

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1月22日
發文字號：新北府城設字第1110115810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1月14日「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會111年度第1次會議」會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府111年1月5日新北府城設字第1110009906號開會通知單及111年1月7日新北府城設字第1110055097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1月28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、新北市政府經濟發展局(討論案第1案)、新北市政府捷運工程局(討論案第1案)、新北市政府新聞局(討論案第2案)、交通部臺灣鐵路管理局(討論案第3案)、新北市政府養護工程處(討論案第1、2案)、新北市政府新建工程處(討論案第1案)、新北市政府綠美化環境景觀處(討論案第1案)、新北市政府動物保護防疫處(討論案第1案)、新北市林口區公所(討論案第1案)、桃園大眾捷運股份有限公司(討論案第1案)、行政院新莊聯合辦公大樓管理小組(討論案第2案)、國家電影及視聽文化中心(討論案第2案)、新北市板橋區公所(討論案第3案)、華創影城股份有限公司(討論案第1案)、大元聯合建



築師事務所(討論案第1案)、富融建設股份有限公司(討論案第2案)、大矩聯合建築師事務所(討論案第2案)、順慶建設開發股份有限公司(討論案第3案)、楊振植建築師事務所(討論案第3案)、劉培森建築師事務所(報告案第1案)、廖錦盈建築師事務所(報告案第2案)、李明紘建築師事務所(報告案第3案)、許國勝建築師事務所(報告案第4案)、大哲聯合建築師事務所(報告案第5案)、李浩原建築師事務所(報告案第6案)、吳慶漳建築師事務所(報告案第7案)、陳朝雄建築師事務所(報告案第8案)、許義明建築師事務所(報告案第9案)、李安憲建築師事務所(報告案第10案)、鑄力聯合建築師事務所(報告案第11案)、三大聯合建築師事務所(報告案第12案)、元宏聯合建築師事務所(報告案第13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 1 次大會會議紀錄

一、時間:111 年 1 月 14 日(星期五)上午 9 時 30 分。

二、地點:本府 28 樓都委會會議室。

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:如簽到簿。

六、主席致詞。

七、宣讀上次會議紀錄。

決議:確認通過。

八、作業單位工作報告。

九、審議事項:

(一)報告案:

1. 遠東資源開發板橋區仁愛段 1159-3 地號等 14 筆土地 TPKE 大樓新建工程(第 3 次變更設計)。
2. 西北食品林口區工二段 36 地號 1 筆土地作業廠房新建工程(第 1 次變更設計)。
3. 三瑯建設八里區大堀段 30 地號 1 筆土地連棟透天住宅新建工程。
4. 全坤建設開發新莊區忠孝段 474 地號等 6 筆土地住商大樓新建工程(第 1 次變更設計)。
5. 江陵建設新店區斯馨段 132 地號等 4 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
6. 鴻緯開發三重區富貴段 326 地號等 4 筆土地集合住宅新建工程(第 2 次變更設計)。
7. 大漢建設八里區龍米段 1869、1870 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程。

8. 立盛食品八里區埤頭段 159-1、159-2 地號等 2 筆土地廠房新建工程。
9. 和毅建設八里區商港段 22 地號 1 筆土地住商大樓新建工程(第 1 次變更設計)。
10. 潤泰創新國際三重區五谷王段 200 地號等 7 筆土地集合住宅新建工程(第 3 次變更設計)。
11. 潤泰創新國際三重區五谷王段 136 地號等 15 筆土地集合住宅新建工程(第 2 次變更設計)。
12. 三新二奧特萊斯林口區建林段 386、387、388 地號等 3 筆土地商場新建工程(第 1 次變更設計)。
13. 亞昕國際開發新莊區副都心段一小段 59 地號等 6 筆土地住商大樓新建工程(第 1 次變更設計)。
14. 經本府都市設計簡化審議核准通過之案件 1 案:威駿建設新莊區副都心段一小段 347 地號 1 筆土地店鋪集合住宅新建工程(第 2 次變更設計)。

(二)討論案：

1. 華創影城林口區建林段 395 地號等 7 筆土地華創林口影視園區新建工程。
2. 富融建設新莊區副都心段一小段 406 地號 1 筆土地辦公大樓新建工程。
3. 順慶建設板橋區亞東段 2、3-1、4-2 地號等 3 筆土地集合住宅新建工程。

十、散會:下午 12 時 10 分。

都市設計及土地使用開發許可審議會 111 年度第 1 次會議 簽到冊

日期	中華民國 111 年 1 月 14 日 (星期五) 上午 9 時 30 分		
地點	新北市政府 28 樓都委會會議室		
主任委員	黃白平		
副主任委員	邱俊良		
出席委員	簡委員連貴		蘇委員瑛敏
	鄭委員晃二	鄭晃二	張委員銀河
	胥委員直強		吳委員杰穎
	崔委員懋森	崔懋森	許委員晉誌
	洪委員迪光	洪迪光	江委員彥霆
	董委員娟鳴		廖委員國誠
	周委員繼祖	周繼祖	高委員文婷
	李委員泰陽	李泰陽	汪委員俊男
	湯委員潔新	湯潔新	古委員禮淳
	林委員秀芬	林秀芬	郭委員俊傑
	金委員肇安	金肇安	

都市設計及土地使用開發許可審議會 111 年度第 1 次會議

列席單位 簽到冊

壹、時間：中華民國 111 年 1 月 14 日(星期五) 上午 9 時 30 分

貳、地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

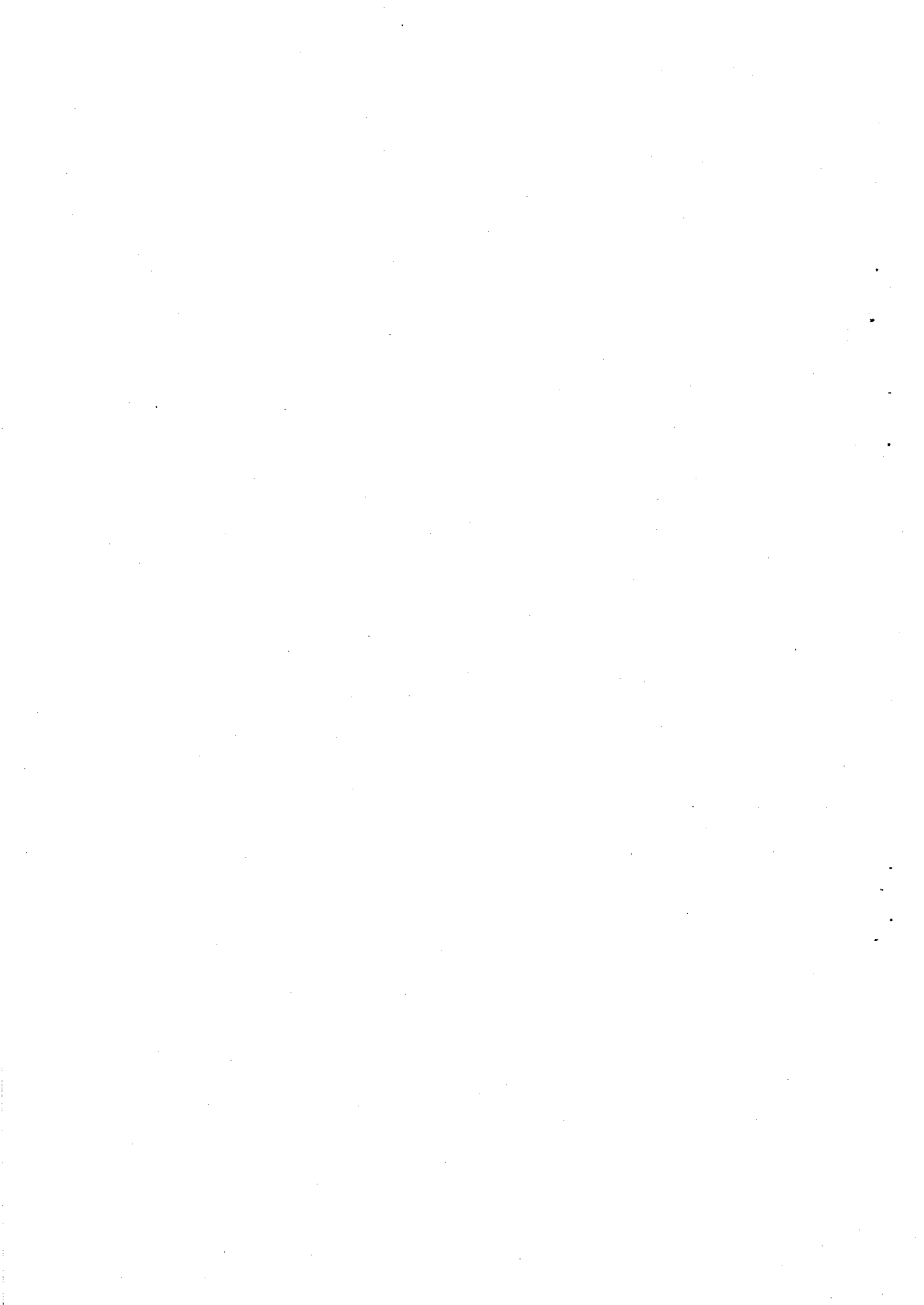
參、出席單位/人員：

單位	職稱	簽名處
新北市政府工務局		
新北市政府交通局	科員	齊博逸 李侗縱
新北市政府環境保護局		
新北市政府經濟發展局	簡任科員	林廷偉
		王美惠 蔡文錫
新北市政府捷運工程局		
新北市政府新聞局	科員	吳建德
交通部臺灣鐵路管理局	技術助理	劉堯新

單位	職稱	簽名處
新北市政府新建工程處		
新北市政府養護工程處		
新北市政府綠美化環境 景觀處		
新北市政府動物保護防 疫處	承辦	黃育騰
新北市政府林口區公所		許純性
行政院新莊聯合辦公大 樓管理小組	組長	蕭政傑
國家電影及視聽文化 中心		
新北市政府板橋區公所		

單位	職稱	簽名處
新北市政府城鄉發展局		
		李淑鈴
		吳敏滄
		秦子傑 李如晴
		孫錫卿 許元
		孫淑怡 李曉萍
		謝賢錫 譚福政
		鄧奇 蔡翔宇

單位	職稱	簽名處
華創影城股份有限公司 (討論案第1案)		張維銘 張明波 陳松吉
大元聯合建築師事務所 (討論案第1案)	建築師	張明波 張維銘
富融建設股份有限公司 (討論案第2案)		謝國榮 謝國榮 謝國榮
大矩聯合建築師事務所 (討論案第2案)	建築師	張明波
順慶建設開發股份有限公司 (討論案第3案)	劉朝銘	劉朝銘
楊振植建築師事務所 (討論案第3案)	建築師	楊振植
劉培森建築師事務所 (報告案第1案)		
廖錦盈建築師事務所 (報告案第2案)		
李明紘建築師事務所 (報告案第3案)		
許國勝建築師事務所 (報告案第4案)		
大哲聯合建築師事務所 (報告案第5案)		
李浩原建築師事務所 (報告案第6案)		
吳慶漳建築師事務所 (報告案第7案)		
陳朝雄建築師事務所 (報告案第8案)		
許義明建築師事務所 (報告案第9案)		
李安憲建築師事務所 (報告案第10案)		
鑄力聯合建築師事務所 (報告案第11案)		
三大聯合建築師事務所 (報告案第12案)		
元宏聯合建築師事務所 (報告案第13案)		



案由	華創影城林口區建林段 395 地號等 7 筆土地影視園區新建工程	案號	討論案 第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市林口區建林段 395、385、385-2、385-4、392-5、393、394 地號等 7 筆土地。</p> <p>二、設計單位：大元聯合建築師事務所 建築師：姚仁喜。</p> <p>三、申請單位：華創影城股份有限公司 負責人：張榮華。</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：地上 25 層地下 4 層鋼筋混凝土構造，共 4 戶</p> <p>(二)建築基地面積：43,636.75 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：22,900.28 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：52.48% ≤ 60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：265,265.42 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：143,679 平方公尺。</p> <p>設計容積率：329.26%(含獎勵容積) ≤ 330% [300*(1+10%)] (允建上限)。</p> <p>大規模開發獎勵：13090.02 平方公尺 (10%)。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下四至三層：停車空間、機房。</p> <p>地下二層：新媒體製作暨後製中心、大型遊憩設施、新媒體創意產業辦公室、停車空間、機房。</p> <p>地下一層：新媒體製作暨後製中心、大型遊憩設施、新媒體創意產業辦公室、停車空間、機房、防災中心。新媒體製作暨後製中心、餐飲服務業、新媒體創</p> <p>地上一層：創意產業辦公室、大型遊憩設施、機房。新媒體製作暨後製中心、餐飲服務業、新媒體創</p> <p>地上二層：創意產業辦公室、大型遊憩設施、機房。新媒體製作暨後製中心、餐飲服務業、</p> <p>地上三層：新媒體創意產業辦公室、健身中心、大型遊憩設施、機房。</p> <p>地上四層：新媒體製作暨後製中心、餐飲服務業、大型遊憩設施、機房。</p> <p>地上五至六層：新媒體影視發表中心、新娛樂多功能場館設施、新娛樂多功能場館設施、機房。</p> <p>地上七至八層：新媒體影視發表中心、新媒體製作暨後製中心、機房。</p> <p>地上九層：新媒體製作暨後製中心、機房。</p> <p>地上十層：新媒體製作暨後製中心、新娛樂多功能場館設施、機房。</p>		

地上十一層：新娛樂多功能場館設施、機房。

地上十二至十四層：新媒體創意產業辦公室、機房。

地上十五至二五層：旅館。

屋突一層至三層：機械室。

(五)停車空間：應設汽車 1,590 輛，實設 1,822 輛(自設 232 輛)。

應設機車 1,590 輛，實設 1,590 輛。

應設自行車 239 輛，實設 239 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」，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案申計單位於 110 年 2 月 4 日檢送報告書到府，並提請 110 年 3 月 8 日及 110 年 6 月 9 日兩次專案小組審查，惟經申設單位來函說明為配合都市設計審議專案小組決議意見及產品組合變動等因素考量，故本府同意申請人撤回本案申請都市設計審議程序。

(二)本案設計單位於 110 年 8 月 18 日檢送報告書到府，提請 110 年 10 月 13 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)：本案據所附資料載：基地位於本市林口區建林段 385、385-2、385-4、392-5、393、394、395 地號等 7 筆土地，基地面積 43,636.05 平方公尺(謄本面積)，興建 1 幢 1 棟地上 25 層地下 4 層共 4 戶之華創影城林口園區，建築物高度 117.2 公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 26、31 條規定，開發面積未達 5 公頃，且建築物高度未達 120 公尺，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. 本府工務局意見(書面)：

(1) P.2-3-1 土管 54 條法定空地綠化不足應提都審審議，非自行於屋頂綠化補足，請確認。

(2) 土管細則檢討說明請確實。

(3) 面積計算表請補各層用途計樓層高度、車位檢討請註記檢討依據及計算式。

(4) 特安梯排煙室不可共用，請確認特安梯依技規檢討數量是否足夠。

(5) 特安梯請依計規 241 條檢討

(6) 地下 2 層用途不同請區劃

(7) 地下 1 層部分空間名稱未填，請確走廊寬度

(8) 停車空間大小車位請補圖例。

3. 本府交通局意見(書面)：

(1) 開發單位於 110 年 4 月 16 日提送本案交通影響評估報告書(第 2 次審查)至本局審查，本局已於 110 年 5 月 12 日函復本局意見，爰請

儘速提送，以避免交通配套涉及都市審議事項而未能同時處理。

(2) 按本局前次意見第 1 點，因基地鄰地街廓未來亦有東森及三井等大量體開發，且鄰近林口交流道，未避免造成該區交通惡化，所列原則如下，請開發商確實辦理。

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

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

C. 按本局前次意見，有關停車場出入口寬度問題：

(a) 請說明 10 米開口放寬到 11 米的必要性，建議 17 米開口寬度縮減至原 14.5 米，縮減為 2 進 1 出的配置，並可依尖離峰到離情形採調撥處理，減少車輛交織與縮短破口友善行人。

(b) 考量加強行人保護措施及管制貨車進出詳細規劃時段及出入口寬度說明是否符合相關法規規範，請再詳細補充說明。

(c) 按本局前次意見第 4 點，動線：

甲、本案停車場於文化三路原規劃 3 處出入口，本次修正為 2 處，各車種與使用類別用途車輛於各停車場出入口有進有出？另出入口 A 規劃有遊覽車位 2 席、汽車出入口及裝卸車進出口，致所規劃停車場處入口各動線過於混雜，用路人辨識不易，請再詳細說明基地各出入口規劃之緣由為何，並請以進離場動線不交織、有效紓解進場排隊車輛為主要考量因素調整。

乙、地面層車行動線圖中，地上一層規劃裝卸車位及遊覽車位，裝卸車及遊覽車動線與地上一層及地下層車輛進離場動線交織，且緊鄰綠帶恐影響行人通行安全，仍未見詳細說明如何有效分流管理避免危險。

丙、地上一層平面配置圖說，停車場出入口 A 於小型車入口處之圓環前似規劃 3 席停車位及 3 席大客車停車位，惟該處規劃有 A 處出入口及圓環臨停空間，其動線過於混雜，請說明其臨停空間規劃之必要性，請補充最大型車輛軌跡圖，否則檢討是否有其他適當位置規劃臨停空間，避免影響周邊道路交通順暢。

丁、本案停車場於文化三路規劃 3 處出入口，各車種與使用類別用途車輛於停車場出入口 A、B、C 有進有出，且出入口 A 似有規劃迎賓車道(是否符合法規?)並規劃有遊覽車位 3 席及臨停車位 3 席，所規劃停車場處入口各動

線過於混雜，用路人辨識不易，請詳細說明基地各出入口規劃之緣由為何，並請以進離場動線不交織、有效紓解進場排隊車輛為主要考量因素調整。

戊、基地停車場 2 處出入口應考量加強行人保護措施及管制貨車進出時段。

己、專卸車位改到地下停車場是否未來園區內會有大型較高的車輛進出，是否會有無法進出地下室的問題產生？

(d) 停車位

甲、敘明基地旅館於基地一層僅規劃共 2 席大客車停車位，惟基地旅館規劃共 207 間客房，請再所提供遊覽車車位是否足供停放。

乙、停車供需檢討分析本案所設停車位供給尚能滿足於各類用途使用需求，惟基地所設停車格位數量仍須滿足基地衍生需求，並須考量顧客、員工及卸貨臨停等需求確實內部化處理；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給，仍請再詳實評估。

丙、本案原於地上一層及地下二層(11 席)皆規劃有裝卸車位，本次修正僅於地上一層規劃 9 席裝卸車位，惟所設停車格位數量仍須滿足基地衍生需求，並予內部化處理，故仍請詳實評估基地汽機車停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給；另於意見回應承諾未來未於道路路側申請臨停空間，請檢附相關承諾切結書。

