

新北市政府 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號11樓
承辦人：蔡翔宇
電話：(02)29603456 分機7250
傳真：(02)29601983
電子信箱：AR9681@ntpc.gov.tw



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111年7月19日
發文字號：新北府城設字第1111300350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111年7月8日「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」111年度第11次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府111年7月1日新北府城設字第1111215548號開會通知單及111年7月4日新北府城設字第1111239226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111年7月22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天內以書面提出說明。

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、張委員銀河、胥委員直強、吳委員杰穎、崔委員懋森、許委員晉誌、洪委員迪光、江委員彥霆、董委員娟鳴、廖委員國誠、周委員繼祖、高委員文婷、李委員泰陽、汪委員俊男、湯委員潔新、古委員禮淳、林委員秀芬、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、新北市政府都市更新處(專案報告案)、文化部文化資產局(討論案第1案)、新北市政府文化局(討論案第1案)、新北市政府捷運工程局(討論案第3案)、新北市政府水利局(討論案第3案)、行政院農業委員會家畜衛生



試驗所(討論案第1案)、張瑪龍陳玉霖聯合建築師事務所(討論案第1案)、森
築開發股份有限公司(討論案第2案)、廖錦盈建築師事務所(討論案第2案)、
臺北市政府捷運工程局(討論案第3案)、尚志資產開發股份有限公司(討論案
第3案)、鄧培華建築師事務所(討論案第3案)、三門聯合建築師事務所(報告
案第1、8案)、傅紀宏建築師事務所(報告案第2案)、蕭家福聯合建築師事務
所(報告案第3案)、李文勝建築師事務所(報告案第4案)、林蒼華建築師事務
所(報告案第5案)、邱垂睿建築師事務所(報告案第6案)、許常吉建築師事務
所(報告案第7案)、華興聯合建築師事務所(報告案第9案)、劉旭堯建築師事
務所(報告案第10案)、台灣餘弦建築師事務所(報告案第11案)、陳柏元建
築師事務所(報告案第12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(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

111 年度第 11 次大會會議紀錄

一、時間:111 年 7 月 8 日(星期五)上午 9 時 30 分整。

二、地點:線上視訊(Cisco Webex Meetings)。

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:

蘇委員瑛敏、張委員銀河、胥委員直強、吳委員杰穎、崔委員懋森、洪委員迪光、江委員彥霆、董委員娟鳴、高委員文婷、李委員泰陽、汪委員俊男、湯委員潔新、古委員禮淳、林委員秀芬、郭委員俊傑、金委員肇安、新北市政府文化局(吳科員佳倫)、新北市政府捷運工程局(黃幫工程司依雯)、新北市政府水利局(林正工程司俊宏)、新北市政府都市更新處(陳工程員軍豪)、內政部營建署(李幫工程司裕文)、行政院農業委員會家畜衛生試驗所(黃主任秘書建元)、張瑪龍陳玉霖聯合建築師事務所(張建築師瑪龍、羅建築師婷頤)、廖錦盈建築師事務所(廖建築師錦盈)、臺北市政府捷運工程局(吳課長一大、高助理規劃師祥麟)、尚志資產開發股份有限公司(林副處長彥良)、鄧培華建築師事務所(鄧建築師培華)、新北市政府城鄉發展局(李科長淑鈴、吳正工程司敏漳、蔡正工程司至展、秦股長子傑、江副工程司青澤、李幫工程司如晴、陳幫工程司福琴、黃幫工程司建順、許幫工程司鈞翔、李工程員曉萍、黃助理工程員品翔)

六、主席致詞。

七、宣讀上次會議紀錄。

決議:確認通過。

八、作業單位工作報告。

九、審議事項:

(一)報告案:

1. 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(第 1 次變更設計)。

2. 宣洋實業八里區埤頭段 220 地號 1 筆土地廠房大樓新建工程。

3. 家騰建設五股區中興段 777 地號等 9 筆土地店舖及集合住宅新建工程。
4. 福容開發八里區訊塘段 27 地號 1 筆土地集合住宅新建工程。
5. 新北市政府交通局三重區成功段 393-2 地號等 4 筆土地重陽公園停車場新建工程。
6. 華潤建設土城區永福段 46、47、48 地號等 3 筆土地集合住宅新建工程。
7. 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 2 次變更設計)。
8. 達永建設板橋區江子翠段第二崁小段 233-4 地號等 4 筆土地及第一崁小段 102-192 地號共 5 筆土地集合住宅新建工程(第 2 次變更設計)。
9. 新北市政府經濟發展局新店區寶橋段 684 地號等 5 筆土地寶高智慧產業園區統包工程兩遮增建案。
10. 王怡乃鶯歌區中正段 176 地號 1 筆土地住宅新建工程。
11. 元智大學林口區麗林段 217 地號 1 筆土地元智大學新北分部新建工程。
12. 煌麒樹林區博愛段 846-6 地號等 11 筆土地商場及辦公室新建工程(第 2 次變更設計)。

(二)專案報告:「環境影響評估暨都市設計審議開發量審議原則」

(三)討論案:

1. 行政院農業委員會家畜衛生試驗所淡水區紅毛城段 1036 地號等 14 筆土地及天生段 104 地號等 9 筆土地高生物安全檢驗及動物試驗中心與動物疫苗先導工廠新建工程。
2. 森築開發林口區建林段 80 地號 1 筆土地一般零售業、集合住宅新建工程。
3. 臺北市政府捷運工程局及尚志資產開發中和區健康段 478 地號等 13 筆土地連城錦和站(LG07)捷運聯開大樓新建工程。

十、散會:上午 11 時 37 分。

案由	修正「環境影響評估暨都市設計審議開發量審議原則」	案號	專案報告案
說明	<p>一、辦理緣由：</p> <p>「環境影響評估暨都市設計審議開發量審議原則」於101年12月22日發布迄今已逾10年，伴隨時空背景變化，爰配合都市計畫變更及本府政策推動修訂。</p> <p>二、辦理經過：</p> <p>(一) 本案於111年4月18日邀集都設委員及府內相關單位召開研商會議，決議如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關修訂「環境影響評估暨都市設計審議開發量審議原則」適用但書之規定，應釐清各類案件適用條件，配合調整條文架構。 2. 新訂TOD等適用之案件，請依委員意見強化補充必要性及充分性之條件，如基地條件、周邊公共設施服務水準、相關環境友善方案等配套措施。 3. 請作業單位於條文修訂時一併評估適用案件審議機制，如藉由環評、都審聯審方式審議後，提經大會確認。 4. 請作業單位洽本府環境保護局提供過往適用本審議原則之案例，作為後續檢討修法參考。 <p>(二) 本案於111年6月9日邀集本府環評委員、都設委員召開研商會議，決議重點如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 環境影響評估、都市計畫、都市設計審議都是都市發展上位，兼負都市願景與責任，環評就是一個折衷，如何兼顧都市發展和環境容受力的平衡，審議原則3項比值代表適度開發與環境衝擊的平衡，為維持平衡3項比值不能調整。考量時代變遷、法令改變及都市重大政策課題與時俱進方向，主軸維持平衡後其他部分採彈性調整措施(如都更案、TOD案)，有附帶條件(臨路條件、公眾使用)並對大環境有貢獻的案件，適用但書彈性審議。 2. 考量整體都市景觀，位於基地條件好或雙捷運地點希望型塑為指標建築，亦不希望開發商為了閃避環評等相關審議，使都市風貌和建築物量體千篇一律，全台灣以新北市人口最多、幅員最廣，對於都市發展應具有企圖心，有關委員對TOD增額容積提出之意見，本府尚有精進努力之處，後續將滾動 		

	<p>檢討。TOD 案可比照都更案適用但書規定，惟應有相對應的附帶條件方能適用但書審議，TOD56 處場站於土管要點已有分類，例如合心交匯型、地方活絡性…等，請作業單位可依 TOD 型態及設定相關條件(如臨路條件)，參考納入訂定。</p> <p>3. 有關都更案已有 10 年執行案例，請作業單位彙整審議案例評估都更案但書適用設定條件，並請本府都市更新處提供意見。另有關法條文字部分，請修正檢討。</p> <p>三、提案內容：本審議原則主要修正條文共計 2 點，其修正要點如下：</p> <p>(一) TOD 案、捷運聯開案比照都更案適用但書規定並訂定適用條件、增訂都更案但書規定適用條件(修正規定第 4 點)。</p> <p>(二) 修正案件申請流程規定，適用但書之 TOD 案、捷運聯開案辦理環都審聯席審議(修正規定第 5 點)。</p> <p>四、以上提請 111 年 7 月 8 日本市 111 年度第 11 次大會討論。</p>
作業單位建議	<p>為配合都市計畫規定及本府政策推動，提請大會同意提案內容並由作業單位依程序辦理後續事宜。</p>
決議	<p>洽悉。原則同意依作業單位建議方式執行，涉及環評聯席審議程序部分，應洽本府環境保議局確認後，循程序辦理。</p>

案由	行政院農業委員會家畜衛生試驗所淡水區紅毛城段1036地號等14筆土地及天生段104地號等9筆土地高生物安全檢驗及動物試驗中心與動物疫苗先導工廠新建工程	案號	討論案 第一案
說明	<p>一、申請位置：淡水區紅毛城段1036、1037、1037-2、1038-4、1038-5、1039、1040、1041、1042、1043、1044、1044-1、1045-1、1054地號等14筆土地及天生段104、106、204、205、206、1647、1652、1681、1686等9筆土地</p> <p>二、設計單位：張瑪龍陳玉霖聯合建築師事務所 建築師：張瑪龍</p> <p>三、申請單位：行政院農業委員會家畜衛生試驗所 所長：邱垂章</p> <p>四、土地使用分區：機關用地、部分機關用地部分綠地(建蔽率50%，容積率250%)。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：3幢3棟、地上4層、地下1層，鋼筋混凝土造，共0戶。</p> <p>(二)建築基地面積：46,850.36平方公尺。 設計建築面積：13,626.45平方公尺。 設計建蔽率：29.09% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：53,787.89平方公尺。 設計容積面積：46,079.37平方公尺。 設計容積率：98.35% ≤ 250% (法定上限)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>1. A棟：</p> <p>地下一層：製成、倉庫、機電設備空間。 地上一層：大廳、實驗室、辦公室。 地上二至三層：疫苗生產區。 地上四層：樓梯間、機電空間。</p> <p>2. B棟：</p> <p>地下一層：機電設備空間。 地上一層：實驗室、庫房。 地上二層：實驗室、機電設備空間。 地上三層：實驗室。 地上四層：機電設備空間。 屋突一層：樓梯間、機電空間。</p> <p>3. C棟：</p> <p>地下一層：機電設備空間。 地上一層：實驗室、豬舍。 地上二層：機電設備空間。 地上三層：實驗室。 屋突一層：樓梯間、機電空間。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車107輛，實設162輛(自設55輛)。</p>		

應設機車 33 輛，實設 37 輛(自設 4 輛)。
應設自行車 5 輛，實設 9 輛(自設 4 輛)。

(七)餘詳報告書。

六、法令依據：

本案依據「都市計畫法新北市施行細則」第 45 點規定，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)設計單位於 110 年 10 月 26 日檢送都審報告書到府，提請 110 年 12 月 1 日專案小組審議。決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

1. 本府交通局意見(書面):出入口請檢討 60 度視距分析及檢討進出最大型車輛轉彎軌跡。
2. 本府環境保護局意見(書面):依據卷附資料載，基地坐落於新北市淡水區紅毛城段 1036、1037、1037-1、1037-2、1037-3、1038、1038-1、1038-2、1038-3、1038-4、1038-5、1039、1040、1041、1041-1、1042、1043、1044、1044-1、1044-2、1044-3、1045-1、1054、1054-1、1055 等地號及新北市淡水區天生段 104、106、204、205、206、1647、1652、1681、1686 等地號，共 34 筆土地，面積合計 54,667.02 平方公尺，場址位屬法定山坡地，非位屬重要濕地、自來水水質水量保護區、國家公園、自然保護區，今擬辦理「行政院農委會家畜衛生試驗所高生物安全檢驗及動物試驗中心與動物疫苗先導工廠新建工程」，且前經目的事業主管機關(行政院農業委員會)表示：「…民國 20 年遷移至淡水現址…於民國 88 年改隸本會，更銜為行政院農業委員會家畜衛生試驗所，持續執行落實動物衛生保健、疫病防治、監測及研究試驗，提供各界動物疾病檢診及疫苗需求，協助各級政府落實動物防疫檢疫工作…」並確認「…該所執行之業務(目的事業)與全區範圍迄今無變更…本案新建工程基地位於環境影響評估法施行(民國 83 年 12 月 30 日)前即已取得目的事業主管機關許可範圍內，確實係為原址原範圍內之舊有建物拆除土地騰空改建，無擴建行為…」，依認定標準第 3 條及第 23 條第 1 項第 3 款規定，無需實施環境影響評估。倘本案基地有其他開發行為或實際用途，仍應重新依上開認定標準憑判。
3. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):
 - (1) 本案建照申請範圍包含機關用地、古蹟保存區、停車場用地、文教區、保護區、綠地用地、遊憩區，有關不同分區及公共設施用地合併建築，請申請單位確認前開申請建築之適法性。
 - (2) 另法規檢討章節說明本案新建建物位置坐落於機關用地，惟 P4-3 文字說明涉及機關用地、遊憩區、綠地用地，請配

合上開意見檢討，說明本案新建建物坐落地號、分區及本案建物之使用是否符合細則及土管規定。

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):查無容積移轉、多目標紀錄。
5. 本府工務局意見:
 - (1) 依據建築線現況圖，區內違建請依本局業務手冊檢討建蔽率及容積率。
 - (2) 4-8、4-10 涉及區內既有建築物面積檢討，仍有部分建築物未完全標示檢討明確，請釐清合法性並完整交代清楚。地界線請再標明，以利檢視並清楚界定區內區外。
 - (3) 無法綠化面積請依城鄉局正面表列不可綠化項目明確列舉及計算，並就合理範圍內計算(例如單車道請就 3.5 公尺寬度範圍計算，雙車道 5.5 公尺範圍寬度計算，不宜直接以區內類似通路面積核算不可綠化面積)，如有窒礙難行之處請依土管規定提專章放寬審議。
 - (4) 7-1-1 全區配置圖請將既有建物刷塗淺藍色，本次新建部分刷塗淺紅色。
 - (5) 平面圖走廊寬度請標示，另走廊門扇開啟後走廊淨寬請檢討仍大於 120 公分不影響通行為原則。
 - (6) 平面圖樓梯請標示方向、階數、寬度，並請注意防火門開啟方向應朝向避難方向開啟。
 - (7) 平面圖請標示檢討步行距離、重複步行距離。
 - (8) 部分剖面圖空間名稱未標示。
 - (9) 請確認居室用途是否須檢討採光通風。
6. 本府文化局文化資產科:
 - (1) 有關本案提送文資主管機關審查部分，因紅毛城屬國定古蹟，請逕向主管機關(文化部文資局)確認。
 - (2) 請釐清基地內是否有 50 年以上建物拆除，如有涉及請依文化資產保存法報請主管機關。
 - (3) 本案涉及 2 處文化遺址，開發單位進行該地段開發中，如有發現文化資產埋藏時，應通知主管機關並停工。
7. 淡水古蹟博物館：本案三棟建築物未臨接古蹟建築物本體。
8. 請補充說明未來整體廠區開發構想及是否涉及分期分區發展計畫說明，避免後續建物增、改建造成停車需求增加及影響古蹟之文化視覺景觀。
9. 本案位於淡水埔頂地區之紅毛城國定古蹟後方，涉及文資部分應將相關圖說提送文資主管機關審查。
10. 法規檢討：經查本案基地部分位於保護區、文教區及綠地用地，請釐清本案使用是否符合都市計畫法新北市施行細則及土地使用分區管制要點規定，並補充檢討機關用地可否設置工廠。
11. 請依新北市淡水埔頂地區都市設計暫行審議原則規定檢討下列

事項：

- (1) 有關立面造型及色系部分，請考量維護淡水埔頂區域自紅毛城至小白宮地區之文化視覺景觀，建築物(含屋頂突出物或屋脊裝飾物)之建築物色彩建議以磚紅及白色為其色彩基調，並選用與周邊建物整體規劃之色系，請補充各棟建築物四項立面圖說明建築物外牆材質及色彩計畫。
- (2) 面對淡水河側之建築物立面應以「正立面」為設計原則，並建議採陽台或增加開窗作為本區建築設計特色。
- (3) 考量周邊環境，建築物應形塑古蹟氛圍規劃夜間照明設計。請補充各棟建築物夜間照明三時段檢討。
- (4) 申請開發基地內栽植喬木應考量街區歷史風貌與當地生態環境，優先選擇本地區之原生樹種，請補充植栽選用說明。
- (5) 本案提請免應加強建築物立面綠化及屋頂綠化，以維護由對岸眺望本區之既有視覺景觀及地形特質；另屋頂層以達80%綠化為原則部分，考量本案位於紅毛城後方，為確保古蹟帶之視覺景觀保存，請依新北市淡水埔頂地區都市設計暫行審議原則檢討屋頂綠化，加強建築物規劃並提供地面層綠化配套後，續提專案小組討論。
- (6) 綜上所述，考量本案位於國定古蹟後方，仍請確實依新北市淡水埔頂地區都市設計暫行審議原則規定檢討。

12. 人行空間及步道系統：

- (1) 請補充專章圖說詳細標示法定退縮人行道與計畫道路高程，並運用剖面圖檢討人行步道斜率及高程規畫。
- (2) 人行空間請以順平方式規劃取代階梯、坡道之設置，並配以街道傢俱提供停等休憩等使用功能性。

13. 交通運輸：

- (1) 請補充標示基地周邊公有設施設置位置(公有人行道、行穿線及現有路燈等)。
- (2) 為減緩視覺及交通衝擊，請考量將國定古蹟旁之車道出入口調整為人行步道之可能性，應有利於園區管理並友善周邊古蹟環境。
- (3) 請依新北市都市設計審議原則規定，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。
- (4) 請依新北市都市設計審議原則規定檢討自行車停車位數量及自行車停放空間設置位置。
- (5) 考量建築空間使用之需求，請各棟規劃適當之裝卸、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。

14. 建築規劃：

- (1) 請補充圖面說明建築物高度規劃與國定古蹟及相鄰建築物之關係。

- (2) 考量本案位於國定古蹟後方，請補充由紅毛城觀看本案建築物之視點分析，檢討新建建築物是否衍生景觀衝擊。
- (3) 經查本案建築基地面臨淡水河之第一街廓申請案件，請依新北市都市設計審議原則規定檢討水岸建築量體配置原則。
- (4) 考量新建建築物垃圾暫存使用需求，請依新北市都市設計審議原則規定檢討資源回收、垃圾暫存及操作空間並優先於地下一層設置，並考量可及性、安全性，及清理垃圾之運具所需車道淨寬及淨高。
- (5) A棟設置維修夾層部分請依建管規定計入容積樓地板面積檢討。
- (6) 本案涉及鄰房占用部分請逕依建管規定檢討。

15. 排水計畫及景觀綠化：

- (1) 考量古蹟景觀風貌，請於建築物或退縮人行空間周邊增設植栽綠帶及休憩設施，以利人行休憩並降低建築立面對古蹟環境之衝擊。
- (2) 請依新北市都市設計審議原則規定基地排水設施以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式，以避免降水直接排入地區公共排水溝；另請於基地周邊境界線旁側加設草溝或粗礫石之滲透側溝，以利減緩都市洪峰、增加基地之保水能力。
- (3) 請依新北市都市設計審議原則開放空間規定人行空間內之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲。
- (4) 請依新北市都市設計審議原則規定提供民眾洽公或集散之公有建築物不得設置圍牆，其餘公有建築物得以綠籬規劃。請修正 B-B 剖面圖之圍牆規劃。
- (5) 不可綠化面積請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函檢討，車道範圍檢討有誤，戶外運動設施及戶外汗水處理設施需經主管機關認定為供不特定之公眾使用或經目的事業主管機關依法核定之內容，方得適用，請修正。
- (6) 本案透保水計畫請逕依坡審及水保審查結果辦理。

16. 報告書部分：

- (1) 請確實依相關法規條文規定事項檢討。
- (2) 法規附表請完整檢附。
- (3) 消防審查圖面、地籍圖謄本請依標準範本編排。

17. 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。

18. 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。

19. 相關單位意見請酌參。

20. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

21. 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12月15日前辦理續審事宜。

(二)設計單位於110年12月29日檢送都審報告書到府，提請111年1月24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，因涉及「新北市淡水埔頂地區都市設計暫行審議原則」屋頂綠化80%及機車、自行車、垃圾暫存空間設置位置放寬，經作業單位確認後，續提大會討論。

1. 本府交通局意見(書面):經查本案交評業已於110年12月9日新北交規字1102323390號函復意見，故請就本局交通意見部分，修正交評報告書。

2. 本府環境保護局意見(書面):據所附資料載:基地位於本市淡水區紅毛城段1036、1037、1037-2、1038-4、1038-5、1039、1040、1041、1042、1043、1044、1044-1、1045-1、1054等地號及本市淡水區天生段104、106、204、205、206、1647、1652、1681、1686等地號，共23筆土地，基地面積46,850.36平方公尺，場址位屬法定山坡地，非位屬重要濕地、自來水水質水量保護區、國家公園、自然保護區，今擬辦理「行政院農委會家畜衛生試驗所高生物安全檢驗及動物試驗中心與動物疫苗先導工廠新建工程」，且前經目的事業主管機關(行政院農業委員會)表示:「...民國20年遷移至淡水現址...於民國88年改隸本會，更銜為行政院農業委員會家畜衛生試驗所，持續執行落實動物衛生保健、疫病防治、監測及研究試驗，提供各界動物疾病檢診及疫苗需求，協助各級政府落實動物防疫檢疫工作...」並確認「...該所執行之業務(目的事業)與全區範圍迄今無變更...本案新建工程基地位於環境影響評估法施行(民國83年12月30日)前即已取得目的事業主管機關許可範圍內，確實係為原址原範圍內之舊有建物拆除土地騰空改建，無擴建行為...」，依認定標準第3條及第23條第1項第3款規定，無需實施環境影響評估。倘本案基地有其他開發行為或實際用途，仍應重新依上開認定標準憑判。

3. 本府工務局意見(書面):本案於前次意見回復在案，本次無新增意見。

4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):

(1)有關申請範圍紅毛城段1044、1045地號等2筆土地使用分區為「部分綠地部分機關用地」，故本案計算使用強度應扣除前開2筆土地綠地用地之面積。

- (2) 本次新建建築樓地板未達 30,000 平方公尺，惟應與同一宗基地範圍內之既有建築物合併計算，倘達申請基地面積大於 6,000 平方公尺且總樓地板面積大於 30,000 平方公尺，有關都市計畫法新北市施行細則第 46 條規定義務性綠建築及智慧建築部分，仍請貴科依目前通案審議規定及 110 年 6 月 9 日新北城設字第 1101091030 號函(詳附件)辦理。
5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):查旨案無申請容積移轉、多目標使用紀錄。
6. 本府文化局文化資產科：
- (1) 倘旨案範圍有興建完竣逾 50 年之公有建造物及附屬設施群，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾 50 年者，應請依文化資產保存法第 15 條規定，於處分前函報新北市政府進行文化資產價值評估。
- (2) 本案有涉 2 處學術普查考古遺址，若於施工期間發現文化資產埋藏，應請依《文化資產保存法》第 33、57、77 條規定，營建工程或其他開發行為進行中，發現疑似考古遺址或具古物價值者，應即停止工程或開發行為之進行，並通知新北市政府。除前項措施外，主管機關應即進行調查，並送審議會審議，以採取相關措施，完成審議程序前，開發單位不得復工。
- (3) 無其他新意見。
7. 經查前次專案小組本案基地面積為 54,667.02 平方公尺，汽機車位設置於基地西側，惟本次審議為符合都市計畫法新北市施行細則規定減少基地面積並拆除運動場做汽機車停車場。為避免不定時開發造成國定古蹟旁之開發衝擊，請確認整體廠區開發構想及是否涉及分期分區發展計畫說明，避免後續建物增、改建造成停車需求增加及影響古蹟之文化視覺景觀。
8. 請依「新北市淡水埔頂地區都市設計暫行審議原則」規定檢討下列事項：
- (1) 考量維護淡水埔頂區域自紅毛城至小白宮地區之文化視覺景觀，並本案立面色系應選用與周邊建物整體規劃之色系。本案選用之磚紅色磁磚與紅毛城及前清英國領事官邸立面色系較淺，且金屬板材質與古蹟意象差異過大，故本案建築物(含屋頂突出物或屋脊裝飾物)之色彩仍應以紅毛城及前清英國領事官邸之磚紅及白色為其色彩基調，且立面材質應與古蹟呼應。
- (2) 本案提請「新北市淡水埔頂地區都市設計暫行審議原則」規定屋頂層以達 80%綠化為原則部分，經查本案於屋頂平台設置空調設備空間以致無法屋頂綠化，考量本案位於紅毛城後方，為確保古蹟帶之視覺景觀保存，仍請調整空調設備空間設置位置，以屋頂層全部面積檢討屋頂綠化。

