建築技術規則規定檢討設置汽車車位，應設汽車位61輛實設61輛，原則同意。
- (2) 屋脊裝飾物部分，請依「新北市都市設計審議原則」第6點及建築技術規則檢討突出屋面之三之一以上透空遮牆，三分之二以上透空立體構架，將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，現透空等檢討計算錯誤及未檢附結構技師簽證等修正後，原則同意。
- (3) 風環境管制事項部分，依當區「土地使用分區管制要點」第12點規定建築基地平均寬度大於15公尺以上者，建築物各幢立面最大總和寬度(以淨寬度計算)應不大於送審基地平均寬度之70%，現部分計算值有誤，請修正。

10. 建築計畫部分：

- (1) 南側1樓及2樓立面請以正向立面考量設計。
- (2) 為日後救災需求，請考量調整救災陽台的設置位置，建議標準層將中央走廊調整至北側，以利救災進出，另梯間設計圖說與消防局核准圖說不一致，請修正。
- (3) 地下室開挖範圍請考量增加使用開發效益減少閒置空間。
- (4) 無障礙使用房型尺寸請依規範檢討設計。
- (5) 依6-2屋頂景觀剖面A所示，女兒牆高度為1.65公尺，請依建管規定檢討並修正建築物高度。
- (6) 請詳細標示基地內外各處設計高程，另華江一路及長江路三段一巷計畫道路請標示絕對高程，並確保基地設計高程銜接外部道路及鄰地順平處理。
- (7) 人行步道高程應與公有人行道順接，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。
- (8) 有關建築物夜間照明計畫請依「新北市都市設計審議原則」

相關規定辦理，並於圖面標註燈具圖示及列表燈具規格及數量。

(9) 第 5-10 節空調配置位置搭配格柵遮蔽部分，請以標準層依「新北市建築物陽臺露臺外緣裝飾性構造物設計原則」檢討，另請補充 1 樓及 2 樓空調配置位置檢討圖說。

(10) 外牆裝飾柱及裝飾性格柵請依建管規定檢討辦理。

11. 交通運輸系統部分：

(1) 地下一層機車道進入機車停放區之進出口請加強警示設施，編號 7 號及 8 號機車位前方牆面請改以矮牆設置，以利進出者視線穿透保障使用者安全。

(2) 本案規劃戶數共計 133 戶，現依「新北市都市設計審議原則」第 4 點規定設置 2 位社區使用車位（裝卸、臨停、垃圾車暫停車位），該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移，圖面“身障臨停及托老臨停”字樣請移除。

(3) 垃圾車臨停車位，請考量社區垃圾收集作業動線整體規劃，調整至適當位置。

12. 景觀計畫部分：

(1) 東側植栽請考量對行人遮蔭之功能性，酌予調整景觀規劃。

(2) 請考量日照中心行動不便者輪椅通行交錯的寬度，請調整植栽設置尺寸。

(3) 實設空地請依「新北市施行細則」第 43 條規定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。