丁、基地停車配置說明表中，本案規劃有旅館及商場，僅規劃 3 席計程車排班車位、11 席裝卸車位與 4 席遊覽車車位，請再詳細說明並評估所提停車供給是否能滿足需求；基地所設停車格位數量仍須滿足基地衍生需求，並予內部化處理，故仍請詳實評估基地汽機車停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):查無容積移轉申請事項。

5. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):

(1) 經檢核本案綠化規定，請依都市計畫法新北市施行細則 43 條核實檢討。

(2) 本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46 條義務性綠建築之相關規定，請貴科併同於都審核備時，本府簽訂協議書，以資查考。

6. 有關本計畫區全街廓開放空間配置部分：

(1) 依本計畫區除依都市計畫書規定，應留設南北向帶狀開放空間軸及都市風廊外，本府分別前於 110 年 4 月 29 日及同年 5 月 11 日召開本案及鄰案「東林資產林口區建林段 392 地號 1 筆土地東森集團全球營運總部新建工程」開放空間研商會議，結論：「1. 兩案應合併留設本街廓中心廣場開放空間總寬度達 26 公尺(分別自地界線

兩側各退縮 13 公尺寬硬鋪面及植栽帶)，以引導本區商業人潮活動廣場。2. 為確保未來全區開放空間人行順平無高差，本案應配合廣場用地及公車站用地設計高程，坡度不大於 4% 為原則。」，請依上開結論留設。

- (2) 經查本案業依前開研商會結論，配合留設 13 公尺寬之開放空間，並順平調整高程。另 13 公尺範圍內，不得設置阻隔性之花台、植栽(灌木)帶、階梯、通排氣墩、開門範圍等構造物，請修正。
- (3) 退縮 13 公尺寬中軸開放空間之喬木植栽帶，請配合鄰地留設檺木。另有關基地南側街角部分，請配合上開退縮調整植栽帶加大街角廣場。
- (4) 本案依土地使用分區管制要點規定，應於文化三路側留設 7.5 公尺寬帶狀式公共開放空間部分，請依「新北市都市設計審議原則」規定，留設雙排大型本土喬木。

7. 法規檢討：

- (1) 本計畫區土地使用分區管制要點(以下簡稱土管要點)規定許可土地使用項目部分，因本案係本府招商案件，該都市計畫定位係以「數位新媒體、娛樂新生活」為發展定位，請本案各空間使用申請項目確保符合「擬定林口特定區計畫(第六種產業專用區)細部計畫書」土地使用分區管制要點二、(2)生活支援服務性產業：依「林口特定區計畫土地使用分區管制要點」中心商業區之容許使用項目規定辦理，惟不得作為住宅使用，開發總量以本計畫第六種產業專用區全區土地面積基準容積 30% 為上限部分，應專章檢討。本案檢討各使用類組及其附屬、服務空間檢討範圍尚不符合土管規定，請重新合理檢討計算釐清修正後，涉及土管許可土地使用項目之設置及檢討請本府經濟發展局審認後辦理。
- (2) 本案依「新北市各都市計畫產業專用區及工商綜合區建築物設計及使用審查要點」規定檢討部分，業經本府經濟發展局簽奉不受審查要點第 3 點及第 4 點規定限制，請檢附相關證明文件。

8. 車道出入口設置部分：

- (1) 有關本案基地南側設置車道破口規劃超過「新北市都市設計審議原則」規定破口 8 公尺以下設置部分，請補充交通影響評估審查意見，續提討論。
- (2) 本案基地內沿建築退縮範圍留設之「預設公車亭」，請依交通影響評估審查內容辦理。
- (3) 建議減少自設車位數以減低對都市車流量衝擊，後續仍請依交通影響評估審查內容辦理。

9. 因本案係本府招商案件，有關本案各空間使用項目應先經本府經濟發展局確認符合土管要點，惟本案多處樓層高度放寬超過「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點」規定，報告書僅就挑高部分說明，其他樓層高度放寬使用未檢附詳細平面圖且報告書說明不一致，請確實依上開規定檢討及意見修正，補充實際使用需求相關資料後，續提討論。

10. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項：

- (1) 考量本案量體龐大且造型特殊(生態球)，為避免本開發案對都市環境產生負面影響，請就交通、光害、節能、防災、結構安全等內容詳細說明，以利後續審議。
- (2) 有關本案都市防災部分請確實檢討建築技術規則設計施工編之屋頂避難平台、地面層救災動線等相關規定。另有涉及與綠化放寬以屋頂補足產生之。
- (3) 本案裙樓設置廣告刊版部分，請依建管規定辦理並於報告書移除。
- (4) 查本案無申請屋脊裝飾物審議，有關屋頂突出物請依建管規定辦理。

11. 景觀計畫：

- (1) 本案地面一層綠化面積檢討不足，且「無法綠化之面積」適用項目及範圍檢討有誤，請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函檢討後一併修正，倘涉及綠化不足部分請補充專章檢討再行討論。
- (2) 本案生態球棟及露臺請依「都市計畫法新北市施行細則」第 44 條檢討屋頂綠化。
- (3) 屋頂綠化剖面圖請補充標示其覆土深度，以利確認符合「新北市都市設計審議原則」規定。
- (4) 本案於臨道路側請減少階梯設置，以利無障礙環境設置。
- (5) 本案請以專章檢討詳實計算車位數量。

12. 報告書部分：

- (1) 本案請套繪鄰地最新地面一層景觀配置圖以利審議。
- (2) 報告書比例有誤請修正。
- (3) 本案配置圖及剖面圖請詳細繪製(如:標示各區高程、獎勵範圍、周邊鄰地及路緣石)，以利審議。

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

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 110 年 10 月 27 日前辦理續審事宜。

(三) 本案設計單位於 110 年 10 月 27 日檢送報告書到府，提請 110 年 11 月 29 日專案小組審查決議如下：本次提案內容仍有涉及空間使用、交通影響等規劃議題尚未釐清確認，依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會作業要點」第 5 點第 2 項規定(略以)：「…審議以二次小組及一次大會為限」故退回申請，後續請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會作業要點」辦理。

1. 本府環境保護局意見(書面): 涉及環境影響評估部分, 據所附資料載: 基地位於本市林口區建林段 395、385、385-2、385-4、392-5、393、394 地號等 7 筆土地, 基地面積 43,636.05 平方公尺, 土地使用分區為第六種產業區, 興建地上 25 層地下 4 層共 4 戶之影視園區, 建築物高度 119.95 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、31 條規定, 開發面積未達 5 公頃, 且建築物高度未達 120 公尺, 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): 開發單位於 110 年 4 月 16 日提送本案交通影響評估報告書(第 2 次審查)至本局審查, 本局已於 110 年 5 月 12 日函復本局意見, 請開發單位儘速修正後提送, 餘無意見。
3. 本府工務局意見(書面):
 - (1) 9 層平面圖新媒體製作暨後製中心是否為技規總則編第 3 條之 3:D2 類供參觀、閱覽會議且無舞台設備之場所; 3 層平面圖新媒體製作暨後製中心又為 B2 類, 請確認。
 - (2) 3 層平面圖西北側標示特安梯及排煙室, 但圖面未繪製。
 - (3) 辦公室附設餐飲設施是否有主從關係請確認。
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, 尚無涉及土地容積移轉事宜。
5. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格:
 - (1) 本案生態球棟依「都市計畫法新北市施行細則」第 44 條檢討屋頂綠化部分, 為考量應對於環境有示範及教育之效果請評估以 BIPV 方式規劃。另將屋頂綠化以集中方式檢討部分, 請合理與生態球屋頂整體配設規劃, 續提討論。
 - (2) 另考量球面曲率請補充說明不造成光害及加強說明場內人員使用數量之合理性。
 - (3) 有關本案量體龐大且造型特殊(生態球), 仍請就整體之內容詳細說明, 減少環境衝擊以達到良好的文化教育效果。
 - (4) 本案位於第六種產業專區, 依「擬定林口特定區計畫(第六種產業專用區)細部計畫書」第六章第二節, 第六種產業專區以新媒體發展、電影、廣播電視、音樂及表演藝術、數位內容、廣告、創意生活、文教展演、設計等相關設施使用為主, 惟查報告書目前生態球棟說明未來將引進少數保育類動物、農場動物、非保育類野生動物、兩棲爬蟲、昆蟲...等溫室型建築物使用, 是否符合「擬定林口特定區計畫(第六種產業專用區)細部計畫書」第六章第二節產業發展構想原意, 本府目前政策係以避免建築物違反都市計畫使用衍生社會(及環境)問題, 請洽經發局確認符合許可土地使用項目及生活支援服務性產業比例上限。
 - (5) 承上, 生態球棟之空間設立及動植物移入館內作為展示、動物醫院等空間用途應符合使用規定, 並與相關主管機關(動保處)確認。
6. 屋頂突出物請依建築技術規則設計施工編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, 並依建管規定檢討。

7. 有關本案設置旅館部分，請合理規劃其空間配置。
8. 主體建築物申請樓層高度放寬部分：
 - (1) 地上 2 層至 4 層規劃為餐飲服務業(目前申請為 B-3 類組)，請放大比例，清晰檢附平面配置圖，並補充機電技師簽證說明其設備規劃使用合理性後續題討論。
 - (2) 地上 12 層至 14 層規劃為新媒體創意產業辦公室(目前申請為 G-2 類組)，請清晰檢附平面配置圖，並補充機電技師簽證說明其設備規劃使用合理性，另經本府經濟發展局會上說明已經函文同意，故請補充圖說及函文。
9. 公共開放空間系統：
 - (1) 本案西南側留設都市風廊及南北向帶狀開放空間軸交界處之廣場開放空間規劃部分，請配合鄰地(三井案)調整編號 C 植栽穴設計，以利未來引入商業人潮及公眾通行之使用性及全區景觀規劃一致性。
 - (2) 本案人行空間、綠帶、設施帶街道家具、指標系統等規劃配置，應配合鄰地(東森)整體景觀規劃。
 - (3) 本案依土地使用分區管制要點留設 7.5 公尺退縮人行空間部分，其橫向坡度不得大於 4%，請修正。
10. 交通運輸系統部分：
 - (1) 有關本案基地南側設置車道破口規劃超過「新北市都市設計審議原則」規定破口 8 公尺以下及自設車位數達 208 台部分，請補充交通影響評估審查意見後續題討論。
 - (2) 本案基地鄰近捷運車站，請加強對於自行車位之規劃數量，以利使用。
 - (3) 考量本案基地周邊之空間規劃會有眾多人流(轉運站、捷運站等)，請與鄰地介面處理以坡道順平銜接，確保通行空間之順暢。
 - (4) 地下 1 層停車空間其部分空間名稱標示有誤，請釐清後修正。
11. 本案設置戶外下沉廣場部分，其植栽不得計入綠化量檢討，請修正
12. 報告書部分：
 - (1) 防救災計畫之審查核定表，請檢附經本府消防局審核確認用印文件。
 - (2) 本案地面一層綠化設置植草磚部分，與景觀配置圖以大面積綠帶繪製部分不一致，請釐清後修正。
13. 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。
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. 綜上，因本案已召開多次專案小組，惟有涉及上述議題請申請業者

	<p>儘速確認，並建議得先以諮詢方式提送，以利後續審議作業進行。</p> <p>(四)本案設計單位於110年12月8日函針對110年11月29日小組決議提請復議及送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請111年1月14日本市111年度第1次大會討論。</p>
提請復議事項	<p>一、本案依本府110年12月29日新北府城設字第1102501914號函提請大會審議。</p> <p>二、提請大會討論確認事項：</p> <p>(一)生態球規劃與設計。</p> <p>(二)車道破口及自設車位數量。</p>
本次審查相關單位意見	<p>一、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395、385、385-2、385-4、392-5、393、394地號等7筆土地，基地面積43,636.75平方公尺，場址非位屬山坡地，興建1幢1棟地上25層地下4層共4戶之華創影視林口園區，建築物高度119.95公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第26、31條規定，開發面積未達5公頃，且建築物高度未達120公尺，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>二、本府交通局意見(書面)：有關交通部分本局原則同意。</p> <p>三、本府新建工程處意見(書面)：討論案第一案暫無涉本處業務事項，故無意見。</p> <p>四、本府養護工程處意見(書面)：有關華創影城林口區建林段395地號等7筆土地華創林口影視園區新建工程，前已提供書面意見，尚無本處應配合事項。</p> <p>五、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，尚無申請容積移轉紀錄。</p>
決議	<p>申請單位復議說明不予採納，應依110年11月29日專案小組決議：「本次提案內容仍有涉及空間使用、交通影響等規劃議題尚未釐清確認，依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會作業要點」第5點第2項規定(略以)：『…審議以二次小組及一次大會為限』故退回申請」辦理，請申請單位詳實規劃並檢附完整資料圖面及說明後，依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會作業要點」規定重新提出申請，並就前次小組會議決議及土地使用、全區交通系統、球形建築量體規劃(日照模擬、產生眩光等對環境產生之影響)、內部展示內容釐清及說明。</p> <p>有關涉及球形建築內部動植物規劃內容部分，建請經濟發展局與動物保護防疫處另行召開相關會議釐清。</p>

建經費等，請主管機關確認。

4. 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副都心段一小段 406 地號 1 筆土地，基地面積 1,557.63 平方公尺，場址非位屬重要濕地範圍內，興建 1 幢 1 棟地上 18 層地下 5 層共 30 戶之金融證卷、一般事務所、店鋪，建築物高度 78.1 公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。
5. 本府城鄉發展局都市計畫科意見：
 - (1) 本案似尚未掛建照，應適用 1100820 核定之「變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)(第二階段)」案土管，報告書中部份第一階段、第二階段條文交雜呈現，建議釐清並予以統一。
 - (2) 有關本案申請土管第十點第一項第四款留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用之容積增量，應依土管規定經交通主管機關核准，並請都設會依土管相關規定詳予審查。
6. 開放空間及全街廓規劃：
 - (1) 本案依土地使用分區管制要點第 15 點及附圖 7：法定退縮為沿建築線設置 5 公尺無遮簷人行道及 5 公尺頂蓋型開放空間，有關無遮簷人行道被 2 樓連接天橋供公眾使用使用露台遮蔽約 3/4(寬度約 46 公尺)部分，考量下方喬木生長、採光及無遮簷人行道紋理延續性，建議減少露台遮蔽面積。
 - (2) 為配合鄰地街角廣場之延續與串聯，並考量停車場出入口設於交叉路口 5 公尺範圍內交通號誌下方恐有影響路口停等車輛之虞，建議停車場出入口移至中平路西側。
 - (3) 有關本案於 5 公尺頂蓋型開放空間法定退縮設置水景部分，不符合法定退縮人行道淨空設置規定，請修正。
 - (4) 依都市設計審議原則，人行開放空間照明設置景觀高燈，本案以地嵌燈設置部分，請修正。
7. 天橋審議:有關本案依據土地使用分區管制要點附圖 11 指定留設天橋，並依土地使用分區管制要點第 10 點及依「都市計畫法新北市施行細則」申請獎勵部分，請依下列意見辦理：
 - (1) 有關本案留設與天橋連接之全天供公眾使用空間，應依「都市計畫法新北市施行細則」第 48 條經接管機關同意接收管理並捐贈給新北市政府。
 - (2) 本案位於新莊副都心地區重要商業道路(中央路)端點並於中央合署辦公大樓及電影園區連接為節點，建議本案空橋結合建築物以地標建築設計，成為副都心地區入口意象。並請考量本案作為中央路中平路轉角地標建築之立面設計。
 - (3) 2 樓空間使用用途，建議配合天橋及供公眾使用空間設置店鋪或餐飲業。

- (4) 請補充天橋系統與鄰地(合署辦公大樓)墩柱、出入口之關係，並請整合 2 樓平台、天橋及 1 樓垂直動線。
- (5) 考量夜間照明請補充天橋照明及頂蓋型開放空間照明，補充街道家具並適當綠化。
請配合本案 2 公尺鄰棟間隔調整天橋設置位置。
8. 建築規畫:本案位於街角空間，有關立面帷幕應避免炫光，以確保交通節點安全。
9. 交通動線:
 - (1) 依「新北市都市設計審議原則」規定，本案汽車數量為 122 部，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留至少 6 公尺平地，請修正。
 - (2) 有關本案申請防災通道放寬部分，請依土地使用分區管制要點附圖 9 設置。
 - (3) 車道出入口寬度及弧形倒角，請依都市設計審議原則
10. 景觀綠化部分:
 - (1) 露台請依「新北市都市設計審議原則」規定 1/2 綠化檢討。
 - (2) 人行空間:考量沿街開放空間及鄰地人行步道串聯，請標示人行步道、車道與鄰地之相對高程及本案絕對高程位置，並與鄰地順平無高差處理且應考量無障礙動線及橫向坡度以不大於 4%為原則。相關景觀剖面圖說請檢討修正。
11. 本案申請屋脊裝飾物審議，請依「新北市都市設計審議原則」第 6 點規定檢討，檢附結構技師簽證，且高度以不超過 6 公尺為原則並依建管規定檢討透空率，原則同意。
12. 依「新北市都市設計審議原則」第 5 點規定:商業區供一般事務所使用，應載明空間用途，且不隔間為原則。標準層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間應集中於公共服務核內設置。有關本案各戶設置管道間部分，請修正。
13. 廣告招牌部分:
 - (1) 有關本案申請設立企業 LOGO 部分，建請縮小尺寸以不超過 3 公尺設置。
 - (2) 依「新北市都市設計審議原則」人行空間內(含植栽帶)原則不得申請設置私人廣告物及招牌，請於法定退縮範圍外設置。
 - (3) 考量本案 2 樓設置天橋平台無法設置招牌，倘車道出入口有停車資訊需求，俟車道出入口修正後再予審議。
14. 依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。
15. 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設

計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。

16. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

17. 相關單位意見請酌參。

18. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於110年10月1日前辦理都審事宜。

(二)本案申請單位申請續審展延至110年10月15日，並於110年10月15日提送都審報告書到府，有關空橋審議議題本府城鄉發展局110年11月1日召開府內研商會議，並提請110年11月10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，送本府續提大會討論。

1. 本府交通局意見：無意見。

2. 本府工務局意見：

(1) 土管檢討詳實。

(2) 平面圖各層空間名稱標全。

(3) 地下層防火鐵捲門請開小門。

(4) 防災中心從安全梯進入請確認。

(5) 標示開放空間尺寸(退縮、淨寬...)