9. 交通運輸：

- (1) 請補充現有通路與計畫道路之聯通方式及現況停車位置需求說明。
- (2) 經查本案未直接通達計畫道路，請檢附臨路之土地使用證明文件，確保人車進出無虞。
- (3) 本案提請機車及自行車設置位置放寬部分，考量本案做為工廠使用，應提供車位供各棟員工使用，避免私設通路停放車輛，遭成交通影響外溢，故仍請各棟檢討自行車及機車停車位置，人車動線應整體考量，避免交織。
- (4) 本案於各棟旁新設置裝卸車位卸貨空間與私設通路動線重疊，考量廠區交通動線規劃，請調整裝卸車位卸貨空間設置位置，避免影響園區交通。

10. 建築規劃：

- (1) 考量古蹟帶之視覺景觀，請適度減量夜間照明設置形式。
- (2) 有關防救災部分請多考量疫苗工廠涉及使用安全等廠區管理，確保機敏性疫苗設施有足夠之安全防護。
- (3) 本案提請免依新北市都市設計審議原則規定檢討水岸建築量體配置原則部分，考量本案位於紅毛城後方，為確保古蹟帶之視覺景觀保存，仍請依新北市都市設計審議原則規定檢討。
- (4) 請依前次專案小組決議考量本案位於國定古蹟後方，請補充由紅毛城屋頂平台及不同視點觀看本案建築物(先導工廠)之視點分析，檢討新建建築物及屋頂層設施設備是否衍生景觀衝擊。
- (5) 考量新建建築物垃圾暫存使用需求，請依新北市都市設計審議原則規定檢討資源回收、垃圾暫存及操作空間並優先於地下一層設置，並考量可及性、安全性，及清理垃圾之運具所需車道淨寬及淨高。
- (6) 本次審查於高生物安全檢驗中心增設屋脊裝飾物部分，考量減少古蹟景觀衝擊，請降低建築物高度。
- (7) 有關屋頂層設置格柵及依建築技術規則設計施工編第 263 條設置人行步道部分請逕依建管規定檢討。

11. 排水計畫及景觀綠化：

- (1) 本案新設欄杆扶手部分，請依新北市都市設計審議原則規定檢討透空率。
- (2) 請補充景觀及屋頂綠化剖面圖檢討植栽覆土寬深度。

12. 報告書部分：

- (1) 空白頁請加註此頁空白。
- (2) 本案透保水計畫請逕依坡審及水保審查結果辦理。
- (3) 消防審查圖面、地籍圖謄本請依標準範本編排。
- (4) 植草磚綠化面積檢討有誤，請修正。

- (5) 新設喬木米高徑與綠覆面積檢討不一致，請修正。
 - (6) 報告書申請書表請正本簽印。
 - (7) 本次變更景觀規劃請更新消防審查圖說。
 - (8) 請補充本案戶數規劃說明。
13. 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則 48 條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。
 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 111 年 2 月 16 日前辦理續審事宜。
- (三) 設計單位於 111 年 2 月 16 日檢送都審報告書到府。提請 111 年 3 月 11 日本市 111 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，續提專案小組審議確認。
1. 本府交通局意見(書面): 本案交通影響評估報告已於 111 年 3 月 8 日原則通過審查，有關本案交通部分本局原則同意。
 2. 本府文化局意見(書面):
 - (1) 倘旨案工程範圍有興建完竣逾 50 年之公有建造物及附屬設施群，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建建造物興建完竣逾 50 年者，應請依文化資產保存法第 15 條規定，於處分前函報新北市政府進行文化資產價值評估。
 - (2) 旨案有涉 2 處學術普查遺址「紅毛城遺址」及「松濤橋遺址」，若於施工期間發現文化資產埋藏，應請依《文化資產保存法》第 33、57、77 條規定，營建工程或其他開發行為進行中，發現疑似考古遺址或具古物價值者，應即停止工程或開發行為之進行，並通知新北市政府。除前項措施外，主管機關應即進行調查，並送審議會審議，以採取相關措施，完成審議程序前，開發單位不得復工。
 - (3) 復依同法第 106 條第 1 項第 4 款規定：「營建工程或其他開發行為，違反第 57 條第 2 項、第 77 條規定者…」及同項第 5 款：「發掘考古遺址、列冊考古遺址或疑似考古遺址，違反第 51 條、第 52 條或第 59 條規定。」，有以上情事之一者，處新臺幣 30 萬元以上 200 萬元以下罰鍰。
 3. 本府環境保護局意見(書面): 涉及環境影響評估部分，本局無新增意見，仍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):

- (1)本案土地使用分區為機關用地，其法定開挖率應依都市計畫法新北市施行細則第 50 條檢討。
 - (2)依土管規定回歸建築技術規則建築設計施工篇第 59 條，本案請申請單位應依前開規定檢討，非屬免檢討之情事。
 - (3)本次新建建築樓地板未達 30,000 平方公尺，惟應與同一宗基地範圍內之既有建築物合併計算，倘達申請基地面積大於 6,000 平方公尺且總樓地板面積大於 30,000 平方公尺，有關都市計畫法新北市施行細則第 46 條規定義務性綠建築及智慧建築部分，請依目前通案審議規定及 110 年 6 月 9 日新北城設字第 1101091030 號函辦理。
5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):查旨案無申請容積移轉、多目標使用紀錄。
 6. 本案依「新北市淡水埔頂地區都市設計暫行審議原則」規定屋頂層以達 80%綠化為原則部分，為維護淡水埔頂區域自紅毛城至小白宮地區之文化視覺景觀，有關本區審議原則規定屋頂層以達 80%綠化為原則部分，請取消屋脊裝飾物，並運用設計手法以輕量化形式加強隱入環境之屋頂及垂直綠化。
 7. 有關水岸建築量體配置原則部分，考量本案位於紅毛城後方，為確保古蹟帶之視覺景觀保存，請依「新北市都市設計審議原則」規定檢討說明，後續並邀集文化部文資局等相關單位與會討論。
 8. 有關機車及自行車設置位置部分，經設計單位說明本案既有建築物停車位仍有餘裕，故請申請單位依建管程序辦理變更使用執照，檢討機車停車位置，有關自行車停車空間應計入容積樓地板面積檢討。
 9. 考量本案疫苗工廠應確保機敏性疫苗設施有足夠之安全防護等廠區管理，故有關本案垃圾暫存及操作空間部分，請依「新北市都市設計審議原則」規定各棟檢討資源回收、垃圾暫存及操作空間並優先於地下一層設置，並考量可及性、安全性，及清理垃圾之運具所需淨寬及淨高。
 10. 本案於各棟旁設置臨時裝卸車位卸貨空間與私設通路動線重疊，請考量廠區交通動線規劃，調整裝卸車位卸貨空間設置位置，避免影響園區交通。
 11. 有關屋頂層設置格柵及建築技術規則設計施工編第 263 條設置人行步道部分請逕依建管規定檢討。
 12. 請於立面減少裝飾性照明，加強建築物與環境融合。
 13. 本案前經本府環境保護局提供書面意見說明本案因無擴建行為無須實施環境影響評估，惟本案開發採部分拆除及新建部份，是否應依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」辦理環境影響評估，請逕向本府環境保護局確認。

(四)設計單位於111年3月25日檢送都審報告書到府，提請111年5月18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，涉及基地位於國定古蹟紅毛城後方且涉及放寬事項，經作業單位確認後，續提大會討論。

1. 本府交通局意見(書面):無意見。
2. 本府環境保護局意見(書面):涉及環境影響評估部分，本局無新增意見，請依前次審查意見辦理。
3. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面): 本案基地面積為46,679.65平方公尺(已扣除綠地用地面積)，其既有建築物總容積總樓地板面積34,812.5平方公尺，本次新建建築總容積樓地板11,050.37平方公尺，與同一宗基地範圍內之既有建築物合併計算後總容積樓地板面積為45,862.87平方公尺，有關都市計畫法新北市施行細則第46條規定義務性綠建築及智慧建築部分，仍請依目前通案審議規定及110年6月9日新北城設字第1101091030號函辦理。
4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):旨案無申請容積移轉、多目標、總量管制使用紀錄。
5. 法規及專章檢討部分:
 - (1) 淡水紅毛城及其週遭歷史建築群為台灣爭取世界人類歷史潛力點的位置，為維護為維護新北市淡水埔頂區域自紅毛城至小白宮地區之文化視覺景觀，本府於105年4月15日訂定「新北市淡水埔頂地區都市設計暫行審議原則」，有關審議原則規定屋頂層以達80%綠化為原則部分，本次修正後仍規劃部分之立體透空框架，且於上框架設置綠化，考量不易維護請取消設置，倘有設備需求請將設施設備完整收納於建築物量體內。
 - (2) 承上，有關屋頂綠化應以簡單易維護方式規劃，以利後續管理。
 - (3) 有關建築物立面設計語彙及材料部分，考量基地位於歷史古蹟群周邊，應多就當地之人文特色與風貌有所呼應，目前動物用疫苗先導工廠外牆以易反射之金屬板及白色外牆做為主要建材，且立面多屬均質無開口之立面分割，故請加強環境融合的設計之處理。
 - (4) 承上，為加強建築物融入作為基地背景的一部分，請以設計手法(如:立體之綠化植栽等方式)融入周邊之樹林，減少對於古蹟群的視覺衝擊。
 - (5) 有關視覺景觀模擬部分，應將開發後量體確實套繪現況，以呈現環境生態景觀的融合性。
 - (6) 請考量既有建築配置紋理以簇群式配合整體量體配置，減少對於空間壓迫性。

- (7) 請補充本案開發後是否對於周邊邊坡之擾動，應確保不對於古蹟群造成影響，並請加強說明景觀植栽計畫。
 - (8) 有關夜間照明部分請減少對於建築量體之照射，以利融入環境。
 - (9) 依據「新北市都市設計審議原則」建築基地面臨淡水河之第一街廓申請件，開放空間應配置於臨水岸側以加強與河岸活動之聯結，並為維護水岸整體景觀及微氣候通風機能。基地平均寬度大於 15 公尺以上者，應檢討建築物各幢立面總寬度與基地平均寬度之百分比應小於 70% 或建築物對角線不得超過 50 公尺，查高生物動物試驗中心之對角線為 59.24 公尺，未符規定請重新調整建築量體配置或就該議題補充相關說明資料後續提大會討論。另有關以平均對角線之計算方式有誤請取消相關內容。
 - (10) 考量 P3 實驗室應確保人員使用及對於環境的安全性，請以專章補充相關資料(是否含高汙染之廢棄物、安全設施規劃等)。另考量基地位於谷地應充分考量極端氣候下能承受相關之環境衝擊(強降雨下可能造成淹水與 P3 實驗室之複合式災害)並酌予提高設計標準。
 - (11) 有關目前報告書所載「變更淡水都市計畫(配合淡水埔頂地區古蹟群及環境景觀保存計畫)」查該都市計畫草案未發布實施，故仍請依照現行審議發布實施之相關規定檢討辦理。
 - (12) 涉及基地平均面寬之檢討部分，請以一宗基地之及地籍範圍核算，不應逕為拆分檢討。
6. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。
 7. 相關單位意見請酌參。
 8. 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則 48 條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。
 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 111 年 6 月 1 日前辦理續審事宜。

八、以上提請 111 年 7 月 8 日本市 111 年度第 11 次大會討論。

提請
確認
及
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 2 項規定，因基地條件特殊、內容複雜、具爭議性、涉及獎勵容積及相關規定放寬等事項，經小組認定有必要者，得提送大會審議。
- 二、提請大會討論事項：
 - (一) 建築量體與環境融合。
 - (二) 「新北市都市設計審議原則」水岸建築量體配置原則。

<p>本次 審查 相關 單位 意見</p>	<p>一、本府環境保護局意見(書面):涉及環境影響評估部分,本局無新增意見,仍請依本局歷次審查意見辦理。</p> <p>二、本府工務局意見(書面):本局無意見。</p> <p>三、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):查旨案無申請容積移轉、多目標使用紀錄。</p>
<p>決 議</p>	<p>本案依下列意見修正後通過,請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容送本府依程序辦理核備。</p> <p>一、本案周邊係屬「淡水紅毛城及其週遭歷史建築群」為台灣爭取世界人類歷史潛力點的位置,另本案亦屬國家研發疫苗之重要建設,考量其地理位置特殊,為兼顧兩者效益,經專案小組邀集文化部文資委員聯席審議,請開發單位確保本案開發後邊坡不對於古蹟群造成擾動,原則無意見,涉及周邊古蹟維護保存部分,請依文資相關規定辦理。</p> <p>二、本案依「新北市淡水埔頂地區都市設計暫行審議原則」檢討屋頂層達80%綠化,並配合調整建築物色彩採磚紅色基調設計,另為考量維持環境的融合,立面設計紋理應能與環境呼應。</p> <p>三、有關「新北市都市設計審議原則」水岸建築量體配置部分,為維護水岸整體景觀及微氣候通風機能,非整體開發地區面臨河岸第一排之建築基地,基地平均寬度大於15公尺以上者,應檢討建築物各幢立面總寬度與基地平均寬度之百分比應小於70%或建築物對角線不得超過50公尺。本案經設計單位簽證說明高生物動物試驗中心(C棟)屋頂版海拔高度為26.56公尺,前方50至100公尺為國定古蹟紅毛城、前清英國領事館坐落之丘陵(海拔高度約27.65公尺),經檢討屋頂突出物建築物量體符合規定,原則同意規劃內容。</p> <p>四、考量本案高生物安全檢驗及動物試驗中心建築座落於谷地,應加強補充基地排水防洪設計規劃,並經目的事業主管機關確認。</p> <p>五、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111年7月22日前辦理核備事宜。</p>

案由	森築開發林口區建林段 80 地號 1 筆土地一般零售業、集合住宅新建工程	案號	討論案 第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市林口區建林段 80 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：廖錦盈建築師事務所 建築師：廖錦盈</p> <p>三、申請單位：森築開發股份有限公司 負責人：魏夢麟</p> <p>四、土地使用分區：第五種住宅區(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 4 層，鋼筋混凝土構造，共 510 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：7,013.94 平方公尺。 設計建築面積：3,329.3 平方公尺。 設計建蔽率：47.47% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：59,909.81 平方公尺。 設計容積面積：33,456.05 平方公尺。 設計容積率：476.99%(含獎勵容積) ≤ 477% [300%*(1+39%+10%+10%)](允建上限)</p> <p>容積移轉面積：8,206.3 平方公尺(39%) 開放空間獎勵：2,104.18 平方公尺(10%) 大規模獎勵：2,104.18 平方公尺(10%)</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至四層：停車空間。 地上一層：一般零售業、公共服務空間、樓電梯間、 、防災中心、警衛室、管委會使用空間。 地上夾層：一般零售業、管委會使用空間。 地上二層：集合住宅、管委會使用空間。 地上三層至二十四層：集合住宅。 屋突一至三層：樓電梯間、機房、機械室、水箱。</p> <p>(五) 停車空間：應設汽車 349 輛，實設 398 輛(自設 49 輛)。 應設機車 510 輛，實設 510 輛。 應設自行車 77 輛，實設 77 輛。</p> <p>(六) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「都市計畫法新北市施行細則」第 45 條及「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)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： (一) 本案設計單位於 111 年 5 月 8 日提送都審報告書到府，提請 111 年 6 月 2 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，經作業單位確認後，續提大會討論。 1. 本府交通局意見(書面)：</p>		

- (1) 仍請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含轉彎處5M截角圓弧、60度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析。
- (2) 外部動線規劃部分，請以連續線段標示汽車、機車、自行車及人之進/離場動線規劃，應依循周邊道路車道配置、標誌標線及基地停車場出入口車道配置行駛，且應避免交織。
- (3) 外部動線規劃部分，請自基地為圓心方圓500公尺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。
- (4) 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，請敘明本案停車場內機車與汽車停車空間是否有所區隔，倘無是否可能會有交織行為，另請以連續線段標示機車場內行車動線。
- (5) 本案戶數共510戶，汽車位實設398席、機車位實設510席，按土管規定，基地停車位之檢討除須符合建技規則外，尚需滿足本案開發交通量衍生之實際停車需求；故請依土地使用以樓地板面積推估基地汽、機車停車產生率並計算停車需求(並請註明相關參數資料來源)，基地所設停車格位數量仍須滿足基地衍生需求，並予內部化處理；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。
- (6) 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。另因網購及外送盛行，請於基地內平面層檢討是否有可設置臨時停放空間供外送、送貨臨停使用。
- (7) 請補充基地周邊人行道及自行車道之規劃及寬度，並應與街廓其他基地人行道及自行車道串連、順平。
- (8) 本案交評請依本局審查意見修正後續審。

2. 本府工務局意見(書面):

- (1) 1.2米緩衝空間與建築物結構柱重疊。
- (2) 公服空間獎勵面積應不含管道間。
- (3) 廣場式開放空間無停留性。
- (4) 車道出入口上方版為何，請標示深度。
- (5) 陽台格柵請依「陽露台外緣裝飾性構造物設計原則」檢討1.2公尺以上淨空。
- (6) 2樓露台上方裝飾性構造物應計一次容積。
- (7) 請補充檢討技規16、164條。

3. 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建林段80地號土地，基地面積7,013.94平方公尺，興建2幢4棟地上24層地下4層共510戶之一般零售業、集合住宅，建築物高度85.3公尺，場址非位屬重要濕地，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，無須實施環境影響評估。

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件管理系統，本案前經新北市政府111年5月4日新北府城開字第1110510846號函確認書面要件在案，接受基地可移入容積為基容積之39%(扣除本府103年6月17日新北府城開字第1031057202號函已核准之容積移轉量，餘量7,221.62平方公尺，接受基地連接道路寬度20公尺/臨路條件20%+接受基地內部條件12%)*1.2+接受基地外部環境改善項目3%)，其中申請捐贈土地部分為0%，繳納代金部分為35%(繳納代金部分占申請移入容積總量之88%)，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限(7,432.04平方公尺，屬整體開發地區，非屬法定山坡地範圍)。

5. 建築基地綜合設計:

- (1) 本案閱覽室(公服空間)應避免零碎空間設計，請修正。
- (2) 本案基地街角廣場設置草皮部分，考量民眾停等及休憩使用，請以留設硬鋪面為主，並配合街道家具設置。

6. 公共開放空間系統配置事項:

- (1) 考量本案容積獎勵達59%，應增加公共開放空間，請於臨西側基地境界線請退縮4公尺公共開放空間，留設至少2.5公尺以上作人行步道使用，請增加高燈設置以保障通行安全，前開範圍應計入公共開放空間管理維護執行計畫表。
- (2) 承上，請加強開放空間之景觀設計及照明設備能提供足夠之照度，確保通行使用的安全性。
- (3) 廣場式開放空間，臨西側基地境界線不計獎勵部分，請納入檢討並完整留設，另應計入公共開放空間管理維護執行計畫表。
- (4) 依「新北市都市設計審議原則」第2點規定，開放空間範圍不得設置構造物，請刪除基地西側臨基地境界線構造物，另與鄰地順平無高差處理。

7. 交通運輸系統部分，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，請檢附相關圖說並標示相鄰高程。

8. 建築配置部分:

- (1) 本案申請屋脊裝飾物部分：依「新北市都市設計審議原則」規定，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，三分之一以上透空遮牆請自屋突一層樓版面檢討，

造成天際線略嫌突兀，請修正後續提大會討論。

- (2) 陽臺露臺外緣設置裝飾性構造物，似無必要性，請取消設置或逕依建管規規定辦理。
- (3) 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。

9. 景觀部分：

- (1) 本案臨忠孝路 256 巷沿街喬木綠帶，請採連續式樹穴方式設計，臨民族路、忠孝路雙排喬木綠帶，請減少貫穿阻斷連續樹穴方式設計，提供沿街步道良好遮蔽性及灌木生長環境。
- (2) 有關本案規劃無遮簷人行道部分，除依相關法令規定之外，請依「新北市都市設計審議原則」人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於百分之四為原則。
- (3) 依「新北市都市設計審議原則」第 8 點規定：植栽設計覆土深度部分，喬木應大於 1.5 公尺，請修正。
- (4) 請補充本案與鄰地基地境界線之剖面圖，確認整體景觀高程及植栽覆土，並採順平處理。
- (5) 請補充鄰忠孝路側立面剖面，以確認上方淨空無構造物。
- (6) 請補充本案廣場式開放空間及沿街式開放空間範圍與地下室重疊處之覆土深度，以利審閱。
- (7) 廣場式開放空間不具休憩功能，請增加廣場式開放空間硬鋪面範圍以提供可產生活動之開放空間使用，並配合景觀整體規劃調整街道家具配置。

10. 報告書部分：

- (1) 露臺上方造型框架及陽台設置遮蔽空調之格柵，請逕依建管規定辦理。
 - (2) 請補充全區街廓配置圖說。
 - (3) 公共開放空間管理維護執行計畫表，請配合開放空間範圍調整修正。
 - (4) 「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)書」條文序號有誤，請修正。
 - (5) 報告書封面請參閱公告版報告書製作。
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. 本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則 48 條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。
 14. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

	<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111年6月16日前辦理續提大會討論事宜。</p> <p>(二) 本案設計單位於111年5月18日提送報告書至府。</p> <p>八、以上提請111年7月8日本市111年度第11次大會討論。</p>
<p>提請確認及討論事項</p>	<p>一、本案依「新北市都市設計審議及土地使用開發許可審議作業要點」第3點第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，應由都設會專案小組審議後，提都設會大會審議。</p> <p>二、提請大會討論確認事項：</p> <p>(一) 開放空間及景觀規劃。</p> <p>(二) 屋脊裝飾物。</p>
<p>本次審查相關單位意見</p>	<p>一、本府環境保護局意見(書面): 涉及環境影響評估部分，本局無新增意見，仍請依本局歷次審查意見辦理。</p> <p>二、本府工務局意見(書面):</p> <p>(一) 廣場式開放空間規畫似過道性質，停等空間及主題性請加強。</p> <p>(二) 沿街步道式開方空間上似有藝術品，請補充說明必要性。</p> <p>(三) 社區中庭水池高差，請說明安全性。</p> <p>(四) 喬木覆土深度應達150m。</p> <p>三、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 查旨案無申請容積移轉、多目標使用紀錄。</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、申請開放空間及公服空間建築容積獎勵部分：</p> <p>(一) 本案沿基地西側地界線退縮4公尺開放空間，作為串聯南北側沿街步道式及廣場式開放空間部分，為增加開放性與可及性，西南側請採直線順平完整留設，並應依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提撥管理維護費用；另開放空間範圍除景觀植栽及街道家具外，不得有地下停車場坡道、樓板、兩庇、陽台、通排氣口等構造物，退縮範圍內設有坡道、花台等構造物，請修正。</p> <p>(二) 1樓公服空間(閱覽室)外側設置三角形零碎空間，應標示空間名稱及用途並依建管規定辦理。</p> <p>(三) 公共開放空間及法定退縮範圍，人行空間其橫向坡度應依規定以不大於2.5%設置，請修正。</p> <p>二、交通部分：</p> <p>(一) 為因應未來道路行穿線調整劃設於道路截角範圍外，有關植栽帶請預留硬鋪面作為後續銜接，另請加強街角空間之喬木植栽布設，以增加開放空間遮蔭效果，請修正。</p> <p>(二) 車道出入口穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質並應與相鄰人行空間一致，另車道出入口截角半徑請延續綠帶並以地被植物布設，作為劃定車道範圍，請修正。</p> <p>三、景觀植栽部分：</p>