(4) 2 樓以上露台及屋頂(屋突頂版除外)請依「新北市施行細則」第 44 條規定，應檢討設置二分之一面積以上之綠能設施或設備。

(5) 3 樓露台景觀鄰女兒牆設置，請考量公共使用之安全性，調整欄杆設置之高度或留設維修通道。

(6) 屋突一層平台全區景觀採覆土 1.2 公尺深度之花台設置，無提供居民進入休憩及使用之功能性，請予以適度調整。

(7) 法定退縮人行道，臨建築線應留設 1.5 公尺寬綠帶 2.5 公尺人行道，以延續全區街廓人行道規劃。

(8) 基地臨地界請留設寬度 1.5 公尺以上之串連步道，並與鄰地順平銜接以利人行通行。

(9) 車道 6 公尺緩衝空間兩側及機車道緩衝空間前方請以植栽規劃區隔，以維行人安全。

(10) 車道穿越人行空間，鋪面規劃及高程請與相鄰人行道空間一致，並補充檢討人行空間車道橫向剖面，車道出入口半徑應小於 1.5 公尺。

(11) 景觀配置圖請補充基地內外相關高程、人行道、樹穴尺寸標示及開挖範圍等，景觀剖面圖請標示退縮檢討線、人行道寬度、橫向坡度及樹穴等尺寸。

(12)公共開放空間請加強設置街道傢具。

13. 管理維護部分，有關住戶管理公約加註事項，請參考本府城鄉發展局公告範本補充暫停車位…等之相關管理事項，暫停車位應加註不得銷售轉移。

14. 報告書部分：

(1) 封面提請放寬事項未填列，請修正。

(2) 報告書各配置圖說，地界線請以綠線，建築線請以紅線標示，請修正。

(3) 報告書各平面圖說，步行距離檢討等無涉都審圖示免檢討，空間名稱及尺寸標示字小不易審閱，

(4) 報告書各剖面及立面圖說，避雷針圖示免檢討，另空間名稱及尺寸標示字小不易審閱，請修正。

(5) 1-2 提案單戶數及汽車自設停車位數量錯誤，請修正。

(6) 法規檢討各節內容建築師未簽章，請修正。

(7) 2-2-2、2-2-3、2-3-1、2-3-2、2-3-3、2-3-4、2-3-5、2-4-2、2-5-2 對照頁碼及檢討回應內容錯誤，請修正。

(8) 4-4、4-5 基地套繪錯誤，請修正。

(9) 4-8 建築面積計算錯誤，請修正。

(10) 5-1 容積樓地板計算錯誤，停車位檢討內容缺漏，屋突層樓地板面積與圖面不符，請修正。

(11) 5-7-2、5-7-3 樓層標示錯誤，請修正。

(12) 5-11 垃圾儲存空間面積不一致，請修正。

(13) 第 5-12 節請保留 5-12-1 及 5-12-4 餘無涉都審事項免檢討。

(14) 第 6 章景觀配置圖說各相關尺寸及通道寬度等前後標示不一致，請修正。

(15) 6-2 請補充 1 樓南向景觀剖面圖及車道於人行道範圍橫向剖面圖。

(16) 7-1-4~7-1-12B 梯空間名稱錯誤、露台及屋頂位置待釐清，請修正。

(17) 第 8 章請檢附土地所有權人同意書。

15. 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。

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 7 月 5 日前辦理核備事宜。

(二) 本案經設計單位於 110 年 7 月 2 日提送都市設計審議報告書核定

	本申請核備，本府於110年8月20日新北府城設字第1101260329號函先行同意核備在案。 八、以上提請110年9月13日本市110年度第9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	樺輝建設三重區富貴段 417 地號等 6 筆土地店鋪集合住宅新建工程	案號	報告案 第六案
說明	一、申請位置：樺輝建設三重區富貴段 377、415、416、417、418、418-1 地號等 6 筆土地。 二、設計單位：葛介南建築師事務所 建築師：葛介南。 三、申請單位：樺輝建設股份有限公司 負責人：侯榮華。 四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 40%，容積率 200%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上 14 層、地下 4 層，鋼筋混凝土構造，共 110 戶。 (二)建築基地面積：2,689.65 平方公尺。 設計建築面積：1,066.67 平方公尺。 設計建蔽率：39.66% ≤ 50%。 (三)總樓地板面積：15,285.86 平方公尺。 設計容積面積：7,694.96 平方公尺。 設計容積率：286.09% (含獎勵容積) ≤ 286.09% [200%*(1+28%+8.92%+6.12%)](允建上限)。 (四)開放空間獎勵：480.14 平方公尺(8.92%)。 公共服務空間：329.44 平方公尺(6.12%)。 容積移轉：1506.2 平方公尺(28%)。 (五)新建建築各層用途如下： 地下二至四層：停車空間、機電設備空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間、機電設備空間。 地上一層：梯廳、公共服務空間、店鋪。 地上二層：店鋪、集合住宅。 地上三至十四層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、機電設備空間、水箱。 (六)停車空間：應設汽車 110 輛，實設 111 輛(自設 1 輛)。 應設機車 110 輛，實設 110 輛。 應設自行車 17 輛，實設 17 輛。 (七)餘詳報告書。 六、法令依據：本案係依據「變更三重(重陽橋引道附近地區)(二重疏洪道拆遷戶安置方案)細部計畫(配合台北捷運系統環狀線第二階段)」案第 10 點規定，本計畫地區為須經都市設計審議地區。爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)本案前於 110 年 5 月 4 日函送都審報告書到府。本案前經 110 年 5 月 10 日召開專案小組諮詢決議，本案為採諮詢案方式辦理，本次僅就申請人提出「都市計畫地區建築基地綜合設計獎勵」部分給予參考意見如下，後續仍應依都市設計審議核備報告書內容為準。		

1. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市三重區富貴段 377、415、416、417、418、418-1 地號等 6 筆土地，基地面積 2,689.65 平方公尺(謄本面積)，興建 1 幢 3 棟地上 14 層地下 4 層共 110 戶之集合住宅、店鋪，建築物高度 48.2 公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。
2. 本府交通局意見(書面)：
 - (1) 本案為第 1 類建築物，規劃 110 戶(住及店)，設置汽車停車位 111 席及機車停車位 110 席，未達提送交評門檻，後續倘變更開發量體達提送門檻，請依規定提送。
 - (2) 請確實要求住戶車輛進出基地依道路標誌標線行駛，避免違規逆向行駛進入三賢街。
 - (3) 本案無障礙汽機車停車位建議林進電梯並避免跨越車道。
 - (4) 另考量基地住宅物流配送需求，建議於 1 樓平面設置短時物流停車位。
3. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：
 - (1) 請核實檢討都市計畫法新北市施行細則第 14、47 條(含公共服務空間獎勵)。
 - (2) 有關都市計畫法新北市施行細則第 36、37、41 條檢討內容，請確實說明本案檢討結果。
 - (3) 都市計畫法新北市施行細則第 42、43 條檢討內容誤植部分，請申請單位釐清修正。
 - (4) 有關土地使用分區管制要點第 13 點地下開挖率檢討依據應為「都市計畫法新北市施行細則」，另本案無涉檢討第 14 點捷運開發區，請申請單位釐清修正。
4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，本案前於 110 年 3 月 30 日新北府城開字第 110461775 號函確認書面審查要件，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之 28%(接受基地連接道路寬度 35 公尺/臨路條件 20%接受基地內部條件 8%接受基地外部環境改善項目 0%)，本案申請捐贈土地部分為 0%，繳納代金部分為 28%(繳納代金部分佔申請移入容積總量之 100%)，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40%之上限(2,151.72 平方公尺，屬整體開發地區，非屬山坡地範圍)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。
5. 申請實施都市計畫地區建築基地綜合設計獎勵部分：
 - (1) 基地北側沿集賢路側：
 - A. 有關本案北側一樓金融業以一層單戶設置部分，為利於沿街步道式開放空間配合本案北側以單戶完整之金融業

室內及戶外空間的延伸串連，請適度增加應鋪面及街道家具以確保開放性。

B. 請縮減沿建築線設置植栽穴之間距至 2 公尺以下，以加強人行步道之延續。

C. 請調整景觀配置以加強後續與鄰地串連。

(2) 基地南側沿三賢街側：請縮減住宅主要出入口之植栽穴間距，以加強人行步道延續，並配合道路行穿線設置植栽帶破口。

(3) 沿街步道式開放空間獎勵：

A. 為配合商業空間對外之開放性，請調整街道家具設置方式，以點陣式植栽穴整合街道家具設置。

B. 沿街步道式開放空間請延續鄰地之樹型及樹穴設置，以形塑整體之空間意象。

C. 考量以人為本之步行空間，車道及建築物人行出入口部分應延續以人行步道鋪面設置，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道一致。

D. 供公眾使用之人行步道及開放空間範圍應配合公共路燈擬訂照明計畫，以設置高燈為主，取消地嵌燈。

E. 依「新北市都市設計審議原則」設置雙排喬木後，增設 2.5 公尺寬人行步道，開放空間人行步道應與相鄰基地高程順平無高差處理且橫向坡度不得大於 4%。

F. 請沿地界線留設 1.5 公尺寬硬鋪面以利後續人行動線串聯，並確保與鄰地順平無高差。

G. 請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提撥公共開放空間管理維護基金，增設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，依「新北市都市設計審議原則」將管理維護計畫納入公寓大廈管理規約中。