(6) 安全梯名稱標示。

(7) 補充建築面積檢討。

3. 本府養護工程處意見：

(1) 本案橋梁係依土地使用管制要點設置，屬空橋，請申請單位統一相關名稱。

(2) 空橋非屬道路附屬設施，橋墩及上下橋樓梯或電梯請勿落於道路範圍內。

(3) 空橋照明系統及相關用電請獨立設置。

(4) 本案空橋請採用易取得、易更換之材料。

(5) 查空橋管理維護計畫，一樓及二樓室內公共空間及二樓戶外平台，後續管理維護由起造人負責，倘日後移交由社區管委會或其他維管單位負責，請於使照中註明該空間仍需維持公眾通行功能。

(6) 依維管新板特區經驗及新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點，空橋維護基金實務上使用不足，因個案維護情形不同，請申請單位核實評估提高維護基金額度或產權移由新北市政府後，由申請單位永久認養並納入使照。

(7) 請申請單位於天橋增設雨遮設施，並補充說明銜接周邊大樓排水介面。

(8) 本案前以本處110年10月5日新北養挖字第1104847348號函回復申請單位在案，先予敘明。依所附資料，本案擬設置空橋落墩位置涉及該路段現有共同管道蓋板，將導致共同管道無法啟閉，故不同意本案陸橋設置位置。

4. 本府新建工程處意見(書面)：有本案人行天橋係屬已開闢道

路增設之附屬設施，非本處業務範疇。

5. 本府環境保護局意見(書面):本案涉及環境影響評估部分，據所附資料載:基地位於本市新莊區副都心一小段460地號等1筆土地，場址非位屬重要濕地範圍內，基地面積1,557.63平方公尺，興建1幢1棟地上18層地下5層共31戶之金融證卷、店鋪、一般事務所，建築物高度78.1公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。
6. 行政院新莊聯合辦公大樓管理小組:
 - (1) 本行政院新莊聯合辦公大樓坐落於新北市新莊區副都心段一小段410地號等7筆國有土地，土地及建物由各進駐機關按使用比例持分。
 - (2) 案緣民間開發業者向新北市政府申請新北市新莊區副都心段一小段406地號1筆土地開發許可時，依「變更新莊都市計畫(配合副都心中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)」規定，擬興建跨街廓立體連通空橋(A3街廓至A1街廓，詳計畫書第52頁附件11)，以立體連通開發基地與本大樓(本大樓於興建時已預留供連結之戶外平台，如附件)。
 - (3) 本案立體連通空橋預計由民間開發業者出資興建，空橋結構體之墩座(2座)需使用本大樓部分土地(如示意圖)，空橋完工勘驗合格後，將由新北市政府工務局(接管機關)接收管理，之後並開放供不特定對象，無償通行使用。
 - (4) 新北市政府主管機關為審議本開發案，函詢本大樓意見(包括後續出具同意開發業者使用土地等文件)，本大樓尊重都市計畫規定，且考量本大樓已預留空橋連通接點，基於公共利益考量，初擬相關土地使用方案如下:
 - A. 空橋興建期間:於新北市政府核定開發案後，依「國有公用不動產收益原則」，就空橋墩座使用國有土地範圍，按逕予出租規定，出租予開發業者(特定對象)，並同意其興建空橋設施(墩座)。
 - B. 空橋使用期間:於新北市政府接管機關完成接收管理空橋設施後，依「國有公用財產無償提供使用之原則」第7款規定，無償提供接管機關使用。
7. 本府城鄉發展局開發管理科(書面):本案經查土地容積移轉申請案查詢管理系統，尚無申請容積移轉紀錄。
8. 空橋審議:
 - (1) 考量天橋後續維管執行部分，請就後續使用管理提出完整計畫(含維管經費)，天橋及留設與天橋連接供公眾使用產權需無償捐贈新北市政府接管機關(本府養護工程處)。
 - (2) 天橋後續請檢送興闢計畫送本府新建工程處審查。

(3) 2樓戶外平台:

- A. 本次審議內容，因下方植栽部分縮減至2公尺部分，考量供公眾使用性，天橋銜接處請以不得小於16公尺，深度不得小於8公尺設置。
 - B. 活動平台應考量下方採光及灌木植栽生長，建議適度玻璃採光並補充1樓空間模擬圖以及相關圖面說明平台與植栽之間關係。並建議空橋保留樹幹位置，平面層喬木可生長至2樓。
 - C. 活動平台請提供植栽、街道家具，供公眾等候或休憩。
- (4) 考慮計畫道路共同管溝維管，請評估以不落柱於計畫道路方式規劃。
- (5) 考量公共安全，空橋及供公眾使用平台請加強夜間照明。
- (6) 考量通風，2樓垂直服務核請配合戶外景觀配置增加開窗。
- (7) 有關本案天橋落墩柱位置，請申請單位再於市府養工處協調。另有關本案未來於停(影)用地銜接天橋請一並評估落墩柱位置。
- (8) 有關養工處書面意見第7點增設雨遮設施，經會上討論因新莊合署辦公大樓平台為露天，故養工處會上同意目前規劃。

9. 商業區規劃:

- (1) 依「新北市都市設計審議原則」第5點規定:商業區供一般事務所使用，應載明空間用途，且不隔間為原則。標準層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間應集中於公共服務核內設置。倘因消防公共安全有設置垂直消防管道間之需求者，考量社區後續管理維護，得經消防技師簽證後於臨接梯廳之共有部分設置，並依本府消防局相關規定辦理。有關本案設置消防管道間部分，請依上開規定設置於臨接梯廳之共有部分並檢附消防技師簽證專章檢討或是以單層排煙檢討。
- (2) 有關建築物1至3樓高度放寬部分:依新北市新莊區(副都市中心地區)都市設計審議要點第4點規定商業區地面1層以高度6公尺，地面2至3層高度以大於4公尺規劃，1至3層總樓高以15公尺為原則，原則同意。

10. 廣告招牌部分:

- (1) 有關本案企業總部申請設立企業LOGO部分，請以1處設置。
- (2) 依「新北市都市設計審議原則」人行空間內(含植栽帶)原則不得申請設置私人廣告物及招牌，請於法定退縮範圍外設置，故有關樹立型廣告物及停車告示牌，請移除於法定退縮及公共人行空間外。

11. 交通規畫:

- (1) 有關本案停車場出入口設置位置於交叉路口5公尺範圍內交通號誌下方部分，請補充設置理由及說明，並經會上交通局同意車道出入口位置。

(2) 依「都市設計審議原則」第4點:社區使用車位(裝卸、臨停、垃圾車暫停車位):應考量建築空間使用之需求,規劃適當之裝卸、訪客臨停、垃圾車暫停車位並配合服務動線規劃。該車位不得計入法定及自設停車數量,並應於公

(3) 寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。社區使用停車位數量,除建築物規劃10戶以下,應依法定車位數加計2%設置。本案因地下1層停車位未編號(報告書7-4頁),無法檢核是否符合上開規定,請修正並應符合規定。

12. 本案設計高程請配合排水計畫及設施設定。

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

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

15. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

16. 相關單位意見請酌參。

17. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於110年11月24日前辦理續審都審事宜。

(三) 本案設計單位於110年11月18日函送都審報告書到府,提請110年12月17日本市110年度第15次大會討論,決議如下:本案依下列意見修正後,請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容送本府續提大會審議。

1. 本府環境保護局意見(書面):涉及環境影響評估部分,據所附資料載:基地位於本市新副都心段一小段406地號,基地面積1,557.63平方公尺,場址非位屬重要濕地,興建1幢1棟地上18層地下5層共31戶之金融證卷、店鋪、一般事務所,建築物高度78.1公尺,依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定,無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定,仍應實施環境影響評估。

2. 本府工務局意見(書面):

- (1) 防火鐵捲門小門不得與車道重疊。
- (2) 特安梯及安全梯不得共用排煙室。
- (3) 基地範圍內天橋投影應計建築面積。
- (4) 土管14條停車位請詳實列式檢討。
- (5) 土管27條人行道部分請詳實檢討。

3. 本府交通局意見(書面):本局無意見。

4. 本府新建工程處意見(書面):本處係為本市計畫道路興闢主管機關,經查本案未涉計畫道路開闢申請事宜,有關既有道路上方新設空橋銜接道路兩側建築一事,非屬本處權管業務範疇,請逕洽既有道路主管機關辦理。

5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 本案經查無申請容積移轉等相關案件。
6. 有關設置空橋部分:
 - (1) 依「變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)(第二階段)土地使用分區管制要點」(以下簡稱土管)第19點規定, 本案屬A3街廓應設置銜接新莊合署辦公大樓空橋, 另同點第4款後段規定(略以): 「...; 若係空橋銜接計畫區內之停車場用地時, 除需經新北市政府同意外, 興建費用由空橋銜接另一側街廓完全負擔。」部分, 經洽都市計畫主管機關說明110年8月10日核定實施之條文係屬誤植, 應以95年11月10日核定實施之條文為準, 本案與停(影)用地銜接空橋, 因停(影)用地尚未申請開闢, 應由後開發之街廓(停(影)用地)興建空橋。
 - (2) 承上, 本案涉及都市計畫規定執行及「新北市都市設計及土地開發許可審議作業要點」作業程序部分, 因尚未申請建造執照, 後續循都市計畫程序解釋後據以辦理都市設計審議核備程序。
 - (3) 請以設計手法加強形塑良好之空橋通行環境品質(如: 構造的輕巧性、縮小二樓露台部分面積移設至建築物內、天橋位置及垂直動線向西側地界線調整, 以降低對路口之影響), 並請加強垂直動線入口的自明性及開放性與水平街道的串聯性。
 - (4) 有關空橋規劃之通行尺度請評估未來停(影)用地之人流, 確保通行之順暢。
 - (5) 空橋設置位置及獎勵範圍面積部分:
 - A. 有關本案留設與空橋連接之全天供公眾使用空間, 得增加樓地板面積部分, 本次大會審議版本2樓平台於垂直動線服務核(樓電梯)後方增設平台擬申請獎勵, 因屬內凹空間不具公共性、開放性及申請獎勵之條件, 請依小組審議版本範圍計算獎勵值, 並請區分公私界面範圍及增加開放空間告示牌。
 - B. 考量都市開放空間景觀、行人通行及依本府養護工程處意見, 空橋落墩柱位置, 相關橋體結構設施(橋墩、上下橋樓、電梯)應於基地範圍內設置, 勿坐落於道路範圍內(含公有人行道)。
 - C. 空橋細部設計請檢送興關計畫送本府新建工程處審查確認。
 - D. 有關空橋容積檢討部分, 依本案土地使用分區管制要點第10點第4款及本府城鄉發展局102年7月16日「公益性設施獎勵計算通案處理原則討論會議」決議二檢討。

	<p>(6) 後續維護管理部分：</p> <p>A. 空橋、二樓平台及垂直動線服務核(樓、電梯)全天供公眾使用空間，為確保後續使用及管理維護，產權應無償捐贈予本府養護工程處。</p> <p>B. 應比照「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」提撥維護費用予接管單位，以每年每平方公尺新台幣 250 元計算 30 年，及提列電梯 1 次性汰換費用，供後續管理維護機關維管使用。</p> <p>7. 本案申請綠建築容積獎勵、智慧建築容積獎勵，依都市計畫相關規定於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。</p> <p>(四) 本案設計單位於 110 年 12 月 30 日函送都審報告書到府</p> <p>八、以上提請 111 年 1 月 14 日本市 111 年度第 1 次大會討論。</p>
<p>提請 確認 及討 論事 項</p>	<p>一、 本案依 110 年 12 月 17 日本市 110 年度第 15 次大會討論決議續提大會審議。</p> <p>二、 提請大會討論事項：空橋及開放空間計畫。</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，據所附資料載：基地位於本市新莊區副都心一小段 406 地號土地，基地面積 1,557.63 平方公尺，場址非位屬重要濕地範圍內，興建 1 幢 1 棟地上 18 層地下 5 層建築物共 33 戶之金融證卷、店鋪、集合住宅，建築物高度 78.1 公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。</p> <p>二、 本府工務局意見(書面)：前次意見，基地範圍內天橋投影應計建築面積。</p> <p>三、 本府交通局意見(書面)：有關交通部分本局原則同意。</p> <p>四、 本府養護工程處意見(書面)：</p> <p>(一) 捐贈設施請提供保固年限，另請於點交時一併提供竣工圖、設備清單、管理維護手冊等資料。</p> <p>(二) 涉及第五點空橋設置位置及獎勵範圍面積部分，空橋落墩位置仍請依 110 年 12 月 17 日「第一次都市設計及土地使用開發許可審議會 110 年度第 15 次會議紀錄」辦理。</p> <p>(三) 第六點後續管理維護部分，有關二樓平台及垂直動線服務核由起造人管理維護，空橋由本處管理維護部分，本處原則同意。</p> <p>五、 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，尚無申請容積移轉紀錄。</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續提大會審議。</p> <p>一、 空橋系統部分：</p> <p>(一) 考量都市開放空間景觀、公共人行道未來之彈性及新板空橋相關案例，請依前次會議決議空橋落墩柱位置，相關橋體結構設施(橋墩、上下橋樓、電梯)應於基地範圍內橋體輕量化設置，另配合新</p>

莊合署辦公大樓預留平台高層，空橋於車道淨高應依土地使用分區管制要點規定不得小於5.1公尺設置。

(二)二樓平台留設寬度，請沿建築線退縮3.52公尺後設置，另目前依基地形狀規劃產生尖角造型，為降低都市景觀壓迫感，請柔化尖角設計。

(三)二樓東北側平台並不具開放空間使用性，請取消以降低景觀壓迫。

(四)考量公共使用人潮及安全性，請加大垂直動線樓梯寬度，並增加公共安全照明。

二、後續維護管理部分：

(一)空橋、二樓平台及垂直動線服務核(樓、電梯)全天供公眾使用空間，為確保後續使用及管理維護，產權應無償捐贈予本府養護工程處。

(二)應比照「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」提撥維護費用予接管單位，以每年每平方公尺新台幣250元計算30年，及提列電梯1次性汰換費用，供後續管理維護機關維管使用；倘申請單位維管方式經本府養護工程處同意，則逕依本府養護工程處規定辦理。

案由	順慶建設板橋區亞東段 2、3-1、4-2 地號等 3 筆土地 集合住宅新建工程	案號	討論案 第三案
說明	<p>一、申請位置：板橋區亞東段 2、3-1、4-2 地號 3 筆土地。</p> <p>二、設計單位：楊振植建築師事務所 建築師：楊振植。</p> <p>三、申請單位：順慶建設開發股份有限公司 負責人：王凱立。</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率 50%，容積率 300%)。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 21 層，地下 4 層，鋼筋混凝土造，共 428 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：7,467.7 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：2,829.26 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：37.89% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：62,528.71 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：33,972.56 平方公尺。</p> <p>設計容積率：454.93% (含獎勵容積) ≤ 454.96% [300%(1+20%+32%)] (允建上限)。</p> <p>(四)增額容積面積：4,480.62 平方公尺(20%)。</p> <p>容積移轉面積：7,091.52 平方公尺(31.66%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下四至地下二層：停車空間。</p> <p>地下一層：防空避難室兼停車空間。</p> <p>地上一層：一般零售業、管委會使用空間、梯廳兼排煙室、通廊。</p> <p>地上二層：一般事務所、一般零售業。</p> <p>地上三至二十一層：集合住宅。</p> <p>屋突一至三層：樓電梯間、水箱、機房。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車位 270 輛，實設 439 輛(自設 169 輛)。</p> <p>應設機車位 428 輛，實設 485 輛(自設 57 輛)。</p> <p>應設自行車位 65 輛，實設 142 輛(自設 77 輛)。</p> <p>(七)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 點規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案設計單位於 110 年 10 月 4 日提送都審報告書到府，提請 110 年 10 月 22 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>		

說

明

1. 本府交通局意見(書面)：無意見
2. 本府環保局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料基地位於本市板橋區亞東段 2、3-1、4-2 地號等 3 筆土地，基地面積 7,467.7 平方公尺，興建 6 棟地上 21 層地下 4 層共 430 戶之一般零售業、一般事務所及集合住宅，建築物高度 68.2 公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。
3. 本府工務局意見(書面)：
 - (1) 已勘驗完成部分請依原核准圖繪製，並請檢附原核准圖說對照，並釐清建築技術規則法令適用。
 - (2) 陽台外設格柵請依新北市建築物陽臺外緣裝飾性構造物設計原則檢討。
 - (3) 3-4 專章檢討請確認裝飾柱設置樓層，是否涉及已完成部分。
 - (4) 一層平面圖有 2 條建築線，請釐清並標明。
 - (5) 3-3 專章檢討屋脊裝飾物不包含坡道、基座、格柵檢討，請依專章項目提列。
 - (6) 4-5 章請確認基地部分是否有位於計畫道路及市有畸零地。
 - (7) 3-1 章公益設施容積獎勵折繳代金部分請釐清。
 - (8) 5-1 章請補列原核定 1~2F、11~22F 樓地板面積，並依都審原核准內容填列其他項目。
 - (9) 自行車設於室內可否免計容積請釐清。
4. 本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：
 - (1) 第 2-2 頁，本案適用土地使用分區管制應修正為 110 年 4 月 7 日核定實施「變更板橋細部計畫土地使用分區管制要點(配合全市土地使用管制一致性原則)」案。
 - (2) 第 2-13 頁，有關都市計畫法新北市施行細則第 39 條請予以檢討。
 - (3) 第 2-14 頁，有關施行細則第 41 條，本案應設置騎樓或無遮簷人行道，免留設前院。
 - (4) 第 2-15 頁，有關施行細則第 42 條，法定及自設機車位與第 5-1 頁不一致，請釐清修正。
 - (5) 第 2-24 頁，有關土管第 11 點，本案基地面積大於 6,000 平方公尺且總樓地板面積大於 30,000 平方公尺，應依施

說

明

行細則第 46 條與新北市政府簽訂協議書。

(6)第 2-28 頁，法規名稱請修正為「擬定新北市捷運場站(第一階段)周邊地區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。

5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，前於 110 年 9 月 2 日新北府城開字第 1101674043 號函確認書面要件、可移轉容積量並完成送出基地現地勘查在案，書面試算送出基地可移轉之容積量為 7,091.55 平方公尺，申請移入容積為 7,091.52 平方公尺(超出部分自願無償捐贈)，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40%之上限(8,864.4 平方公尺，距捷運府中站 500 公尺範圍內，非位於法定山坡地範圍)。

6. 審議書件部分：

(1)本案建照執照尚未掛件，後續應依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第 5 點第 4 項及第 5 項規定，於都審核備後自收受核備函之日起一年內申請建築執照，如期限屆滿未申請自之次日起失其效力。

(2)有關法規檢討請依本府城鄉發展局計畫審議科意見配合檢討修正。

(3)有關已完成勘驗之樓層請依原核准建照平面圖置入報告書各章節，並於相關圖面加註”圖面同 87 板建字第 1038 號建造”，倘原建照平面範圍有增建部分，請各別框選加註增建說明，俾利區分已完工與本次申請之範圍，並於面積計算表內詳實計算表列。

7. 專章檢討部分：

(1)申請公益性設施容積獎勵折繳代金部分，請檢附折繳完成之增額容積核准函。

(2)屋脊裝飾物部分，請依「新北市都市設計審議原則」第 6 點及建築技術規則檢討突出屋面之三之一以上透空遮牆，三分之二以上透空立體構架，將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，依圖面部份屋脊裝飾物高度超過 6 公尺不符規定。