(一)開放空間範圍植栽覆土應與地面順平處理，以利雨水入滲，另中庭部分植栽覆土以土丘設計，考量後續維管，避免土壤流失，請修正。

(二)基地法定退縮開放空間鄰西側地界線範圍，應留設1.5公尺硬鋪面作為鄰地順接使用，請修正。

四、夜間照明部分：有關第三時段為避免夜間光害，除地面層安全必要照明外，其餘照明請取消設置，請修正。

五、本案申請屋脊裝飾物部分，請依「新北都市設計審議原則」規定檢討，檢附結構技師簽證，高度以不超過6公尺設置，並依建管規定檢討透空率，原則同意。

六、以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於111年7月22日前辦理核備事宜。

案由	臺北市政府捷運工程局及尚志資產開發中和區健康段478地號等13筆土地連城錦和站(LG07)捷運聯開大樓新建工程	案號	討論案 第三案
說明	<p>一、申請位置：中和區健康段478、481-1、513、570、571、573、574、575、576、577、578、579、580地號等13筆土地。</p> <p>二、設計單位：鄧培華建築師事務所 建築師：鄧培華。</p> <p>三、申請單位：臺北市政府捷運工程局 局長：張澤雄。 尚志資產開發股份有限公司 負責人：王光祥。</p> <p>四、土地使用分區：捷運開發區3(建蔽率60%，容積率525%)。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上32層，地下5層，鋼骨構造，共1,409戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：17,374.17平方公尺。 設計建築面積：8,800.02平方公尺。 設計建蔽率：50.65%≤60%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：177,620.67平方公尺。 設計容積面積：91,214.21平方公尺。 設計容積率：525%≤525%(法定上限)。</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至五層：停車空間、捷運設施。 地下一層：防空避難室兼停車空間、捷運設施。 地上一層：店鋪、管委會空間、捷運設施。 地上二層：店鋪、集合住宅、捷運設施。 地上三層：集合住宅、捷運設施。 地上四至三十二層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、水箱、機房。</p> <p>(五) 停車空間：應設汽車1,314輛(含捷運開發區四45輛)，實設1,333輛(自設19輛)。 應設機車1,809輛(含公共機車位400輛)，實設1,836輛(自設27輛)。 應設自行車693輛(含公共自行車位200輛)，實設693輛。</p> <p>(六) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案依據「擬定中和都市計畫(配合捷運萬大-中和-樹林線第一期路線)細部計畫」土地使用分區管制要點第5點第1項第10款規定，申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一) 本案前經111年3月21日專案小組審查，決議如下：本案涉及車道出入口位置、全區量體建築配置及開放空間調整，並且仍未確實依歷次會議決議修正，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2項規定「…審議以二次小組及一次大會為限」，故退回申請，請依歷次會議決議及下列意見重新檢討符合規</p>		

定後再行送審，後續依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」辦理。

(二)本案設計單位於111年4月6日函送都審報告書到府，錄案提請111年5月4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。

1. 本府工務局意見(書面):

- (1)土管第2、3條請確實檢討說明。
- (2)公共開放空間管理維護範圍請再確認。
- (3)請釐清設置格柵是否符合建照科業務手冊及相關規定。
- (4)請自行確認防火避難、防火間隔規定。
- (5)請確認樓地板面積、建築面積、容積樓地板面積等。

2. 本府交通局意見(書面):有關前次會議本局書面意見(三)「本基地捐贈公共機車自行車位在109年11月19日台北市捷運局所召開的會議中，依本局於108年6月26日新北交規字第1080948240號函提出公共停車場配置的審查意見進行修正，請開發單位仍需就上次回應及處理情形與本局停管科進行確認。」部分，顧問公司(行易網)及建築師已於111年4月29(星期五)至三重與本局停管科討論108年審查意見，並表示可配合辦理，本局停管科已再提供以下意見供顧問公司後續細部設計階段參考：

- (1)身障格位數及電動車格位數，請依法規規定配置，另電動車格位請預留相關管線。
- (2)停車場進出車道，請暫勿設置分隔島相關設施。
- (3)建議2部電梯配置，降低設備故障造成民眾不便。
- (4)建議停車場通風設備，至少提供1處自然採光通風模式。
- (5)停車場進出閘門，請預留相關管線。
- (6)停車場廁所應納入男廁、女廁及無障礙廁所。
- (7)管理員室改至進出口處，以利管理。
- (8)請再增加預留電動充電設施管線。

3. 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：基地位於本市中和區健康段478、481-1、513、570、571、573、574、575、576、577、578、579、580地號等13筆土地，基地面積17,374.17平方公尺，興建地上32層地下5層共1,410戶之捷運設施、店鋪、集合住宅，建築物高度114.18公尺，場址非位屬重要濕地範圍內，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。另基地位屬「萬大-中和-樹林地區捷運系統環境影響說明書」範圍內，倘涉及環說書內容變更，請洽行政院環境保護署辦理。

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，尚無容積移轉案件紀錄。

5. 本案仍請依歷次會議審查意見檢討辦理。

6. 本案係屬捷運開發區並擬興建地上 32 層建築物，規劃容積達 525%並於地面層規劃大面積住宅私院空間，以導致外部開放空間壓迫，故請修正下列開放空間：

(1) 沿街退縮 10 公尺步道式開放空間：有關本案沿街步道式開放空間與建築線指示圖公告路寬 12 公尺重疊部分，請依歷次決議自道路公告路寬後留設 10 公尺沿街步道式開放空間，並將建築物量體配合開放空間退縮後留設配置。

(2) 依都市計畫規定留設街角廣場：

A. 依都市計畫規定西南側需留設 1,500 平方公尺以上街角廣場式開放空間（包含捷運出入口、通風井、冷卻水塔、轉乘設施等設施），依前次會議決議留設 6 公尺頂蓋式開放空間部分，因目前設有階梯高差等阻隔，請以順平方式及調整沿街景觀加強整體對外的開放性。

B. 承上，住宅棟量體及住宅出入口緊貼捷運出入口，請考量公私動線並予以區劃，以避免不同用途互相交織，請以景觀設計區劃住宅入口門廳位置，確保廣場之開放性。

(3) 有關全區高程標示請於平面圖及配置圖補充標示，並請補充車道及緩衝空間高程，另基地北側依都市計畫留設 6 公尺人行通道部分，請補充標示高程並以斜率 4% 以下設置。

(4) 有關車道臨人行步道處車道截角請以 1.5 公尺以下設置。

7. 法規及建築物配置設計：

(1) 有關本案申請 2 處車道出入口放寬事項，1 處留設於東側 8 公尺現有巷道（連城路 222 巷），另 1 處於西北側 8 公尺現有巷道（錦和路）（公告路寬 12 公尺），依歷次會議紀錄本案基地面積 17,374.17 平方公尺，汽車停車位 1,313 部、機車停車位 1,429 部，依報告書所載考量車輛流量大及行車安全性，故設置 2 處車道出入口，原則同意以 1 處供公眾及 1 處供社區使用。

(2) 有關本案北側依都市計畫留設 6 公尺人行通道申請放寬部分，依「土地使用分區管制要點」第 5 點規定，基地北側應連接建八路以留設 6 公尺人行通道為原則，並應能直達捷運出入口，其中北側係屬都市計畫變更範圍未達 6 公尺，故無涉及放寬事項，請逕依本案都市計畫範圍設置。

(3) 增設捷運開發區 4（以下簡稱捷 4）停車位數量部分：

A. 依土地使用分區管制要點第 5 點規定，於捷 4 增設依建築相關法令計算應設置之停車數量，並經臺北捷運工程局會議紀錄所載捷 4 預估計 37 輛，目前規劃依「建築技術規則」商場類檢討共 45 輛停車位，並於捷 4 可提供 110 輛機車及自行車位部分，請補充標示車位尺寸大小，停車位數量除

應經臺北捷運工程局確認，亦需提交通影響評估相關資料至市府交通局審查，依審查結果辦理。

- B. 本案於地下 2 層設置捷 4 汽車停車位共 45 輛部分，編號 D201 至 D206 規劃以斜停方式，請將停車位改以垂直方式停放。
 - C. 有關本案留設 1 戶（面積 10.32 平方公尺）供捷 4 留設 45 輛停車位產權登記部分，請逕依都市計畫法、建築管理及地政相關規定辦理。
 - D. 沿連城路部分請適度加大社區出入口，並加強動線使用的順暢與逃生安全。
 - E. 建築物立面色彩計畫部分，請降低彩度提高明度。
8. 屋脊裝飾物部分依「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，續提討論。
9. 有關公共開放空間管理維護基金，為考量後續管理維護及區劃公私介面，基地北側請以完整開放空間範圍留設及計算。
10. 交通運輸系統：
- (1) 有關公共停車空間目前規劃機車與自行車共道部分，為考量進出安全性，建議請由垂直動線檢討自行車出入動線。另動線檢討機車、自行車動線檢討部分標示有誤，請修正。
 - (2) 機車位尺寸及大、小車位比例請依「新北市建築物機車停車空間設置要點」及相關規定辦理。
 - (3) 機車車道部分目前與汽車動線交織，請以設計方式加強通行空間的安全性。
 - (4) 管理員室請配合車道動線系統調整位置，以利管理。
11. 景觀計畫：
- (1) 基地東側公設棟建築請補充屋頂、露臺綠化 1/2 檢討。另圖面請補充標示高程、維修通道寬度、走道寬度及泳池深度等各尺寸。
 - (2) 本案依「新北市都市設計審議原則」規定，透水面積應大於法定空地 80%，惟請補充基地中庭剖面圖並標示之透水鋪面部分覆土深度達 60 公分以上。
 - (3) 景觀剖面圖 B 喬木覆土深度 1.5 公尺後，請補充檢討機車停車空間及台電配電場地下室淨高是否足夠。
 - (4) 有關景觀植栽部分請以剖面圖標示確認覆土深度足夠。
 - (5) 請取消社區入口前方之停車彎，並將沿街植栽以連續性方式佈設。
 - (6) 有關(中和區健康段 448 地號)排水溝上方，為考量基地周邊動線串接之可行性及便利性，建請考量納入基地環境整體規

劃範圍，以利提供連城路 222 巷串接至本基地，請先洽水利主管機關評估執行的可行性，並補附相關文件。

(7)有關北側 6 公尺人行步道與車道之緩衝空間，請以景觀植栽方式加強安全區劃。

(8)考量人行空間部分與鄰地的順平與無障礙，請於地界線側 1.5 公尺範圍內以硬鋪面方式規劃。

12. 報告書部分：

(1)請於附件補充退回前歷次會議紀錄並標示為參考資料。

(2)會議紀錄請補充本府水利局意見回復及函文資料。

(3)報告書歷次會議紀錄修正對照回應頁碼有誤，請修正。

(4)有關法令適用日請補充共構建築掛件函文資料。

(5)全區街廓配置圖請依都審報告書範本製作，並套繪彩色底圖及標示法定退縮範圍。

(6)P6-3-1 景觀剖面 B 樓層高度標示有誤，請修正。

(7)車道橫向及縱向剖面圖請補充標示高程，車道前緩衝空間並應順平處理。

13. 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則 48 條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。

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並詳細載明放寬事項。

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 111 年 5 月 18 日前辦理續審事宜。

(三)本案設計單位於 111 年 5 月 18 日函送都審報告書到府，錄案提請 111 年 6 月 8 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，因基地開發達大會規模，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)：有關前次會議本局書面意見涉公共停車場配置已會辦停管科表示無意見，另本案本局已於 111 年 3 月 30 日新北交規字第 1110564781 號函復交評意見，請於修正後送本府續審。

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，尚無容積移轉案件紀錄。

4. 依都市計畫規定留設 1,500 平方公尺廣場式開放空間及沿街步道式開放空間，於錦和路側請自 12 公尺道路範圍後留設，全區

街廓配置圖及相關依都市計畫檢討配置圖等資料，色塊標示位置及範圍請修正，其餘相關圖說請一併修正。

5. 有關公共開放空間管理維護基金，為維護開放性及使用性，請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定，請將完整開放空間納入並包含車道出入口計算檢討。
6. 於基地西南側街角廣場請配合植栽綠帶延續規劃，並適度規劃點穴式植栽槽，以利人行通行使用。
7. 基地西北側車道出入口周邊請配合人行步道系統串連規劃，並以景觀手法加強沿街動線引導方向。
8. 基地北側水溝加蓋部分，請以色塊明顯標示加蓋及違章占用範圍。另請補充加蓋詳細規劃圖說及說明介面處理方式，並洽水利主管機關確認水溝加蓋之可能性。
9. 交通運輸系統：
 - (1) 地下層機車車道與汽車動線交織，為考量車道動線交織互相影響及提升進出安全性，請將機車車道整併與汽車動線分離規劃，以加強通行動線的安全性。
 - (2) 於 10 公尺沿街開放空間留設臨停送餐停車空間部分，請取消並將地面層臨停車位內化處理，請修正。
 - (3) 街角廣場式開放空間本次預留 YouBike 位置部分，請逕洽主管機關規定辦理。
 - (4) 有關本案依都市計畫規定應於地下一層提供公共機車停車場專用區，留設 600 輛具獨立出入口之停車場專用區，其中停車位至少 1/3 數量應為自行車停車位，涉及公共停車區設置部分後續請與本府交通局確認。
10. 屋脊裝飾物部分依「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，補充後原則同意。
11. 本案空調主機設備配置於過樑上，外牆格柵請以不阻礙陽台逃生設置規劃並依建管規定檢討辦理，倘因未符合法令致涉及法令放寬部分，請將空調主機調整至陽臺內設置。
12. 景觀計畫：
 - (1) 沿街人行步道與車道出入口鋪面，請延續人行步道鋪面材質及高程規劃，請修正。另配置圖請確實標示圖例並明顯區分。
 - (2) 車道剖面圖請補充標示道路、車道出入口、緩衝空間及人行步道高程，並與兩側人行步道高程順平處理。
 - (3) 6-1-5 頁基地北側景觀剖面圖，臨現有排水溝規劃綠籬及欄杆，請依「新北市都市設計審議原則」規定，補充檢討圍牆欄杆透空率須達 70%，高度不得高於 1.2 公尺設置。
13. 報告書：

	<p>(1)修正對照表請依歷次會議紀錄詳述修改內容。另請於修正對照表補充本府水利局意見及回應內容。</p> <p>(2)高程配置圖請檢附清晰報告書圖面。</p> <p>(3)3-2-3 頁自行車動線圖例標示有誤，請補充檢討公共自行車進出動線。</p> <p>(4)都審報告書請依公告範本製作，非都審報告書要求檢附內容請酌予刪減。</p> <p>(5)報告書全區街廓配置圖與本次提送報告書底圖前後不一致，請修正。</p> <p>14. 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則 48 條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。</p> <p>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。</p> <p>16. 相關單位意見請酌參。</p> <p>17. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>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 111 年 6 月 22 日前辦理續審事宜。</p> <p>(四)本案設計單位於 111 年 6 月 22 日及 111 年 6 月 28 日提送都審報告書。</p> <p>八、以上提請 111 年 7 月 8 日本市 111 年度第 11 次大會討論。</p>
<p>提請確認及討論事項</p>	<p>一、本案依「新北市都市設計審議及土地使用開發許可審議作業要點」第 3 點第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，應由都設會專案小組審議後，提都設會大會審議。</p> <p>二、提請大會討論事項：</p> <p>(一)全區開放空間(廣場式、沿街步道、基地北側人行步道)。</p> <p>(二)既有排水溝加蓋作為通路可行性。</p> <p>(三)交通動線系統。</p> <p>(四)基地全區高程。</p>
<p>本次審查相關單位意見</p>	<p>一、本府環境保護局意見(書面):涉及環境影響評估部分，本局無新增意見，仍請依本局歷次審查意見辦理。</p> <p>二、本府工務局意見(書面):</p> <p>(一)全區開放空間(廣場式、沿街步道、基地北側人行步道):基地左下廣場式開放空間因捷運設施置中，以致開放空間均形成動線，駐留性低。</p> <p>(二)既有排水溝加蓋做為通路可行性:此項無意見。</p> <p>(三)交通動線系統:</p>

1. 北側人行步道為配合車道及建築物，進入基地動線扭曲，宜以人本動線設計。

2. 連城路 222 巷機車出入口請考量植栽阻擋視線，以免人行動線危險。

(四)基地全區高程：此項無意見。

三、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):查旨案無申請容積移轉、多目標使用紀錄。

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，經作業單位確認後，續提小組討論。

一、全區開放空間：

(一)有關都市計畫書規定留設 1,500 平方公尺以上街角廣場式開放空間部分，除包含捷運出入口、通風井、冷卻水塔、轉乘設施等設施外，上方應以淨空設置，本案為符合開放空間之可及性、串聯性及使用性，採設置頂蓋型開放空間串聯街角廣場式開放空間。惟本案依規定自錦和路公告路寬 12 公尺重新檢討開放空間面積後，將頂蓋型開放空間計入範圍，未符合規定，請重新檢討修正，並調整縮小社區出入口位置及階梯，應以完整開放空間範圍留設。並請加強開放空間景觀設計，營造休憩停留空間。

(二)依都市計畫書規定基地北側留設 6 公尺人行步道，以提供周邊人行直達捷運出入口部分：

1. 考量開放空間完整性及使用性，請以直線完整規劃北側開放空間，並依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提撥管理維護基金。

2. 另為增加基地周邊動線串接之可行性及便利性，專案小組建議納入中和區健康段 481 及 448 地號整體規劃公共通路連通至連城路 222 巷部分，可更優化人行安全通行環境與增加當地居民通行便利性，故請依歷次專案小組會議決議留設公共人行步道，並延伸本案後棟商業活動行為，後續請依相關規定洽本府水利局辦理。

二、考量本案開發量體達 32 層樓，為降低都市壓迫感，請取消中庭 2 層樓管會棟整併至建築物設計，重新整體規劃中庭作為公共開放空間使用，以強化環境友善。

三、本案設計 4 棟 31 至 32 層建築物，惟基地中庭高程再抬高至 1.2 公尺，擴大計入建築面積範圍，以致屋突面積增加約 300 平方公尺，屋突樓地板面積已超過屋頂面積 1/3，增加都市及鄰地環境壓迫，請減少屋突面積。另有建築面積涉及捷運獎勵計算部分，請申請單位補充法令依據。

四、地下 1 層機車坡道分別設置於汽車坡道兩側，導致汽、機車動線交織部分，因本案機車位達 1,800 多輛，考量機車使用安全，請整併機車坡道於同側設置，續提小組討論。

五、有關本案配合本府交通局留設 YouBike 停車位空間部分，為避免影響

決議

公共開放空間及人行步道系統，請整合於景觀植栽帶整體規劃設置，並洽本府交通局確認設置位置及數量。

六、景觀綠化面積檢討依「都市計畫法新北市施行細則」規定應以實設空地 1/2 之綠化面積計算檢討，惟目前將中庭納入屋頂層 1/2 綠化面積檢討不符規定，請配合高程調降後重新檢討並修正。

七、報告書部分：

(一) 報告書各層平面圖請補充停車位數量。

(二) 請放大報告書圖面比例並詳實標示各空間及走道尺寸，以利審閱。

八、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 111 年 7 月 22 日前辦理續審事宜。

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(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：11,204.57 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：51.72% ≤ 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：74,097.13 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：6,499.74 平方公尺(10%)。</p> <p>開放空間獎勵：2,599.89 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>		

地上五層 : 餐廳、多功能場館設施、商場。

地上六層 : 機電空間。

3、產業辦公大樓：

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 : 攝影棚、產業辦公室。
地上六層 : 攝影棚、產業辦公室。
地上七層 : 員工餐廳。
地上八層至九層 : 產業辦公室。
地上十層 : 產業辦公室。
地上十一層 : 攝影棚。
地上十二至十七層 : 產業辦公室。
地上十八層 : 中間層避難空間。
地上十九至二十五層 : 產業辦公室。
地上二十六至二十七層 : 診所、辦公場所。
地上二十八層 : 辦公室、娛樂休閒產業。
地上二十九至三十六層 : 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 886 輛，實設 1,018 輛(自設 132 輛)。

應設機車 886 輛，實設 892 輛(自設 6 輛)。

應設自行車 222 輛，實設 227 輛(自設 5 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)本案前經本府 110 年 12 月 2 日新北府城設字第 1102039496 號函同意

核備在案。

(二)本案設計單位於111年2月10日提送都審報告書到府，錄案提請111年2月17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，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，審查結論前經本局110年12月2日新北環規字第11023109451號公告在案，開發單位應依環境影響評估法17條規定切實執行，倘涉及環評變更應依環境影響評估法第16條及其施行細則第36至38條規定辦理。
2. 本府交通局意見(書面):本案交評於110年11月22日定稿同意備查，本次變更為配合配合建築平面圖調整車位，增加3席汽車為，減少14席機車位部分本局原則同意。
3. 本府工務局意見(書面):
 - (1)建築師簽證表與變更差異表自行車數量不一致請通盤修正。
 - (2)都市計畫新北市施行細則第44條文創棟屋頂平台面積檢討有誤請修正，地面層綠化不足1/2放寬申請專章併同修正。
 - (3)消防局核備文件請檢附送審圖面。
 - (4)地下停車位請依建築技術規則第60-1檢討非居室出入口與停車位應留設75cm以上之通道，並標示尺寸檢討。
4. 本府綠美化環境景觀處意見(書面):依據新北市樹木保護自治條例略以單獨植栽穴面積不得小於1平方公尺；而關於本案人行道及建築物退縮空間，為維持樹木健康，建議喬木植穴以連續綠帶施作為原則，樹木間距5-10公尺，現場倘有足夠空間則建議單獨植栽穴面積最短邊大於1.5公尺且面積大於2平方公尺以上。
5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):尚無涉及土地容積移轉事宜。
6. 申請建築基地綜合設計部分:
 - (1)查本案前經110年9月10日本府110年度第8次大會討論，臨文化路二路一段車道出入口部分，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，惟查本次變更後設計將車道規劃於廣場式開放空間中央致使車道造成空間之切割與之相鄰開放空間破碎並使人行動線危險性提高，不符合上開大會決議，請依原核准設置。
 - (2)承上，有關本次辦公大樓棟北側新增戶外階梯通達至地下層部

分，請考量廣場式開放空間串連使用移設至其他位置。

7. 提請放寬事項：

(1) 樓層高度放寬：查本案文創生活中心棟及多功能展演中心棟無涉及樓層高度變更，本次變更係將辦公大樓棟(以下簡稱A棟)各樓層高度作變更如下：

A. A棟地上7層設置G-2員工餐廳申請放寬至4.6(原規定4.2公尺)公尺部分，係將原核准地上8層員工餐廳(原核准同意設置4.6公尺)改設至地上七層。

B. A棟地上8層至10層、12層至17層及19層至24層原都市設計審議核准係為產業辦公室空間使用、樓高4.4公尺，本次調降為4.3公尺。

C. A棟地上26層至28層原都市設計審議核准係為診所、辦公室、娛樂休閒產業等空間使用、樓高4.5公尺高，本次調降為，本次調降為4.3公尺。

D. 前開1.至3.目變更原則同意。

E. 本次變更將原核准地上5、6層產業辦公室內新增攝影棚部分，樓層高度請逕依建管規定辦理。

F. 本次將原核准地上11層產業辦公室內變更為攝影棚部分，樓層高度請逕依建管規定辦理。

G. 本次將原核准地上18層產業辦公室變更為中間層避難空間部分，樓層高度請逕依建管規定辦理。

H. 地上35層規劃旅館空間部分，樓層高度請逕依建管規定辦理。

(2) 本次新申請屋脊裝飾物審議部分，目前檢討係以無通透之牆面設計且規劃超過6公尺以上，不符合建管規定，請依建築規定逐層計入樓層高度及建築容積檢討。

(3) 本案屋頂設置太陽能板部分，請依建管規定檢討併計入建蔽率及容積檢討。

8. 本次變更部分地面綠覆地面積、綠覆率及屋頂、露臺綠化檢討不得低於原核准值，請修正。

9. 本次變更後車道出入口與人行空間平行，不符合「新北市都市設計審議原則」規定留設平地緩衝空間6公尺，請修正。

10. 報告書部分：

(1) 變更差異表尚有缺漏本次變更事項(如：開挖率增加、樓層高度變更…等)，請確實逐項檢討本次變更部分。

(2) 報告書檢附之原核准圖面列印模糊無法審閱，請加強圖面清晰度，以利審閱。

(3) 變更框選部分不得大面積框選，且涉及變更部分請一併確實框選變更範圍，文字變更部分請以紅字註記。

	<p>(4)平面配置繪製有誤請修正。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 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. 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 111 年 3 月 4 日前辦理核備事宜。 <p>(三)本案經設計單位申請核備展延至 111 年 3 月 18 日，續於 111 年 3 月 16 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 111 年 5 月 31 日新北府城設字第 1110501537 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 111 年 7 月 8 日本市 111 年度第 11 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	宣洋實業八里區埤頭段 220 地號 1 筆土地廠房大樓新建工程	案號	報告案 第二案
說明	<p>一、申請位置：八里區埤頭段 220 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：傅紀宏建築師事務所 建築師：傅紀宏</p> <p>三、申請單位：宣洋實業股份有限公司 負責人：張景芳</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：1,154.86 平方公尺。</p> <p>(三)設計建築面積：685.74 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：59.38% ≤ 60.0%。</p> <p>(四)總樓地板面積：4,352.69 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：2,860.95 平方公尺。</p> <p>設計容積率：247.73%(含獎勵面積) ≤ 247.8% [210%*(1+18%)](允建上限)</p> <p>工業立體化 18%獎勵容積：436.53 平方公尺。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層：停車空間。</p> <p>地上一~五層：作業廠房。</p> <p>屋突一層：樓梯間。</p> <p>屋突二層：樓梯間、電梯機房。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 12 輛，實設 12 輛。</p> <p>應設機車 12 輛，實設 22 輛(自設 10 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 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： (一)本案設計單位於 111 年 2 月 23 日函送都審報告書到府，錄案提請 111 年 3 月 17 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。</p> <p>1. 本府交通局意見(書面)：</p>		