(4) 公共服務空間部分：

A. 依 109 年版工務局建照科業務工作手冊，公共服務空間應獨立區隔，並應詳列空間用途，請修正。

B. 公共服務空間之使用及日後管理維護計畫應納入公寓大廈管理規約中規範。

6. 請詳細標示鄰地界 1.5 公尺鄰棟間隔，並檢討開口防火時效符合建管規定。

7. 請依「新北市都市設計審議原則」設置社區使用車位(裝卸、臨停、垃圾車暫停車位)，該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售移轉。

8. 車道上方之櫻花植栽，請考量位置之適宜性。

9. 報告書部分：

(1) 請檢附最新現況照片。

(2) 請於剖面圖標示開放空間範圍，確認上方無設置構造物。

(3) 基地周邊開放空間模擬鄰地 378、379 地號為未成立之案件，不得作為參考，請刪除。

10. 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. 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。

(二) 於 110 年 6 月 29 日函送都審報告書到府，提請 110 年 7 月 12 日專案小組審查決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府工務局意見(書面)：

(1) 請補充檢討新北市建築物陽臺外緣裝飾性構造物設計原則。

(2) 請釐清本案是否依土管檢討基地綠化面積，及是否適用可扣除無法綠化面積規定，及是否申請綠化放寬。

(3) 平面圖文字標示過小模糊難以辨識，請更換圖面。

(4) 地下停車空間編號是否有誤，請釐清並修正。

(5) 1 層平面圖建築面積請依規定上色，並標示投影線。

(6) 屋頂平台依規定應設置 1 處，本案請釐清露臺及屋頂平台性質。

(7) 圖說請納入完整基地範圍勿切圖，以利審查。

(8) 請確認立面圖繪製正確性，其他補充說明立面請補充標示圖說名稱。

(9) 本案設置公共服務空間請實質區隔，不同空間性質請釐清容積計算方式。

(10) 大小車位及自設法設車位標示方式，請依規定上色，並標示圖例。

(11) 地下室停車空間容積抵扣方式請釐清。

2. 本府交通局意見(書面)：考量基地住宅物流短時臨停需求，仍建議於基地一樓設置短時物流停車位。

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. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

(1) 有關都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點檢討，請確實依檢討內容填列對應頁碼。

- (2) 請核實檢討都市計畫法新北市施行細則第 14、47 條(含公共服務空間獎勵)。(P2-4、P2-13)
- (3) 有關都市計畫法新北市施行細則第 36 條檢討內容，請確實說明本案設計建蔽率檢討結果。(P2-11)
- (4) 都市計畫法新北市施行細則第 42 條檢討內容誤植部分，請申請單位釐清修正。(P2-12)
- (5) 有關土地使用分區管制要點第 13 點地下開挖率檢討依據應為「都市計畫法新北市施行細則」及應設綠化面積誤植部分，請申請單位釐清修正；另本案無涉檢討第 14 點捷運開發區，請申請單位修正檢討說明。(P2-19)

5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):

- (1) 有關討論案第 1 案查經新北市政府 110 年 5 月 25 日新北府城開字第 1101205663 號函完成估價在案，申請移入容積為 1,506.20 平方公尺，其中申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40%之上限(2,151.72 平方公尺，屬整體開發地區，非屬山坡地範圍)。
- (2) 有關新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範第 6 點第 2 項:「辦理前項變更且內容變動超過前點第二項之容許變動範圍時，應重新辦理估價。(略以)…。」倘其建築之各用途樓地板面積、總樓層數、結構變動超過「新北市都市計畫容積移轉折繳代金案件須辦理重新估價之各參數容許變動範圍」時，請告知本科，以利續請申請人重新辦理估價事宜。

6. 本案報告書於各圖面比例未標示或錯誤、檢附圖說方向不一致、字體模糊，各向立面圖未檢附圖面索引以致難以審閱，請放大檢附圖面並清楚標示圖面比例，以清晰線條檢附檢討內容並整合圖面方向，請修正。

7. 申請實施都市計畫地區建築基地綜合設計獎勵部分：

(1) 沿街步道式開放空間獎勵：

A. 沿三賢街側：

- a. 為避免主入口作為迴車道使用，請整合消防車輛救災活動空間，縮減住宅主要出入口之植栽穴間距至 2.5 公尺，並加強人行步道延續。
- b. 請依「新北市都市設計審議原則」設置雙排喬木後，增設 2.5 公尺寬人行步道，請配合整體景觀規劃街道家具及景觀高燈，開放空間人行步道應與相鄰基地高程順平無高差處理且橫向坡度不得大於 4%，請於剖面圖詳細標示距離及高程。
- c. 開放空間範圍，請沿地界線配合鄰地植栽穴設置，並確保與鄰地順平無高差，增加沿街植栽穴之延續。
- d. 行穿線破口請考量人行動線調整喬木位置，並加強引

導進入開放空間之規劃。

e. 開放空間之喬木請考量遮蔭性，規劃開展型喬木。

f. 建議增設連接本案南北側開放空間之人行步道。

g. 請調整並縮小基地東側櫻花樹之植栽穴範圍，以確保開放空間通行之順暢。

B. 考量以人為本之步行空間，車道及建築物人行出入口部分應延續以人行步道鋪面設置，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道一致，且開放空間鋪面請整體一致規劃，請勿分區以確保開放性及可及性。