(3)外牆裝飾柱部分，請依 109 年工務局建照科業務工作手冊規定檢討，含結構之裝飾柱以寬度 2 公尺以下設置、純裝飾柱以 1.5 公尺以下設置，並逕依建管規定辦理。

8. 建築計畫部分：

說

明

- (1) 臨縣民大道側建築線前尚有鐵路用地非本案基地範圍，本案進出動線請整體考量合理規劃。
 - (2) 本案屋頂平台設置女兒牆高度超過 1.5 公尺以上之高度，超出建管高度規定部分應計入總樓層高度。
 - (3) 本案防救災計畫穿越亞東段 2-3 地號且改變行道樹配置，請附板橋區公所及亞東段 2-3 地號管理單位同意函，或請合理規劃防救災計畫並重送消防局取得核准。
 - (4) 請補充空調主機外側設置之遮蔽美化格柵透空率檢討。
 - (5) 景觀照明計畫未以全區規畫，臨道路側請改以景觀高燈設置。
 - (6) 外牆裝飾柱、裝飾性格柵、雨遮、空調設置位置、樓層夾層及挑空設計請依建管規定檢討辦理。
9. 景觀計畫部分：
- (1) 基地臨建築線人行環境應降低景觀規劃高程維持人行環境之公益性及開放性。
 - (2) 依建築線指示圖，華福街側部分基地範圍為現有通路現況已鋪設柏油，依建管規定應依現況留設，故景觀圖請套繪留設範圍並於退縮現有通路範圍後留設 1.5 公尺人行道，延續行人通行之人行道。
 - (3) 基地前亞東段 2-3 地號為鐵路用地現有欄杆及兒童體健設施等，本案景觀配置請依現況套繪並予以修正相關鋪面、高程及進出動線規劃等配置。
 - (4) 人行步道或開放空間高程應與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於 4% 為原則
 - (5) 請取消地下室開挖範圍外之花台，降低景觀設計高程以順平基地臨路側人行道，增加人行空間之舒適性。
 - (6) 現部分景觀配合已完成之地下室頂版，為達足夠之植栽覆土深度已規劃有擋土牆面，故請取消欄杆以增加基地視覺之穿透性。
 - (7) 現提送之報告書基地綠化部分未檢附喬木等植栽配置說明，相關綠化面積計算圖面模糊無法辨視，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 14 點檢討並補充報告書景觀、植栽相關圖面及說明。
 - (8) 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。

說

明

- (9) 本案鋪面配置圖請補充鋪面設計色彩及形式，選用之鋪面材質請符合人行道磚相關止滑性規定，另人行空間請配置適當之街道傢具以供行人停等休憩使用。
 - (10) 景觀配置圖請補充基地內外相關高程、人行道、樹穴尺寸標示、開挖範圍、退縮法線、高程緩衝空間等，景觀剖面圖請標示退縮檢討線、圍牆、人行道寬度及樹穴等尺寸。
10. 住戶管理公約加註事項，請參考本府城鄉發展局公告範本補充開放空間管理維護基金、屋脊裝飾物、訪客及裝卸車位等之相關管理事項，訪客及裝卸車位應加註不得銷售轉移，公共開放空間管理維護範圍應計入法定退縮範圍。
11. 報告書部分：
- (1) 報告書部分頁面印製模糊，且未依比例列印不易審閱，請修正。
 - (2) 報告書中規劃之戶數前後不一致，請釐清後修正。
 - (3) 2-14、2-15、2-23、2-24、2-25、2-35 檢討內容及對照頁碼錯誤，請修正。
 - (4) 法規檢討各附圖請以彩色版面製作，以利審閱，請修正。
 - (5) 建築面積計算圖請補充計算式，請修正。
 - (6) 建築物量體計畫請參考本府城鄉發展局公告之報告書範本，請修正。
 - (7) 建築物外牆材質及色彩計畫請標示各材質選用之色系，請修正。
 - (8) 第 7 章設計圖說圖面模糊，另平面圖說各層空間不同時應予分層製作不可合併樓層提送，立面圖請移除非關設計說明之圖示，部分屋突層高程標示錯誤，請修正。
12. 本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。
13. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。
14. 相關單位意見請酌參。
15. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 110 年 11 月 5 日前辦理續審事宜。
- (二) 本案設計單位於 110 年 11 月 16 日提送都審報告書到府，提請 110 年 12 月 9 日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修

正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，因基地設計達已大會規模，經作業單位確認後，續提大會討論。

1. 交通部臺灣鐵路管理局(書面)：如 110 年 11 月 17 日會勘紀錄結論第 4 點：「四、本案土地使用分區為鐵路用地(兼供道路使用)，下方為本局與高鐵隧道逃生口及通風口相關設施，上方鋪面雖與人行道相同但是否為供公眾通行使用具公用地役關係，請楊振植建築師事務所逕洽新北市政府釐清認定；若土地上方經認定為供公眾通行使用，因本局非道路人行道主管機關，應由新北市政府向本局辦理持分撥用或簽訂無償提供使用契約為適，程序完備後楊振植建築師事務所再與新北市政府協調設置消防通道可行性，若經認定非屬供公眾通行使用，則請另尋其他地點作新大樓之消防通道，土地內側之圍欄亦無法同意於大樓興建完成後拆除。
2. 本府交通局意見(書面)：無意見。
3. 本府環保局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市板橋區亞東段 2、3-14-2 地號等 3 筆土地，場址非位屬重要濕地範圍內，基地面積 7,467.7 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 21 層地下 4 層共 428 戶之一般事務所、一般零售業、集合住宅，建築物高度 68.2 公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 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。
4. 本府板橋區公所意見(書面)：
 - (1) 有關順慶建設開發案之亞東段 2 地號等 3 筆土地，因僅部分土地屬供公眾使用道路用地外，其餘現況均為供緊急疏散廣場，應俟取得地主(臺灣鐵路局)之土地使用同意書，並遷移既有路樹和路燈後，本所即依相關規定審核其橫越人行道設置斜坡道之申請。
 - (2) 有關順慶建設開發板橋區亞東段 2 地號等 3 筆土地集合住宅新建工程須遷移路樹部分，相關會勘業已辦理完成，本所原則同意，惟該建案其消防緊急通道計畫通過臺灣鐵路局管理之國有土地(亞東段 2-3 地號)，應俟取得管理機關之土地使用同意書後，提出樹木移植計畫書並經本府綠美化環境景觀處核定，始得辦理臨縣民大道 2 棵路樹遷移。
 - (3) 地面上路燈若需遷移，由施工單位負責遷移，遷移位置請

辦理現場會勘。

5. 本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面):

- (1)第 1-2 頁，提案單法定容積率請修正為 300%，設計容積率與第 5-1 頁面積計算表不一致，請釐清修正。
- (2)第 2-19 頁，附表一檢討內容，設計建蔽率與第 5-1 頁面積計算表不一致，請釐清修正。
- (3)第 2-26 頁，板橋都市計畫圖內基地位置標示有誤，請修正。

6. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):前經新北市政府 110 年 11 月 1 日新北府城開字第 1102038389 號函核准容積移轉，得移入接受基地本市板橋區亞東段 2 地號等 1 筆土地(面積 7,387 平方公尺，住宅區)之容積為 7,091.52 平方公尺(達評定可移入容積量接受基地基準容積之 32%，超出部分無償捐贈，7,091.52 平方公尺；接受基地連接道路寬度 30 公尺/臨路條件 20%+接受基地內部條件 9%+接受基地外部環境改善項目 3%)(未達接受基地容積 40%之上限，8,864.4 平方公尺，距捷運府中站 500 公尺範圍內，非位於法定山坡地範圍)。

7. 報告書件部分：

- (1)本案建造執照尚未掛件，後續應依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第 5 點第 4 項及第 5 項規定，於都審核備後自收受核備函之日起一年內申請建築執照，如期限屆滿未申請自之次日起失其效力。
- (2)有關已完成勘驗之樓層依原核准建照平面圖置入報告書各章節，並於相關圖面加註”圖面同 87 板建字第 1038 號建照”，原建照平面範圍有增建部分，請框選並加註增建說明，未框選處不在本次審議範圍內。

8. 專章檢討部分：

- (1)屋脊裝飾物構造，應沿著屋頂平台邊界施作；與女兒牆共構者，其各向立面透空率應自屋頂版面起檢討，且不得與建築技術規則設計施工編第 1 條第 10 項屋頂突出物共構，請依建管規定檢討修正。
- (2)屋脊裝飾物部分，依「新北市都市設計審議原則」第 6 點及建築技術規則檢討突出屋面之三之一以上透空遮牆，三分之二以上透空立體構架，將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，規劃高度以 6 公尺設置，請專章刪除非屋脊裝飾物部分，原

則同意。

9. 建築計畫部分：

- (1) 本案進出縣民大道動線請整體考量現有公共設施之現況合理規劃動線，另公有設施物及路樹之遷移請依本市板橋區公所意見辦理。
- (2) 本次新增之 2 樓一般事務所 D，以 C 梯廳作為進出之垂直動線，未符合「新北市都市設計審議原則」住商動線區隔之規定，另商業使用層之衛生設備等服務空間請規劃以公共服務核方式設置。
- (3) 建築平面圖說與立面圖說裝飾柱位置多處不一致，建築物高度圖說有 6825、7145 及 7465 公分不等與平面圖標註高程不符，請釐清後修正各圖面並依比例製作報告書圖說。
- (4) 本案屋頂平台設置女兒牆扣除覆土深度後欄杆淨高為 90 公分不符建築法令女兒牆高度之規定。
- (5) 景觀照明計畫請補充縣民大道 1 段側之無遮簷人行道及庭園部分照明規畫。
- (6) 外牆裝飾柱、裝飾性格柵、雨遮、空調設置位置、高層緩衝空間、樓層夾層及挑空設計請依建管規定檢討辦理。

10. 交通系統：

- (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，仍請以一戶一車位為法定車位設置。
- (2) 請依「新北市都市設計審議原則」第 4 點規定社區車位(裝卸、臨停、垃圾車暫停車位)應依法定車位數加計百分之二設置暫停車位；現規劃之社區車位數量不足，該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。
- (3) 現規劃之社區車位零散設置，請集中留設並臨近垂直動線，垃圾暫停車位阻擋垃圾資源回收室進出門，造成作業困難，請修正社區車位之設置位置。
- (4) 1 樓自行車停放區，請考量人車交織動線的影響，並以實體區劃停車空間並依建管規定檢討容積樓地板面積。
- (5) 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及高程，另請以設計手法適度顯示車道範圍之邊界。
- (6) 人行道配合現有通路退縮，車道出入口請配合人行道位置

調整，車道出入口截角半徑應小於 1.5 公尺。

11. 景觀計畫部分：

- (1) 本案依土地使用分區管制要點應留設之 3.52 公尺無遮簷人行道，請加強沿街植栽穴之設置，請沿建築線先設置 1.5 公尺植栽穴，人行步道或開放空間高程應與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於 4% 為原則。
- (2) 本案綠化量及綠覆率檢討錯誤，喬木數量計算錯誤現規劃之數量不足，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 14 點檢討。
- (3) 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。
- (4) 基地西南側臨地界 1.5 公尺依「新北市都市設計審議原則」應留設防災通道，請取消欄杆並與鄰地順平處理。
- (5) 景觀配置圖請補充鋪面規劃型式及街道傢具配置說明。
- (6) 景觀配置圖請補充基地內外相關高程、人行道、樹穴尺寸標示、開挖範圍、退縮法線、高程緩衝空間等，景觀剖面圖請標示退縮檢討線、圍牆、人行道寬度及樹穴等尺寸。

12. 住戶管理公約加註事項，請參考本府城鄉發展局公告範本補充開放空間管理維護基金、屋脊裝飾物、訪客及裝卸車位等之相關管理事項，訪客及裝卸車位應加註不得銷售轉移，公共開放空間管理維護範圍缺漏請詳實檢討共據以計算基金金額。

13. 報告書部分：

- (1) 0A-6、0A-8、1-2、2-14、2-15、2-19、2-24、2-25、2-29、2-33、2-34、2-36、2-37、5-2、5-3 檢討說明及對照頁碼錯誤，請修正。
- (2) 各動線計畫請依本次規劃之計劃動線修正。
- (3) 報告書部分頁面印製不清晰，請修正。
- (4) 請更正最新平面之消防車輛救災活動空間核准圖說。
- (5) 設計圖說部分圖面高程錯誤、柱列線缺漏，請修正。
- (6) 設計圖說請移除家具配置、步行距離、避雷針檢討法線及避雷針設施圖示。

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

	<p>15. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。</p> <p>16. 相關單位意見請酌參。</p> <p>17. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於110年12月23日前辦理續審事宜</p> <p>(三) 本案設計單位於111年1月3日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請111年1月14日本市111年度第1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，經專案小組審議後，應提大會審議。</p> <p>二、提請大會討論確認事項：</p> <p>(一) 開放空間之景觀配置。</p> <p>(二) 1樓自行車停車位設置。</p> <p>(三) 現有巷及現有通路與人車界面處理。</p>
<p>本 次 審 查 相 關 單 位 意 見</p>	<p>一、本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市板橋區亞東段2-3-1、4-2地號3筆土地，基地面積7,467.7平方公尺，場址非位屬重要濕地範圍內，興建1幢1棟地上21層地下4層建築物共428戶之一般零售、一般事務所、集合住宅，建築物高度68.85公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。</p> <p>二、本府交通局意見(書面)：本次變更內容無涉及交通議題，爰本局原則同意。</p> <p>三、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：前經新北市政府110年11月1日新北府城開字第1102038389號函核准容積移轉，得移入接受基地(板橋區亞東段2地號，面積7,387平方公尺)之容積為7,091.52平方公尺(距捷運府中站500公尺範圍內，非位於法定山坡地範圍)。</p>
<p>決 議</p>	<p>本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，送本府依程序辦理核備。</p> <p>一、全區開放空間：</p> <p>(一) 西北側無遮簷人行道請與鐵路用地兼道路用地順平處理，並增加開放空間告示牌、街道家具及喬木間複層植穴，增進行人通行及休憩之使用性。</p> <p>(二) 華福街及東興街臨路側設置之擋土牆，已依前次小組決議取消第1進擋土牆，惟考量友善人之舒適性請降低第2進擋土牆以60公分設置，並採綠化設計方式柔化擋土牆與人行道間界面。</p> <p>(三) 車道範圍為確保行人通行安全考量，人行道通行範圍應平整規劃，並延續人行道材質以維持人行道之延續感。</p>

二、交通系統：

(一)基地東側臨計畫道路(華福街)部分：

1. 東北側現有設置原有圍牆及不連續之人行步道部分，為確保開放空間串連及公共人行使用，請依本府相關道路規範併同協助興闢。
2. 東南側建築線與本案車道出入口間夾有現有通路部分，考量計畫道路已足寬開闢，請循建管程序辦理現有通路廢止，以確保未來人行步道串連及區劃道路通行與維護管理範圍。

(二)車道出入口應增加出入口警示設施(備)，以確保行人穿越之安全性。

三、地上1層設置自行車停車空間部分，應依建管規定實體區劃並檢討容積面積。另申請汽車位折減數量以自行車位補足部分，應計入法定車位數，請修正。

四、有關本案已興建完成之原結構及增建涉及結構安全審查等，請依建管規定辦理。

案由	遠東資源開發板橋區仁愛段 1159-3 地號等 14 筆土地 TPKE 大樓新建工程(第 3 次變更設計)	案號	報告案 第一案
說明	<p>一、申請位置：板橋區仁愛段 1159-3、1166、1176、1176-1、1178、1178-5、1179、1180、1180-2、1180-3、1180-5、1195-1、1196-1、1199-4 地號等 14 筆土地。</p> <p>二、設計單位：劉培森建築師事務所 建築師：劉培森。</p> <p>三、申請單位：遠東資源開發股份有限公司 負責人：徐旭東。</p> <p>四、土地使用分區：通訊數位專用區一(建蔽率 60%，容積率 300%)。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 13 層地下 3 層，鋼構造，共 29 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：21,893 平方公尺。 設計建築面積：9,131.29 平方公尺。 設計建蔽率：41.71% ≤ 60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：107,430.86 平方公尺。 設計容積面積：65,444.5 平方公尺。 設計容積率：298.93% ≤ 300% (法定上限)。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下三層：防空避難室兼停車空間、機房。 地下二層：停車空間、機房。 地下一層：倉庫、實驗室、訓練室、員工餐廳、停車空間、機房、控制中心、防災中心。 地上一層：門廳、辦公室、實驗室、診所、管委會。 地上二層至十三層：辦公室、實驗室、員工餐廳、管委會。 屋突一層至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車位 475 輛，實設 706 輛。(自設 231 輛) 應設機車位 357 輛，實設 621 輛。(自設 264 輛) 應設自行車位 54 輛，實設 164 輛。(自設 110 輛)</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「擬定板橋都市計畫(部分乙種工業區、捷運系統用地為通訊數位專用區、醫療專用區、變電所用地、停車場用地、公園用地、道路用地)細部計畫」土地使用分區管制要點第 7 點規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案前於本府 108 年 9 月 27 日新北府城設字第 1081600861 號函同意核備。</p> <p>(二)本案前於本府 109 年 11 月 16 日新北府城設字第 1091911868 號函(第 1 次變更設計)同意核備。</p> <p>(三)本案前於本府 110 年 2 月 18 日新北府城設字第 1100051298 號函</p>		

(第2次變更設計)同意核備在案。

(四)本案設計單位於110年10月12日提送都審報告書到府，提請110年10月25日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府交通局意見(書面)：本次變更設計交通部分，本局原則同意。
2. 本府環境保護局意見(書面)：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管理系統，查無容積移轉申請記錄。
4. 本案建照執照第2次變更設計尚未掛件，後續應依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第5點第4項及第5項規定，於都審核備後自收受核備函之日起一年內申請建築執照變更設計，如期限屆滿未申請自之次日起失其效力。
5. 屋脊裝飾物高度調整，部分屋脊裝飾物高度由4.625公尺調整為5公尺設置，原則同意。
6. 地下一層自行車位部分變更為雙層自行車架，未符合規定，並考量日後使用及維護，仍請依原核准以平面設置。
7. 地下一層垃圾處理機房面積由111.96平方公尺變更為49.53平方公尺，請釐清是否足以供應本案垃圾儲存及處理作業容量。
8. 開放空間景觀及設置方式請依審議原則規定辦理，並補充相關排水設施說明。
9. 報告書部分：
 - (1)報告書頁面模糊無法審閱，請清楚列印製作，請修正。
 - (2)變更圖面請詳實框選各變更位置及標示說明，請修正。
 - (3)變更差異表請參考本府城鄉發展局公告範本。
 - (4)變更設計報告書排版請以左右對照方式製作，請修正。
 - (5)4-13請說明目前工程進度，請修正。
10. 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。
11. 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。
12. 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則46、48條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。
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。