- (1)停車場出入口鄰仁三路路口過近，建議調整至基地右側，距離離路口較遠處，以增加安全距離。
- (2)仍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。
- (3)請敘明本案裝卸貨車停車位置，請確實內部化處理，訪客停車位亦同。

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220地號1筆土地，基地面積1,154.86平方公尺，興建1幢1棟地上5層地下1層共5戶之作業廠房，建築物高度26.6公尺，倘場址非位屬重要濕地，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第3、26條規定，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。另日後申辦工廠登記或回收業登記時，達上開認定標準第3、28條各款情形之一者，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)：尚無容積移轉及總量管制申請紀錄。
4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：屋頂綠化部分，申請人於檢討表中敘明：「本案設置太陽光電發電設備於廠房屋頂者，免檢討屋頂綠化面積。」，且報告書內未見詳細圖說檢討數據，應請申請人詳實說明本案屋頂綠化面積配置情形，何部分係屬工業區立體化之獎勵，何部分係屬都市計畫法新北市施行細則第44條規定內容。
5. 專章檢討：本案申請屋脊裝飾物請依「新北市都市設計審議原則」，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，原則同意。
6. 法規檢討：
 - (1)有關「都市計畫法新北市施行細則」(以下簡稱施行細則)第44條(略以)：「建築基地屬應經都設會審議通過後，始得申請建造執照者，…屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備。…」，查本案設置太陽能板於屋頂並申請工業立體化容積獎勵(能源管理3%)，涉及獎勵與義務重複部分，請各自檢討符合上開規定。
 - (2)承上，倘屋頂構造特殊無法設置屋頂綠化，請依「新北市都市設計審議原則」第7點第3款以喬木加倍設置作為替代方案。
 - (3)本案位於第一種產業專用區請依「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」，檢討符合上開規定。

7. 建築計畫：

- (1) 本案於各層設置挑空之結構立體框架，後續請依建管規定檢討相關格柵、挑空、過樑等設計，並確保符合相關法令。
- (2) 請依「土地使用分區管制要點」規定須檢討側院 2 公尺，並請檢附計算說明。
- (3) 本案申請冷藏業廠房，請合理規劃卸貨相關服務空間，請說明各層設置冷藏設備、設施確保不影響其他空間使用，東向立面請配合使用機能繪製開口。
- (4) 請依「新北市都市設計審議原則」檢討設置垃圾儲存空間，考量環境維護請予以妥善圍蔽，並請設置垃圾暫停車位。
- (5) 請於各樓層之空間、人行步道、車道等空間標註高程，以確保各界面之順平處理。

8. 交通及運輸計畫：

- (1) 依「新北市都市設計審議原則」第 4 點每宗基地以設置一處破口為原則，車道寬度應為 6 公尺以下檢討。查目前車道開口合計寬度超過 6 公尺，請調整設置沿街植栽槽或整合車道，以減少人車交織情形。
- (2) 汽機車坡道請依「新北市都市設計審議原則」於法定退縮範圍後設置 4 公尺緩衝空間。
- (3) 本案申請廠房考量貨物進出安全性及可及性，請依「建築技術規則」第 278 條合理規劃裝卸車位。
- (4) 無障礙汽機車位應鄰近垂直動線核，並以不跨越車道為原則，請簡化並調整無障礙動線以利通行。且進入建築物之無障礙動線請以最短動線且符合法規規定設置。
- (5) 依「新北市都市設計審議原則」規定，車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，應為防滑材質，其色系應與人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差。
- (6) 考量以人為本之通行空間，車道鋪面請與人行道齊平處理，車道出入口之圓弧請以內徑 1.5 公尺設計。
- (7) 自行車位請依「新北市都市設計審議原則」檢討並設置於室內空間。
- (8) 考量該地區有淹水疑慮，請依規定設置防水閘門。

9. 景觀計畫部分：

- (1) 本案臨建築線需退縮 5 公尺部分，請以 1.5 公尺樹穴，2.5 公尺人行步道規劃設置，另基地南側鄰地界線需退縮 7.5 公尺部分，請自地界線起以 4 公尺硬鋪面、3.5 公尺綠帶規劃。

請參閱土地使用分區管制要點圖例規定設置。前述退縮空間需與鄰地順平無高差，斜率以不超過4%為原則，並請取消花台設置。

- (2) 本案屋頂部分請設置1/2薄層綠化，與女兒牆間留設管理維護空間，以確保使用安全，並請補充剖面圖及檢討計算式。
- (3) 建築線退縮設計人行步道高程應與公共人行道一致，並與鄰地順平無高差處理；倘無公共人行道，以面前道路高程加15公分為基準設置。景觀剖面圖繪製有誤，請一併修改，
- (4) 請以多向剖面圖說明人行步道、梯廳、車道及無障礙通路等空間高程差，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。
- (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，以圖塊分別標示不可綠化範圍。
- (6) 沿建築線側(鄰博物館路)配合喬木規劃請增設植栽槽，另與鄰地連接部分請以1.5公尺寬硬鋪面串聯。
- (7) 本案於樑下規劃植栽槽，考量植栽生長不易且日照不佳，請調整移設。
- (8) 請補充鄰地現況高程，確保與基地順平無高差，並於圖面標註高程，剖面圖請標註斜率。另外觀模擬圖及三時段模擬圖請套繪鄰地現況、公共路燈系統。

10. 報告書部分：

- (1) 提案單內容有關機車自設位數、自行車位數、送件日期有誤，請補充修正。
- (2) 法規檢討部分對應頁碼有誤，檢視後請修正，另請檢附綠化、綠覆率、停車位數量、綠能設備設置等計算式。並請檢附表及附圖。
- (3) 面積計算表請依新北市都市設計審議報告書範本製作。
- (4) 報告書立面圖尺寸標示有誤，請修正。
- (5) 防救災計畫平面圖及樓層高度與報告書內容不同請確認，另請檢附書面圖說審查核定表及一層平面圖，其餘請刪除。
- (6) 第7章涉及建管檢討無涉都審部分，請刪除。
- (7) 報告書圖面較小請調整比例及文字、數字等說明請放大，以利閱讀。
- (8) 本案規劃5戶，請依案件規劃調整管理規約內容。

11. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則46條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則48條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。

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111年3月31日前辦理核備事宜。</p> <p>(二)本案經設計單位申請核備展延至111年4月14日，續於111年4月13日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於111年5月31日新北府城設字第1110693467號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請111年7月8日本市111年度第11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	家騰建設五股區中興段 777 地號等 9 筆土地店鋪、一般事務所及集合住宅新建工程	案號	報告案 第三案
說明	<p>一、申請位置：五股區中興段 777 地號等 9 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：家騰建設股份有限公司 負責人：胡淑艷。</p> <p>四、土地使用分區：商業區(建蔽率 70%，容積率 440%)、乙種工業區(建蔽率 60%，容積率 210%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 15 層、地下 5 層鋼骨構造，共 116 戶。</p> <p>(二)建築基地面積 : 1,435.97 平方公尺。(商業區 1,352.61 平方公尺、乙種工業區 83.36 平方公尺)</p> <p>設計建築面積 : 829.92 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率 : 61.36% ≤ 70%。</p> <p>(三)總樓地板面積 : 15,339.08 平方公尺。</p> <p>設計容積面積 : 8,239.91 平方公尺。</p> <p>設計容積率 : 609.2%(含獎勵容積) ≤ 609.2% [440*(1+22.66%+15.79%)](允建上限)</p> <p>(四)都市更新獎勵 : 1,348.48 平方公尺(22.66%)</p> <p>高氣離子海砂屋獎勵 : 939.95 平方公尺(15.79%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下五至一層 : 停車空間。</p> <p>地上一層 : 店鋪、管委會空間。</p> <p>地上二層 : 店鋪。</p> <p>地上三層 : 一般事務所。</p> <p>地上四層至十五層 : 一般事務所。</p> <p>屋突一至三層 : 梯間、水箱、機械室。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 104 輛，實設 106 輛(自設 2 輛)。</p> <p>應設機車 116 輛，實設 116 輛。</p> <p>應設自行車 41 輛，實設 41 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案依據「變更三重都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二次階段)書」土地使用分區管制要點第 17 點第 4 款規定，申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案設計單位錄案提請 104 年 3 月 18 日第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議審查，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>		

說明

1. 請設計單位依新北市都市設計審議原則第 1 點規定檢討鄰棟間淨空設計，爰請妥適調整建築物配置及地面層汽機車位。
 2. 請設計單位依新北市都市設計審議原則第 3 點規定檢討車道破口寬度並妥適區分人行及車道鋪面設計；另本次提出新修正方案之車行動線涉及鄰地無償提供通行，請洽工務局確認適法性及管制方法，並請提出倘鄰地進行改建後之處理方式或再評估是否將該範圍入本案基地。
 3. 有關本案設置二處汽機車升降機造成人車動線交織一節，請設計單位考量實際使用便利性及安全性，妥適調整規劃。
 4. 請設計單位依新北市都市設計審議原則第 3 點規定檢討留設自行車位，並勿設置於車道進出口。
 5. 本案位於商業區，請設計單位依新北市都市設計審議原則第 4 點規定從地面層起至少三層以上應為商業使用，並依規定集中留設機房、衛生設備及茶水間等；另地上二層挑空過多，請妥適調整。
 6. 請設計單位釐清基地是否鄰接公有人行道，並依新北市都市設計審議原則第 2 點規定一併規劃認養施作及本府規定型式辦理。
 7. 請設計單位確實依新北市都市設計審議原則第 6 點規定檢討露台及屋頂綠化，另有關地上三層設置露台，請提出避免二次施工之方案。
 8. 請設計單位依「變更三重都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」土地使用分區管制要點第 20 規定設置雨水儲留設施並補充相關圖說。
 9. 請設計單位依新北市都市設計審議原則第 5 點規定屋脊裝飾物材料，並以高度 6 公尺以下為原則設計。
 10. 有關景觀規劃請設計單位順平設計，並應補充多向景觀剖面圖說。
 11. 請設計單位依新北市都市設計審議原則第 5 點規定補充空調剖面圖說。
 12. 報告書部分：
 - (1) 地面一層平面圖請套繪鄰地(如騎樓、人行道、植栽、建築物退縮)。
 - (2) 法令檢討請逐條討，並應補充說明、計算式及頁數。
 - (3) 不可綠化面積請以色塊標註。
 - (4) 剖面圖說請補充鄰房。
 - (5) 請補充鄰房與基地對面建築物照片。
 - (6) 夜間照明、植栽及垃圾車暫停車位等請納入公寓大廈規約。
- (二) 本案設計單位錄案提請 105 年 5 月 24 日第 2 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議審查，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。

1. 本案因屬商業區，依新北市都市設計審議原則(102年12月5日修正版)第4點，其作為住宅使用之容積大於50%上應比照住宅標準檢討日照，惟考量本案基地條件，且因既有建物為海砂屋亟需辦理都市更新，委員會原則意放寬本項原則。惟考量實際居住需求，請申請單位加強建築物採光之設計。
2. 有關鄰地無償提供通行作為本案車道出入部分，建議納入都市更新範圍並捐贈市府以確保供公眾通行使用。
3. 有關本案停車空間部分委員會原則同意採下列規劃方式：
 - (1) 考量地面層汽機車出入口對交通之影響，垂直動線以車道進入地下室1層，以汽車升降機垂直移動至其它地下室樓層停車空間。
 - (2) 建議控制調整戶數於49戶以下，採單車道規劃設置。
 - (3) 考量住戶使用便利性，停車位採平面停車方式規劃。
4. 有關商業及住宅出入動線及門廳之管理，請提出控管機制，並於公寓大廈管理規約載明。
5. 自行車停車位請調整設置於室內。
6. 垃圾車停車及垃圾暫存位置請調整設置於下1層。
7. 有關本案沿街植栽區及街道家具配置，應考量人行及駐足停等之功能，請配合調整修正。另考量喬木生長及人行安全，行道樹植栽槽建議以1.5公尺淨寬，並以連續植栽槽配合適當開口之方式設置。
8. 車道出入口與人行空間應予區隔，請修正。
9. 景觀植栽選用請以原生植物為原則，並請補充地面層景觀及屋頂綠化植栽種類說明，請修正。
10. 照明計畫請補充夜間3時段模擬，建議於最後時段關閉屋突層及立面照明，考量人行安全保留地面層之安全照明。另請取消公共空間投射燈之設置，以提升空間友善性。
11. 本案未申請屋脊裝飾物審議，屋脊部分請依建管規定檢討。
12. 依新北市都市設計審議原則第1點，於鄰棟間隔1.5公尺範圍內，應以淨空設計。
13. 依新北市都市設計審議原則第4點，作商業使用之樓層不得作管委會空間使用，請修正。
14. 請補充沿街景觀、屋頂及露台之剖面圖，並標示洩水坡度、覆土深度、寬度、地下1層淨高等檢討，圖說請放大，比例請以1/100以上為原則，以釐清空間品質。
15. 請補充本案街道傢俱之設計圖。
16. 本案鋪面施工採濕式工法(P7-7)與透水鋪面詳圖所載有所不同，請更正。
17. 有關行動不便設施檢討部分，請補充行穿線位置及鄰地現

況，並加強檢討室外通路、無障礙坡道及引導標示，且刪除舊條文檢討表。

18. 有關土地使用管制要點第 18 點檢討實設空地二分之一以上種植花草樹木部分，不可綠化面積檢討方式，請釐清並請增加基地綠化量。
19. 請依土地使用管制要點第 18 點及「新北市都市計畫規定設置雨水貯留及涵養水分再利用相關設施申請作業規範」補討雨水貯留設施。
20. 排水計畫部分，請詳實補充基地排水設施、排水方向，並補充雨水貯留設施及公共排水溝之系統關係，並加強說明本案基地增加保水及入滲策略，並補充相關設施圖說(如排水側溝)。
21. 本案戶數及法定車位(汽、機車)提案單與面積表競合，請申請單位補充說明其數量。
22. 請補充檢討地下室排進排氣至地面層設置位置。
23. 依新北市都市設計審議原則第 6 點，垃圾及資源回收空間以設置於地下 1 層靠近垂直動線核設置為原則。
24. 報告書部分：

- (1) 案名修正：「家騰建設五股區中興段 777 地號等 4 筆地號土地集合住宅新建工程」。
- (2) 本案申請之法令依據依「擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段)」土地使用管制要點第 17 點申請都市設計審議。
- (3) 提案單請補充汽車自設車輛數及自行車設置數量，面積表亦。
- (4) 請補充建築面積檢討(P4-7)。
- (5) 修正對照表修正頁次有誤，請修正。
- (6) 請依規定製作修正對照圖，請補正。
- (7) 請補充植栽表。
- (8) 透水鋪面圖說模糊請更正。

(三) 本案設計單位錄案提請 106 年 3 月 30 日第 3 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議審查，決議如下：請依下列單位意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，針對商業區作住宅使用未比照住宅區檢討日照陰影、申請容積移轉採機械車位及住商門廳區劃等議題先提送本市都設大會討論後再續提小組討論。

1. 商業區作住宅使用部分：

- (1) 有關本案位於商業區依都市設計審議原則 102 年 12 月 5 日修正前第 4 點原則，其作為住宅使用之容積大於 50% 以上建議比照住宅標準檢討北向日照，惟基於本案基地條件執行困難且因基地上原建物為海砂屋亟需辦理都市更新，前次委員會原則同意放寬本項原則，惟應考量實際居

住需求，再予說明本案建築物採光設計，並提送大會確認是否同意放寬本項原則。

(2)有關商業及住宅出入動線及門廳之管理，請於平面圖區分住商範圍及控管機制，倘無法規劃住商獨立門廳管理應提送大會討論。

(3)依新北市都市設計審議原則商業區地面層至地上三層應作為商業使用，其茶水間、衛生設備及管道應集中設置，其住商於立面語彙應有所區隔。

2. 人車行動線部分：

(1)有關鄰地無償提供通行作為本案車道出入部分，已納入都市更新範圍不計法空及容積，依前次決議為建議捐贈市府以確保供公眾通行使用，惟目前提出為出具切結日後產權均分於住戶部分，請設計單位詳實說明無法捐贈之原因及相關文件供參，另倘納入本案基地範圍僅計算法定開挖率，應釐清是否符合建管等相關法令規定。

(2)有關本案停車空間部分依前次決議委員會原則同意以汽車升降機垂直移動至其它地下室樓層停車空間並以採平面規劃設置部分，設計單位業已配合修正，惟建議控制調整戶數於 49 戶以下部分，且歷次小組會議決議亦請調降停車位數量，請設計單位說明原因後續提大會討論，另依本市都審原則規定機車位建議以集中於地下一層設置，目前採分層設置部分亦請說明垂直動線及合理性。

(3)自行車停車位目前設置於梯廳，建議考量實際需求合理設置。

(4)垃圾車停車及垃圾暫存位置應鄰近垂直動線核。

(5)有關沿街街道傢俱設置於植栽槽，請考量使用需求調整於人行步道側，並不得阻礙人行空間，另應鄰路留設 1.5 公尺植栽槽後退縮 2.5 公尺人行步道。

(6)有關行動不便設施檢討部分，請補充相關剖面圖說。

(7)認養人行道部分請補附切結書。

(8)請釐清本案地下室一層行動不便者使用車位之淨高是否足夠。

3. 景觀綠化部分：

(1)地面層請加強複層式植栽綠化，另請釐清景觀高燈設置於喬木下之合理性。

(2)屋頂轉角設置喬木，應留設足夠之覆土深度並避免影響建築物主體結構。

(3)地下室進排氣至地面層應遮蔽美化並不影響人行空間。

(4)透水面積檢討遇開挖範圍請補充剖面圖說，其覆土深度大於 60 公分始可計入。

(5)基地排水應再予合理規劃並符合節能省電之原則。

4. 本案申請屋脊裝飾物審議，其材質應採金屬構架並檢討耐風、耐震、耐候等結構安全項目，其高度應於 6 公尺以下，相關透空率亦請依建管規定檢討。

5. 請再加強說明本案量體與鄰近建築物之和諧性。

6. 報告書部分：

(1) 法令檢討頁碼請確實對照。

(2) 請加強圖面解析度及線條。

(3) 開放空間範圍圖說請納入規約及銷售契約載明。

(四) 本案設計單位錄案提請 106 年 8 月 29 日本市都市設計及土地使用開發許可審議會 106 年度第 9 次大會審議，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，經作業單位確認後，續提都更暨都審專案小組討論。

1. 考量本案為海砂屋亟待重建，且重建後北側建築物之採光環境較現況佳，故委員原則同意依第 2 次都更暨都審聯審會議決議同意本案免依新北市都市設計審議原則第 4 點第 3 款第 4 目：「商業區作為住宅使用容積大於 50% 以上，應比照住宅標準檢討日照等」規定檢討。

2. 考量本案基地規模、退縮限制及僅地上三層(4 戶)作一般事務所使用，故原則同意地面層住商共用門廳，惟後續相關管制方式請確實於規約載明，另地上二層規劃 1 戶一般事務所部分，請於垂直動線核合理規劃茶水間、衛生設備及管道間等設施。

3. 有關五股區中與段 781 地號 1 筆土地，因位於乙種工業區，其僅納入本案申請基地範圍，惟不可計入相關建蔽率、容積率及開挖率等相關檢討，故地下室採機械停車規劃依第 2 次都更暨都審聯審會議決議事項第 3 點辦理。

(五) 本案設計單位錄案提請 107 年 5 月 10 日第 4 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議審查，決議如下：本案因歷次小組修正回應說明與報告書實際內容多處不符，以致無法審查，故應依下列意見確實修正回應，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. 有關歷次決議涉及本案戶數及汽車車位數量部分，請設計單位補充說明並續提下次小組審議。

2. 歷次小組決議修正請確實回應檢討並於圖面上修正。

3. 考量安全性，無障礙車位請集中設置於地下室。

4. 前次會議紀錄決議提及商業區供一般事務所使用，衛生設備應集中留設公共服務核內，惟 P8-8 地上 3 層平面圖未修正。

5. 綠覆率請以實設空地重新檢討。

6. 缺漏 105 年 5 月 24 日及 104 年 3 月 18 日都市更新暨都市設計聯審專案小組修正對照表，請補上。

7. 有關裝飾柱部分未申請放寬，請依建管規定檢討。

8. 地下 1 層設置垃圾停車位及機車車位範圍，請確實檢討車道空間並於圖面上繪製迴轉半徑。
9. 有關本案廣告招牌設計規劃部分，請補充圖面說明。
10. 為避免影響人行空間，請將梯廳入口旁之進風口移設。
11. 建蔽率檢討計算有誤，且 P2-16 回應內容與 P5-1 面積計算表不一致，請修正。
12. 請考量一樓梯廳空間使用之完整性，將自行車集中設置於地下一層。
13. 有關出入口門開啟方向請依建管規定檢討。
14. 景觀計畫：
 - (1) 地面層請加強植栽複層綠化，另景觀配置圖之東側喬木樹種名稱與植栽計畫表不符，請釐清。
 - (2) 考量本案與鄰地騎樓之串聯順暢，請於鄰地交界處調整植栽範圍並留設 1.5 公尺硬鋪面。
 - (3) 請考量整體使用需求及店鋪開口位置，請調整開放空間景觀照明數量及配置。
 - (4) 鄰棟間隔應留設淨寬 1.5 公尺並不得有阻隔之設置，北側景觀照明建議設置臨本體建築物側。
15. 報告書內容：
 - (1) 案名請修正為：佳騰建設五股區中興段 777 地號等 5 筆土地集合住宅新建工程。
 - (2) 封面請補上申請地號：五股區中興段 777、781、782、783、784 等 5 筆地號。
 - (3) 目錄第零章有關 106 年 8 月 29 日會議紀錄之名稱有誤，應為 106 年 8 月 29 日新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 106 年度第 9 次大會會議紀錄，請修正。
 - (4) P0-1 至 P0-5 書件審查補正圖說無需納入報告書中。
 - (5) P0-16 會議名稱請修正為都市設計及土地使用開發許可審議會 106 年度第 9 次會議。
 - (6) 法規檢討請補充說明法規版本日期。
 - (7) 地面 1 層平面圖請套繪鄰地現況、行穿線位置，確實檢討鄰地關係及街角廣場規劃。
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。
 - (六) 本案設計單位錄案提請 108 年 6 月 25 日第 5 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議審查，決議如下：因本次會議係討論都市更新劃定範圍調整，致建築規劃將配合調整本次不予討論，本案續提專案小組審議。
 - (七) 本案設計單位錄案提請 110 年 1 月 18 日第 6 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議審查，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. 本案實施者於前次第 5 次都更暨都審聯審會議討論調整本案都市更新劃定範圍，致建築物規劃將配合調整(原申請基地五股區中興段 777、781、782、783、784 地號等 5 筆土地，本次申請增加中興段 769、771、774、776 地號等 4 筆土地)，故涉及都市設計審議部分前次都更暨都審聯審會議不予討論，續提本次專案小組。
2. 本案申請基地土地使用分區為商業區(坐落：五股區中興段 769、771、774、776、777、782、783、784 等 8 筆土地)及乙種工業區(坐落五股區中興段 781 地號 1 筆土地)，其中乙種工業區土地部分，實施者於報告書說明切結並納入基地範圍僅供通行，不使用其面積，本案法定建蔽率為 70%與法定容積率為 440%，其相關法令及資料說明，請依第 3 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議決議於報告書專章檢討說明。
3. 本案都更報核日期為 103 年 4 月 30 日，相關法令檢討部分：
 - (1) 本案申請基地部分既有建物為海砂屋，請依市府工務局 103 年 7 月 16 日北工建字第 1031286107 號函說明二於專章檢討相關法令、函釋及相關文件說明，並套色標示海砂屋範圍，以利審閱。
 - (2) 目前檢送報告書法規檢討版本錯誤且前後不一致，因本案為都市更新案件，請確實依法令適用日重新檢討相關法令。
 - (3) 目前檢送報告書檢討「新北市都市設計審議原則」之版本錯誤，依本案都更報核日期為 103 年 4 月 30 日，檢討版本應為 102 年 12 月 5 日修正版本，請修正。
4. 建築基地細分規模限制事項，商業區作住宅使用部分：
 - (1) 有關本案位於商業區依都市設計審議原則 102 年 12 月 5 日修正第 4 點原則，其作為住宅使用之容積大於 50%以上，應比照住宅標準檢討北向日照部分：
 - A. 經查本案於第 2 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議，都市設計委員決議說明(一)：「本案因屬商業區，一新北市都市設計審議原則(102 年 12 月 5 日修正版)第 4 點，其作為住宅使用之容積大於 50%以上應比照住宅標準檢討日照，惟考量本案基地條件，且因既有建物為海砂屋亟需辦理都市更新，委員會原則同意放寬本項原則。惟考量實際居住需求，請申請單位加強建築物採光之設計。」。
 - B. 次查本案於第 3 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議，都市設計委員決議說明(一)、1：「有關本案位於商業區依都市設計審議原則 102 年 12 月 5 日修正第 4 點