C. 供公眾使用之人行步道及開放空間範圍應配合公共路燈擬訂照明計畫，請取消地坎燈以設置高燈為主，並請加強開放空間範圍之照明，以利公眾使用，本案燈具設置數量與圖示不符，請修正。

D. 請於開放空間管理維護計畫補充臨集賢路及臨三賢街側開放空間告示牌位置。

(2) 公共服務空間部分：

A. 依 109 年版工務局建照科業務工作手冊，公共服務空間應獨立區隔，並詳細套繪平面圖確認計算面積範圍以牆心線計算面積，請修正。

B. 公共服務空間之使用及日後管理維護計畫應納入公寓大廈管理規約中規範。

8. 申請屋脊裝飾物部分，其高度以不超過 6 公尺為原則，並應依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架設置，請補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，確實套繪屋頂層平面圖檢討修正，並請補充檢討 A 棟東側及 B 棟西側 1/3 透空遮牆，原則同意。

9. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格：本案裝飾柱部分，請逕依建管規定辦理，並刪除專章頁面。

10. 交通運輸系統：

(1) 請考量金融業員工之停車需求，規劃使用停車場動線。

(2) 車道出入口截角半徑應小於 1.5 公尺，車道兩側皆須設置。

(3) 無障礙機車位出入車道請依建管規定設置。

11. 景觀計畫：

(1) 請整合規劃各雲梯消防車救災活動空間減少設置，且集賢路側並無設置消防雲梯車，不可扣除無法綠化面積，目前計算方式有誤，請修正。

(2) 請補充地下室開挖範圍之景觀剖面圖，確保植栽穴寬度及覆土深度符合規定。

(3) 請補充多向鄰地界線處景觀剖面圖，確保鄰地界線 1.5 公尺淨空設置，不得設置花台並應與鄰地順平。

- (4) 請補充檢討露臺及 C 棟屋頂平台設置 1/2 以上面積之綠化，並補充各屋頂平台及露臺剖面圖，確保覆土深度符合規定。
- (5) 本案並無依「新北市都市設計審議原則」檢討圍牆相關圖面，若有管理需求請以綠籬設置。

12. 建築規劃部分：

- (1) 地面一層樓層高度部分，請依建管規定辦理。
- (2) 建築物立面設置格柵部分請依建管規定檢討。
- (3) 請確認基地排水及高程系統圖及景觀排水計畫內容相符，補充排水溝設置方式，綠化面積計算範圍請以滲透側溝方式設置排水系統，請補充剖面圖說明。

13. 報告書部分：

- (1) 請於剖面圖標示開放空間範圍，請全棟標示，確認上方無設置構造物。
- (2) 全區街廓配置圖請依報告書範本套繪周邊建築圖面。
- (3) 基地周邊開放空間模擬鄰地 378、379 地號為未成立之案件，不得作為參考，請刪除。
- (4) 建築面積表開挖土方量、水溝長度及工程造價欄位請刪除。
- (5) 景觀剖面請補充排水溝位置。
- (6) 喬木應種植數量請確實依法規條文檢討。
- (7) 一層以上平面圖無需繪製基地範圍，各平面圖請以北向朝上檢附，請以 1/200 比例檢附。
- (8) 建築設計圖說平面圖請刪除家具配置。
- (9) 土地所有權人同意書因建築執照已提出申請，故無需檢附請刪除。
- (10) 請清楚標示確認開放空間等寬設置。

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

15. 相關單位意見請酌參。

16. 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。

17. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

18. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 110 年 7 月 26 日前辦理核備事宜。

19. 附帶決議：

- (1) 為避免配地面寬不足造成建築配置困難之情形，建議後續城鄉局與地政單位討論重劃區適宜之建築寬深度，以減少未來類似情形發生。
- (2) 本案位於重劃區有關法定退縮部分，建議未來考量於都市

	計畫可並同規劃自行車道確保人車動線分離。 (三)本案經設計單位於 110 年 7 月 26 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 110 年 8 月 20 日新北府城設字第 1101391068 號先行同意核備在案。 八、以上提請 110 年 9 月 13 日本市 110 年度第 9 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	鴻磊建設八里區大堀段 225、226、227 地號等 3 筆土地住宅新建工程	案號	報告案第七案
說明	一、申請位置：八里區大堀段 225、226 及 227 地號等 3 筆土地。 二、設計單位：周融駿建築師事務所 建築師：周融駿 三、申請單位：鴻磊建設股份有限公司 負責人：汪綉玲 四、土地使用分區：第一種住宅區(建蔽率 50.0%，容積率 120.0%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上 4 層，鋼筋混凝土構造，共 5 戶。 (二)建築基地面積：459.27 平方公尺。 設計建築面積：188.0 平方公尺。 設計建蔽率：43.45%≤50.0%。 (三)總樓地板面積：960.59 平方公尺。 設計容積面積：550.56 平方公尺。 設計容積率：119.88%≤120.0%(允建上限)。 (四)新建建築各層用途如下： 地上一層：停車空間。 地上二~四層：集合住宅。 屋突一~二層：樓梯間。 (五)停車空間：應設汽車位 5 輛，實設 5 輛。 應設機車位 5 輛，實設 5 輛 應設自行車位 1 輛，實設 2 輛(自設 1 輛)。 (六)餘詳報告書。 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。 七、辦理經過： (一)本案設計單位於 110 年 6 月 8 日提送都審報告書到府，提請 110 年 6 月 28 日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。 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：基地位於本市八里區大堀段 225、226、227 地號等 3 筆土地，基地面積 459.27 平方公尺，興建 1 幢 5 棟地上 4 層地下 0 層共 5 戶之集合住宅，建築物高度 13.4 公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規		