	<p>申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。</p> <p>14. 相關單位意見請酌參。</p> <p>15. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>16. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於110年11月8日前辦理核備事宜。</p> <p>(五)本案經設計單位於110年11月8日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於110年12月1日新北府城設字第1102149056號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請111年1月14日本市111年度第1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	西北食品林口區工二段 36 地號 1 筆土地作業廠房新建工程(第 1 次變更設計)	案號	報告案 第二案
說明	<p>一、申請位置：林口區林口段工二段 36 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：西北食品工業股份有限公司 負責人：陳麗檀。</p> <p>四、土地使用分區：乙種工業區(建蔽率 60%，容積率 210%)。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 7 層地下 3 層，鋼筋混凝土構造，共 7 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：1,856 平方公尺。 設計建築面積：1,110.47 平方公尺。 設計建蔽率：59.83% ≤ 60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：9,486.69 平方公尺。 設計容積面積：4,599.15 平方公尺。 設計容積率：247.78% 【210*(1+18%)】 ≤ 247.8%(允建上限)。</p> <p>(四)工業區立體化獎勵：18%(701.57 平方公尺)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地上一層至七層：作業廠房。 地下一層至三層：停車空間。 屋突一至二層：樓電梯間。 屋突三層：機械室、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 20 輛，實設 81 輛(自設 61 輛)。 應設機車 20 輛，實設 25 輛(自設 5 輛)。 應設自行車 5 輛，實設 5 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據本府 93 年 4 月 21 日北府城規字第 09303968481 號公告函、都市計畫法新北市施行細則第 45 條第 3 款及「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)書」第 20 點規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案前經本府 109 年 12 月 7 日新北府城設字第 1092108924 號函同意核備在案。</p> <p>(二)本案設計單位於 110 年 7 月 20 日檢送報告書到府，提請 110 年 8 月 18 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. 本府工務局意見(書面)： (1)3、4、7 樓無障礙廁所 1.5 公尺迴轉範圍與扶手、臉盆重疊</p>		

請釐清。

- (2)請補標示裝飾柱尺寸並依建照業務手冊規定檢討。
 - (3)5、6樓空間名稱請補標示。
 - (4)是否於過梁上放設置構造物請釐清，並依建照業務手冊規定檢討。
2. 本府交通局意見(書面):
- (1)本案調升基地容積，其停車位數僅增加1席汽車停車位，建議一併說明基地衍生量是否增加？基地自身停車供需是否可滿足。
 - (2)另報告書內基地停車位數前後內容不一致，請再檢視及確認正確數字。
3. 本府環境保護局意見(書面):涉及環境影響評估部分，無新增意見，請依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)本案前依林口土管第20點規定辦理都市設計審議，其基準容積前經市府109年12月7日新北府城設字第1092108924號函都市設計審議同意備查，故其基準容積為210%，並業於分區系統加註上開事項以利後續建築管理。
 - (2)本次變更設計配合經濟部110年7月12日核予18%之工業區立體化政策容積獎勵調整建築相關配置，惟該獎勵非屬提高基準容積，故請配合修正2-2-5、5-1-1等相關頁面之容積檢討說明。
 - (3)本次調整變更屋頂綠化為太陽能設施，故請核實配合都市計畫法新北市施行細則第44條說明面積檢討是否符合規定。
5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):經查土地容積移轉申請案管理系統，查無申請容積移轉紀錄。
6. 本次申設單位提請變更設計部分，係因本案業於經濟部110年7月12日經授工字第11020423800號函核准本案獎勵容積18%，提本案建築物量體變更設計部分，為減少對都市空間及鄰近基地之壓迫，請依下意見修正:
- (1)建築物地面一至四層樓高部分，請酌予下降樓層高度。
 - (2)為確保人行空間不產生壓迫感，請於本基地建築線側檢討1比3.6之削線。
 - (3)為維持原核備人行道空間之品質，建築物沿街面主量體高度不得高於原核備。
 - (4)請補充說明作業廠房之相關設施設備空間高度、載重之需求及圖說，並確保使用之安全性。
7. 本案屋頂設置綠化及綠能部分，不得低於原核准設計值。
8. 本案樓層高度請逕依建管規定辦理。
9. 報告書部分:
- (1)請補充屋頂1/2綠能及綠化檢討。
 - (2)查報告書內容本案已自行取消設置屋脊裝飾物部分，故請

於報告書專章及相關圖面移除內容。

(3)剖面圖請詳細標示退縮開放空間各處高程。

(4)報告書涉及工務局檢討相關法令及面積計算等部分，免於檢附報告書內說明及計算，請修正。

(5)請更新基地現況照片並說明拍攝時間。

(6)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。

(7)面積計算表請依範本編製，說明原核准及本次變更差異值，變更數字部分請以紅色註記，以利審閱。

10. 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。

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

12. 相關單位意見請酌參。

13. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

14. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於110年9月1日前辦理核備事宜。

(三)本案設計單位於110年9月3日檢送報告書到府，提請110年9月3日專案小組審查決議如下：本案依110年10月7日專案小組決議：「本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，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。」及下列意見，修正後通過。

1. 本府工務局意見(書面):

(1)太陽能免申請雜項執照部分，請平行分會本府經發局是否同意。

(2)4~5樓空間用途請確認，倘為工廠附屬空間，請依建築技術規則工廠專章檢討。

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：基地位於本市林口區工二段36地號等1筆土地，基地面積1,856平方公尺，興建地上7層地下3層共7戶之作業廠房，建築物高度37.1公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第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. 本府交通局意見(書面):本案變更調整增加容積，車位總數不變，有關停車需求請檢討增加容積後仍可滿足自需，餘無意見。

4. 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。

5. 本次申設單位提請變更建築物量體部分，前次小組決議為本案減少對都市空間及鄰近基地之壓迫提出會議意見後，本次申設單位已調降建築物高度，由 49.9 公尺調整為 37.1 公尺下降 12.8 公尺，原則同意。
6. 本案沿街設置喬木及灌木部分，為利排水與行人空間開放性請將灌木移除，改以地被植物規劃。
7. 本案屋頂綠化量不得低於原核准設計值，請修正。
8. 本案設置格柵部分，請逕依建管規定辦理。
9. 本案圖面變更部分未確實框選，請說明變更事由後確實框選變更範圍。
10. 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。
11. 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。
12. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。
13. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。
14. 相關單位意見請酌參。
15. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。
16. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 110 年 10 月 21 日前辦理核備事宜。

(四) 本案經設計單位於 110 年 10 月 22 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 110 年 12 月 2 日新北府城設字第 1102031675 號函先行同意核備在案。

八、以上提請 111 年 1 月 14 日本市 111 年度第 1 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	三琚建設八里區大堀段 30 地號 1 筆土地連棟透天住宅 新建工程	案號	報告案 第三案															
說明	<p>一、申請位置：八里區大堀段 30 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：李明紘建築師事務所 建築師：李明紘</p> <p>三、申請單位：三琚建設股份有限公司 負責人：宋榮宗</p> <p>四、土地使用分區：第一種住宅區(建蔽率 50.0%，容積率 120.0%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 4 層，鋼筋混凝土構造，共 17 戶。</p> <p>(二)建築基地面積 : 1,839.72 平方公尺。</p> <p>(三)設計建築面積 : 769.47 平方公尺。</p> <p style="margin-left: 2em;">設計建蔽率 : 41.83%≤50.0%。</p> <p>(四)總樓地板面積 : 3,921.84 平方公尺。</p> <p style="margin-left: 2em;">設計容積面積 : 1,839.72 平方公尺。</p> <p style="margin-left: 2em;">設計容積率 : 119.99%≤120.0%(法定上限)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <table border="0" style="width: 100%;"><tr><td style="padding-left: 2em;">地上一層</td><td style="padding-left: 1em;">:</td><td>管委會空間、集合住宅</td></tr><tr><td style="padding-left: 2em;">地上二~四層</td><td style="padding-left: 1em;">:</td><td>集合住宅。</td></tr><tr><td style="padding-left: 2em;">屋突一層</td><td style="padding-left: 1em;">:</td><td>機房。</td></tr><tr><td style="padding-left: 2em;">屋突二層</td><td style="padding-left: 1em;">:</td><td>水箱。</td></tr><tr><td style="padding-left: 2em;">屋突三層</td><td style="padding-left: 1em;">:</td><td>機房。</td></tr></table> <p>(六)停車空間 : 應設汽車 18 輛，實設 18 輛。 : 應設機車 17 輛，實設 17 輛。 : 應設自行車 3 輛，實設 3 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p style="margin-left: 2em;">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 點規定，申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案設計單位於 110 年 7 月 14 日函送都審報告書到府。於 110 年 9 月 8 日專案小組審查，會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。</p> <p>1. 本府交通局意見(書面)：</p> <p style="margin-left: 2em;">(1)按面積計算表，本案為第 2 類建築物，基地開發後作住宅使用，實設汽車位 18 席、機車位 17 席、自行車位 17 席，未達應提送交評門檻；惟後續倘依相關規定檢討停車空後達「建築物交通影響評估準則」應送交評標準，則應依規定送審。</p>	地上一層	:	管委會空間、集合住宅	地上二~四層	:	集合住宅。	屋突一層	:	機房。	屋突二層	:	水箱。	屋突三層	:	機房。		
地上一層	:	管委會空間、集合住宅																
地上二~四層	:	集合住宅。																
屋突一層	:	機房。																
屋突二層	:	水箱。																
屋突三層	:	機房。																

(2)仍請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含車道寬度/坡度、緩衝空間、轉彎處5公尺截角圓弧、60度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析。

(3)停車場出入口側邊植栽建議移至他處，避免影響車輛出入之行車視線。

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大堀段30地號1筆土地，基地面積1,839.79平方公尺，興建17幢17棟地上4層地下0層共17戶之住宅，建築物高度14.4公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。無新增意見，請依照本局歷次審查意見辦理。

3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 尚無容積移轉申請相關紀錄。

4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面): 本案申請建照日為110年8月6日，應依本府109年11月20日核定實施「變更臺北港特定區細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案規定辦理，又經檢核所附都市設計審議報告書，均依前開計畫及都市計畫法新北市施行細則規定覈實檢討，故本科無意見。

5. 專章檢討：

(1)本案申請屋脊裝飾物審議，裝飾物結構與屋突層結構連接，且於屋頂層樑外設置挑空等構造行為，請依建築技術規則規定檢討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，請逕依建管規定檢討。

(2)外牆裝飾柱部分，請依109年工務局建照業務工作手冊規定檢討，含結構之裝飾柱以寬度2公尺以下設置、純裝飾柱以1.5公尺以下設置，請依建管規定檢討辦理。

6. 法規檢討：

(1)依「新北市都市設計審議原則」規定，建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬1.5公尺以上建築，其退縮範圍內不得設置固定式構造物，含社區使用停車位(垃圾車、訪客暫停)、垃圾儲存空間，請修正。

(2)汽、機車及自行車位數檢討請依「都市計畫法新北市施行細則」、「土地使用分區管制要點」、「新北市都市設計審議原則」及「建築技術規則」分別檢討。

7. 景觀計畫：

(1)綠化及綠覆率檢討有誤，不可綠化部分請依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函辦理，以圖塊分別標示不可綠化範圍，另地被及灌木合併檢討，為避免綠化面積

重複計算請以實設綠化面積檢討。

- (2)本案地面層 1/2 綠化檢討有誤，綠化範圍上方設有頂蓋部分，倘已計入建築面積則不得計入綠化範圍檢討。
- (3)綠化面積請以實設綠化面積計算，不得以灌木加地被面積重複計算。
- (4)本案露臺及屋頂部分設置 1/2 薄層綠化並確保與女兒牆間有足夠安全距離，以維護使用安全，請補充剖面圖及檢討計算式。
- (5)考量夜間人行及車行安全請於沿街面設置景觀高燈。車道出入口兩側亦請設置景觀高燈。基地內通路兩側請補充景觀矮燈。
- (6)請說明基地內導排水系統設置方式及位置，以設計手法加強基地保水效益。
- (7)考量垃圾運送便利性，部分動線地坪為草皮，請更換。
- (8)請以多向剖面圖說明人行步道、無障礙室外通路、出入口等空間高程差，確保人行道斜率皆符合 4% 規定。另請套繪鄰地現況及高程，確保介面順平處理。
- (9)承上，請補充沿街人行道鋪面計畫相關圖說，並將周邊植栽槽降低與人行空間一致。
- (10)有關車道口行車視距部分，請將沿街喬木內移，並確保周邊之圍牆不影響視線。
- (11)規劃於管委會空間旁之楓香，考量生長空間請調整為小型喬木。
- (12)請加強基地內導排水設施並結合滲透陰井規劃，並請標註排水方向。

8. 建築計畫：

- (1)車位編號 17 請依建築技術規則檢討 5 公尺 * 6 公尺之緩衝空間。
- (2)本案設置管委會空間、立面裝飾之垂直格柵、屋頂層挑空等，逕依建管規定辦理並符合規定。
- (3)住戶管理公約加註事項，請參考本府公告範本補充開放空間管理維護執行計畫表、夜間照明、垃圾、訪客及裝卸車位…等之相關管理事項，垃圾、訪客及裝卸車位應加註不得銷售轉移。
- (4)有關露台上方設置構造物部分請依建管規定檢討。

9. 報告書部分：

- (1)報告書圖面比例、內容請依範本製作，文字、數字及圖面模糊且過小影響閱讀，請修正。
- (2)提案單、面積計算表等請增加自行車檢討結果。
- (3)面積計算表請依範本製作，另有關雜項工程造價、工程造價請移除。
- (4)基地透排水計畫、透保水計畫無涉都審範圍請移除。
- (5)防救災計畫請檢附書面圖說審查核定表及一層平面圖，其餘內容請刪除。
- (6)夜間模擬透視圖三時段時間有誤請修正。
- (7)請於圖面標註高程及坡度。

10. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。
11. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。
12. 相關單位意見請酌參。
13. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。
14. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 110 年 9 月 22 日前辦理核備事宜。

(二)本案設計單位於 110 年 10 月 6 日函送都審報告書到府，辦理核備，後因規劃屋脊裝飾物與屋頂突出物連接，於 110 年 11 月 17 日，提請專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本案申請屋脊裝飾物審議請依「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，裝飾物結構與屋突層結構連接，且於屋頂層樑外設置挑空等構造行為，原則同意。
2. 請依建築技術規則規定檢討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，請逕依建管規定檢討。
3. 有關車道旁設置陽台涉及欄杆造成通行阻礙部分，請依建管規定檢討符合。
4. 有關車位編號 17 旁設置機房及外側規劃為陽台部分，請再釐清適法性及使用性。
5. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46、48 條及都市計畫

	<p>書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。</p> <p>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。</p> <p>申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。</p> <p>7. 相關單位意見請酌參。</p> <p>8. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>9. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於110年12月8日前辦理核備事宜。</p> <p>(三)本案經設計單位於110年11月26日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於110年12月7日新北府城設字第1102292826號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請111年1月14日本市111年度第1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	全坤建設新莊區忠孝段 474 地號等 6 筆土地芥菜種會大樓與住宅大樓新建工程(第 1 次變更設計)	案號	報告案 第四案
說明	<p>一、申請位置：新莊區忠孝段 474、474-1、474-4、478-7、479-1 地號等 6 筆土地。</p> <p>二、設計單位：許國勝建築師事務所 建築師：許國勝。</p> <p>三、申請單位：全坤建設開發股份有限公司 代表人：李勇毅。</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 3 層鋼筋混凝土構造、共 451 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：12,122.39 平方公尺。 設計建築面積：4,247.94 平方公尺。 設計建蔽率：35.04% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：74,853.108 平方公尺。 設計容積面積：40,827.92 平方公尺。 設計容積率：355.2%。(含容積獎勵) ≤ 355.2%[300%*(1+8.12%+6.81%+3%+0.47%)](允建上限)</p> <p>(四)開放空間獎勵：2,951.23 平方公尺。(8.12%) 公共服務空間：247.86 平方公尺。(6.81%) 綠建築獎勵：1091.01 平方公尺。(3%)</p> <p>(五)容積移轉面積：171.42 平方公尺。(0.47%)</p> <p>(六)新建建築各層用途如下：</p> <p>芥菜種會大樓</p> <p>地下三至二層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：店鋪、管委會空間、集合住宅附屬空間。 地上二層：店鋪。 地上三層：育幼院。 地上四至十層：育幼院、辦公室。 地上十一層：集合住宅附屬空間、辦公室。 地上十二層：集合住宅附屬空間、辦公室。 地上十三層：辦公附屬空間、教會。 屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>住宅大樓</p> <p>地下三層：停車空間。 地下一至二層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：門廳、公共服務空間。 地上二層至二十三層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。</p>		

(七)停車空間：應設汽車 494 輛，實設 521 輛，自設 27 輛；
應設機車 525 輛，實設 679 輛，自設 154 輛；
應設自行車 132 輛，實設 146 輛，自設 10 輛。

(八)餘詳報告書。

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。

七、辦理經過：

(一)本案前經本府 108 年 5 月 9 日新北府城設字第 1080820436 號函同意核備在案。

(二)本案於 109 年 8 月 5 日領得建造執照本次變更申請增加容積故法令適用日重新，本案申請變更理由係為經營策略、設計方向變革故重新調整建築物配置。本案設計單位於 109 年 12 月 31 日提送都審報告書到府，提請 110 年 1 月 29 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。倘開放空間獎勵範圍部分無法依會議決議修正則提大會討論。

1. 衛生福利部社會及家庭署意見(書面):本署非宗教事務主管機關，無法對於教會設置是否符合規定 1 節表示意見，將不派員出席，請貴府逕依都市設計及土地使用開發許可相關規定審議辦理。
2. 本府民政局意見(書面):查該法人團體非屬本市登記在案之法人，本案原開發設計業經同意部分空間使用用途為教會，本次設計變更未變動此部分，本局不派員出席，建議後續相關會議無需通知本局列席。
3. 本府交通局意見(書面):查旨案交通影響評估本局業於 108 年 7 月 31 日新北交規字第 1081405891 號函核定在案，依所檢附交評變更差異分析表，本次變更後樓地板面積 75,303.40 平方公尺(原 68,803.39 平方公尺，增加 6580.09 平方公尺)、總戶數 451 戶(原 201 戶，增加 250 戶)、總設車位數汽車 523 席(原 361 席，增加 162 席)、機車 679 席(原 300 席，增加 379 席)，本次新增建築增加交通衍生量，並請確認所送變更設計申請書是否涉及出入口調整後，爰依本局 97 年 10 月 21 日北交規字第 0970788420 號函內容辦理(詳附件)。
4. 本府環境保護局意見(書面):本案涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市新莊區忠孝段 474、474-1、474-2、474-4、478-7、479-1 地號等 6 筆土地，基地面積 12,122.39 平方公尺，興建 2 幢 2 棟地上 19 層地下 3 層共 201 戶之集合住宅、店鋪、文康室、心理輔導或家庭諮詢機構、幼兒園、非