原則，其作為住宅使用之容積大於 50%以上，應比照住宅標準檢討北向日照，惟基於本案基地條件執行困難且因基地上原建物為海砂屋亟需辦理都市更新，前次委員會原則同意放寬本項原則，惟應考量實際居住需求，再予說明本案建築物採光設計，並提送大會確認是否同意放寬本項原則。」。

C. 再查依市府 106 年 9 月 27 日新北府城設字第 1061326145 號函新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 106 年度第 9 次大會會議紀錄決議說明，因考量本案為海砂屋亟待重建，且重建後北側建築物之採光環境較現況佳，故委員原則同意依第 2 次都更暨都審聯審會議決議同意本案免比照「新北市都市設計審議原則」第 4 點第 3 款第 4 目規定檢討。同意在案。

D. 惟實施者於前次都更暨都審聯審會議調整本案都市更新劃定範圍，致建築物規劃將配合調整，考量本案為海砂屋亟待重建，且增加都市更新劃定範圍，重建後北側仍為建築物之採光環境較現況佳，請實施者依歷次會議決議修正檢討並檢附相關圖面說明後，原則同意依第 2 次都更暨都審聯審會議決議同意本案免比照「新北市都市設計審議原則」第 4 點第 3 款第 4 目規定檢討。

(2) 依「新北市都市設計審議原則」商業區作住宅使用，其出入動線、垂直動線及住商門廳應獨立區分且空間大小合理設置部分：

A. 查依市府 106 年 9 月 27 日新北府城設字第 1061326145 號函新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 106 年度第 9 次大會會議紀錄決議說明，考量基地規模、退縮限制及僅地上三層(4 戶)作一般事務所使用，故原則同意地面層住商共用門廳，惟後續相關管制方式請確實於規約載明，另地上二層規劃 1 戶一般事務所部分，請於垂直動線合理規劃茶水間、衛生設備及管道間等設施。同意在案。

B. 原同意放寬條件因考量基地規模、僅地上三層(4 戶)作一般事務所使用，另原住商出入口動線規劃於臨中興路一段，且自明性較佳，惟實施者本次調整都市更新劃定範圍(原 5 筆土地，增加基地範圍為 9 筆土地)，且調整住商出入動線位置(於基地內緊臨汽車坡道設置)，於報告書說明本案受限基地規模及退縮限制，住商採同一門廳出入，以電梯控制住商範圍，並將管理機制明載於公寓大廈規約。

C. 惟實施者於本次會議上說明，本次檢附報告書相關圖面資料有誤，後續商業區作住宅使用規劃將依「新北市都

市設計審議原則」檢討，其出入動線、垂直動線及住商門廳應獨立區分且空間大小合理設置，故本次無實質討論，請實施者依會議上說明規劃情況確實檢附報告書後，續提審議。

(3)請依「新北市都市設計審議原則」檢討，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)。

(4)建築物立面之外牆材質及色彩計畫部分，請依「新北市都市設計審議原則」檢討，應考量基地環境協調性及地區特性。另報告書模擬圖說說明文字部一致及色差部分，請更正。

(5)本案目前地上二層作為店舖及一般事務所使用，店舖為地上一層與地上二層樓梯連通使用，惟供一般事務所使用部分，無規劃茶水間及衛生設備等空間，請考量使用需求適當留設相關空間，並依「新北市都市設計審議原則」檢討，商業區供一般事務所使用，應載明空間用途，其機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間應集中留設公共服務核內。

5. 人行空間或步道系統動線配置事項：

(1)目前規劃人行動線(住宅出入動線、商業出入動線及無障礙戶外安全梯動線等)與車行動線重疊交織，考量人行使用安全性及深夜時段安全性，請以設計手法及設置綠帶方式實際區隔並增加高燈照明及警示系統，以避免動線重疊交織及減少交通事故發生。

(2)目前本案人行空間內以 6 盞景觀矮燈規劃設置，請依「新北市都市設計審議原則」檢討，人行空間內須具備有完整之燈光照明計畫，以確保人行安全，請增加高燈設置，且說明高燈高度尺寸，並於透視圖說模擬深夜時段及補充文字說明。

6. 鄰棟間隔目前設置花台，請依「新北市都市設計審議原則」檢討，應以淨空設計，不得有構造物。

7. 交通運輸系統配置事項：

(1)汽車停車數量檢討錯誤，請依「新北市都市設計審議原則」檢討，小坪數單元開發案，其汽車停車位以每一單元附設 0.8 車位為原則。另目前地下停車方式，部分仍以機械式停車，未符合歷次決議，請依第 2 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議，都市設計委員決議說明(三)及市府 106 年 9 月 27 日新北府城設字第 1061326145 號函新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 106 年度第 9 次大會會議紀錄決議辦理。

(2)自行車停車數量檢討錯誤，請依「新北市都市設計審議原

則」檢討，汽車折減數量以增設自行車數量補足之，其車輛大小宜以 0.5 公尺乘 2 公尺設計，並於圖說標示。

(3)請依「新北市都市設計審議原則」檢討，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設至少 6 公尺平地。另依規定檢討之車道寬度、車道平地(停等空間)等部分，請於報告書相關圖說標示尺寸說明，以利審閱。

(4)本案目前規劃設置店鋪及一般事務所使用，請依「新北市都市設計審議原則」檢討，規劃適當之裝卸車位空間配合服務動線供裝卸服務使用。另該車位不得計入法定車位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。

8. 屋脊裝飾物設置部分：

(1)目前依建管規定檢討突出屋面三分之一以上透空遮牆檢討錯誤，請修正。另請依建管規定三分之二以上透空立體構架，及屋頂突出物水平投影面積之和，以不超過建築面積百分之三十為限後，續提審議。

(2)請補充索引圖示說明及於立面圖說標示 R1F 位置，並檢附結構技師證照，以利審閱。

9. 空調設置部分，目前地上一層規劃店鋪之空調設置於陽台內側，惟陽台為店鋪出入動線，且緊鄰申請都市更新獎勵範圍，對於公共環境衝擊較大，請依「新北市都市設計審議原則」檢討，應合理規劃空調室外機空間並加以遮蔽美化。另請於剖面圖說標示冷媒孔位置及標示樓高及相關尺寸。

10. 景觀計畫：

(1)目前沿街綠帶留設形式，阻擋住宅動線及店鋪出入口之動線，請依「新北市都市設計審議原則」檢討，避開門面及共同進出口，以不阻擋住家、商家出入口為原則。並配合鄰地(中興段 764 地號)建築物調整綠帶規劃，以達後續人行動線使用串聯及與鄰地順接。

(2)請於報告書補附多向剖面圖說，以說明下列事項：

A. 街角廣場部分，說明轉角與街道銜接之處須順平無高差。

B. 車道與住宅進出口。

C. 汽車坡道後方綠帶及編號 I 店鋪之綠帶與鄰棟間隔留設空間。

D. 相關剖面圖說，請標明樹穴、花台細部、人行空間、相關退縮範圍及獎勵範圍之尺寸、覆土深度與地下室結構及高程，以利審閱。

E. 補附說明與鄰地(中興段 764 地號)之建築物關係。

(3)本案目前於地上四層規劃露臺部分，請依「新北市都市設

計審議原則」檢討，綠化面積應達露臺面積之1/2以上，並補充相關圖說及套色標示，以利審閱。

(4)目前不可綠化檢討錯誤，有關「無法綠化之面積」適用項目，請依市府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函辦理，並於圖說上明確標示。

(5)地下室通風系統部分，未依「新北市都市設計審議原則」檢討，應於地上層標示進風塔之平面位置、剖面及尺寸。

11. 管理維護計畫部分：

(1)請依「新北市都市設計審議原則」檢討，並依範本製作內容，應載明下列事項，並於規約第24條內以紅色字體標註：

A. 基地內鄰棟間隔、法定退縮。

B. 開放空間(包含管理維護、夜間照明)

C. 建築照明。

D. 景觀植栽。

E. 垃圾及資源回收空間。

F. 垃圾車暫停車位及裝卸車位。

(2)另請依歷次決議原則同意地面層住商共用門廳部分，載明後續相關管制方式。

(3)本案比照「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」繳納公共開放空間管理維護基金部分，檢討錯誤請修正。

12. 有關地上一層店鋪陽台設置欄杆、出入口雨遮、建築物格柵部分，請逕依建管規定辦理。

13. 地上一層戶外安全梯與地上其他樓層之關係及供店鋪及一般事務所使用之電梯維修空間等平面圖說繪製方式錯誤，請釐清。

14. 報告書部分：

(1)目前檢附報告書頁面有自行黏貼增加頁數及部分兩面黏貼為一頁之情況，請注意報告書品質及內容精確性以利審閱。

(2)報告書封面請於土地使用分區、建蔽率及容積率部分，加註說明本案使用之情形，以利審閱。

(3)報告書製作方式請依最新範本編製。

(4)封面案名說明錯誤，因本案土地使用分區為商業區，且地上一至三層樓作店鋪及一般事務所使用，請修正為「家騰建設五股區中興段777地號等9筆土地店鋪、一般事務所及集合住宅新建工程」。

(5)都市設計審議報告書製作方式，請依報告書最新範本編製。

(6)法規檢討版本錯誤請修正，另法規檢討回應錯誤及法令條

文錯字、筆誤部分，請修正。

- (7) 報告書內容說明對應相關檢討頁數部一致，請修正。
- (8) 報告書申請單位及設計單位相關簽名用印部分，請檢附正本簽印，另綠建築獎勵總表部分，請建築師確實簽名用印。
- (9) 設置垃圾車暫停車位部分，請套繪標準車位尺寸，另請考量清運動線及安全性，請增加警示系統或增加開門位置，以達減少交通事故發生。
- (10) 目前檢附建築物剖立面與平面圖說不一致，請更正，以利審閱。
- (11) 報告書檢附相關平面圖、立面圖、剖面圖說，請標示林地建築物及綠帶、人行步道、車道、道路、鄰地之高程、相關尺寸、相關退縮及獎勵範圍，並套繪標示行穿線、現有樹種、現有燈具位置及現有排水孔位置，以利審閱。
- (12) 相關圖說比例、尺寸標示及文字說明，不夠清晰以致無法審閱，請注意報告書品質。
- (13) 透視模擬圖說支廣告招牌部分，請取消各商標模擬，以「廣告招牌」文字取代。
- (14) 報告書空白頁部分請標示「此頁為空白頁」。

15. 相關配置應一併配合調整修正。

16. 請依土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。

(八) 本案設計單位錄案提請 110 年 8 月 4 日第 7 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議審查，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；倘涉及容積獎勵調整或無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本次為第 7 次都市更新暨都市設計聯審專案小組，前次會議調整住商門廳空間及未依歷次會議決議修正，續提本次專案小組。本次報告書請確實依歷次會議決議修正並修正下列意見。

2. 法令檢討：

(1) 建築基地細分規模限制事項：

A. 有關本案地上 3 層原規劃 4 戶一般事務所，本次調整為 4 戶店舖並各戶留設廁所，依「新北市都市設計審議原則」第 4 點第 3 款第 3 目規定，商業區供一般事務所、辦公空間使用之機房、衛生設備、茶水間等服務空間應集中留設公共服務核內，其地上 3 層之衛生設備、茶水間等服務空間請集中留設於柱位線 Y4-Y5 之間，請修正。另 A 及 B 戶陽台空間請比照 D 戶陽台以完整空間留設，請修正。

B. 地面層住商共用門廳部分，依「新北市都市設計審議原則」第4點第3款第2目規定，其出入動線及門廳應獨立區分且空間大小合理，其106年度第9次大會會議決議，考量基地規模、退縮限制及僅地上三層(4戶)作一般事務所使用，故原則同意地面層住商共用門廳，惟後續相關管制方式請確實於管理規約載明。前次會議修改門廳空間從車道進入，使其動線變差，續提本次審議；其本次調整門廳出入口位置由南側18公尺計畫道路(中興路一段)進出及地上三層改為店鋪使用，其共用門廳部分，請依106年度第9次大會會議決議內容修正後，原則同意。

C. 依「新北市都市設計審議原則」第4點第3款第2目規定，商業使用與住宅使用之立面形式應有所區隔，本案規劃以量體框架及開窗形式以區分住商使用，有關店鋪立面語彙採大面開窗，其建築立面外觀及色彩部分，請修正色彩計劃、立面以低明度、低彩度規劃、外觀色差及圖例修正後，原則同意。

(2) 依「新北市都市設計審議原則」第3點第4款規定，供住戶內部使用之自行車停放空間，以設置於地面層室內或地下一層為原則，並應規劃合理之出入動線，本次調整為地下1層設置11輛、地面層室外設置30輛，請依其規定集中設置至地面層室內並計入容積或地下一層設置，請修正。

(3) 另有關本次地下一、二層分別設置機車停車位，依「新北市都市設計審議原則」規定，其車位應於地下一層集中設置，請修正。

(4) 依「新北市都市設計審議原則」規定，建築物應自基地境界線退縮淨寬1.5公尺以上建築，其退縮範圍內請順平處理，請修正。

3. 本次新增申請放寬事項：

(1) 有關本次申請地上3層樓層高度放寬部分，本案地上3層規劃店鋪並設置1部升降機僅供4戶(A~D)店鋪使用，其餘4戶(H~K)透天戶自設一般升降機，申請整棟地上3層放寬，經規劃單位於會議中提及考量設置無機房升降機上方OH淨高不足，故申請放寬，請補充無機房升降機詳細資料並經電機技師簽證確認有其需求，補充後原則同意地上3層樓層高度增加25公分。

(2) 本次申請1層綠化面積放寬部分，其車道及無遮簷人行道等不可綠化面積計算有誤，仍請依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函檢討。

4. 建築量體、配置及交通：

- (1)屋脊裝飾物部分依「新北市都市設計審議原則」規定，屋脊裝飾物應檢討耐候、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，惟本次北向立面檢討有誤，缺少部分透空遮牆檢討，修正後原則同意。
- (2)本次於地下1層規劃1輛垃圾車兼裝卸車位，考量本案1至3層設置店鋪有裝卸車位之需求，請分別設置垃圾車位及裝卸車位，請修正，另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。
- (3)垃圾儲藏室請依「新北市都市設計審議原則」規定，請以個案人口數配合垃圾清運計畫計算資源回收空間量，並應具有除臭、沖刷及通風等功能，供維護環境整潔，請依規定合理設置大小並加以區劃。
- (4)有關一樓車道位置其樓層高度，請補充剖面圖並檢討及標示一樓車道淨高。
- (5)一樓出入口公共門廳之雨遮及陽台部分，請逕依建管規定辦理。

5. 建築容積獎勵：

- (1)報告書專章檢討之都市更新獎勵之獎勵面積與面積計算表不一致，請釐清並修正，另與都市更新事業計畫書獎勵不一致，請釐清。
- (2)有關申請都更獎勵之留設4公尺以上人行步道獎勵請補充計算式。
- (3)本案申請都市更新獎勵之綠建築銀級6%，其系統總得分為44.42分與都市更新事業計畫書不一致，其報告書勾選為黃金級，請釐清得分是否為銀級並請補充說明。

6. 景觀計畫：

- (1)有關本案於地上2及4層規劃露台，請依前次會議決議依「新北市都市設計審議原則」檢討，綠化面積應達露臺面積之1/2以上，並補充相關圖說及套色標示，請修正。
- (2)景觀剖面圖圍牆及欄杆高度請補充標示，另剖面圖欄杆設置位置請釐清並修正。
- (3)景觀配置圖請依圖例補充標示植草磚位置。
- (4)基地透水面積檢討有誤，其1層綠化面積及透水面積範圍請修正。
- (5)有關車道出入口處請考量車輛進出及行人之安全性，加以留設高燈及警示設施，並與人行步道高程順平處理。

7. 招牌廣告物、裝飾柱及外牆格柵部分請依建管規定辦理。

8. 有關本案無遮簷人行步道及鄰地請補充標示高程，並與鄰地

順平處理。

9. 報告書部分：

- (1) 本案都更報核日期為 103 年 4 月 30 日，其法規檢討之土地使用管制要點、新北市都市設計審議原則版本檢討有誤及條文部分缺漏，請修正。
- (2) 修正對照表審查意見文字有誤及誤植部分，請修正。
- (3) 請補充法規條文之附圖、表。
- (4) P5-2 退縮 4 公尺無遮簷人行道標示有誤，請修正。
- (5) 有關本案比照「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」其開放空間管理維護基金請確實檢討並簽章，另人行道面積與獎勵面積不一致請釐清。
- (6) 請依前次會議決議於管理維護計畫載明住商共用門廳部分後續相關管制方式。
- (7) 建築面積計算式其柱位線 X4-Y5 建築面積計算有誤，請釐清並依建管規定檢討。
- (8) 基地排水及高程系統圖，於車道位置留設滲透側溝與平面圖不一致，請釐清並修正。
- (9) 報告書圖面多處前後不一致及圖面模糊部分，請一併修正。
- (10) 車行及人行動線計畫其自行車動線檢討有誤，請修正。

10. 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。

(九) 本案經設計單位於 111 年 4 月 15 日及 111 年 5 月 4 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 111 年 6 月 1 日新北府城設字第 1110712420 號函先行同意核備在案。

八、以上提請 111 年 7 月 8 日本市 111 年度第 11 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	福容開發八里區訊塘段 27 地號 1 筆土地集合住宅新建工程	案號	報告案第四案
說明	<p>一、申請位置：八里區訊塘段 27 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：李文勝建築師事務所 建築師：李文勝</p> <p>三、申請單位：福容開發股份有限公司 負責人：彭淑美</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率 40%，容積率 200%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 13 層，地下 4 層，鋼筋混凝土構造，共 122 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：3,030.23 平方公尺。</p> <p>(三)設計建築面積：943.36 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：31.13% ≤ 40.0%。</p> <p>(四)總樓地板面積：17,266.8 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：8,726.96 平方公尺。</p> <p>設計容積率：287.99%(含獎勵面積) ≤ 288% [200%*(1+5%+39%)](允建上限)</p> <p>規模獎勵面積：303.02 平方公尺(5%)</p> <p>容積移轉獎勵面積：2,363.57 平方公尺(39%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至四層：停車空間。</p> <p>地上一層：集合住宅、管委會使用空間、門廳。</p> <p>地上二至十三層：集合住宅。</p> <p>屋突一層：樓梯間。</p> <p>屋突二層：樓梯間、水錶室、消防水箱。</p> <p>屋突三層：電梯梯間、屋頂水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 114 輛，實設 123 輛(自設 9 輛)。</p> <p>應設機車 122 輛，實設 122 輛。</p> <p>應設自行車 19 輛，實設 19 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案依據「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 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 111 年 3 月 22 日函送都審報告書到府，錄案提請 111 年 4 月 7 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</p>		

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) 土地使用分區管制要點第 15 條請確認是否為 101 年 1 月 18 日新訂臺北港特定區計畫主要計畫(第二階段)案指定以區段徵收方式辦理地區內新建建物申報 1 樓樓版勘驗審查前，應取得候選綠建築證書。
- (2) 添丁路側沿街步道深度已達 9 公尺，建議留設雙排樹及人行步道與鄰地整體串聯性請考量。
- (3) 八里非屬內政部指定設置防空避難室地區。
- (4) 屋脊裝飾物設置格柵的必要性請說明
- (5) 裝飾柱請依建照業務手冊範例繪製並標示輕質材料。
- (6) 地下 4、3 層機房出入口應留淨寬 75 公分通道至車道。
- (7) 車道上方頂蓋應計一次容積及樓地板
- (8) 露臺上方部分有構造物，應為陽台。
- (9) 請確認結構性過梁是否有計建築面積。
- (10) 左向立面陽台前方格柵高度請標示。
- (11) 管理維護基金計算有誤，容移範圍應為有獎勵範圍。

2. 本府交通局意見(書面)：交通部分本局原則同意。

3. 本府環境保護局意見(書面)：

- (1) 涉及環境影響評估部分，依據所附資料載：基地位於本市八里區訊塘段 27 地號土地，基地面積 3,030.23 平方公尺，場址非位屬重要濕地、一般保護區範圍內，興建 1 幢 2 棟地上 13 層地下 4 層共 122 戶之集合住宅，建築物高度 49.36 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) 倘位於山坡地範圍內且與毗連土地面積合計逾 1 公頃而有下列情形之一者，應實施環境影響評估：
 - A. 尚未取得雜項執照，申請開發基地毗連尚未興建完成之山坡地住宅(含申請雜項執照、建造執照中、整地、建築施工中或尚未取得使用執照)，2 案以上建築物規劃連結或規劃使用相同之公共設施系統(公共設施系統，指開發基地內之排水、污水處理系統或連通之地下停車場。)，合計開發面積 1 公頃以上者，該新申請案應實施環境影響評估。
 - B. 尚未取得建造執照，毗連之開發基地於新案申請建造執照之日前 1 年內取得建造執照，2 案以上建築物規劃連結或規劃使用相同之公共設施系統(公共設施系統，指開發基地內之排水、污水處理系統或連通之地下停車場)，合計開發面積 1 公頃以上者，該新申請案應實施環境影響評估。

C. 原屬不同申請人之 2 案以上，已取得建造執照，但尚未開發，而申請變更為同一申請人，合計開發面積 1 公頃以上者，應實施環境影響評估。

4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):

(1) 有關土管要點第 7 點規定(略以):「…(一)…其中臨道路退縮 5 公尺…，其地下室應自建築線 4 公尺起始得配合車道、停車位開挖，惟其覆土深度應大於 1.5 公尺。…」，請於檢討表中說明覆土情形是否符合規定。

(2) 施行細則第 43 條及土管要點第 17 點之規定請於法規檢討表中詳列計算式及檢討內容。

5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 本案容移折繳代金於 111 年 3 月 21 日新北府城開字第 11105213331 號函啟動協檢及估價作業在案，接受基地可移入容積為基準容積之 39%[(2,363.57 平方公尺，(接受基地連接道路寬度 10 公尺/臨路條件 10%+接受基地內部條件 20%)*1.3+接受基地外部環境改善項目 0%)]，其中申請捐贈土地部分為 0%，繳納代金部分為 39%(繳納代金部分占申請移入容積總量之 100%)，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40%之上限(2,424.18 平方公尺，整體開發地區，非法定山坡地)。

6. 專章檢討:

(1) 本案申請屋脊裝飾物請依「新北市都市設計審議原則」，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，原則同意。

(2) 有關本案外牆設置裝飾柱(含結構柱部分為 2.97 公尺、純結構柱為 1.6 公尺部分)，請依新北市政府工務局建照業務工作手冊檢討，建築物外牆設計裝飾柱及免計樓地板面積之設置原則，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。

7. 建築計畫:

(1) 請依「土地使用分區管制要點」第 7 點(略以):「…臨道路退縮 5 公尺、10 公尺建築部分，其地下室應自建築線 4 公尺起始得配合車道、停車位開挖，惟其覆土深度應大於 1.5 公尺。」本案自建築線 4.45 公尺起開挖地下室，有關退縮距離及覆土深度部分，請依前開規定辦理。

(2) 基地東北側沿街步道式開放空間設置植栽槽，因位於申請沿街步道式開放空間之容移評點積分，請加強開放性與可及性，請配合延續人行步道規劃，並與鄰地串聯。

- (3)本案依「新北市都市設計審議原則」沿地界線設置1.5公尺寬步道，以圍牆與基地內院綠化空間作區隔，考量夜間人行安全，增加轉角視覺穿透性，請適度加大寬度，增設景觀高燈以維護安全，並請與鄰地順平無高差。
- (4)承上，為加強其步道空間的休憩停留功能請適度加大轉角處的開放空間範圍，並配合街道家具及景觀照明系統整體設計。
- (5)請於圖面標註基地內外高程、開發後高程，確保與鄰地開發後順平無高差。
- (6)本案於車道出入口旁設置住戶主入口，形成人行及車行動線交織，為避免危險，請將住戶人行動線與及車輛進出動線做安全區隔或請移設人行動線。
- (7)本案於建築物一層住宅設置夾層請依「建築技術規則規定」檢討，另外牆立面多處設置過樑挑空空間，請說明設置原由，考量日後違規使用，過樑部分請計入容積樓地板面積或予以刪除。