定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

2. 本府交通局意見(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)：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) 查本案有關屋頂綠化檢討部分，經申請人載明基於建築結構特殊難以設置，遂依 109 年 9 月 18 日新北市都市設計審議原則辦理，本科原則尊重。

(2) 另依細部計畫第七點規定，本建築基地臨路側應退縮 3.52 公尺建築，並應開放公眾通行、免留設騎樓，惟報告書於該部分規劃留設騎樓，爰請申請單位依規定重行檢討修正，惟如依建築基地情況特殊而有留設騎樓之需要，則應依都設會審議通過內容為準。

(3) 餘經檢視均符合該地區細部計畫及都市計畫法新北市施行細則之規定。

5. 法規檢討：依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檢討)第 7 點第 1 項第 1 款(略以)：「建築基地鄰接附圖二指定之計畫道路者，應依規定退縮建築…」及第 7 款(略以)：「依本點規定退縮之建築物除本點另有規定外，得免留設騎樓」。查本案於 3.52 公尺退縮範圍內，應依土地使用分區管制要點規定以退縮建築方式規劃，請取消騎樓並修正相關圖說。

6. 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第 7 項第 3 款規定須設置屋頂綠化、綠能設施或設備，本案規劃斜屋頂，請於地面層喬木加倍設置，原則同意。

7. 交通運輸系統：

(1) 車道至人行通行空間須設置 4 公尺緩衝空間，請依規定設置並於圖面標註說明。

(2) 本案於基地內通路設置汽車車道，請依建築技術規則檢討。

(3) 依「新北市都市設計審議原則」規定自行車位須設置於室內或地下一層，惟本案未開挖地下室請依規定設置於室內。

(4) 汽、機車位及自行車位計算方式請依「土地使用分區管制要點」、「新北市都市設計審議原則」及「建築技術規則」檢討，並檢附計算式說明。

(5) 人行及汽、機車動線請分別標示，避免人車動線交織，且增設安全警示設施以維護安全。

8. 建築及景觀計畫：

(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，請以剖面圖說

明。

- (2)請依規定檢討設置台電配電空間等設備空間。另一樓室內設置不銹鋼水箱，影響車行動線請釐清。
- (3)考量夜間人行及車行安全沿街面請設置景觀高燈，且配合車道進出規劃設置，並避免規劃投射燈及地嵌燈，請改設置景觀矮燈，並請套繪公有人行路燈系統。
- (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，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。基地南側可以展開型樹種喬木布設，其餘部分請以直立小型喬木為主。
- (5)目前以假儉草做為地被植物，考量基地環境於建築物日照較不足位置請改為半日照植物。
- (6)請調整車道前方喬木位置並適度集中，以避免影響車行視線。
- (7)透水鋪面請考量行車耐壓之鋪面，避免因車輛進出而損壞。
- (8)建請調整屋突量體比例，以降低壓迫性。
- (9)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。
- (10)建築物模擬圖請套繪景觀計畫植栽配置及鄰地現況。
- (11)基地內排水溝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)本案法規檢討請逐項回應及製作對應頁數，「土地使用分區管制要點」附圖部分請彩印並標註基地位置，及「新北市都市設計審議原則」檢討說明有誤，請釐清更正。
- (3)面積計算表及管理規約請依「都市設計審議報告書範本」製作。
- (4)P2-30 建築物高度檢討圖、第八章之土地登記謄本、地籍圖謄本、起造人名冊、公寓大廈管理條例切結書、開放空間管理維護執行計畫及禁止二次施工切結書等文件非屬報告書須檢附文件，請移除。
- (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)三時段模擬圖之模擬時間有誤，請修正。
- (7)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。

	(8)剖面圖部分請補充平面索引圖及剖線方向輔助說明。 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 7 月 12 日前辦理核備事宜。 (二)本案經設計單位於 110 年 7 月 26 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 110 年 8 月 23 日新北府城設字第 1101391069 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 110 年 9 月 13 日本市 110 年度第 9 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	佳瑞建設八里區中山段 430、444、445 地號等 3 筆土地店舖及集合住宅新建工程(第 3 次變更設計)	案號	報告案第八案
說明	一、申請位置：八里區中山段 430、444、445 地號等 3 筆土地。 二、設計單位：閻康聯合建築師事務所 建築師：張康一 三、申請單位：佳瑞建設股份有限公司 負責人：廖富貴 四、土地使用分區：第三種住宅區(建蔽率 50.0%，容積率 200.0%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上 15 層，地下 3 層，鋼筋混凝土構造，共 227 戶。 (二)建築基地面積：5,740.44 平方公尺。 設計建築面積：1,581.19 平方公尺。 設計建蔽率：27.5% < 50.0%。 (三)總樓地板面積：31,746.7 平方公尺。 設計容積面積：16,619.06 平方公尺。 設計容積率：289.51% ≤ 290.0%(允建上限)。 容積移轉獎勵面積：2,842.47 平方公尺(25%)。 大街廓獎勵面積：1,148.09 平方公尺(10%)。 開放空間獎勵面積：756.75 平方公尺(6.6%)。 公共服務空間面積：390.87 平方公尺(3.4%)。 (四)新建建築各層用途如下： 地下一至三層：停車空間。 地上一層：梯廳、店舖、公共服務空間、集合住宅。 地上二至十五層：集合住宅。 屋突一至二層：樓梯間、水箱、機房。 (五)停車空間：應設汽車位 227 輛，實設 230 輛(自設 3 輛)。 應設機車位 227 輛，實設 231 輛(自設 4 輛)。 應設自行車位 58 輛，實設 58 輛。 (六)餘詳報告書。 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)書第二十點應先經都設會依「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。 七、辦理經過： (一)本案前經本府 103 年 11 月 13 日北府城設字第 1032109725 號函同意核備。 (二)本案前經本府 104 年 1 月 15 日新北府城設字第 1040029520 號函同意第 1 次變更設計核備。		