學校型態實驗教育訓練班、托嬰中心、育幼院、飲食店、宿舍，建築物高度 79.95 公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 23、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。

5. 本府教育局意見(書面):

- (1) 經查本案於變更後之用途並未設置有幼兒園之需求，有關幼兒園之設立相關法令請參閱「幼兒園及其分班基本設施設備標準」辦理(如夾帶附件檔)。
- (2) 另有關於育幼院之主管機關為:社會局-兒童少年福利科，相關資訊請逕洽主管機關辦理。

6. 本府水利局意見(含書面):

- (1) 如本案建造執照法定適用日為 108 年 7 月 8 日(含)之後，且基地大於 1 公頃，故本案適用「新北市政府辦理出流管制計畫書與規劃書審核及監督作業要點」請申請人於開工前檢送出流管制計畫書並由目的事業主管機關送本局審查並取得核定。
- (2) 本案周邊水路為水利會所有之灌溉溝渠，本局前已表示周邊灌溉溝渠加蓋作建築通路跨越使用在水利會確認不影響灌溉排水並同意辦理之前提下，本局同意備查。
- (3) 另農田水利會現已改制，如後續有變更相關事宜應逕洽行政院農委會農田水利署。

7. 本府工務局意見(書面):

- (1) 請檢附清楚圖說。
- (2) 請檢附各層面積計算簡圖。
- (3) 建築面積如何計算，請於壹層平面圖上色區分範圍。
- (4) 無障礙通路請依規定標示。
- (5) 步行距離請標示。

8. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):

- (1) 本案細則與土管適用時點似有不一致之情形，請申請人釐清法令適用日及相對應規定。
- (2) 本案申請黃金級綠建築獎勵、黃金級智慧建築獎勵，請申請人依規定向本府簽訂協議書;另本案依施行細則第 46 條規定應取銀級綠建築得銅級智慧建築標章，亦請申請人依規定向本府簽訂協議書。前開簽訂協議書事項請加註於都審核備函中。

9. 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，討論案第 2 案本案前於 110 年 1 月 11 日新北府城開字第 1100066584 號函確認書面要件、可移轉容積量並完成送出基地現地勘查在案，申請移入容積為 171.42 平方公尺，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 30%上限(10,910.15 公尺，非位於整體開發地區，非屬山坡地範圍)，

惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

10. 法規檢討:本案於 109 年 8 月 5 日領得建造執照本次變更申計增加容積故法令適用日重新，惟土地使用分區管制要點檢討未依本案法令適用日版本檢討，請逐條詳實檢討。

11. 公共開放空間部分:

- (1) 依「新北市都市設計審議原則」第 2 點第 2 款第 2 目:「廣場式開放空間有效獎勵深度應在 10 公尺以下，超過部分原則不予獎勵，但超過部分具有連通性或提供商業活動使用，經都市設計及土地開發許可審議會同意者，不在此限。」本案為教會使用開放空間具有高公共性、開放性，地下室許多公益性空間及開放空間東西、南北向串聯係為成就開放空間獎勵 10 公尺以上放寬條件，惟本次變更設計前項條件已不存在，另西側沿續性人行開放空間請依原核准保持沿續串聯性，開放空間獎勵沿建築線 10 公尺範圍內檢討獎勵範圍。
- (2) 開放空間值計算，請確實依「建築技術規則」及「新北市都市設計審議原則」等相關法令檢討。
- (3) 開放空間獎勵範圍，應具有公共性、開放性與可及性，且供非特定民眾休憩與使用為原則，其範圍內不得設置阻隔性之花台、水池、植栽(灌木)帶、通排氣墩、等，請取消土坵式景觀設計，開放空間獎勵範圍內順平無高差設置。
- (4) 有關開放空間內樓梯等阻隔物應扣除開放空間獎勵值之計算、符合建築技術規則任一邊之最小淨寬度 6 公尺以上，及補充開放空間告示牌設置位置。
- (5) 基地排水高程、景觀高程基地排水請依實際地面高程調整設計。
- (6) 車道出入口、高層建築緩衝空間面積等空間不得計入開放空間有效獎勵面積。
- (7) 沿街步道式開放空間應全長等寬留設計算其獎勵值。
- (8) 圍牆、綠籬規劃應配合開放空間範圍、公私界面一併檢討。

12. 交通規劃:

- (1) 基地西側鄰接都市計畫綠園道車道出入口部分:應符合綠園道都市計畫人行步道及原意並取得綠園道主管機關同意。
- (2) 都市計畫綠園道原意為供民眾步行休憩之人行空間，本案配置恐產生大面積車行範圍及迎賓車道，故請於 6 公尺車道出入口範圍外臨建築線增植 1.5 公尺喬木植栽適當阻隔以確保人行安全，並於喬木植栽帶後設置 2.5 公尺人行通道，以成就本案西側人行通道串聯性。
- (3) 本次變更設計戶數及車位增加 200 多戶，請說明原北側

8 公尺道路是否負荷本案建物新增車流量及鄰近都更案車流量。

(4) 請標示自行車停車進出動線以避免人行動線交織。

13. 請套繪全街廓配置圖(含鄰近都更案):考量全街廓之整體性、開放空間、人行通道、景觀植栽之延續性,請套繪鄰近街廓,以利判讀與週邊環境之關係(包含周遭植栽、鋪面、車道出入口並補充標示基地外人行動線、騎樓線、鄰地既有人行道及人行穿越線等週邊交通環境)。

14. 景觀計畫部分:

(1) 依「新北市都市設計審議原則」第 8 點第 1 款第 5 目規定:「基地內人行道退縮寬度達 6 公尺以上者,應設計雙排大型常綠喬木。」故北側請依原核備設置雙排喬木,東西兩側也請依規定設置雙排喬木。

(2) 有關變更設計減少建築面積而綠化面積未增加卻減少部分,請不低於原核備綠化面積,綠化面積檢討合土地使用分區管制要點規定。

(3) 考量沿街開放空間及鄰地人行步道串聯,請標示人行步道、車道與鄰地之相對高程及本案絕對高程位置,並與鄰地順平無高差處理且應考量無障礙動線及橫向坡度以不大於 4%為原則。相關景觀剖面圖說請檢討修正。

(4) 依「新北市都市設計審議原則」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。

(5) 請標示說明既有樹木計畫。

(6) 消防車檢討圖與消防車數量標示與綠化檢討不符,請釐清修正。

15. 本次變更設計涉及建築物量體與立面,故提請屋脊裝飾物審議,請依「新北市都市設計審議原則」第 6 點規定檢討,檢附結構技師簽證,且高度以不超過 6 公尺為原則,並依建管規定檢討透空率後予下次會議討論。

16. 鄰棟間隔:依「新北市都市設計審議原則」第 2 點第 2 款第 1 目規定:建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬 1.5 公尺以上建築,其退縮範圍內,應以淨空設計不得有構造物,請檢討並符合規定。

17. 建築物高度請依建管規定檢討。

18. 本案基地西側設置橫跨水利溝之陸橋,請說明用地及陸橋之產權歸屬及維管方式。

19. 有關本案住宅區 2 樓設置店鋪需符合都市計畫法令規定,及本次變更設計社福設施大幅限縮(育幼院收容人數由 40 人下修為 24 人)及增加樂齡住宅部分,請說明理由及檢附主管機關同意文件。

20. 報告書部分:

(1) 變更差異表內容與面積表不符,請修正。

- (2) 本次變更申請單位及設計單位，變差異表請載明。
 - (3) 請依書圖製作範本製作報告書。
 - (4) 請檢附完整建造執照文件。另本次變更申請單位及設計單位，建造執照應辦理變更。
21. 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。
 22. 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。
 23. 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。
 24. 相關單位意見請酌參。
- (三) 本案設計單位於 110 年 3 月 4 日提送都審報告書到府，提請 110 年 3 月 26 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，因為專案小組審議已達 2 次且本案達大會規模，經作業單位確認後，續提大會討論。
1. 衛生福利部社會及家庭署意見(書面):
 - (1) 有關全坤建設開發新莊區忠孝段 474 地號等 6 筆土地芥菜種會大樓與住宅大樓興建工程 1 案，涉及財團法人基督教芥菜種會附設新北市私立愛心育幼院原有院舍改建，該附設機構為貴府社會局依私立兒童及少年福利機構設立許可及管理辦法許可立案，相關審議意見請逕洽貴府社會局辦理。
 - (2) 至前揭大樓興建工程案是否符合貴轄整體區域發展需求、都市計畫規範，請貴府逕依都市計畫法、新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點等相關規定審議，免通知本署派員出席。
 2. 本府交通局意見(書面): 無意見。
 3. 本府教育局意見(書面): 本案前次會議本局已於 110 年 1 月 25 日以電子郵件提供書面意見予貴局，因本案變更後用途並無設置幼兒園需求，倘設置幼兒園請依據「幼兒園及其分班基本設施設備標準辦理」。
 4. 本府環境保護局意見(書面): 本案「全坤建設開發新莊區忠孝段 474 地號等 6 筆土地芥菜種會大樓與住宅大樓新建工程(第 1 次變更設計)」，本案無新增意見，請依本局歷次審查意見辦理。
 5. 本府社會局意見: 有關育幼員人數部分，申請單位承諾另於宿舍區提供 24 床安置方案多元案置，包含類家庭、寄養家庭及團體家庭。
 6. 本府綠美化環境景觀處: 請釐清園道係為公園使用或是人行道使用，及本案藉由綠園道作為車道出入口是否符合代地通行規

定。

7. 本府地政局:本案預計今年 10 月重劃工程施作,工程可配合車道出入口整合規劃,另園道管理機關為市府綠美化景觀處。
8. 農田水利署桃園管理處(含書面):
 - (1) 請移除新北市都市設計審議報告書(第一次變更設計報告書)第 56 頁之本處函文,該函文僅為芥菜種會之初次申請函文(本處 107 年 6 月 20 日桃農水管字第 1070004363 號函),而後該會已修正水利溝加蓋長度為「33.45」公尺,加蓋面積為「194.08」平方公尺,工程座落土地為新北市新莊區忠孝段 476、478、478-1 地號。
 - (2) 目前此水路加蓋工程之進度為申請完工日期延期至 110 年 6 月 5 日(本處 110 年 3 月 5 日農水桃園字第 1106245282 號函),而依本申請案之切結書第 9 點,若該加蓋工程未於時限內完成,本處無須退還已繳之使用費,且該未完工之加蓋構造物恐違反農田水利法第 13 條相關規定。
 - (3) 請重新套繪新北市都市設計審議報告書(第一次變更設計報告書)第 56 頁之本處水路加蓋示意圖,更正為本處 107 年 9 月 18 日桃農水管字第 1070007258 號函之申請範圍(如後附之加蓋示意圖),該函文為本處依最終加蓋範圍所核定之建造物使用費繳費通知書,此加蓋範圍才是最終核定版本。
 - (4) 請修正新北市都市設計審議報告書(第一次變更設計報告書)第 56 頁之本處水路加蓋示意圖,此處加蓋範圍原為申請案之 E 處,但並無該圖說所繪製之尖角處;依芥菜種會 110 年 3 月 17 日基芥總字第 110025 號函,若該會欲新增該尖角處之加蓋範圍(面積 98.75 平方公尺),該會亦需新增加蓋範圍(如後附之示意圖)。
 - (5) 此建案毗鄰新泰國小處規劃開闢 8 米之計畫道路(新莊區公園一路 75 巷),其中涉及本處之水利用地(新莊區忠孝段 476 地號),此地號土地目前申請加蓋範圍僅為 0.28 平方公尺,但此計畫道路之路幅應涉及此地號土地之全部面積(12.29 平方公尺,參閱後附示意圖),建請芥菜種會如確定開闢此計畫道路,應修正此處之加蓋面積為 12.29 平方公尺。
 - (6) 現此建案工地之營建逕流、洗車胎廢污水已排入本處轄管第一劉支線水路,建請芥菜種會依本處 110 年 3 月 22 日農水桃園字第 1106245445 號函申辦許可排放於農田水利設施範圍內之非農田排水(搭排)。
 - (7) 關於新北市都市設計審議報告書(第一次變更設計報告書)之會議結論第 9 項:「本案基地西側設置橫跨水利溝之陸橋,請說明用地及陸橋之產權歸屬及維管方式。」,依本處相關規定,加蓋水路為本處所有,而申請者取得該水路加

蓋使用同意書後，即取得通行權利；但加蓋申請文件之切結書第 11、12 點所述，該加蓋設施物之結構安全及該水路加蓋段日後之維管清淤工作，皆由申請者負責。

(8) 8 公尺計畫道路及綠園道涉及農田水利署部分，若有有久使用需求，建請申購。

9. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):有關討論案第 1 案全坤建設開發新莊區忠孝段 474 地號等 6 筆土地，經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，本案前於 109 年 11 月 19 日新北府城開字第 1092045983 號函確認書面要件、可移轉容積量並完成送出基地現地勘查在案，申請移入容積為 7,273.43 平方公尺，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 30%之上限(10,910.15 平方公尺，非位於整體開發地區，非屬山坡地範圍)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。另本案基地亦非屬公共設施多目標使用適用土地。

10. 開放空間獎勵：

(1) 依「新北市都市設計審議原則」第 2 點第 2 款第 2 目：「廣場式開放空間有效獎勵深度應在 10 公尺以下，超過部分原則不予獎勵，但超過部分具有連通性或提供商業活動使用，經都市設計及土地開發許可審議會同意者，不在此限。」，前次小組已決議本案因為教會使用，原開放空間具有高公共性、開放性，並配合地下室許多公益性空間與社區結合，並採階梯式及大片活動草坪空間增加廣場使用性、穿透性，及開放空間東西、南北向串聯，係為成就開放空間獎勵 10 公尺以上放寬條件，惟本次變更設計前項條件已不存在。且本案基地鄰路條件不佳，景觀配置變更後公私介面、公眾使用性及外部連通性均降低，故請社區使用公益設施請盡量集中於地面層與開放空間獎勵範圍周圍整體設計，補充說明和社區公益性、可及性後提大會討論。

(2) 本次變更取消地下室半戶外開放空間，公益設施變更且增加商業設施，另公益設施及商業設施依使用用途標示空間用途，並檢附變更對照表(項目、人數、面積、空間用途名稱等)，故仍應增加開放空間的公益性。

(3) 仍未符合前次決議二(三):(略以):「開放空間獎勵範圍，應具有公共性、開放性與可及性，且供非特定民眾休憩與使用為原則，…」，故開放空間獎勵範圍內請以順平無高差設計，增加硬鋪面範圍廣場並以點陣性樹陣配置喬木，並請標示高程與相鄰都更案友善空間順平，並增加剖面圖說景觀植栽，相關配置請一併合理調整。

(4) (報告書 8-3-2 頁、3-1-7 頁、0-18 頁)私有空間範圍圖將整體開放空間阻隔，無法有效串聯開放空間部分，請修正。

(5) 西側綠園道與開放空間獎勵範圍有密切關係，請補充說明與水利溝、綠園道的整合及車道破口平面圖與權責關係。

- (6) 為確保獎勵容積的公益性，請檢附變更前後相關公益空間面積對照表。
- (7) 公共服務空間獎勵部分，未符合下列建管規定檢討，請依規定檢討並符合規定：
 - A. 公共服務空間應獨立區隔，檢討公益性及必要性，詳列空間用途，檢附該空間之傢俱、服務設施配置等圖說。
 - B. 公共服務空間至少設置1處無障礙廁所。
 - C. 公共服務空間設置宴會廳部分，請依建管規定檢討。
 - D. 公共服務空間之使用及日後管理維護計畫應納入公寓大廈管理規約中規範。

11. 建築物使用用途部分：

- (1) 本案原由芥菜總會以公益使用申請，本次變更由建設公司辦理，本次變更後育幼院收容人數及使用面積不得低於原核備內容，請以專章檢討後經本府社會局確認。
- (2) 有關本次變更設計宿舍變更為樂齡住宅部分，請依原核准以宿舍標示檢討。
- (3) 本案係屬住宅區2樓不得設置商場(店)，本案2樓設置商場部分：
 - A. 應依都市計畫法新北市施行細則第15條：向本府建築主管機關申請住宅區設置大型商場(店)及飲食店審查，並於下次審議前取得同意函。
 - B. 上開規定第15條第3款：「依建築技術規則規定加倍附設停車空間」應一併檢討其裝卸車位及臨停動線。
- (4) 請檢討機房空間合理性並標示空間名稱。
- (5) 住宅空間(12樓、13樓等)應標示相關衛浴空間及空間名稱，並請檢討合理性。

12. 交通規劃：

- (1) 本次變更設計需重新提送交通影響評估，考量本案相鄰都更案(174戶)及有關本次新增戶數(原168戶變更後348戶)，8公尺計畫道路所承載增加交通衍生量，其增加車位設置數量，請依交通影響評估審查為準。
- (2) 基地西側以都市計畫綠園道車道出入口部分，應取得綠園道主管機關同意，並配合本府地政局重劃工程整合復舊。
- (3) 依「新北市都市設計審議原則」第4點第4款規定：「裝卸及臨停車位：應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。該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。」本次報告書車位未編號(如7-1-2、5-11頁等)且標示不清，故無法檢核，請將車位編號並標示檢討符合規定。
- (4) 依「新北市都市設計審議原則」第4點第3款規定：自行車停放空間，應設置於地面層室內或地下一層，故1樓東側

部分自行車停車位請與室內自行車停車局整合設置，並，並請依建管規定檢討容積。

(5) 請補充 4 公尺緊急救援和臨停防救災動線檢討，另平立剖面圖無法對應，請更正。

13. 景觀綠化部分：

(1) 仍未符合前次決議五(二)：本案 1/2 綠化檢討有誤，請確實依都市計畫法新北市施行細則第 43 條檢討。

(2) 仍未符合前次決議五(三)(略以)：「…與鄰地順平無高差處理且應考量無障礙動線及橫向坡度以不大於 4% 為原則。」(報告書 0-18 頁) 相關圖面請檢討修正。

(3) 本次續審圖面增加加蓋水利溝部分，應取得行政院農委會農田水利署同意，且不得以都市設計審議作為申請理由，並於住戶管理規約載明產權歸屬及維管方式。

(4) 本案基地西側設置橫跨水利溝之陸橋，本次續審圖面加蓋面寬增加為 12 公尺寬，考量此陸橋係為人行通行使用，俟開放空間配合前開意見加強公益性修正後再續提大會討論。

(5) 請補充教堂部分變更設計前後景觀配置圖，並配合開放空間檢討。

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

15. 本案 1 樓申請建築物樓層高度放寬部分，圖面請清楚標示空間使用用途、名稱及動線(目前各章節 1 層圖面內容及剖面無法對應)故申請理由，及適法性說明清楚於圖面綜整後續提大會討論。

16. 前次會議決議第 7 點鄰棟間隔部分，仍未說明北側機車道是否符合規定(報告書 6-1 頁)，請釐清。

17. 報告書部分：

(1) 報告書內容請依建議目錄排列，於圖說補附指北針、比例尺、剖立面索引、空間名稱、鄰街道路寬度、建築線、地界線、各項應退縮空間範圍(法定退縮、前院等)及人行空間寬度等，並請適度放大各建築平立面圖說比例，以利審閱。