8. 交通及運輸計畫：

- (1)有關汽車位數量設置部分，為確保車位供基地內使用，並以一戶一車位並以法定車位規劃。
- (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，車道破口之圓弧請以內徑1.5公尺設計。
- (3)圓凸鏡、出車警示燈等設施不得設置於法定退縮空間內，請移設。
- (4)考量地下層車道進出使用的安全性與順暢，請適度增加轉彎處周邊的緩衝空間。

9. 景觀計畫：

- (1)本案設置兩處消防救災空間請評估整合於一處設置，請將沿街之喬木以連續型方式佈設，並配合周邊鄰地之植栽樹種整體規劃。
- (2)有關於建築物西北側各層立面規劃立體綠化部分，考量基地於海岸地區，建議於南側適當位置規畫立體綠化。
- (3)沿街步道旁設置圍牆，建議取消圍牆設置。
- (4)景觀剖面圖請依規劃平面圖比例確實繪製，並以絕對高程標示確保介面之順平處理。
- (5)沿路側請設置1.5公尺樹穴，2.5公尺人行步道，並以多向剖面圖說明人行步道、無障礙室外通路、車道及入口門廳等空間高程差，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。圖面標註鄰地與基地內部高程，

剖面圖請標註斜度。

- (6)依「新北市都市設計審議原則」規定，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，順平且高程齊平。
 - (7)請依「新北市都市設計審議原則」第8條第1項規定規劃開放空間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，以利雨水滲入。
 - (8)有關露臺1/2綠化，請檢附計算式，並留設安全維護距離。
 - (9)景觀配置平面圖請套繪公有路燈系統，並配合基地內景觀設施整體規劃。考量夜間人行及車行安全，沿街面請增設景觀高燈，車道部分為避免夜間眩光，請移除地面車道燈並請加強車道旁之夜間照明。
 - (10)三時段模擬圖，請依燈具實際配置情形模擬，並確保於深夜時段有足夠地面層照明。
 - (11)不可綠化部分計算有誤，請依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函辦理，請以圖塊分別標示檢討不可綠化範圍。
 - (12)本省外牆設置格柵、挑空、一樓設置夾層、陽台，請逕依建管規定檢討。
10. 報告書部分：
- (1)依「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」土地使用分區管制要點第15點規定，本案基地範圍係屬區段徵收範圍，有關取得綠建築候選證書一事，查本府109年2月10日新北府城都字第1090142466號函已回歸建築技術規則，請更正法令檢討之回應。
 - (2)本案申請容積移轉折繳納代金，請檢附容積移轉評定附表，以資確認申請積分內容與都審報告書一致。
 - (3)防救災計畫部分請依報告書範本檢附核定表及一樓平面圖，請修正。
 - (4)本案未涉及設置防空避難室，報告書內相關文字請刪除。
 - (5)索引圖說比例過小無法閱讀，請調整製作比例。
 - (6)面積計算表、開放空間維護計畫、公共開空間維護執行計畫表等請依都市設計審議報告書範本製作。
11. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則46條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則48條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完

	<p>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111年4月21日前辦理核備事宜。</p> <p>(二) 本案經設計單位申請核備展延至111年5月5日，續於111年5月4日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於111年6月1日新北府城設字第1110843263號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請111年7月8日本市111年度第11次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	新北市政府交通局三重區成功段393-2地號等4筆土地重陽公園停車場新建工程	案號	報告案第五案
說明	<p>一、申請位置：三重區成功段393-2、394、444、143地號等4筆土地</p> <p>二、設計單位：林蒼華建築師事務所 建築師：林蒼華</p> <p>三、申請單位：新北市政府交通局 局長：鍾鳴時</p> <p>四、土地使用分區：公園用地(建蔽率15%，容積率30%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上2層地下3層，鋼筋混凝土構造，共2戶。</p> <p>(二)建築基地面積：5,934.3公尺。 設計建築面積：686.28平方公尺。 設計建蔽率：11.56%≤15%。</p> <p>(三)總樓地板面積：9,139.26平方公尺。 設計容積面積：1,211.59平方公尺。 設計容積率：20.42%≤30%(法定上限)。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下： 地下一層至三層：停車空間。 地上一層：社區活動中心、梯間、車道頂版。 地上二層：社區活動中心。 屋突一層：樓梯間。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車6輛，實設257輛(自設251輛)。 應設機車6輛，實設6輛。 應設自行車1輛，實設10輛(自設9輛)。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「都市設計法新北市施行細則」第45條第4款，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111年1月12日函送都審報告書到府，提請111年2月15日專案小組審議，本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。</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，據所附資料載：基地位於本市三重區成功段393-2、394、444、143地號等4筆土地，基地面積5,934.34平方公尺，興建地上1層地下3層之三重區重陽公園停車場，非屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」，無須實施環境影響評估。 2. 本府交通局意見(書面)：本局無意見(交評已於111年1月12日同意備查)。 3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案係屬三重都市計畫之公園用地，涉及多目標申請一節，前經本府111年1月27日新北府城開字第1110197916號函請申請單位檢送修正後申請書1式8份至本府續辦。 4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)： 		

- (1)本案汽機車停車位設置數量請依土地使用分區管制要點第7點核實檢討。
- (2)本案前院及側院留設深度請依都市計畫法新北市施行細則第41條核實檢討。
- (3)有關都市計畫法新北市施行細則第44條屋頂綠化提請放寬事項，請貴科本權責卓處。

5. 法規檢討：

- (1)請依「都市計畫法新北市施行細則」第41條規定、土地使用分區管制要點第6點及「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」檢討，並請清楚於平面圖標示相關法定退縮範圍及院落檢討（本案請於自行退縮合計達8公尺朝陽街側檢討前院）。
- (2)請依「都市計畫法新北市施行細則」第43條規定檢討綠化，並依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函規定扣除無法綠化面積後留設用地總面積之1/2以上種植花草樹木，且透水面積部分不得計入綠化面積，目前檢討有誤請修正。
- (3)有關「都市計畫法新北市施行細則」第44條（略以）：「…屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備。」，請依規定設置綠能設施及設備（含車道上方之屋頂），請修正。

6. 人行空間及步道系統：

- (1)請依「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」規定，市場用地以外之公共設施用地應自道路境界線退縮3.52公尺設置無遮簷人行道，本案基地周邊沿道路境界線請確實留設。
- (2)承上，有關目前甲梯及乙梯之建物量體距離道路過近，造成使用上安全性不佳，請配合公園內景觀布設垂直動線位置，並至少離道路境界線5公尺以上。
- (3)本案臨三陽路100巷部分，現況為6公尺計畫道路棚架佔用部分，仍請依建築線指示圖沿建築線留設人行步道，以提供公園人行動線通行。
- (4)基地內各處人行步道請詳標高程確認符合無障礙設置規定，且沿街人行步道請補充多處剖面確認人行道橫向坡度以不大於4%設置。

7. 交通運輸系統部分：

- (1)車道於人行道範圍請以增加警示之前提下延續人行道規劃型式，另請以設計手法適度顯示車道範圍之邊界，以確保人行安全，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。請補充車道縱橫兩向剖面說明高程處理方式。
- (2)依「新北市都市設計審議原則」規定，汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍之間應留至少6公尺平地緩衝空間，車道出入口寬度應以6公尺以下設置，請修正並標示範圍。
- (3)車道出入口截角半徑應小於1.5公尺。
- (4)請依本區土地使用分區管制要點檢討法定汽機車位，機車位應於地下一層集中設置，人車動線整體考量，減少交織，請修正。

並請依規定設置無障礙機車位。

- (5)請檢討機車數量15%單層停放設置自行車數量，其車位尺寸以0.6公尺乘1.85公尺設置。
- (6)地下室通風系統排風方向不得直接面對人行空間，並應以遮蔽美化處理。
- (7)為加強地下層之環境品質，請以誘導式手法(加強自然通風、採光等方式)，處理地下層空間規劃。

8. 整體配置部分：

- (1)本案整體圖面未清楚標示施作範圍，且新舊交接界面處理方式未說明，請確實套繪原有活動中心配置圖面，原有活動中心相關景觀階梯及柱列，請說明處理方式，並請確認活動中心南側廣場規劃方式。
- (2)承上，基地東側開挖範圍外既有之三角形公園及其他既有景觀設施部分，請以整體規劃方式處理全區景觀界面。
- (3)活動中心西側廣場部分，新設台電配電場，請說明設置之必要性，建議整合設置於地下層，以增加地面層供開放空間。
- (4)三陽路100巷3弄及朝陽街之街角廣場處設置之形象招牌請說明設置方式或取消設置，街角廣場旁標示公共自行車停車區與圖面不符請修正。

9. 景觀設計：

- (1)汽車坡道上方植栽覆土深度請依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定檢討覆土深度應達2公尺以上，並確實於景觀剖面標註尺寸及說明。
- (2)人行空間內之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲。
- (3)基地內既有喬木應盡可能保存，需要遷植者應妥適處理，並檢附樹種、移植方式及位置之說明；符合新北市樹木保護自治條例之樹木應依該條例規定辦理。
- (4)喬灌木規劃請配合植栽穴位置整體調整規劃，避免沿植栽區周邊種植灌木造成公園之封閉性。
- (5)基地主要位於人工地盤面植栽之導排水計畫極為重要，請整體規劃補充。
- (6)請補充說明夜間照明設計，並於人行步道設置景觀高燈以維人行安全。
- (7)請以圖例詳細說明鋪面設置方式，以中高明度中低彩度色系規劃，並配合街道家具設置，以利行人使用，並補充街道家具及照明數量。

10. 本案將原建築使用執照圖之停車空間移入本次開發之地下停車場，請詳細標示說明車位數檢討，涉及變更使用執照部分請依建管程序辦理。

11. 報告書部分：

- (1)本案報告書內容前後不相符，圖面比例錯誤，以致難以檢核，請確實修正。

- (2)相關法規檢討請確實回復對應章節頁碼，並於圖面標示說明及尺寸，請修正。
 - (3)基地排水及高程系統圖面開挖範圍與報告書內圖面不符，請確認並修正。
 - (4)請確實檢附各向立面圖並檢附索引圖說明。
 - (5)提案單及建築面積表法定停車空間檢討有誤，且應包含自行車，請修正。
 - (6)透視模擬圖與建築圖面不符，請修正。
 - (7)本案綠化面積檢討表格數據字體模糊，請清晰檢附以利檢核。
 - (8)配置圖朝陽街退縮部分標示有誤請修正。
 - (9)景觀章節圖面標示不清，圖面、圖例及標示字體過小，無法審閱，請修正，地面層及屋頂層部分，請確實檢討及補充多處斷面剖面圖(以比例1/100呈現)，並包含建築間、地下室與鄰地之間關係，另標示覆土、高程、樹種、設施物高程、境界線、空間名稱及法定退縮範圍等圖說。
 - (10)鋪面材質請依報告書範本詳附示意圖說明材質色系及樣式。
 - (11)面積計算表請刪除工程造价及土方量計算。
 - (12)面積計算表樓層高度與立面圖不一致，請確認。
12. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則46條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則48條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。
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111年3月1日前辦理續審事宜。
- (二)本案設計單位於111年3月14日及111年3月29日函送都審報告書到府，提請111年4月22日專案小組審議，決議為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：基地位於本市三重區成功段393-2、394、444、143地號等4筆土地，基地面積5,934.34平方公尺，興建地上1層地下3層之三重區重陽公園停車場，非屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」，無須實施環境影響評估。
 2. 本府交通局意見(書面)：本案本局原則同意。
 3. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：經查土地使用分區管制要點第7點非本案免檢討項目，請依本案汽機車停車位設置數量詳實說明檢討內容。

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案涉及多目標申請一節，前經本府111年4月8日新北府城開字第1110621438號函送修正後計畫書予相關機關，俟回覆後續辦，隨文檢附相關資料供參。
5. 人行空間及步道系統：
 - (1)請依「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」規定，市場用地以外之公共設施用地應自道路境界線退縮3.52公尺設置無遮簷人行道，沿朝陽街部分不符規定請修正。
 - (2)本案工程範圍沿道路境界線之法定退縮部分，請沿道路境界線留設1.5公尺植栽帶，以單一樹種大型本土常綠喬木規劃，退縮達6公尺以上部分請以雙排喬木設置，以增加沿街人行步道之遮蔭性，基地排水設施以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式，以避免降水直接排入地區公共排水溝。
 - (3)車道於人行道範圍請延續人行道鋪面，並請以增加警示之前提下規劃鋪面型式，另請以設計手法適度顯示車道範圍之邊界，以確保人行安全，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，請修正。
 - (4)本案周邊人行道臨周邊道路請依規定設置15公分路緣石，為確保人行通行建議取消車擋設置。
 - (5)基地東側開挖範圍外既有之三角形公園，請增加活動廣場硬鋪面，並請增加動線提供周邊社區穿越動線，並請整體規劃增加與地下室開挖範圍之關聯性，請修正。
6. 交通運輸系統部分：
 - (1)機車位及自行車位應於地下一層集中設置，請修正。
 - (2)本案於地下一層設置資源回收室，請依「新北市都市設計審議原則」考量操作動線設置垃圾車暫停車位。
7. 整體配置部分：活動中心西側廣場部分，原有活動中心台電配電場請遮蔽美化以避免影響都市景觀。
8. 景觀設計：
 - (1)綠化面積計算部分，無法綠化面積請依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函規定標明計算內容，並請釐清平面標示D2範圍是否計入建築面積，請修正。
 - (2)屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備，經建築師檢附圖面說明車道上方為透空框架設置，本案請以甲、乙梯屋頂依規定設置綠能設施及設備，無涉及放寬無需檢附專章。
 - (3)汽車坡道上方植栽覆土深度請確認地被植物達30公分、灌木達60公分及喬木達150公分，另有關依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定檢討覆土深度應達2公尺以上部分請依多目標審查意見辦理。
 - (4)喬灌木規劃請配合植栽穴位置整體調整規劃，避免沿植栽區周邊種植灌木造成公園之封閉性，並請依報告書範本詳細檢附喬灌木規格，並依「新北市都市設計審議原則」檢討綠覆率。

- (5)景觀高燈請配合原有路燈設置，為避免造成眩光，投光燈及向日葵高燈建議簡化造型整體規劃，並修改燈具種類。
- (6)景觀植栽規劃建議簡約規劃，整體色彩請降低彩度並減少色彩種類，景觀鋪面部分請取消公園案名簡化設置。
- (7)請增加整體休憩空間街道家具設置。

9. 建築計畫：

- (1)車道透空及地下室挑空部分，請考量安全增加防墜規劃。
- (2)三陽路100巷側鄰房侵占及甲乙梯外牆設置之造型框架部分，請逕依建管規定檢討。

10. 報告書部分：

- (1)修正對照表請對應修正前後圖面，修正對照圖請以左右頁對照修正前後。
- (2)本案圖面圖例位置請正確標示，請確實檢核修正。
- (3)法規檢討請確實回應，應種植喬木數量請依規定計算。
- (4)基地保水及透水檢討無涉都市設計審議部分無需檢附，後續逕依相關規定辦理。
- (5)各章節有關甲、乙梯之立面圖、剖面圖及透視圖請檢附索引說明圖面位置。
- (6)人行道退縮及側院檢討無涉放寬無需檢附專章，請依報告書範本於基地分析及建築計畫章節標註退縮相關內容。
- (7)景觀章節圖面標示不清，請確實檢討及補充多處斷面剖面圖(以比例1/100呈現)，並標示覆土、高程、樹種、設施物高程、境界線、空間名稱及法定退縮範圍等內容。
- (8)請以圖例詳細說明鋪面設置方式。

11. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則46條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則48條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。

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111年5月6日前辦理核備事宜。

(三)本案前已於111年4月22日專案小組決議修正後通過，惟經本府交通局及設計單位說明，機車停車位設置於地下一層確有困難，故設計單位於111年5月4日函送都審報告書到府，針對機車停車位續提專案小組審議，提請111年5月10日專案小組審議決議為，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)：本案本局原則同意。(交評已於111年1

月12日同意備查)。

2. 本府環境保護局會後意見(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成功段393-2、394、444、143地號等4筆土地,基地面積5,934.34平方公尺,興建地上1層地下3層之三重區重陽公園停車場,非屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」,無須實施環境影響評估。
 3. 交通運輸系統部分:本案機車停車位考量涉及原有已取得使用執照建物之法定車位移設,且經本府交通局說明因基地狹小,倘設置機車坡道不符效益,故依「新北市建築物機車停車空間設置要點」規定,機車停車位總數量30輛以下之建築物,且其中10輛以下停車位得設置於法定空地,機車車道請依規定設置,並避免影響車道緩衝空間,另自行車位仍請設置於地下一層,汽機車車道寬度於人行空間應縮減為6公尺以下。
 4. 人行空間及步道系統:本案工程範圍沿道路境界線之法定退縮部分,請沿道路境界線留設1.5公尺植栽帶,種植大型本土常綠喬木,以增加沿街人行步道之遮蔭性。
 5. 請套繪周邊道路行穿線,整體規劃人行動線。
 6. 建議考量落葉樹及常綠樹季節特性及配合移植計畫整體規劃植栽,並補充移植樹種規格。
 7. 報告書部分:
 - (1)修正對照表請對應修正前後圖面,修正對照圖請以左右頁對照修正前後。
 - (2)本案圖面圖例位置請正確標示。
 - (3)法規檢討請確實回應。
 - (4)立面圖、剖面圖及透視圖請檢附索引說明圖面位置。
 - (5)剖面圖(以比例1/100呈現)請標示覆土、高程、樹種、設施物高程、境界線、空間名稱及法定退縮範圍等內容。
 - (6)透視圖請確實模擬植栽樹種(註明季節)。
 - (7)請確實依歷次會議紀錄修正。
 - (8)相關配置應一併配合調整修正。
 8. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則46條部分,應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂,另倘涉及都市計畫法新北市施行細則48條部分,請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。
 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111年5月24日前辦理核備事宜。
- (四)本案經設計單位於111年5月18日提送都市設計審議報告書核定本申請核備,本府於111年6月2日新北府城設字第1110941736號函先行同

	意核備在案。 八、以上提請111年7月8日本市111年度第11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	華潤建設土城區永福段 46、47、48 地號等 3 筆土地集合住宅新建工程	案號	報告案第六案
說明	<p>一、申請位置：土城區永福段46、47、48地號等3筆土地。</p> <p>二、設計單位：邱垂睿建築師事務所 建築師：邱垂睿。</p> <p>三、申請單位：華潤建設股份有限公司 負責人：游啟仁。</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200%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上14層、地下5層，鋼筋混凝土構造，共127戶。</p> <p>(二)建築基地面積：2,061.93平方公尺。 設計建築面積：801.05平方公尺。 設計建蔽率：38.85%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：16,076.68平方公尺。 設計容積面積：7,504.62平方公尺。 設計容積率：363.96%(含獎勵容積)≤364% [200%*(1+21%+50%+3%+6%+2%)] (允建上限)</p> <p>(四)容積移轉面積：866.01平方公尺。(21%) 綠建築獎勵面積：123.71平方公尺。(3%) 智慧建築獎勵面積：247.43平方公尺。(6%) 無障礙環境設計獎勵：82.47平方公尺。(2%) 增額容積獎勵：2,061.93平方公尺。(50%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下： 地下二至地下五層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間、機械室。 地上一層：梯廳、管委會使用空間、公益性設施。 地上一層：集合住宅、公益性設施。 地上二層：集合住宅、公益性設施。 地上三層至十四層：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119輛(含TOD15輛)，實設135輛。(自設16輛) 應設機車144輛(含TOD15輛)，實設144輛。 應設自行車28輛，實設32輛。(自設4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款：「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11月19日提送都審報告書到府，錄案提請110年12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，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</p>		

載：基地位於本市土城區永福段46、47、48地號等3筆土地，基地面積2,061.93平方公尺，興建1幢2棟地上14層地下5層共127戶之集合住宅、公托，建築物高度48.30公尺，場址非位於重要濕地、山坡地，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

2. 本府交通局意見(書面):

(1)請說明公益設施臨停空間規劃，包括臨停車輛(汽機車)規劃(包括動線、停靠區)，另請確實將基地臨停內部化處理，減少對周邊道路衝擊。

(2)頁43本案TOD公共車位似未涉及捐贈請修正說明；另TOD車位應落實開放公眾使用於管理規約載明。

3. 本府工務局意見(書面):

(1)有關開挖率請補計算式P2-1-16。

(2)土管相關退縮等圖例皆未檢附。

(3)各陽台寬度請補標示，另陽台外設置雨遮請依建照業務工作手冊5-14檢討。

(4)2F公益設施及10FB2戶雨遮外設有裝飾板部分請依手冊5-20檢討，另公益設施之空間名稱請填全。

(5)A6、A3戶設置陽台部分請依建築技術規則45條檢討。

(6)升降機請檢討建築技術規則79-2豎道區劃，另安全梯設置防火門應順平。

(7)車道(坡道部分)寬度、走道之淨寬寬度請標示並依建築技術規則檢討。

(8)1層右上方既為無障礙升降機，其高低差部分請依無障礙專章檢討。

(9)無障礙樓梯請以整隻梯為之(請檢核無障礙檢討頁與2層以上平面)。

(10)機車停車位應由機車車道與汽車坡道共用者其坡道寬度請補充檢討，另機車設置大小車數量比誤繕請修正

(11)法定空地設置陽台部分請設置欄杆。

(12)防空避難室設置機電空間及其區劃請依建築技術規則檢討，另請標示空間名稱於圖面，另地下層設置水箱其間距請標示。

(13)避難路徑經由陽台是否符合規定，請釐清。

(14)地下部分距地界之施工距離請釐清。

4. 本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面):

(1)經查旨揭地號土地現行係屬102年3月6日核定實施「變更土城(頂埔地區)都市計畫(運輸兵學校鄰近地區)細部計畫(第一次通盤檢討)」案範圍內之「住宅區」，相關建築及土地使用分區管制要點應依108年11月27日核定實施「變更土城(頂埔地區)都市計畫(運輸兵學校鄰近地區)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)」及「都市計畫法新北市施行細則」等規定辦理，

案內相關條文引用有誤，請依上開規定修正。

- (2)另查本案申請土管容積獎勵部分，請依前開規定逐項依條文文字內容檢討修正。有關本案申請友善建築獎勵，依土地使用分區管制要點第7點規定(略以)：「本都市計畫容積獎勵項目除依施行細則第48條規定辦理外，各容積獎勵項目及額度之規定如下：(一)建築物依施行細則第48條申請綠建築及智慧建築獎勵者，給予容積獎勵。…(三)住宅區內之建築物得依下列規定擇一申請無障礙環境設計之容積獎勵，其獎勵額度如下：1、取得無障礙住宅建築標章，給予基準容積3%之容積獎勵。2、依「住宅性能評估實施辦法」辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者：(1)第一級：給予基準容積2%之容積獎勵。(2)第二級：給予基準容積1%之容積獎勵。」，查本案計畫書係載上開土管第7點無障礙環境設計之容積獎勵第一級2%，應請就獎勵項目核實依土管文字配合修正。
- (3)第80頁，本案基地係臨8M計畫道路，請依前開都市計畫修正道路寬度說明。

5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：

- (1)經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統查有申請紀錄，本案前經本府110年10月13日新北府城開字第1101786809號函確認書面要件，接受基地可移入容積為基準容積之23.4%【964.98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10%)*1.3+接受基地外部環境改善項目0%】，其中申請捐贈土地部分為0%，繳納代金部分為23.4%(964.98平方公尺，繳納代金部分占申請移入總量之100%)，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限(1,649.54平方公尺，位於整體開發地區，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。
- (2)另查本案申請增額容積建築基地位於本市土城區永福段46、47、48地號等3筆土地，面積共計2,061.93平方公尺，係屬土城(頂埔地區)都市計畫(運輸兵學校鄰近地區)細部計畫之住宅區，距離捷運頂埔站(核心交會型)300公尺以內，基準容積率為200%，經本府110年11月30日新北府城開字第1102263227號函書面審查結果，建築基地可申請之增額容積為基準容積50%，其申請增額容積量已達該基地基準容積50%之上限。

6. 專章檢討部分：

- (1)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，超過部分應計入建築樓地板面積，請檢討修正並確認符合建管規定。
- (2)本案申請屋脊裝飾部分，高度以不超過6公尺應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，檢附示意圖說及結構技師耐候、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，並將管理

維護方式納入公寓大廈管規約，原則同意。

7. 依都市計畫規定應提供公共停車空間部分：

- (1) 查本案係申請增額容積之案件，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）案」土地使用分區管制要點規定，應配合法定車位數量之0.2倍留設供公眾使用停車位，請於下次小組前檢附主管機關核定內容辦理。
- (2) 考量民眾實際使用供公眾使用停車位需求，集中設置並鄰近地面層，規劃專用樓、電梯，其出入口應直接鄰開放空間或人行道，請修正。另供公眾使用停車位應與本案法定車位與自設車位區劃設置。
- (3) 承上，前開停車位空間其人行動線進出口規劃於地界線側部分，考量無障礙人士使用，高程請順平處理不得設置階梯。
- (4) 本案設置無障礙停車位位置部分，請考量無障礙人士使用之便利性及安全性設置於鄰近垂直動線處，且其動線以不跨越車道為原則規劃。