(三)本案前經本府108年3月29日新北府城設字第1080575905號函同意第2次變更設計核備。

(四)本案設計單位於110年6月7日提送都審報告書到府，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通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府交通局意見(書面)：本案停車空間原核准汽車位230輛、機車位231輛及自行車位58輛，變更後汽車、機車及自行車位不變，僅機車位及自行車位置調整，故交通部分本局原則同意。
2. 本府環境保護局意見(書面)：據所附資料載：基地位於本市八里區中山段430、444、445地號等3筆土地，基地面積5,740.44平方公尺，興建1幢1棟地上15層地下3層共227戶之集合住宅、店鋪，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)：本案前於104年3月6日新北府城開字第1040375702號函准予容積移轉在案，送出基地為本市八里區中山段280、281、271地號等3筆土地，持分面積共計1,430.96平方公尺，得移入接受基地本市八里區中山段430、431、432、433、434、435、436、437、440、441、442、443、450、451、471地號等15筆土地(面積為4,737.45平方公尺)之容積為2,842.47平方公尺。
4. 本次變更設計主要項目為增設圍牆，惟增設範圍係屬位於容積移轉友善方案之開放空間範圍內，查報告書內基地周邊環境現況，基地南側臨中山路一段側鄰地已設有圍牆，請取消該側範圍之圍牆，並以景觀設計手法軟化該界面。
5. 有關本案西北側鄰溝渠側之界面，應考量未來計畫道路高程，以友善環境之作法於基地內部妥善處理高程差，並兼具親水及安全性之景觀設計手法，回歸容積移轉友善方案空間對外使用之開放性。
6. 車道地坪鋪面變更與人行空間地坪鋪面一致，請確保與人行空間高程齊平設計。
7. 有關地下一層機車及自行車位置調整，車位編號重新編排，大小車位數量調整，請檢附相關圖面說明變更前後差異。
8. 報告書部分：
 - (1)有關台電配電室之建築設備非都審變更項目，請移除相關內容。
 - (2)提案單請加註第三次變更設計。

	(3)土地使用分區管制要點之退縮建築圖說模糊，請更換後並請於退縮建築圖說標註基地位置。 (4)面積計算表部分請加註本次變更設計增加圍牆。 (5)報告書內各圖面請註明比例 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市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。 13. 相關單位意見請酌參。 14. 以上內容申請單位先據以修正圖說。 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 7 月 16 日前辦理核備事宜。 (五)本案經設計單位於 110 年 7 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 8 月 25 日新北府城設字第 1101372644 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 110 年 9 月 13 日本市 110 年度第 9 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	長虹建設新莊區中原段346地號等5筆土地集合住宅新建工程(第1次變更設計)	案號	報告案 第九案
說明	一、申請位置：新北市新莊區中原段346、346-1、346-2、346-3、346-4地號等5筆土地 二、設計單位：簡俊卿建築師事務所 建築師：簡俊卿 三、申請單位：長虹建設股份有限公司 負責人：李文造 四、土地使用分區：住宅區(建蔽率50%，容積率200%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上13層地下4層鋼筋混凝土構造，共60戶。 (二)建築基地面積：1,602.35平方公尺。 設計建築面積：632.94平方公尺。 設計建蔽率：39.46%$\leq$50%。 (三)總樓地板面積：9,745.96平方公尺。 設計容積面積：4,115.91平方公尺。 設計容積率：256.87%(含獎勵容積)$\leq$256.9%。 [200%*(1+9.6%+18.85%)](允建上限) (四)開放空間獎勵：307.51平方公尺。(9.6%) 容積移轉：603.95平方公尺。(18.85%) (五)新建建築各層用途如下： 地下一至四層：防空避難室、停車空間 地上一層：管委會空間、公共服務空間 地上二層至十三層：集合住宅 屋突一至三層：梯間、水箱、機房 (六)停車空間： 應設汽車60輛，實設77輛(自設17輛)。 應設機車60輛，實設60輛。 應設自行車15輛，實設15輛。 (七)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案係依據「變更新莊(頭前地區)(二重疏洪道拆遷戶安置方案)(配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點及事業及財務計畫)案」書土地使用分區管制要點第7點規定，爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一) 本案前經本府107年9月13日新北府城設字第1071777437號函同意核備在案。 (二) 本案設計單位於110年6月18日提送都審報告書到府，提請110年7月15日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。 1. 本府交通局意見(書面)：本次變更設計無涉停車場出入口與		

停車位數變更，故本局就交通部分，本局原則同意。

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：基地位於本市新莊區中原段346、346-1、346-2、346-3、346-4地號等5筆土地，基地面積1,602.35平方公尺，興建1幢1棟地上13層地下4層共60戶之集合住宅，建築物高度46.6公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，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. 本府工務局意見(書面):

(1) 查旨揭地號土地前經本局核准108莊建字第173號建造執照在案。另查旨案都市設計審議前經新北市政府107年9月13日新北府城設字第1071777437號函同意核備在案。

(2) 關於旨案本局審查意見如下，請協助納入會議紀錄：

- A. P3-1-2頁公共服務空間計算式似有誤請釐清。
- B. P3-3-2頁透空水平框架檢討計算式似有誤請釐清。
- C. P5-1-2頁面積計算表1樓用途請補管委會空間。
- D. P7-1-2頁公服空間請補繪家具。

(3) 以上僅就卷附書面資料檢視結果，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。

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 本案前經本府107年7月13日新北府城開字第1071304854號函核准容積移轉，得移入接受基地容積為603.95平方公尺(未達接受基地基準容積40%之上限，1,281.88平方公尺，整體開發地區)。

5. 申請開放空間獎勵及公共服務空間部分：

- (1) 本次新增入口雨遮部分，倘投影面積投影至開放空間獎勵部分，需扣除開放空間獎勵值之計算。
- (2) 公共服務空間與梯廳請依原核備內容以實質區隔，並依建管規定檢討獎勵值。