(2) 附錄部分請依「新北市都市設計及土地開發許可審議會作業要點」附表三規定項目及審議決議事項檢附。

(3) 全街廓配置圖請放大圖說比例，依書圖製作範本標示檢討。

(4) 空間名稱請依建管規定標示。

18. 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。

19. 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。

20. 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。

21. 相關單位意見請酌參。

22. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

23. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於110年4月9日前辦理續審事宜。

(四) 本案設計單位於110年4月9日提送都審報告書到府，提請110年6月10日本市110年度第5次大會討論，決議如下：本案申請開放空間獎勵範圍放寬部分，應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，送本府續提小組審議。

1. 衛生福利部社會及家庭署婦女福利及企劃組意見(書面)：

(1) 本案討論案第2案有關全坤建設開發新莊區忠孝段474地號等6筆土地芥菜種會大樓與住宅大樓興建工程1案，涉及財團法人基督教芥菜種會附設新北市私立愛心育幼院原有院舍改建，該附設機構為貴府社會局依私立兒童及少年福利機構設立許可及管理辦法許可立案，相關審議意見請逕洽貴府社會局辦理。

(2) 至前揭大樓興建工程案是否符合貴轄整體區域發展需求、都市計畫規範，請貴府逕依都市計畫法、新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點等相關規定審議，免通知本署派員出席。

2. 行政院農業委員會農田水利署桃園管理處意見(書面)：

(1) 關於水路加蓋部分，全坤建設已提出水路(本處第一劉支線)加蓋案之工程變更設計。

(2) 關於水路搭排部分，芥菜種會已說明本案廢污水不會排入本處水路。但仍請芥菜種會提交本案之「污水處理設施管線圖說」(需有技師簽證)，並標註廢污水介入點之位置。

3. 本府工務局意見(書面)：

(1) 開放空間(廣場部分)開放性加強。

(2) 設計容積樓地板面積增加，法令適用日變更，請重新檢視報告書內相關法令檢討變更後適用之法令(都計建管法令)。

(3) 專章非住宅樓層高度檢討，請以最新版本檢討(3-4-1、3-4-3)，應為9點，並請檢討是否有單一空間小於150^m情形。

(4) 請檢討新版騎樓及無遮簷人行道設置標準、機車停車空間設置要點、陽臺露臺外緣裝飾性構造物設計原則。

(5) 特安梯是否規劃扇形梯級，請依技規第33條檢討有效級深及有效梯寬。

(6) 管委會空間與戶外空間應有實質區隔。

- (7) 請依照建築技術規則 167 條設置無障礙通路並依規檢討。
- (8) 高層建築如涉燃氣設備部分應請依技術規則 243 設置。
- (9) 修正後圖說請補充航空障礙燈、落物曲線及避雷設備。
4. 本府環境保護局意見(書面): 本案涉及環境影響評估部分, 據所附資料載: 基地位於本市新莊區忠孝段 474、474-1、474-2、474-4、478-7、479-1 地號等 6 筆土地, 基地面積 12,122.39 平方公尺, 興建 2 幢 2 棟地上 23 層地下 3 層共 389 戶之集合住宅、店鋪、辦公室、飲食店、文康室、育幼院、宿舍, 建築物高度 79.95 公尺, 依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 23、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。
5. 本府社會局意見(書面):
- (1) 基金會因應國家政策社福機構朝小型化趨勢規劃與設計, 將原有的育幼院床位數從 40 床, 下修為 24 床, 本局可以理解; 但為照顧新北市弱勢兒少保護案件所需, 基金會釋出 79 個住宿型多元安置服務的 12 個單位, 未來可提供家庭式安置服務。期待未來基金會能與社會局保持良好的事前溝通與合作。
- (2) 經查設計圖中, 育幼院安置空間是小家式, 每家 6 人。但卻設置 2 間值班室與 7 床的員工、志工留宿空間, 推估佔了 1/4 的空間, 顯然比例失衡, 不合理。一來, 中正路在市中心交通便利, 員工留宿的需求是否很高? 除了既有的值班室, 還要有宿舍? 二來, 員工宿舍就在同一層空間中, 與園生無所區隔沒有休息的界線, 對員工身心狀態是難以完全放鬆。建議可調整, 加大院生房間坪數為 1 人 1 室並規劃每間都有獨立衛浴, 增加安置兒少的自主性及使用空間, 以符合 CRC 個別化服務兒少最佳利益原則。另外, 志工不宜留宿在機構中, 建議將空間釋出, 規劃為兒少休閒空間, 以增進兒少身心健康, 例如: 運動室。
6. 本府交通局意見(書面):
- (1) 本案為第 1、2、4 類建築物(店鋪、集合住宅、辦公室、育幼院及樂齡住宅), 樓地板面積為 75,371.25 平方公尺, 設置汽車停車位 514 席, 機車停車位 665 席, 裝卸車位 2 席, 已達提送交評門檻。
- (2) 開發單位於 110 年 4 月 23 日提送本案交通影響評估報告書至本局辦理第 2 次審查, 本局已於 110 年 5 月 14 日函復原則同意審查, 後續俟開發單位提送定稿本至本局。
7. 本府水利局意見(書面): 經查本次申請單位提送審議報告書, 僅附第二次小組會議記錄修正對照表, 因申請單位於第一次小組會議紀錄有說明將配合於開工前完成出流管制計畫核定之說明, 建議將歷次小組會議及說明對照表放入報告書內, 以利

後續查閱。

8. 本府綠美化環境景觀處意見(書面):有關討論案第二案第二次都設專案小組修正對照表第六項,既經確認該處 10 米綠園道係供人行道路使用,應屬道路附屬設施,故該園道用地建議由道路主管機關接管,並請洽道路主管機關同意設置車道事宜。
9. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):本案前於本府 110 年 1 月 11 日新北府城開字第 1100066584 號函完成送出基地現地勘查,本案接受基地可移入容積為基準容積之 20%(7,273.43 平方公尺),書面試算送出基地可移轉之容積量為 171.42 平方公尺,申請移入容積為 171.42 平方公尺,其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 30%之上限(10,910.15 平方公尺,非位於整體開發地區,非屬山坡地範圍)。
10. 本案申請變更設計涉及開放空間建築容積獎勵調整部分,經小組審議應就公私介面、公眾使用性及外部連通性重新檢討,請依下列意見修正,原則同意放寬都市設計審議原則廣場式開放空間深度應在 10 公尺以下之規定:
 - (1) 東側串聯鄰地都市更新案開口寬度,應不低於原核准,並補充相關剖面圖順平無高差設置。
 - (2) 南側教堂及芥菜大樓棟入口穿堂未符合申請開放空間獎勵規定,應扣除開放空間檢討範圍,請修正。
 - (3) 住宅棟西側開放空間(無申請獎勵)應依原核備內容,串聯開放空間至北側計畫道路及南側鄰地。
 - (4) 北側申請沿街式開放空間人行通道,應依原核備以 6.5 公尺寬硬鋪面與鄰地都更案銜接,請修正。
 - (5) 整體開放空間配置應以不低於原核備之開放性及使用性為前提,結合本案社會福利使用空間提供公眾活動、使用休憩重新規劃。
 - (6) 綜上,考量本次配合規劃部分商業使用空間,惟本次變更設計申請廣場式開放空間獎勵之使用性及開放性整體仍未優於原核備之規劃設計,故以廣場式開放空間獎勵申請範圍乘以 0.6 檢討為上限,且應依建築技術規則規定檢討臨路長度,及任一邊之最小淨寬度 6 公尺以上。
11. 本案規劃植栽樹種除規劃落葉樹種外應增加一定比例常綠樹種。
12. 有關本案設置育幼院部分,應依規定檢討並向本府社會局申請立案,其空間規畫部分,請依本府社會局意見修正及確認。
13. 有關本案提供多元安置服務 12 個單位部分,申請單位承諾後續將與本府社會局共同輔導使用。
14. 基地西側以都市計畫綠園道車道出入口部分,應取得土地所有權人或管理機關同意。
15. 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分,應於都市

設計審議核備前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。

(五)本案設計單位於 110 年 6 月 24 日提送都審報告書到府，以上提請 110 年 7 月 23 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. 本府工務局意見(書面):

- (1) 意見回覆第 3 點，其單一空間是否小於 150 平方公尺請說明。
- (2) 意見回覆第 4 點，人行道設置標準、機車空間設置要點、陽台露臺外緣裝飾物請附檢討說明。
- (3) 意見回覆第 5 點，平面圖樓梯性質均未標示。
- (4) 面積計算表(5-1)、土管檢討(2-2-2)及 3-4-1 之檢討，其允建總容積值不一。
- (5) 地下層車道坡度、寬度請依規定標示。
- (6) 檢討停車空間防火區劃、防火時效、阻熱性之規定。
- (7) 請依建築技術規則第 164 條之 1 檢討挑空設置空間。
- (8) 請依建築技術規則 164 檢討建物高度。
- (9) 請於立、剖面圖標示女兒牆、欄杆高度。
- (10) 請依無障礙設施設計規範檢討室內外通路。
- (11) 有關陽臺、雨遮外構造物性質請釐清，陽臺請依新北市建築物陽臺露臺外緣裝飾性構造物設計原則及本局建照業務工作手冊檢討辦理，雨遮外構造物請提都市設計審議放寬。

2. 本府交通局意見(書面):依報告書所檢附變更差異表中，本次變更後樓地板面積 74,853.1 平方公尺(原 68,803.39 平方公尺，增加 6,049.71 平方公尺)、總戶數 379 戶(原 201 戶，增加 178 戶)、總設車位數汽車 514 席(原 361 席，增加 153 席)、機車 655 席(原 300 席，增加 355 席)，本次新增停車格總格位數共 224 席，已超過 10%，爰依本局 97 年 10 月 21 日北交規字第 0970788420 號函內容(詳附件)，請重新提送交通影響評估報故書至本局審查。

3. 本府社會局意見(書面):

- (1) 有關本案請單位確定育幼院及心理輔導暨家庭諮詢機構設置空間面積，方能進行相關空間評估與設置。
- (2) 有關育幼院空間規劃請依據前次會議決議內容辦理，並依據「兒童及少年福利機構設置標準」第 19 至 21 條規劃相關空間設施。

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

5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):經查土地容積移轉申請案管理系統，本案前於 110 年 1 月 11 日新北府城開字第 1100066584 號函確認書面要件、可移轉容積量並完成送出基地

現地勘查在案，申請移入容積為 171.42 平方公尺，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 30% 之上限(10,910.15 平方公尺，非位於整體開發地區，非屬山坡地範圍)。惟接受基地實際移入之容量，仍應依後續審議結果為準。

6. 開放空間獎勵部分：本案歷經 2 次專案小組 1 次大會審議，針對開放空間審議彙整歷次會議決議未修正事項如下：

(1) 依 110 年 6 月 10 日本市 110 年度第 5 次大會決議一(五)：

「整體開放空間配置應以不低於原核備之開放性及使用性為前提，結合本案社會福利使用空間提供公眾活動、使用休憩重新規劃。」故本案申請放寬都市設計審議原則廣場式開放空間深度應在 10 公尺以下之規定，需符合上開決議修正才符合放寬條件，惟本次提送內容仍未修正。

(2) 開放空間應具有公共性、開放性及與鄰地串聯性，故請依下列意見修正：

A. 西側人行開放空間寬度達 6 公尺以上部分，請依「新北市都市設計審議原則」線型設置雙排喬木，人行通道寬度 2.5 公尺以上，並請依大會決議串聯至南側鄰地。

B. 本案開放空間串聯鄰地都市更新案至西側綠園帶部分，須營造明確公共性軸線人行步道，東、西兩側入口處請設置節點式廣場空間塑造公共性入口意象。

C. 依 110 年 3 月 26 日第 2 次專案小組審議決議一(三)(略以)：「…，故開放空間獎勵範圍內請以順平無高差設計，增加硬鋪面範圍廣場並以點陣性樹陣配置喬木，…」，故請配合 1 樓商業性、公共性空間，增加硬鋪面廣場並以點陣性樹陣配置喬木、街道家具以達到供公眾使用之目的。

D. 北側人行步道請說明現況寬度、高程及實際可通行的斷面，並請依原核備內容種植雙排喬木，設置景觀高燈。

E. 芥菜棟咖啡廳外側坡道以東至自行車停放處開放空間因屬內凹空間，應扣除獎勵值範圍計算，倘修正設計具公益性或串聯性再予討論。

F. 開放空間有效面積依建築技術規則第 287 條：「建築物留設開放空間有效面積之總和，不得少於法定空地面積之 60%。」p3-1-11 檢討有誤，請修正。

G. 本次公共服務空間(與之前審議內容不同)配置零碎不完整，過小的圖書室應不得計入公共服務空間獎勵計算。

7. 有關本案設置育幼院部分：

(1) 本次報告書內容仍未依本府社會局意見(略以)：「…，志工不宜留宿在機構中，建議將空間釋出，規劃為兒少休閒空間，…」請本府社會局確認目前配置。

- (2) 專章請載明本案育幼院室內面積、留設人數並請說明本案申請單位承諾提供多元安置服務 12 個單位之位置、範圍。
- (3) 依 110 年 6 月 10 日本市 110 年度第 5 次大會決議三：育幼院配置應依本府社會局意見修正及確認，故下次審議前育幼院配置方向須經本府社會局確認。
8. 為確保 8 公尺計畫道路及 6 公尺人行步道的品質，消防救災空間請配合開放空間考量，並補充迴轉半徑檢討符合規定。
9. 交通規劃部分：
- (1) 有關本案臨綠園道設置車道出入口部分，非都市設計審議放寬項目，請依歷次決議及建管相關規定辦理。
- (2) 西側車道出入口應依汽機車車道寬度於人行道出入口應依前次版本為 6 公尺以下設置。
10. 屋脊裝飾物審議：請依新北市都市設計審議原則規定，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，且高度以不超過 6 公尺為原則，並應依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架檢討，原則同意。
11. 本案申請芥菜棟 1 樓樓層高度放寬，考量配合假日市集頂蓋型開放空間，原則同意依原核備內容以 5.4 公尺設置。
12. 以本案基地規模請提供至少 10 種喬木種類，並提供適當街道家具供公眾使用。
13. 芥菜棟咖啡廳外側坡道應符合使用需求及建管規定檢討。
14. 報告書部分：
圖面比例不準以致無法審閱，請修正。
請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」附表三目錄排列並依範本製作報告書，非屬都市設計審議項目內容無需檢附。
報告書 3-8-4 頁、3-8-6 頁…等，出現「樂齡住宅」非屬法定名稱，請刪除。
15. 本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議抵觸。
16. 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. 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。
18. 相關單位意見請酌參。
19. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 110 年 8 月 6 日前辦理續審事宜。
- (六) 本案設計單位於 110 年 8 月 6 日提送都審報告書到府，以上提請 110 年 9 月 3 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):涉及交通部分,本局原則無意見。
2. 本府民政局意見(書面):本案 474 地號等 6 筆土地所有權人為財團法人基督教芥菜種會(代表人:吳瑞仁),非本市登記在案之宗教財團法人,係向衛生福利部登記立案,屬社會福利類別,且原開發設計,業經同意部分空間使用用途為教會,本次設計變更未變動此部分,爰本局無相關意見。
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:基地位於本市新莊區新莊區忠孝段 474、474-1、474-2、474-4、474-7、479-1 地號土地,基地面積 12,122.39 平方公尺,場址非位屬重要濕地範圍內,興建 2 幢 2 棟地上 23 層地下 3 層共 451 戶之店鋪、辦公室、教會、集合住宅,建築物高度 79.95 公尺,依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 23、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。
4. 本府水利局意見(書面):
 - (1) P.5-9-1 基地排水系統及 P.6-8 透水保水計畫說明,如涉及「新北市透水保水自治條例」請依據建照加註事項表內透保水部分於建照階段送本局審查及核定。
 - (2) 本案業於 107 年 7 月 19 日新北水設字第 1071335421 號同意套繪在案,經查 5-15 汗水處理介入點位圖說,與上述同意套匯不一致,如有調整請來函向本局申請變更套匯。
5. 本府工務局意見(書面):
 - (1) 供無障礙機車通行車道坡道寬度應大於 180 公分。
 - (2) 陽台裝飾物檢討有誤,淨寬應大於 120 公分。
6. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):本案前經新北市政府 110 年 2 月 19 日新北府城開字第 1100322714 號函核准容積移轉,得移入接受基地容積為 171.42 平方公尺。
7. 開放空間獎勵:
 - (1) 本案前經本府 110 年 6 月 10 日本市 110 年度第 5 次大會審議,依決議一、(六):「考量本次配合規劃部分商業使用空間,惟本次變更設計申請廣場式開放空間獎勵之使用性及開放性整體仍未優於原核備之規劃設計,故以廣場式開放空間獎勵申請範圍乘以 0.6 檢討為上限,且應依建築技術規則規定檢討臨路長度,及任一邊之最小淨寬度 6 公尺以上。」及一、(二):「南側教堂及芥菜大樓棟入口穿堂未符合申請開放空間獎勵規定,應扣除開放空間檢討範圍,請修正。」,以致於開放空間有效面積不符建築技術規則第 287 條開放空間申請門檻,故申請開放空間有效面積放寬(pA-2-3 頁)。
 - (2) 申請單位提出基地住宅棟西側開放空間(無申請獎勵)及芥

菜棟部分頂蓋型假日市集計入有效面積部分，未符合大會決議事項，故不計入開放空間有效面積計算，建議下列方案擇一辦理：

- A. 方案一，本案因申請開放空間有效面積不符建築技術規則第 287 條規定，請取消申請開放空間獎勵申請。
 - B. 方案二，依建築技術規則第 284 條：開放空間臨接道路長度大於該放空間全周長 1/8，其有效係數為 1；請調整建築配置沿建築線開放空間淨空設置以符合建管規定。
 - C. 方案三，基地範圍整併西側鄰地 5 層建物，開放空間獎勵範圍鄰接至公園一路，不僅補足開放空間獎勵範圍並可增加開放空間臨接道路長度提高有效係數，增加開放空間之開放性及可及性。
 - D. 方案四，本案請依原核准內容辦理。
 - E. 綜上，有關申請單位於會上說明本案將以上述方案二辦理部分，請調整南側教堂及芥菜大樓棟入口穿堂前方開放空間，並延續人行開放空間(沿建築線退縮寬度至少 8 公尺以上)符合建築技術規則檢討後續提小組審議(以 1 次為限)。
8. 有關本案設置育幼院部分，室內面積不低於原核准內容總面積不變提供 42 床單位條件下，本府社會局原則無意見。
 9. 住宅大樓立面請取消案名。
 10. 有關芥菜棟宿舍空間使用(H1)用途與管理，請專章說明並於住戶管理規約註明。
 11. 本案都市設計審議迄今提請 4 次專案小組審議、1 次大會審議，倘未能依會議決議修正，將駁回其申請，請申請人確實依會議紀錄及相關法令修正完竣後，重新申請都市設計審議以避免行政資源之浪費。
 12. 本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議抵觸。
 13. 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. 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。
 15. 相關單位意見請酌參。
 16. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 110 年 9 月 17 日前辦理續審事宜。
- (七)本案設計單位於 110 年 9 月 3 日提送都審報告書到府，提請 110 年 10 月 14 日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業