8. 有關本案捐贈幼兒園部分：

- (1) 本案依新北市都市設計審議原則第5點第3款規定，捐贈公益性設施應一併捐贈附屬停車空間，並設立獨立連通樓、電梯可供通行，請修正。
- (2) 本案請考量幼兒園之家長接送及配合沿街開放空間整體規劃，以供使用。
- (3) 有關幼兒園外部空間請明確標示專屬空間並區隔與住戶使用範圍。
- (4) 綜上，請洽本府教育局確認本案提供地下汽車停車空間及地面1及2層空間規劃(及連通樓、電梯)是否符合實際使用需求。

9. 公共開放空間系統：

- (1) 全區開放空間及景觀配置部分，目前鄰東南側地界線景觀高程與道路高程相差超過1公尺，請檢討全區高程包括周邊鄰地，以利審視本案高程規劃之合理性，請以全區平均高程調降基地景觀高程並取消設置擋土設施與鄰地順平處理規劃。
- (2) 本案請依「新北市都市設計審議原則」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，請有設置花台部分以降板方式與沿街開放空間順平處理規劃，並加強街道家具及休憩停留空間之規劃設計。
- (3) 考量鄰地開發人行空間沿續性，與鄰地地界應先留設寬1.5公尺之硬鋪面再規劃設置綠帶。
- (4) 本案涉及評定項目「基地內部條件-基地境界線最小退縮距離」部分，退縮範圍應淨空設計不得有構造物，請修正。
- (5) 考量夜間照明安全，沿街開放空間請以布設高燈為主設置，並

取消地坎燈設置。本案夜間照明請配合周邊環境生態考量，取消第3時段建築物立面部分照明設備。

10.交通運輸系統:

- (1)有關汽車位數量設置部分，為滿足停車需求請確實內部化處理，除小坪數單元規劃得依「新北市都市設計審議原則」折減計算，仍請以一戶一車位以法定車位設置。
- (2)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公尺平地緩衝空間，並於配置圖上標示檢討範圍。
- (3)本案請確實依據「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）案」土地使用分區管制要點及「新北市都市設計審議原則」規定檢討自行車位。
- (4)本案垃圾車位與垃圾儲藏室，請留設75公分以上淨寬以利使用。
- (5)本案法規檢討法定汽車位數量有誤，請修正。
- (6)請標示本案車道破口寬度及車道斜率，並請確認符合「新北市都市設計審議原則」及建管規定。

11.景觀計畫:

- (1)本案植栽覆土深度請依「新北市都市設計審議原則」確實檢討喬木應大於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)建築面積範圍不得計入綠化面積，請修正。
- (3)本案喬木數量檢討部分，請以實際設置綠化面積計算所需喬木。
- (4)本案綠覆率檢討有誤，採用喬木栽植時綠覆面之計算方法，請依「新北市都市設計審議原則」附表一之米高徑檢討修正。
- (5)本案景觀配置與建築圖植栽種類不一致，請釐清後修正。

12.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。

13.市府水利局已訂定新北市透水保水自治條例，有關原「都市計畫法新北市施行細則」透水規定已回歸自治條例，惟仍請以低衝擊開發設計景觀設施。

14.本案開挖範圍緊貼地界線，請確保其距離符合建管規定。

15.報告書部分:

- (1)報告書法規檢討，請檢附其完整法條及附圖資料。
- (2)請移除各層配置圖相關家具配置。
- (3)報告書法規檢討請標示頁碼，以利審閱。
- (4)報告書格式及頁碼請依本府公告新北市都市設計審議範本繪製編排，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並詳細載明放寬事項。

17. 相關單位意見請酌參。

18. 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第48條申請3%綠建築容積獎勵、6%智慧建築容積獎勵、2%無障礙容積獎勵部分，請申請人於建造執照前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則第46條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂。

19. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

20. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於111年1月13日前辦理續審事宜。

(二) 本案經設計單位於111年2月8日提送都審報告書到府，錄案提請111年2月18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：基地位於本市土城區永福段46、47、48地號等3筆土地，基地面積2,061.93平方公尺，興建地上14層地下5層共127戶之集合住宅，建築物高度48.30公尺，倘場址非位屬重要濕地，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

2. 本府交通局意見(書面): 無意見。

3. 本府工務局意見(書面):

(1) 前次意見1開挖率與面積計算表值不一。

(2) 前次意見3陽台之寬度請補標，以檢討建築面積。

(3) 前次意見4設置雨遮部分是否降板處理

(4) 前次意見8、9圖不清晰，無法判讀。

(5) 前次意見11無修正。

(6) 前次意見12防空避難室無區劃，並請說明地下一層之水箱兼垃圾儲藏室之合理性，另其水箱兼具未標示。

(7) 前次意見13公益性設施之避難路徑經陽台是否符合規定。

(8) 卷內部分頁數無法對應，請更新。

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10月13日新北府城開字第1101786809號函確認書面要件，本案接受基地可移入容積為基準容積之23.4%，(964.98平方公尺，繳納代金部分為23.4%，佔申請移入容積總量100%)，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限(1,649.54平方公尺，位於整體開發地區內，非位於法定山坡地範圍)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準；另查本案申請增額容積，經本府110年10月14日新北府城開字第

1101701986號函書面審查結果，建築基地可申請之增額容積為基準容積之50%，其申請增額容積量已達該基地基準容積50%之上限。

5. 有關本案捐贈幼兒園部分：

- (1) 本案依「新北市都市設計審議原則」第5點第3款規定，捐贈公益性設施應一併捐贈附屬停車空間，並設立獨立連通樓、電梯可供通行部分，申請單位併同提出將本案依「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）案」土地使用分區管制要點規定，留設供公眾使用停車位（法定車位數量之0.2倍）及其相關附屬空間（含獨立之垂直動線等…）捐贈予本府教育局以確保供公眾使用，教育局會上表示原則同意。
- (2) 承上，有關上開供公眾使用停車位涉及使用及管理部分，應依相關規定辦理後續事宜。
- (3) 另有關幼兒園停車使用動線需至戶外連通樓電梯作使用部分，請考量其安全性及使用便利性，將獨立連通樓電梯挪移規劃至幼兒園旁一併作整體規劃。
- (4) 幼兒園內部空間規劃請加強規劃使用上之效益，請補充相關圖說，再請教育局確認規劃內容後再予核備。

6. 依都市計畫規定應提供公共停車空間部分：

- (1) 本案於地面一層車道旁設置之樓、電梯通至地下層部分，目前緊靠於鄰地退縮3公尺範圍且未以梯廳作為室內外空間之區劃，請配合前開意見並配合，景觀調整位置規劃獨立梯廳，並加強對外動線之引導。
- (2) 承上，有關垂直動線服務核之規劃應符合無障礙規定。

7. 公共開放空間系統：

- (1) 請補充基地周邊之現況高程並與鄰地順平處理。
- (2) 本案涉及評定項目「基地內部條件-基地境界線最小退縮距離」部分，為確保緊急救災時之通行使用，部分圍牆請改以綠籬方式規劃。另查報告書景觀模擬圖設立高聳之圍牆，請確實依「新北市都市設計審議原則」規定設置圍牆以1.2公尺高及牆面透空率需達70%以上規劃。
- (3) 考量夜間照明安全，沿街開放空間及車道周邊請以布設景觀高燈。
- (4) 請確保車道穿越人行空間，其高程應與相鄰人行空間一致。
- (5) 空調主機請以遮蔽美化方式處理。

8. 交通系統部分：

- (1) 本案請依「新北市都市設計審議原則」規劃社區使用車位規劃訪客停車位。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。
- (2) 報告書面積計算表請補充檢討自行車設置。
- (3) 本案法規檢討法定汽車位數量有誤，請修正。

9. 本案綠化面積檢討有誤且檢附內容不一致，請修正。

	<p>10.本案依「新北市公共開放空間管理基金計算管理運用要點」檢討管理維護費用有誤，請修正。</p> <p>11.報告書部分：</p> <p>(1)公寓大廈管理規約請依「新北市都市設計審議原則」逐項檢討管理維護事項(如：屋脊裝飾物、訪客停車位及管理維護費用…等)，並以紅字註記。</p> <p>(2)報告書景觀示意圖與配置圖不一致，請釐清後修正。</p> <p>(3)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。</p> <p>(4)報告書封面送件日期，請以實際送件日期填寫。</p> <p>(5)報告書法規檢討摘錄文字有誤，請修正。</p> <p>(6)報告書所載比例尺寸與實際測量不一致，請修正。</p> <p>(7)報告書第七章節建築圖說部分，請移除相關建管法令檢討內容。</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.有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第48條申請3%綠建築容積獎勵、6%智慧建築容積獎勵、2%無障礙容積獎勵部分，請申請人於建造執照前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則第46條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂。</p> <p>15.以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>16.以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於111年3月4日前辦理核備事宜。</p> <p>(三)本案經設計單位申請核備展延至111年3月18日，續於111年3月9日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於111年6月6日新北府城設字第1110446281號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請111年7月8日本市111年度第11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	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2次變更設計)	案號	報告案第七案
說明	<p>一、申請位置：新莊區思源段632、634、638、639、635、640、645、632、644、633、646、641及鴻福段239地號等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：7,548.98平方公尺。 設計建蔽率：38.18%≤40%。</p> <p>(三)總樓地板面積：86,032.56平方公尺。 設計容積面積：61,498.3平方公尺。 設計容積率：311.03%≤400%</p> <p>(四)新建建築各層用途如下： 地下四至三層：停車空間、機房。 地下二至一層：醫院、防空避難室兼停車空間。 地上一至十六層：醫院。 屋突一至二層：機房、水箱。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車428輛，實設428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號函同意核備在案。</p> <p>(二) 本案前經本府110年7月12日新北府城設字第1101030961號函同意(第1次變更設計)在案。</p> <p>(三) 本案設計單位於110年11月11日提送都審報告書到府，提請110年11月26日專案小組審議，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。</p> <p>1. 本府交通局意見(書面)：</p> <p>(1) 本案原核准汽車位428席，查此次變更為地下室自設汽車停車位減少47席，共381席，已達提送交通差異分析報告門檻，請依規定送本局審查。</p> <p>(2) 請補充目前停車場實際使用狀況。</p>		

- (3) 查報告書此次變更減少停車位數原因為調整空間配置，請說明調整後預計衍生人車數量，是否有停車外溢之可能性。
2. 本府環境保護局意見(書面):本案涉及環境影響評估部分，依據所附資料載：基地位於本市新莊區思源段631、632、633、634、635、638、639、640、641、644、645、646-2及鴻福段239地號，基地面積19,772.15平方公尺，場址非位屬重要濕地範圍內，興建1棟地上16層地下4層之急重症大樓、1棟地上4層地下1層之動力中心，建築物高度分別為71.60公尺、18.50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):經查上開土地係新莊都市計畫之醫院用地，不得作為容積移轉接受基地。
4. 汽車停車數量:因本次變更設計汽車數輛減少47輛部分，需送交評差異分析審查，請本案先送交通影響評估確定停車數量後再續提小組。
- (1) 依建築技術規則第59條第5項(略以):「都市計畫內區域屬本表第一類或第三類用途之公有建築物，其建築基地達1500平方公尺者，應按表列規定加倍附設停車空間。但符合下列情形之一者，得依其停車需求之分析結果附設停車空間:…」，本案依規定應設置576輛汽車位。
- (2) 本案申請放寬建築技術規則公有建築物停車加倍放寬之規定，新北市都市設計及土地使用開發許可審議會109年4月9日專案小組會議紀錄第3點第2款:「有關申請單位會上申請停車數量檢討提請建築技術規則第59條第5項公有建築物停車加倍放寬之規定，請申請單位說明理由建築師及交通技師簽證專章檢討後，經本府交通局審查同意後，原則同意。」。本案於提出交通改善因應措施並經交通影響評估審查同意設置428輛後，核備都市設計審議在案。
- (3) 綜上，有關本次變更設計汽車數輛減少47輛部分，涉及放寬專章事項，惟本次變更設計未檢附專章檢討，且變更設計不得低於原核准數量，故請依原核備428輛設置。
5. 景觀綠化部分:
- (1) 請依「新北市都市設計審議原則」檢附綠覆率檢討。
- (2) 本次變更設計「急重症大樓」高燈減少4盞部分，請依前次變更設計13盞設置。
6. 有關本次急重症立面配合機能需求立面變更部分，請配合平面詳實標示，另西向立面遮陽板變更部分請依建管規定檢討。
7. 報告書部分:
- (1) 透視圖「台北醫院」字體大小與立面圖不符，並請依原核備本尺寸設置。另有關變更後圖面及示意圖，請詳實標示。

(2) 地下樓層高度圖面與變更差異表不符，請釐清。

(3) 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。

(4) 變更圖說應清楚框出變更項目及左右頁面對照說明。

8. 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。

9. 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。

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. 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12月10日前辦理續審事宜。

(四) 本府城鄉發展局110年12月20日同意申請單位續審展延至110年12月24日。

(五) 本案設計單位於110年12月24日提送都審報告書到府，以上提請111年1月18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) 案地現況機車停車需求甚高，旨案醫院機車停車現有溢出之現象，若將汽車位調整作為診間將衍生更多停車需求，請再檢討機車停車位格數。

(2) 後續網球場將作為員工機車停車場，請說明如何引導及確保員工將機車停放於網球場；另是否滿足衍生之停車需求，如有不足建議未來檢討網球場是否有作為立體機車停車場之可能性。

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

3. 本府工務局意見(書面)：緊急升降機排煙室檢討確認。

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案土地使用分區為醫院用地，尚無涉本科權管業務。

5. 汽車停車數量：

(1) 依建築技術規則建築設計施工編第59條附表說明(五)(略)：「都市計畫內區域屬本表第一類或第三類用途之公有建築物，其建築基地達1500平方公尺者，應按表列規定加倍附設停車空間。但符合下列情形之一者，得依其停車需求之分析結果附設停車空間：…」，本案依上開規定檢討之車位為576輛汽車位。

(2) 本案申請放寬建築技術規則公有建築物停車加倍放寬之規定，新北市都市設計及土地使用開發許可審議會109年4月9日專案小組會議紀錄第3點第2款：「有關申請單位會上申請停車數量檢討提請建築技術規則第59條第5項公有建築物停車加倍放寬之規定，請申請單位說明理由建築師及交通技師簽證專章檢討後，經本府交通局審查同意後，原則同意。」。本案於提出交通改善因應措施並經交通影響評估審查同意設置428輛後，核備都市設計審議在案。

(3) 綜上，有關本次變更設計汽車數輛減少47輛部分，涉及放寬專章事項，且變更設計不得低於原核准數量，故請依原核備428輛設置。

6. 依據本府108年6月17日新北府工建字第1081024025號函說明都市設計審議案件需於120天內完成都審核備程序，本案建造執照掛件日110年10月4日，作業期限及規定依「新北市都市設計及土地開發許可審議作業要點」第5點第3款辦理。
7. 倘涉及容積增加法令適用日變更，請一併檢討。
8. 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。
9. 本次變更部分請建築師確實檢討，不得與歷次會議決議抵觸。
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。

(六) 本案設計單位於111年2月23日提送都審報告書到府，提請111年3月17日專案小組審議，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

1. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，本局無新增意見，仍請依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。
4. 機械式停車位因對醫院空間使用者不友善，且環境品質低於原核准內容，請以平面車位調整規劃。
5. 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。
6. 本次變更部分請建築師確實檢討，不得與歷次會議決議抵觸。
7. 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111年3月31日前辦理都審續審事宜。

(七) 本案設計單位於111年3月31日提送都審報告書到府，錄案提請111年4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):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，本局無新增意見，仍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):經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，尚無容積移轉案件紀錄。
4. 本次審議內容車位數量符合原核備並以平面車位設置，原則同意。
5. 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。
6. 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。
7. 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. 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第46條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則48條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。
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111年4月29日前辦理都審核備事宜。

(八) 本案經設計單位於111年4月29日、111年5月18日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於111年6月10日新北府城設字第1110821638號函先行同意核備在案。

八、以上提請111年7月8日本市111年度第11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	達永建設板橋區江子翠段第二崁小段 233-4 地號等 4 筆土地及第一崁小段 102-192 地號集合住宅新建工程 (第 2 次變更設計)	案號	報告案第八案
說明	<p>一、申請位置：板橋區江子翠段第二崁小段 233-4、241-2、258-43、258-44、第一崁小段 102-192 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：王德普</p> <p>三、申請單位：達永建設股份有限公司 負責人：莊文欽</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 23 層，地下 5 層，鋼骨鋼筋混凝土造，共 118 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：1,775 平方公尺。 設計建築面積：729.93 平方公尺。 設計蔽率：41.12% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：17,225.74 平方公尺。 設計容積面積：9,052.47 平方公尺。 設計容積率：509.99%(含獎勵容積) ≤ 510% [300%*(1+30%+40%)](允建上限)</p> <p>(四) 容積移轉獎勵：1,597.5 平方公尺(30%) 危老獎勵：2,130 平方公尺(40%)</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下： 地下二至六層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一至二層：金融機構、管委會。 地上三至二十三層：集合住宅。 屋突一層：機房。 屋突二至三層：電梯機房、水箱。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 101 輛，實設汽車 110 輛 (自設 9 輛)。 應設機車 118 輛，實設機車 118 輛。 應設自行車 35 輛，實設 39 輛。(自設 4 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「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>六、辦理經過： (一) 本案前經本府 109 年 9 月 15 日新北府城設字第 1091593580 號函同意核備。 (二) 本案前經本府 110 年 5 月 14 日新北府城設字第 1100784039 號函</p>		

第1次變更設計同意核備。

(三) 本案經設計單位於111年3月30日提送都審報告書到府，錄案提請111年4月20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，本局均無新增意見，仍請依本局歷次審查意見辦理。
2. 本府交通局意見(書面)：本次變更設計無涉停車位數及停車場出入口變更，有關交通部分本局原則同意。
3. 本府工務局意見(書面)：陽台外露梁格柵僅能設置80公分。
4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：前經新北市政府109年12月15日新北府城開字第1092450769號函核准容積移轉得移入接受基地本市板橋區江子翠段第一崁小段102-192地號、江子翠段第二崁小段233-4、241-2、258-43、258-44地號等5筆土地(面積1,775平方公尺，住宅區)之容積為1,597.50平方公尺(已達評定可移入容積量接受基地基準容積之30%：接受基地連接道路寬度40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2%，超出部分無條件捐贈)(未達接受基地基準容積40%之上限，2,130平方公尺，位於捷運場站500公尺範圍內，非屬法定山坡地)。
5. 22樓露台面積調整，報告書未檢附變更後之二分之一面積以上之綠能設施或設備設置檢討，請修正。
6. 本次調整景觀配置，請以不低於前次核准之綠覆率規劃。
7. 變更樓層總高度及陽台外露樑設置格柵，請逕依建管規定檢討辦理。
8. 報告書部分：
 - (1) 報告書變更處請詳實框選並說明變更內容，如未框選則不視為本次變更審議項目，請修正。
 - (2) 法規檢討說明及對照頁碼錯誤，請修正。
 - (3) 報告書變更說明編號請標註於變更處，抽換底圖請標註底圖頁碼，請修正。
9. 本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由，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46條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則48條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。
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111年5月4日前辦理核備事宜。</p> <p>(四) 本案經設計單位於111年5月4日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於111年6月15日新北府城設字第1110848394號函先行同意核備在案。</p> <p>七、以上提請111年7月8日本市111年度第11次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	新北市經濟發展局新店區寶橋段 684 地號等 5 筆土地 寶高智慧產業園區統包工程兩遮增建案	案號	報告案 第九案
說明	<p>一、申請位置：新店區寶橋段 518、518-3、519、520、684 地號等 5 筆土地。</p> <p>二、設計單位：華興聯合建築師事務所 建築師：張至正</p> <p>三、申請單位：新北市政府經濟發展局 法定代理人：何怡明</p> <p>四、土地使用分區：乙種工業區(建蔽率 60%，容積率 210%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地下 2 層，地上 9 層，鋼構造，共 89 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：41,397.48 平方公尺。 設計建築面積：10,871.54 平方公尺。 設計建蔽率：26.38% ≤ 60%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：80,948.56 平方公尺。 設計容積面積：59,635.02 平方公尺。 設計容積率：144.19% ≤ 210%。</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下： 地下一至二層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：廠房、店鋪、郵局、托嬰中心。 地上二至九層：廠房。 屋頂層：機房。</p> <p>(五) 停車空間：應設汽車 241 輛，實設汽車 479 輛(自設 238 輛)。 應設機車 241 輛，實設機車 614 輛(自設 373 輛)。 應設自行車 61 輛，實設自行車 142 輛(自設 81 輛)。</p> <p>六、法令依據：本案係依據「變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」第 17 點規定，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 111 年 4 月 21 日提送都審報告書到府，提請 111 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)：無意見。</p> <p>2. 本府環境保護局會後意見(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寶橋段 684、518、518-3、519、520 地號等 5 筆土地，基地面積 41,397.48 平方公尺(謄本面積)，申請既有大樓新建雨遮，非屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」，無須實施環境影響評估。</p> <p>3. 本次因增建雨遮申請辦理都市設計審議，相關變更圖面請檢附原核准圖面左右對照，並確實框選變更範圍，以利檢視本次新增雨</p>		

說明	<p>遮與原核准差異，其餘非本次審議項目不予討論並請刪除圖面，倘無法確實修正應再續提專案小組確認。</p> <p>4. 請補充說明增建兩遮材質及色彩計畫。</p> <p>5. 面積計算表請以110峽使字第128號使用執照與本次增建兩遮對照說明面積計算表，目前無法檢視，請修正並依建管規定檢討。另原核准樓地板面積、總樓地板面積數值皆與原核准數值不一致，請釐清並修正。</p> <p>6. 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，都審案經本府核備後，申請人應自收受核備函知日起1年內申請建築執照。未依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。</p> <p>7. 報告書部分： (1) 建築面積計算圖實際使用面積與面積計算表不一致，請釐清。 (2) 法規檢討請確實於頁碼欄位標示相關圖說頁碼。 (3) 面積計算表請刪除雜項工作物及法定工程造價欄位。</p> <p>8. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則46條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則48條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。</p> <p>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。</p> <p>10. 相關單位意見請酌參。</p> <p>11. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>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111年5月24日前辦理核備事宜。</p> <p>(二) 本案案經設計單位於111年5月23日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於111年6月17日新北府城設字第1110974260號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請111年7月8日本市111年度第11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	王怡乃鶯歌區中正段 176 地號 1 筆土地住宅新建工程	案號	報告案第十案
說明	<p>一、申請位置：鶯歌區中正段 176 地號等 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：劉旭堯建築師事務所 建築師：劉旭堯。</p> <p>三、申請單位：王怡乃 負責人：王怡乃。</p> <p>四、土地使用分區：第一種住宅區(建蔽率 50%，容積率 200%)。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 5 層，地下 0 層，鋼筋混凝土造，共 1 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：159 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：72.49 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：45.59% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：437.33 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：362.42 平方公尺。</p> <p>設計容積率：227.94%(含獎勵容積) ≤ 228% [200%*(1+14%)] (允建上限)。</p> <p>(四)危險老舊建築物容積獎勵面積：44.52 平方公尺(14%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地上一層至地上五層：住宅。</p> <p>屋突一至三層：樓電梯間、水箱、機房。</p> <p>(六)停車空間：應設機車位 1 輛，實設 1 輛。</p> <p>應設自行車位 1 輛，實設 1 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案係依據「變更鶯歌都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)土地使用分區管制要點」第 12 點第 2 目規定，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 12 月 24 日提送都審報告書到府，錄案提請 111 年 1 月 17 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，依據所附資料載：基地位於本市鶯歌區中正段 176 地號 1 筆土地，基地面積 159 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 5 層無地下層共 1 戶之住宅，建築物高度 18.5 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 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>		

2. 本府交通局意見(書面): 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, 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, 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. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):

(1) 經檢視報告書 P2-13 第 39 條之條文內容應為附表一土地使用分區建蔽率及容積率規定表, 請修正。另依據報告書 P3-2 旨案核准危老獎勵為 14%, 其計算式誤植為 16%, 請修正檢討內容。

(2) 有關報告書 P2-22, 經檢視旨案非屬第二管制分區(高度不得超過 21 公尺), 故檢討內容無需檢討小於 21 公尺, 請修正。

(3) 有關報告書 P4-3 所適用土管法規為 109 年 11 月 10 日核定實施之變更鶯歌都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案, 其前開土管已包含建築物高度管制, 無需載明 109 年 11 月 10 日變更鶯歌都市計畫(鶯歌石(南側中正路、文化路附近地區)建築物高度管制計畫)案, 請修正。另有關報告書 P4-3 高度管制範圍圖之基地位置標示錯誤, 請修正。