6. 景觀計畫部分：

- (1) 景觀配置圖(p6-1-2)鄰基地地界線新增多處未框選未標示方塊圖示，請說明設置內容並檢附相關景觀剖面，檢討與鄰地順平處理。
- (2) 車道出入口銜接公共人行步道之高程應順平無高差設置，並請檢附2向剖面圖檢討符合規定。

7. 裝飾柱、雨遮及欄杆部分請依建管規定檢討。

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」附表三目錄排列並依範本製作報告書。

(2) 景觀配置圖、排水圖請標示人行步道、車道與鄰地之相對高程及本案絕對高程位置。

圖說請檢附正確比例尺及指北針。

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7月30日前辦理都審事宜。 (三) 本案案經設計單位於110年8月11日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於110年8月25日新北府城設字第1101425371號函先行同意核備在案。 八、以上提請110年9月13日本市110年第9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	聯邦銀行土城區明德段68地號1筆土地金融商辦及員工宿舍新建工程(第1次變更設計)	案號	報告案第十案
說明	一、申請位置：新北市土城區明德段68地號1筆土地 二、設計單位：陳永富建建築師事務所 建築師：陳永富 三、申請單位：聯邦商業銀行股份有限公司 負責人：李憲章 四、土地使用分區：住宅區(建蔽率50%，容積率240%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上十一層地下三層鋼筋混凝土構造，共44戶。 (二)建築基地面積：1,387.5平方公尺。 設計建築面積：573.95平方公尺。 設計建蔽率：41.36%≤50%。 (三)總樓地板面積：8,461.9平方公尺。 設計容積面積：4,595.31平方公尺。 設計容積率：331.19%≤60%。 (四)新建建築各層用途如下： 地下二層至三層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：店鋪、金融、管委會空間。 地上二層：店鋪、金融。 地上三層：辦公室。 地上四層至十一層：宿舍、管委會空間。 屋突一層至三層：電梯機房、梯間、機房、水箱。 (五)停車空間：應設汽車44輛，實設45輛。(自設1輛) 應設機車58輛，實設90輛。(自設32輛) 應設自行車15輛，實設24輛。(自設9輛) (六)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案係依據「土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)」第十五點本計劃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「土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)生態都市設計準則」審議通過後始得發照建築執照。 七、辦理經過： (一)本案前經本府108年1月4日新北府城設字第1072380590號函同意核備在案。 (二)設計單位於109年7月29日檢送都審報告書至府。提請109年8月17日召開第一次專案小組審議。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. 本府交通局意見(書面)：請依計畫內容執行。 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：基地位於本市土城區明德段68地號1筆土地，基地面積		

1,387.5平方公尺，興建1幢1棟地上11層地下3層共44戶之宿舍、店鋪、金融、辦公室，建築物高度41.4公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，倘經目的事業主管機關確認非屬重要濕地，則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):經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，本案業經108年12月2日新北府城開字第1082211367號函核准容積移轉在案，接受土地係土城區明德段68地號1筆土地，面積1,387.50平方公尺，得移入容積移轉量為1,265.41平方公尺。

4. 法規檢討:

(1) 本次地上一層及二層配置空間用途變更、申請單位變更及其他事項變更，報告書均無提及變更說明，請確實檢討，倘未框選及說明變更內容請依原核准內容辦理。另地上層空間用途變更餐飲空間部分，請依「都市計畫法新北市施行細則」第14條檢討辦理。

(2) 報告書 2-14 頁法規檢討建蔽率及容積率部分，本案建蔽率變更至 41.36%部分，未列變更對照，請補充修正以利審核。

(3) 本案設置街道家具部分，請考量使用可及性檢討修正。

(4) 本案設置排氣口部分，請避免直接排向人行空間造成不適感。

(5) 開放空間設置告示牌部分，請加強可視性以確保對外開放使用。

5. 公共開放空間系統:

(1) 容積移轉友善方案留設空間及法定退縮範圍，應具有公共性、開放性與可及性，且供非特定民眾休憩與使用為原則，其範圍內不得設置阻隔性之花台、水池、植栽(灌木)帶、通排氣墩等。

(2) 報告書 5-9-1 頁開放空間檢討部分，其依土地使用分區管制要點留設 7 公尺退縮標示有誤請修正。

(3) 車道穿越人行空間部分，其鋪面應為防滑材質，其高程應與相鄰人行空間一致。

(4) 基地西側種植小葉欖仁，考量維護管理建議調整為直立型喬木。

(5) 請加強梯廳無障礙動線引導之設計。

(6) 開放空間原土層範圍內，請加強入滲及保水之景觀生態設計。

(7) 請補充說明認養人行廣場之規劃方式，應確保人行道順平處理，並與本案基地內開放空間整體規劃設計。

6. 景觀計畫:

- (1)綠化面積、綠覆率面積、屋頂綠化面積及基地透水 80%等檢討，皆不得低於原核備報告書設計值，請修正。
- (2)於圖面補標示與鄰地連接關係、綠帶、景觀、人行步道、汽機車車道及現有人行道之高程。
7. 交通系統：本次變更戶數為44戶部分，請依「新北市都市設計審議原則」一戶一車位確實檢討修正法定停車數量。
8. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項：
 - (1)本案設置格柵部分，請逕依建管規定辦理。
 - (2)本案請加強夜間照明模擬圖。
 - (3)鋪面材質配置計畫圖，圖例應與平面圖請確實對應。
 - (4)本案十一樓立面變更幅度較大，惟新增加陽台旁裝飾柱請依建管規定辦理。
9. 景觀剖面圖請標示覆土深度，請設計單位修正並說明。
10. 報告書部分：
 - (1)請補充基地內最新現況照片。
 - (2)查報告書變更項目有變更部分仍未確實框選請修正，並請補充說明框選內容之變更事項。
 - (3)報告書 3-3-1 頁開放空間檢討部分，沿街式步道退縮(法定退縮)內不得有柱位凹凸，請修正。
 - (4)報告書面積計算表戶數、空間用途及其他變更項目部分，均無框選說明及檢討變更原因，請修正。
 - (5)報告書未涉及變更項目部分請勿框選，如：5-1-1 頁開挖率檢討部分。
 - (6)查報告書提案單各層空間用途與面積計算表不一致，請釐清後修正。
 - (7)法規檢討涉及建管規定檢討，請從報告書移除。
 - (8)變更差異表部分，頁碼欄均無說明頁數，請補充修正以利審核。
 - (9)法規檢討部分，請完整檢附法條文字及附圖以利審議。
 - (10)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。
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。
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。
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18日前辦理核備事宜。 (三) 本案設計單位於110年8月11日檢送都審報告書至府。提請110年8月13日召開臨時動議專案小組審議。決議如下：本案依110年6月10日新北城設字第1101112554號函都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組討論案第1案決議：「本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，送本府依程序辦理核備。」及下列意見，修正後通過。 1. 本案於前次專案小組會議上，未就標準層平面之管委會空間變更部分框列及說明，請就管委會空間之使用方式補充說明並合理規劃空間設計，以符法令使用。 2. 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27日前辦理核備事宜。 (四) 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13日本市110年第9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	大陸建設新店區斯馨段 121、129 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)	案號	報告案 第十一案
說明	一、申請位置：新店區斯馨段 121、129 地號等 2 筆土地。 二、設計單位：三大聯合建築師事務所 建築師：張恒誠 三、申請單位：大陸建設股份有限公司 負責人：張良吉 四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 50%；容積率：240%) 五、設計概要： (一) 設計內容：地下 3 層，地上 19 層，鋼筋混凝土造。共 89 戶。 (二) 建築基地面積 : 3,080.7 平方公尺。 設計建築面積 : 784.15 平方公尺。 設計建蔽率 : 25.45%≤50%。 (三) 總樓地板面積 : 16,230.07 平方公尺。 設計容積面積 : 8,354.86 平方公尺。 設計容積率 : 271.2%≤271.2%。 (四) 容積獎勵 : 開發規模獎勵：739.37 平方公尺(10%) 黃金級綠建築獎勵：221.81 平方公尺(3%) (五) 新建建築各層用途如下： 地下二至三層 : 停車空間。 地下一層 : 防空避難室兼停車空間。 地上一層 : 入口門廳、管委會空間、集合住宅。 地上二層 : 管委會空間、集合住宅。 地上三至十九層 : 集合住宅。 屋突一層至三層 : 樓梯間、機房及水箱。 (六) 停車空間：應設汽車 89 輛，實設汽車 118 輛(自設 29 輛) 應設機車 89 輛，實設 89 輛。 應設自行車 23 輛，實設 23 輛。 (七) 餘詳報告書。 六、法令依據：本案依據「變更新店中央新村北側附近地區(配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)細部計畫(土地使用分區管制要點修正)案」第 8 點規定，申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一) 本案前經本府 108 年 11 月 22 日新北府城設字第 1082018199 號函同意核備。 (二) 本次因景觀、平面及立面開窗調整，爰此辦理變更設計，申請單位於 110 年 6 月 17 日函送都審報告書到府，提請 110 年 7 月 16 日專案小組審查決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確		

認。

1. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市新店區斯馨段121、129地號等2筆土地，基地面積3,080.7平方公尺，興建1幢2棟地上19層地下3層共89戶之集合住宅，建築物高度66公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。
2. 本府交通局意見(書面)：本次變更設計無涉停車場出入口與停車位數變更，故本局就交通部分，本局原則同意。
3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：查無容積移轉申請紀錄。
4. 景觀部分：
 - (1) 本次變更後街角廣場之開口縮減以至於開放性不足，請依原核准設置，並配合現有道路行穿線留設破口。
 - (2) 請詳實依本區土地使用分區管制要點規定檢討應種植花草樹木部分，其下方之任何形式人工構造物不得大於百分之二十，目前檢討有誤，請將實際開挖範圍納入檢討修正。
 - (3) 請補充詳細景觀剖面，確認開挖範圍之喬木覆土深度依本區土地使用分區管制要點規定達1.5公尺，樹穴直徑不得小於1.5公尺，穴深不得小於1.5公尺，以確保喬木植栽後續生長，並請依檢討應種植喬木數量符合規定。
 - (4) 為確保沿街植栽穴與鄰地銜接，與鄰地交接處仍請設置1.5公尺硬鋪面。
 - (5) 景觀照明計畫部分請確認公有路燈位置是否需配合車道移設，並增加基地內人行道之景觀高燈設置。
5. 建築配置部分：
 - (1) 本案19層夾層與屋突一層規劃於同層，目前檢討建築物高度錯誤，請將夾層計入高度，並依建管規定辦理。
 - (2) 本案於車道增設地下室出入口，請說明使用用途，確保人車安全。
 - (3) 於車道上方及景觀配置設置之框架，請確認依建管規定檢討應計入之面積。
 - (4) 屋頂突出物設置廁所及空間規劃部分，請依內政部營建署函示及建管規定檢討。
6. 管委會空間名稱請依建管規定檢討。
7. 報告書部分：
 - (1) 請補充詳細說明變更原因並請詳列變更內容。
 - (2) 新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點檢討無須檢附，請刪除。

	(3) 請依報告書範本檢附歷次都市設計審議核備函及會議紀錄，並請以清晰頁面勿縮小檢附。 (4) 建築面積表未變更內容未變更仍須檢附變更後圖面，並增列欄位說明變更前後及差異值 (5) 景觀綠化各圖面請詳細於圖面標註變更範圍。 (6) 依法規檢討開挖率限制有誤請修正。 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。 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. 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。 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7月30日前辦理核備事宜。 (三) 本案經設計單位於110年7月23日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於110年8月26日新北府城設字第1101382470號先行同意核備在案。 八、以上提請 110 年 9 月 13 日本市 110 年度第 9 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。