(4) 有關報告書 P2-14 之實設綠化面積與 P6-3~6-4 所載數值不一致, 請修正。

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, 尚無容積移轉案件紀錄。

5. 建築計畫部分:

(1) 本案是否涉及與鄰地之共同壁部分, 請設計單位釐清。

(2) 本案提送都市設計審議係就土地使用分區管制要點第 12

點:(略以)「為保有鶯歌火車站至鶯歌石間良好景觀視野及入口意象, 凡上述區域內新建增建改建之建築物, 均須經都設會審議通過後方得申請建築」, 目前本案周邊多為低矮(二至三層)立面材料為紅磚式樣之建築量體規劃, 因本案之透視模擬並未完整與基地周邊現況套繪, 且東南向立面以實牆方式處理, 為維護本案與鶯歌石間良好景觀視野, 考量周邊建物請調降屋突為 2 層(6 公尺)及加強建築物色系與環境之融合與協調性。

(3) 有關涉及停車空間部分, 請與本府交通局確認後續規劃方式。

(4) 本案未依都市設計審議原則第 2 點第 2 項規定於基地後側境界線留設退縮 1.5 公尺以上建築, 現退縮範圍內有陽台構造

物不符規定，請修正。

- (5)依建築技術規則建築設計施工編第 110 條第 1 項第 3 款規定，建築物自基地境界線退縮留設之防火間隔在 1.5 公尺以上未達 3 公尺範圍內之外牆部分，應具有半小時以上防火時效，其牆上之開口應裝設具同等以上防火時效之防火門窗等防火設備，現 1 樓後側皆以大面開口方式對外，請說明適法性。
- (6)本案依都市計畫法新北市施行細則第 41 條規定，應留設前院深度 3 公尺，現前院退縮建築範圍內有外牆飾條等構造物不符規定。
- (7)現規劃之垃圾暫存空間設置於 1 樓後側，考量環境維護應妥善圍蔽。
- (8)依透視圖所示 2 樓外側設有兩遮構造物，正立面各層設有橫向飾條，與平面圖說不一致，請釐清後修正。

6.景觀計畫：

- (1)為加強沿現有巷之景觀，柔化建築物量體對於周邊環境之影響，請於建築線側規劃 1.5 公尺寬之植栽槽，並配合車道範圍整體規劃。
- (2)請詳細標示基地內外高程，並於鄰地設置排水設施。
- (3)本案不可綠化之可扣除面積請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函檢討辦理，前院退縮 3 公尺範圍仍請計入綠化面積檢討。
- (4)露台及屋突 1 層屋頂平台請依「都市計畫法新北市施行細則」第 44 條規定，檢討設置二分之一面積以上之綠能設施或設備。
- (5)夜間景觀請結合沿街綠帶設置高燈，住宅出入口請加設壁燈。

7.報告書部分：

- (1)法規檢討(P2-13)危老容積核准率錯誤，請修正。
- (2)4-3 都市計畫圖未標示基地位置，請修正。
- (3)建築物外牆材質磚材尺寸、6-4 栽植詳圖及鋪面剖面圖未涉都審事項，請移除。
- (4)景觀配置圖請補充基地內外相關高程、退縮檢討線、人行道、樹穴尺寸標示等，景觀剖面圖請標示退縮檢討線、鋪面及道路側構造物、人行道寬度、橫向坡度比及樹穴等尺寸。
- (5)設計圖說除柱列線及尺寸外，未涉都審事項尺寸，請移除。
- (6)各向立面材質已於 5-3 節說明，立面圖說材質標註請移除。

(7)剖面圖空間名稱請與平面圖一致，請修正。

8.倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則 48 條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。

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 111 年 1 月 31 日前辦理續審事宜。

(二)本案設計單位於 111 年 2 月 9 日提送都審報告書到府，錄案提請 111 年 3 月 4 日專案小組審審查，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，本局無新增意見，仍請依本局歷次審查意見辦理。

2.本府交通局意見(書面)：本案未設置汽車位已由申請人切結未來不得要求本局於周邊設置路邊車位，故本局無意見。

3.本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：尚無涉及土地容積移轉事宜。

4.建築計畫部分：

(1)報告書已補充周邊環境視覺模擬及基地至鶯歌石間之觀景分析，又基於申請者使用需求，電梯需達屋突 1 層並於屋突 2 層設置電梯機房，屋突高度依前次會議紀錄調降以 7.25 公尺規劃。

(2)為確保基地與四周鄰地順平銜接，請補充現況基地內外高程。

5.景觀計畫：

(1)請加強沿建築線側規劃 1.5 公尺寬之植栽槽，柔化建築物量體對於周邊環境之影響。

(2)綠化量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第 10 點規定計算，另不可綠化適用項目及原則請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函檢討，現檢討之綠化面積、綠覆率及喬木數量錯誤，請修正。

(3)屋頂綠化請以剖面圖檢討綠化覆土並標註相關尺寸。

6.報告書部分：

(1)P3-1 與 P3-2 核准函重覆，請修正。

(2)報告書內各剖面示意圖請補充檢討法線。

(3)景觀照明燈具數量與圖示不符，請修正。

(4)P7-2 平面圖請補繪西北側雨遮，請修正。

7.倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則 48 條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。

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

9.相關單位意見請酌參。

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 111 年 3 月 18 日前辦理核備事宜。

(三)依申請人 111 年 3 月 4 日「局長與民有約」申請書，於 111 年 3 月 23 日辦理研商會議，決議如下：請設計單位與業主溝通後再重新提出方案，依都市設計審議程序送小組掛件審查。

(四)本案設計單位於 111 年 3 月 18 日及 111 年 4 月 6 日提送都審報告書到府，錄案提請 111 年 4 月 14 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。

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

2.本府交通局意見(書面):本案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)：尚無涉及土地容積移轉事宜。

4.本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：查本次係修正建築計畫及景觀計畫(綠化及綠覆率、景觀照明…)等項目，其修正後項目尚符合都市計畫法新北市施行細則及細部計畫之主管，故本科尚無意見。

5.本次依申請者使用需求重新提送屋突 3 層樓規劃，請設計單位補充屋突 3 層使用用途及外觀量體規劃說明。

6.有關目前屋脊裝飾物規劃仍對於街道具有壓迫性，請重新考量修

飾屋突量體感。

7.屋脊裝飾物部分：

(1)請依新北市都市設計審議原則第6點規定，並附結構技師檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目計算，現以3公尺高度規劃，續提專案小組討論。

(2)有關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，屋頂突出物水平投影面積等檢討請逕依建管規定檢討，倘依內政部營建署104年3月17日營署建管字第1040014868號函辦理，個案認定應先取得建築主管機關同意再提會討論。

8.屋頂綠化剖面圖標註覆土深度為30公分，女兒牆扣除覆土深度僅90公分，不符建築技術規則建築設計施工編第38條規定，欄桿扶手高度，不得小於110公分，請依建管法令檢討辦理。

9.報告書部分：

(1)歷次專案小組修正對照表，修正情形說明請依規劃內容詳實回復，請修正。

(2)面積計算表總樓地板面積數值錯誤，請修正。

(3)平面設計圖說請詳實套繪屋突立體構架平面，請修正。

(4)請確實依歷次專案小組意見修正報告書內容。

10.倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則46條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則48條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。

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111年4月28日前辦理續審事宜。

(五)本案經設計單位於111年4月28日提送都審報告書到府，錄案提請111年5月16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

	<p>料載：基地位於本市鶯歌區中正段 176 地號土地，基地面積 159 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 5 層地下 0 層共 1 戶之住宅，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> <p>2.本府交通局意見(書面):本案交通部分本局原則同意。</p> <p>3.本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):尚無涉及土地容積移轉事宜。</p> <p>4.本次申請者依使用需求重新提送以屋突 2 層總高度為 9 公尺之斜屋頂規劃，請補充說明設備設置之必要尺寸，並加強整體立面外觀融入周邊環境設計。</p> <p>5.報告書部分：</p> <p>(1)設計圖說立面圖部分，屋頂平台女兒牆位置門窗繪製錯誤，請修正。</p> <p>(2)請確實依歷次專案小組意見修正報告書內容。</p> <p>6.倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則 48 條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。</p> <p>7.請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。</p> <p>8.相關單位意見請酌參。</p> <p>9.以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>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 111 年 5 月 30 日前辦理核備事宜。</p> <p>(六)本案經設計單位於 111 年 5 月 30 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 111 年 6 月 24 日新北府城設字第 1111014818 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 111 年 7 月 8 日本市 111 年度第 11 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	元智大學林口區麗林段 217 地號 1 筆土地元智大學新北分部新建工程	案號	報告案 第十一案
說明	<p>一、申請位置：新北市林口區麗林段 217 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：台灣餘弦建築師事務所 建築師：陳宇進</p> <p>三、申請單位：元智大學 申請人：吳志揚</p> <p>四、土地使用分區：文教區(建蔽率 50%、容積率 250%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地下 1 層，地上 9 層，鋼筋混凝土構造，共 1 戶。</p> <p>(二)建築基地面積 : 25,193.56 平方公尺。 設計建築面積 : 4,814.79 平方公尺。 設計建蔽率 : 19.11% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積 : 23,450.06 平方公尺。 設計容積面積 : 16,029.81 平方公尺。 設計容積率 : 65.63% ≤ 250%(法定上限)。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層 : 警衛室。 地上一層 : 餐廳、宿舍。 地上一層 : 教學場所、零售場所。 地上一層 : 回收室。 地上二層至九層 : 教學場所。 地上二層至八層 : 宿舍。 屋突一層 : 梯間、機房。 地下一層 : 停車、機房。 地下一層 : 教學場所。</p> <p>停車空間：應設汽車 78 輛，實設 80 輛(自設 2 輛)。 應設機車 78 輛，實設 85 輛(自設 7 輛)。 應設自行車 12 輛，實設自行車 12 輛。</p> <p>(五)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據都市計畫法新北市施行細則第 45 條規定，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 111 年 1 月 17 日提送都審報告書到府，錄案提請 111 年 3 月 9 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。</p>		

1.本府交通局意見(書面):

- (1)本案初期開發實設汽車位 80 席、機車位 85 席，未達應提交評門檻，惟如後續分期開發倘累計達應實施交評標準，則請應依規定送審。
- (2)倘有跨校區接駁車服務需求，請將接駁車位內化於基地停車場(圖中未見相關配置)；護理學校若規劃附設長照機構則有關接送及救護車輛停放(靠)空間應予考量；零售業如開放校外民眾消費請檢討臨停及公共車位需求。
- (3)請說明寶林路原有公車站後續處理方式，圖說未見退縮空間設置公車彎及候車亭供新巴士使用，請補充新建及維養權責，另公車彎請檢討符合設置規範。
- (4)停車場出入口仍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。
- (5)動線：內部動線部分，停車場與校園內部各種車輛(包含汽車、機車、自行車)動線規劃應避免與行人交織，請調整配置或加強安全警示設施，並請將校內行車動線之車道標誌標線標示清楚。
- (6)停車位
 - A.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，並將身心障礙車位標示清楚。
 - B.考量本案學生、員工及臨停等需求確實內部化處理，訪客停車位亦同，仍請補說明分析檢討所提供機車位是否能滿足停車需求。

2.本府工務局意見(書面):

- (1)電子報告書內容不齊全。
- (2)歷次審查意見未附，請確認前次意見是否有修正。
- (3)專章檢討報告書未見。
- (4)類組名稱請依土管規定填寫。

3.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：基地位於本市林口區麗林段 217 地號土地，基地面積 25,193.56 平方公尺，興建護理館、階梯教室、宿舍、警衛室，建築物高度分別為 35.75 公尺、6.3 公尺、28 公尺、3 公尺，基地非位屬山坡地，倘本次申請範圍屬目的事業主管機關原許可之開發範圍內，無擴建工程(擴建(含擴大)係指原已取得目的事業主管機關許可之開發行為，開發單位申請擴增其開發基地範圍)，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 條規定，則無須辦理環境影響評估。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。

4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):

(1)管制要點第1點、第7點、第8點，請依附件一更新條文內容。

(2)管制要點第6點，請依附件一、二更新條文內容。

(3)管制要點第31點，請依附件二更新條文內容。

(4)請依附件二新增第44點及第53點，並確實檢討。

(5)管制要點第54點第1項規定，請依附件二(第54點)更新條文內容；第2、3項規定，請依附件一(第52點)更新條文內容，並確實依本點檢討。

5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):尚無涉及土地容積移轉事宜。

6. 請說明整體校地開發構想圖書及分期分區發展計畫。

7. 開放空間：依土地使用分區管制要點第53點規定，申請建築時應自道路境界線至少退縮4公尺建築，並至少留設2公尺以上人供座人行步道使用，相關圖面之地界線、建築線、退縮4公尺退縮請以定值標示。

8. 公共開放空間系統：

(1)景觀剖面圖請加強說明各區高程，並檢討橫向坡度不得大於4%。

(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，並以設置高燈為主增加數量，且開放空間不得設置投射燈。

(3)人行空間內若原已有硬體設施物(如候車亭則須考量開發案之統整性，共同規劃設計，請併交通局意見檢討辦理。

9. 交通運輸系統：

(1)請補充說明汽機車車道寬度及平地緩衝空間範圍，該緩衝空間兩側以植栽或設施區隔以維護行人安全。

(2)本案自行車實際設置與檢討數量不一致，請釐清後修正。

(3)請套繪寶林路側大型接駁巴士之動線軌跡，確保人車動線使用安全。

(4)目前規劃之戶外停車區與教學空間距離較遠，應避免2期開發造成樹木移植之土地擾動，建請評估將兩處車道規劃於寶林路側，或就校園之現有連外動線合理規劃進出車道。

10. 景觀計畫：

(1)有關集水溝之規劃請配合治洪池周邊人行動線整體規劃，請詳細標示檢討基地全區排水高程，確保規劃符合使用的功能性，並應有足夠之安全防護設施。

(2)有關本案設置圍牆部分，其詳細標示圍牆高度且不得高於120公分、牆基高度不得高於20公分，另有圍牆面鏤空檢

	<p>討請放大尺寸檢討，確認鏤空率達 70% 以上，請修正。</p> <p>(3) 鋪面材質未確實說明，請依照都市設計審議範本製作報告書，人行空間與車道色系應一致，請修正。</p> <p>(4) 依「都市計畫法新北市施行細則」第 44 條規定檢討，有關屋頂綠化檢討有誤，應包含警衛室、回收室面積，請修正。</p> <p>(5) 本案綠覆率面積檢討有誤，請修正。</p> <p>11. 報告書部分：</p> <p>(1) 報告書比例及法退範圍有誤且剖面圖，請修正。</p> <p>(2) 請刪除非地面層之防救災計畫書圖。</p> <p>12. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則 48 條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。</p> <p>13. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。</p> <p>14. 相關單位意見請酌參。</p> <p>15. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>16. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 111 年 3 月 23 日前辦理核備事宜。</p> <p>(二) 本案經設計單位申請核備展延至 111 年 4 月 6 日，續於 111 年 4 月 6 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 111 年 6 月 24 日新北府城設字第 1110637051 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 111 年 7 月 8 日本市 111 年度第 11 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	煌麒樹林區博愛段846-6地號等11筆土地新建工程(第2次變更設計)	案號	報告案第十二案
說明	<p>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。</p> <p>二、設計單位：陳柏元建築師事務所 建築師：陳柏元</p> <p>三、申請單位：煌麒有限公司 負責人：吳宗茂</p> <p>四、土地使用分區：商業區(建蔽率70%，容積率380%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上12層，地下4層鋼筋混凝土構造，共11戶。</p> <p>(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%。</p> <p>(三)總樓地板面積：6,153.22平方公尺。 設計容積面積：3,698.80平方公尺。 設計容積率：635.53%(含獎勵容積) < 636.7% [380%*(1+28%+39.55%)] (允建上限)</p> <p>(四)容積移轉：874.78平方公尺(39.55%)</p> <p>(五)危老獎勵：619.24平方公尺(28%)</p> <p>(六)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至四層：停車空間、機房。 地下一層：商場。 地上一至四層：店鋪。 地上五至十二層：辦公室。 屋突一層至三層：水箱、機房、梯間。</p> <p>(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。</p> <p>(八)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。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(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。</p> <p>(二)本案前經本府110年8月6日新北府城設字第1101249312號函，第1次變更設計核備在案。</p> <p>(三)本案設計單位於111年2月22日提送都審報告書到府，提請111年3月17日專案小組審議，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)：交通部分，本局原則同意。</p> <p>2. 本府環保局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，本局無新增</p>		

意見，仍請依本局歷次審查意見辦理。

3. 本府經濟發展局意見(書面)：有關煌麒公司提出本投資案由原商業空間及旅館，調整為商場及辦公室之規劃，本局對於企業基於自身財務評估及未來發展性提出之變更規劃，原則表示尊重，惟仍請該公司後續能將招商對象之代表性，以及該案對在地產經之核心效果性併同納入考量。
4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，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，可移入接受基地容積惟874.78平方公尺(未達接受基地基準容積40%之上限884.64平方公尺，位於整體開發地區，位於距1等火車站500公尺內)。
5. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：
 - (1) 經檢視本案法規檢討章節，係以108年7月3日實施之都市計畫法新北市施行細則檢討，惟土管要點已100年1月17日「變更樹林都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)」案檢討。新舊法規檢討有不一致之情況，請先確認本案之法令適用日，並援引適時之法令據已檢討。
 - (2) 另前開法令不應新舊割裂適用，倘以現行最新法規檢討，則細則、土管皆應一致採用現行法規；反之亦然。
 - (3) 第4-9頁設計建蔽率及設計容積率檢討未修正，請依實際情形修正之。
6. 本案報告書變更前後圖面及各項數據內容未正確檢附，且各圖面比例未標示或錯誤，檢討與圖面內容套疊混亂，以致無法審閱，請修正。
7. 本案基地原已完成容積移轉程序並取得建造執照在案，配合本府經濟發展局招商，原引進國際旅館促進地方發展，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，故僅就增建部分(地上11、12層)討論。
8. 惟本次變更使用用途為B-2商場及G-3辦公室，後續將請本府經濟發展局說明相關內容是否符合本府招商內容，請依例次會議決議及本府經濟發展局意見辦理。
9. 請釐清本案是否涉及原建照變更，倘涉及變更應全案重新審議，請依「新北市都市設計審議原則」檢討停車位以平面停車設計為原則，不得設置機械停車。
10. 因涉及招商內容及規定，倘應全案重審議請檢附地下、地上各層平面圖詳細說明變更內容，並依下列意見重新檢視全區規劃方式：
 - (1) 建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬1.5公尺以上建築，請確實依「新北市都市設計審議原則」規定淨空設置。
 - (2) 汽機車出入口部分：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，並請與法定退縮範圍留設至少4公尺緩衝空間。

(3) 交通運輸系統：

A. 考量本案基地條件，有關無障礙車位部分，原核備因實際使用係由飯店協助服務，故同意無障礙車位得以折繳代金方式處理，本次變更使用用途為G-3辦公室，請依建管規定設置無障礙車位。

B. 機車停車位應於地下一層集中設置。

C. 本案變更為多戶商業使用，請依「新北市都市設計審議原則」規定，考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸空間、訪客及郵務臨停車位並配合服務動線規劃設置裝卸及臨停車位。

(4) 請補附公寓大廈管理規約，並依「新北市都市設計審議原則」正確檢附公寓大廈管理規約應包括事項，並依報告書範本以1~2頁載明，除都審應加註事項於其他事項部分註明，餘依內政部範本及建管規定辦理，免予檢附。

(5) 景觀計畫：

A. 請確認地面一層及屋頂綠化之綠化面積、綠覆面積是否變更，並以不低於原核准設置。

B. 請補充剖面說明地面一層及屋頂綠化之覆土深度符合規定。

C. 請補充騎樓照明以維護夜間人行安全，並請於車道出入口增加警示設施及照明。

(6) 防救災計畫請以變更後圖面重新送審，檢附核章圖面。

11. 報告書部分：

(1) 封面申請項目請確實勾選。

(2) 變更差異表未清楚說明變更內容且數據檢核錯誤，請修正。

(3) 原核定都審專案小組會議紀錄字體模糊，請清晰檢附。

(4) 說明開發內容、設計目標及構想章節無涉都市設計審議部分請刪除。

(5) 報告書圖面請確實標註原核准、第1次變更設計及本次變更圖面。

(6) 本次變更使用用途，請檢附法定汽、機車及自行車計算方式，確保符合規定。

(7) 建築面積計算圖平面檢附錯誤。

(8) 請補附完整建築線圖面內容。

(9) 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。

(10) 面積計算表各項數據變更內容無法相互對應，數據計算錯誤，且容積樓地板面積及總樓地板面積變更請詳列各層變更數據以利檢核。

(11) 無涉都市設計審議事項無需檢附。

(12) 立面原旅館名稱字樣請配合取消設置。

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抵觸。
 14. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則46條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則48條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。
 15. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。
 16. 相關單位意見請酌參。
 17. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。
 18. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於111年3月31日前辦理續審事宜。
- (四) 本案設計單位於111年3月31日提送都審報告書到府，提請111年4月19日專案小組審議，決議為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，本局無新增意見，仍請依本局歷次審查意見辦理。
 2. 本府工務局意見(書面)：本次變更項目為法定空地面積減少、用途變更、法定停車位數量增加、綠化增加、一樓平面微調、部分立面等變更，爰本局無意見。
 3. 本府交通局意見(書面)：交通部分，本局原則同意。
 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號函核准容積移轉在案，接受基地位於本市樹林區博愛段846-6、850、851、852、853、855、856、857、858、861、862地號等11筆土地，面積共計582平方公尺，係屬樹林都市計畫之商業區，基準容積率為380%，申請移入容積為874.78平方公尺(未達接受基地基準容積40%之上限884.64平方公尺，位於整體開發地區，位於距1等火車站500公尺內)。
 5. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：本科前於111年3月17日業以提供書面意見在案，惟查本次計畫書內容並未依上開意見檢討修正，故請依上開意見辦理。
 6. 本案變更使用用途為B-2商場及G-3辦公室，業經本府經濟發展局111年3月25日新北經招字第1110523512號函說明(略以)：「...為本局招商一條龍專案服務案件，有關該公司綜合衡酌疫情衝擊、成本效益及未來發展性，爰調整原旅館用途為商場及辦公室之規劃，本局原則表示尊重...商場設置有助於滿足周邊地區

民生需求，活絡地方商業，另增設辦公空間亦可帶動鄰近區域投資及創造就業機會；加以新建商辦大樓有利於提升樹林火車站周遭舊有市容，打造現代化商貿環境，仍與新北市政府鼓勵民間擴大投資並促進地方經濟發展之招商目的一致，後續請貴局廣續協助本投資案相關事宜。」，本案為本府經濟發展局協助招商之專案案件。

7. 承上，本案既經本府經濟發展局確認為招商專案服務案件，請建築師確實回應釐清本案變更內容，倘未涉及原已取得建造執照核准內容調整，延續本案原核准及第1次變更設計內容，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)，提請都市設計審議，其餘部分請依建管程序辦理建造執照變更。倘未能確實回應將依規定駁回本案申請。
8. 景觀部分：本案屋頂層及地面層綠化面積增加部分，請確實標註變更位置，計算內容請以灌木及植被範圍計算，喬木計算面積有誤，請修正。
9. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格事項：
 - (1) 空調室外機請設置於建築物內側挑空處，避免排風直接朝向鄰地。
 - (2) 本案招牌廣告形式圖面與說明不符，請確認修正。
10. 報告書部分：
 - (1) 變更差異表未清楚說明變更內容且數據檢核錯誤，請修正。
 - (2) 說明開發內容、設計目標及構想章節無涉都市設計審議部分請刪除。
 - (3) 報告書圖面請確實標註原核准、第1次變更設計及本次變更圖面。
 - (4) 本次變更使用用途，請確實說明檢附法定汽、機車及自行車計算方式，確保符合規定。
 - (5) 相關單位意見請依本案法令適用日援引事實之法令據以檢討部分，請確實回應並修正。
 - (6) 本案鋪面材質及家具配置圖檢附之第1次變更設計核准內容有誤，請修正，並確實標註本次變更後之規畫內容並對照變更前圖面說明變更內容。
 - (7) 無涉都市設計審議事項無需檢附。
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。
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. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則46條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新

	<p>北市施行細則48條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。</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並詳細載明放寬事項。</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111年5月3日前辦理核備事宜。</p> <p>(五)本案經設計單位於111年5月3日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於111年6月24日新北府城設字第1110838331號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請111年7月8日本市111年度第11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>