單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府交通局意見(書面):本局無意見。
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忠孝段 474、474-1、474-2、474-4、478-7、479-1 地號 6 筆土地，基地面積 12,122.39 平方公尺，興建 2 棟地上 23 層地下 3 層共 381 戶之集合住宅、店鋪，建築物高度 79.95 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。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. 本府水利局意見(書面):有關本次會議水利局請假不派員，如會上有本局相關議題再請承辦單位落於會議紀錄內後由本局再行研議辦理。
4. 本府民政局意見(書面):本案 474 地號等 6 筆土地所有權人為財團法人基督教芥菜種會(代表人:吳瑞仁)，非本市登記在案之宗教財團法人，係向衛生福利部登記立案，屬社會福利類別，且原開發設計，業經同意部分空間使用用途為教會，本次設計變更未變動此部分，爰本局無相關意見，並建議無需列席。
5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):本案經查已於 110 年 2 月 19 日新北府城開字第 1100322714 號函核准容積移轉在案，本案接受基地為本市新莊區忠孝段 474、474-1、474-2、474-4、478-7、479-1 地號 6 筆土地(面積 12,122.39 平方公尺，住宅區)之容積為 171.42 平方公尺(未達評定可移入容積量接受基地基準容積之 20%:接受基地連接道路 60 公尺/臨路條件 20%+接受基地連接道路寬度 60 公尺/臨路條件 20%+接受基地內部條件 0%+接受基地外部環境改善項目 0%，7,273.43 平方公尺;亦未達接受基地基準容積 30%之上限，非位於整體開發地區，非屬山坡地範圍)。
6. 開放空間部分：
 - (1) 依都市設計審議原則合計退縮達 6 公尺以上請規劃雙排喬木。
 - (2) 車道出入口及其右側開放空間範圍不足 200 平方公尺部分應一併扣除獎勵範圍計算，請修正。
 - (3) 請依 110 年 7 月 23 日專案小組會議紀錄一、(二)5:「芥菜棟咖啡廳外側坡道以東至自行車停放處開放空間因屬內凹空間，應扣除獎勵值範圍計算」扣除獎勵範圍計算。
 - (4) 公服空間檢討請檢附空間之傢具、服務設施配置圖說。
 - (5) 考量開放空間供公眾使用性，芥菜棟及草坪中間路徑通道請加寬寬度，並於草坪增加串聯路徑。
 - (6) 有關芥菜棟戶外樓梯直接接觸到草坪部分，考量公眾使用安全，請以硬鋪面設置。

	<p>(7) 請加強頂蓋型假日市集、廣場式開放空間之夜間照明以加強夜間使用之安全性。另請加強沿街及車道出入口之景觀高燈。</p> <p>(8) 請於住戶管理規約詳細標註說明對外開放空間使用範圍。另請於沿街樹立開放空間範圍告示牌，以確保對外使用。</p> <p>7. 屋頂綠化檢討，請補附單線檢討圖及計算式，以利檢核。</p> <p>8. 報告書部分：</p> <p>(1) 建築相關圖說繪製不全(如 p7-2-11~p7-2-13 等)及圖說模糊無法閱圖(如 7-4-7 等)，請修正。</p> <p>(2) 請依書圖製作範本製作報告書。</p> <p>(3) 歷次相關審議請詳實檢討修正。</p> <p>(4) 無障礙樓梯等建築管理事項，請逕依建管規定檢討。</p> <p>9. 本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議抵觸。</p> <p>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。</p> <p>11. 本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。另有關申請都市設計同意事項請依核准都市設計報告書及本次提送變更內容辦理。</p> <p>12. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。</p> <p>13. 相關單位意見請酌參。</p> <p>14. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 110 年 10 月 28 日前辦理核備事宜。</p> <p>(八) 本案經設計單位於 110 年 11 月 18 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 110 年 12 月 14 日新北府城設字第 1102078517 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 111 年 1 月 14 日本市 111 年度第 1 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	江陵建設新店區斯馨段 132 地號 4 筆土地集合住宅新建工程 (第 1 次變更設計)	案號	報告案第五案
說明	<p>一、申請位置：新店區斯馨段 132、137、138、139 地號。</p> <p>二、設計單位：大哲聯合建築師事務所 建築師：蔡俊堯</p> <p>三、申請單位：江陵建設股份有限公司 負責人：林美東</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 50%；容積率：240%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地下 5 層，地上 27 層，鋼筋混凝土造。共 262 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：8,843.84 平方公尺。 設計建築面積：3,073.17 平方公尺。 設計建蔽率：34.75% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：61,110.4 平方公尺。 設計容積面積：27,185.53 平方公尺。 設計容積率：307.39%(含獎勵容積) ≤ 307.46% [240%*(1+15%+3%+2%+8.108%)] (允建上限)</p> <p>(四) 容積移轉：1,721.06 平方公尺(8.108%)。 整體開發規模獎勵：3,183.78 平方公尺(15%)。 黃金級綠建築獎勵：636.76 平方公尺(3%)。 住宅性能評定獎勵：424.50 平方公尺(2%)。</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至五層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：門廳、管委會空間、一般零售業。 地上二層：集合住宅、一般零售業。 地上三至二十七層：集合住宅。 屋突一層至二層：樓梯間、機房及水箱。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 252 輛，實設汽車 555 輛 (公共停車位 273 輛，自設 30 輛) 應設機車 252 輛，實設 354 輛。(自設 102 輛) 應設自行車 53 輛，實設 54 輛。</p> <p>(七) 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」第四十五條第一項第一款：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： (一) 本案前經本府 110 年 1 月 5 日新北府城設字第 1092321433 號函</p>		

同意核備在案。

(二) 本案設計單位因屋脊裝飾物、景觀及平立面調整，於109年10月26日提送都審報告書到府，提請109年11月5日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府交通局意見(書面)：本案集合住宅戶數減少6戶故將委員會原核准354輛減少6輛變更為自設，惟汽車位及機車位總數量同原核定數量，爰交通部分本局原則同意。
2. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市新店區斯馨段132、137、138、139地號等4筆土地，基地面積8,843.84平方公尺，場址非位於自來水水質水量保護區、水庫集水區範圍內，興建1幢1棟地上27層地下5層共252戶之集合住宅，建築物高度99.7公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。
3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：
 - (1) 經查本市新店區斯馨段132地號土地前經新北市政府108年5月1日新北府城開字第1080725911號函核准容積移轉在案，得移入接受基地容積為746.42平方公尺；新店區斯馨段138、139地號等2筆土地前經新北市政府107年9月19日新北府城開字第1071755611號函核准容積移轉在案，得移入接受基地容積為974.64平方公尺。
 - (2) 另查土地容積移轉模組，本市新店區斯馨段137地號土地尚無申請容積移轉紀錄。
4. 依「新北市都市設計審議原則」第6點第2項第4款第1目規定，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三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架設置，請依新北市建照業務工作手冊規定，與屋頂突出物共構之造型框架非屋脊裝飾物範圍，回歸建管規定檢討，請修正專章申請範圍後，原則同意。並請整合檢討圖面確實標示申請範圍以利檢核。
5. 景觀計畫：
 - (1) 景觀變更部分請詳細標註變更位置說明變更內容，對應表格增列欄位說明前後對照。喬木變更部分請詳列數據，並請詳細標註米高徑。

- (2) 留設於C棟東南側之花台座椅請依原核准設置。
 - (3) 景觀燈具庭園投射燈數量請依原核准設置，不得增加。
 6. 各層樓挑空及夾層部分，請逕依建管規定辦理。
 7. 報告書部分：
 - (1) 請依報告書範本重新檢視、編排目錄、圖說及報告書內容，以利審閱。
 - (2) 請檢附原核備會議紀錄影本。
 - (3) 變更差異表請增列綠化面積項目。
 - (4) 變更後圖面請依報告書範本詳列變更說明並對應至圖面內容。
 - (5) 法規檢討、專章檢討及基地分析章節未涉變更部分，僅需檢附原核准頁面，請修正。
 - (6) 建築計畫章節除建築面積表外，未涉及變更內容免檢附。
 - (7) 景觀計畫及建築設計圖說未涉及變更內容免檢附。
 - (8) 車位數量內容變更部分，住戶管理規約內容請一併修正。
 - (9) 地下一層設置之裝卸、臨停車位不得計入車位數量，請移除車位編號。
 - (10) 各圖面請詳細標註變更內容並條列說明。
 - (11) 建築設計圖說樓層高度變更部分請詳細標註。
 - (12) 建築設計圖說章節落物曲線檢討部分請刪除，逕依建管規定檢討。
 8. 本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。
 9. 本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議抵觸。
 10. 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則46、48條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。
 11. 依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。
 12. 相關單位意見請酌參。
 13. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。
 14. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於110年11月19日前辦理核備事宜。
- (三) 本案經設計單位於110年11月17日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於110年12月15日新北府城設字第1102220052號函先行同意核備在案。

八、 以上提請111年1月14日本市111年度第1次大會報告。

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

案由	鴻緯開發三重區富貴段 326 地號等 4 筆土地集合住宅 新建工程(第 2 次變更設計)	案號	報告案 第六案
說明	<p>一、申請位置：三重區富貴段 326、326-2、326-3、325 地號等 4 筆土地。</p> <p>二、設計單位：李浩原建築師事務所 建築師：李浩原。</p> <p>三、申請單位：鴻緯開發股份有限公司 負責人：李明德。</p> <p>四、土地使用分區：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 18 層地下 3 層鋼筋混凝土構造，共 99 戶。</p> <p>（二）建築基地面積：2,495.53 平方公尺。 設計建築面積：728.28 平方公尺。 設計建蔽率：29.18% ≤ 40%。</p> <p>（三）總樓地板面積：15,308.03 平方公尺。 設計容積面積：7,856.71 平方公尺。 設計容積率：314.83% ≤ 314.86%。</p> <p>（四）新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至三層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：公共服務空間。 地上二至十八層：集合住宅。 屋突一至三層：樓電梯間、機房、水箱。</p> <p>（五）停車空間：應設汽車 99 輛，實設 106 輛（自設 7 輛）。 應設機車 99 輛，實設 99 輛。 應設自行車 25 輛，實設 25 輛。</p> <p>（七）餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「擬定三重都市細部計畫(第一階段)書」 附表二 擬定三重(重陽橋附近地區)(二重疏洪道拆遷戶安置方案)細 部計畫土地使用分區管制要點第 10 點規定，本計畫區需經都市設計審 議地區。爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>（一）本案前經本府 105 年 6 月 16 日新北府城設字第 1051072577 號 函核備在案。</p> <p>（二）本案前經本府 108 年 2 月 1 日新北府城設字第 1080226428 號函 第 1 次變更設計核備在案。</p> <p>（三）本案設計單位 110 年 10 月 13 日提送都審報告書到府，提請 110 年 11 月 8 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. 本府環保局意見(書面意見):涉及環境影響評估部分，依卷 據所附資料載：基地位於本市三重區富貴段 326、326-2、</p>		

326-3、325 地號等 4 筆土地，場址非屬重要濕地範圍內，基地面積 2,495.53 平方公尺，興建地上 18 層地下 3 層共 99 戶之集合住宅，建築物高度 67.7 公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 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. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面意見):經查詢土地容積移轉申請案件管理系統，查有申請紀錄，前經新北市政府 106 年 5 月 18 日新北府城開字第 1060896596 號函核准容積移轉，申請移入容積為 1,996.42 平方公尺(已建接受基地基準容積 40%之上限，1,996.42 平方公尺，超出部分無償捐贈)，檢附相關資料供參。
3. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面意見):
 - (1) 查本次變更設計內容涉及變更綠化面積，請申請單位變更後內容詳實檢討土地使用分區管制要點第 13 點規定。
 - (2) 另查本案三重區富貴段 326、326-2、326-3、325 地號等 4 筆土地業於 108 年 5 月 28 日合併地號為三重區富貴段 325 地號，併予提醒。
4. 本次變更容積增加，有關涉及法令適用日部分，請確實於建造執照申請書加註法令適用日及相關法規檢討版本，並同步修正檢討內容。
5. 公共服務空間及專章檢討部分：本次一層平面圖僅標示景觀底圖變更，與專章檢討公共服務空間不一致，請確實框選變更位置及說明，下列變更部分請確實檢討：
 - (1) 有關公共服務空間部分，申設單位於會上說明配合工務局意見調整，爰新增對外出入口及調整無障礙廁所，請依「新北市政府工務局建照業務工作手冊-109 年版」規定，公共服務空間應獨立區隔，並檢討公益性及必要性，詳列空間用途，檢附該空間之傢俱、服務設施配置等圖說，及具穿越性質之走道、機房、辦公室、管理員室及儲藏等空間，不得計入公共服務空間，請確實補充說明公共服務空間合理性，並經本府工務局確認符合建管相關規定。
 - (2) 相關陽台空間，請依建管規定檢討。
6. 景觀計畫：
 - (1) 綠化、綠覆率及不可綠化範圍請確實標示圖塊範圍，並標註圖塊名稱，以利檢視。
 - (2) 2F、RF 綠化面積及綠覆率請以不應低於原核准內容規劃，請修正。
7. 報告書部分：

	<p>(1) 面積計算表未說明歷次變更及差異值欄位，請修正並刪除工程造价欄位。</p> <p>(2) 法令檢討部分，請確實回應頁碼。</p> <p>(3) 立面避雷針及高度削線請刪除。</p> <p>(4) 相關原核准圖說請補充說明為原核准或第一次變更設計之圖說。</p> <p>(5) 請刪除相關差異計算圖。</p> <p>(6) 比例尺有誤，請修正。</p> <p>8. 本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。另有關申請都市設計同意事項請依核准都市設計報告書及本次提送變更內容辦理。</p> <p>9. 本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議牴觸。</p> <p>10. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。</p> <p>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。</p> <p>12. 相關單位意見請酌參。</p> <p>13. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>14. 相關單位意見請酌參。</p> <p>15. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發要點」於 110 年 11 月 22 日前辦理核備事宜。</p> <p>(四) 本案經設計單位於 110 年 11 月 22 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 110 年 12 月 17 日新北府城設字第 1102251517 號先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 111 年 1 月 14 日本市 111 年度第 1 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	大漢建設八里區龍米段 1869、1870 地號等 2 筆土地店舖及集合住宅新建工程	案號	報告案第七案
說明	<p>一、申請位置：八里區龍米段 1869、1870 地號等 2 筆土地。</p> <p>二、設計單位：吳慶樟建築師事務所 建築師：吳慶樟。</p> <p>三、申請單位：大漢建設股份有限公司 負責人：賴銘煌。</p> <p>四、土地使用分區：商業區(建蔽率 70%，容積率 280%)。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 9 層，地下 3 層，鋼筋混凝土造，共 46 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：977.53 平方公尺。 設計建築面積：555.94 平方公尺。 設計建蔽率：59.4% ≤ 70%。</p> <p>(三)總樓地板面積：7,511.83 平方公尺。 設計容積面積：4,215.04 平方公尺。 設計容積率：431.19% (含獎勵容積) ≤ 431.2% [280%*(1+34%+20%)] (允建上限)。</p> <p>(四)危老獎勵面積：930.60 平方公尺(34%)。 容積移轉面積：547.41 平方公尺(20%)。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下三層至地下二層：停車空間、機房。 地下一層：停車空間。 地上一層：門廳、一般零售業、管委會辦公室。 地上二層：一般零售業、集合住宅。 地上三層至九層：集合住宅。 屋突一至三層：樓電梯間、水箱、機房。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車位 46 輛，實設 46 輛。 應設機車位 46 輛，實設 46 輛。 應設自行車位 7 輛，實設 10 輛(自設 3 輛)。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「變更八里(龍形地區)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 17 點規定，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 6 月 22 日提送都審報告書到府。於 110 年 7 月 16 日專案小組審查，會議決議本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。</p>		

1. 本府交通局意見(書面)：

(1)按面積計算表，基地開發後作店舖及集合住宅使用，實設汽車位46席、機車位46席，未達應提交評門檻；惟後續倘依相關規定檢討停車空後達「建築物交通影響評估準則」應送交評標準，則應依規定送審。

(2)停車場出入口：

A. 仍請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道寬度、緩衝空間、轉彎處截角圓弧、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施等。

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

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

(3)動線：

A. 外部動線規劃部分，請以連續線段標示汽車、機車、自行車及人之進/離場動線規劃，應依循周邊道路車道配置、標誌標線及基地停車場出入口車道配置行駛，且應避免交織。

B. 內部動線規劃部分，請以連續線段標示汽車、機車、自行車之進/離場動線規劃，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。

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龍米段1869、1870地號等2筆土地，基地面積977.53平方公尺，興建1幢1棟地上9層地下3層共46戶之集合住宅，建築物高度28.8公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

3. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：按「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」第5點第4項規定，基地原有建築物屬放射性污染建築物、都市計畫內危險及老舊建築物、高氯離子鋼筋混凝土建築物，經本府核准拆除重建之地區，其可移入容積依本辦法第8條及第6點之規定，得不適用第1項之規定，惟各項獎勵面積及容積移轉之總和不得超過基準容積50%，本案容積獎勵及容積移轉總和是否符合前開要點上限之規定，請幕僚單位協助檢視。

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案前於110年6月23日新北府城開字第1101144510號函會勘通知在案，捐贈持分

面積共計 338.23 平方公尺；其接受基地位於本市八里區龍米段 1869、1870 地號等 2 筆土地，面積共計 977.53 平方公尺，係屬八里(龍形地區)都市計畫案之商業區，基準容積率為 280%，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之 20%(547.41 平方公尺，接受基地連接道路寬度 25 公尺/臨路條件 20%+接受基地內部條件 0%+接受基地外部環境改善項目 0%)，書面試算送出基地可移轉之容積量為 547.42 平方公尺，申請移入容積為 547.41 平方公尺(超出部分自願無償捐贈)，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積 20%之上限(547.41 平方公尺，屬法定山坡地)。

5. 法令檢討：

- (1) 本案南側龍米路一段 195 巷為 4 公尺寬，因位於轉彎處車輛交會不易且有視覺死角，考量人行、車行安全及降低交通衝擊，汽機車道依「新北市都市設計審議原則」第 4 點汽機車坡道於地面層起始點至法定退縮範圍後設置至少 6 公尺緩衝空間以維護人車安全，並調整破口位置以確保行車視距。
- (2) 承上，請調整車道位置並就目前抬高之自行車停車空間、管委會空間以齊平樓板或移設於地下層規劃，以確保使用安全與便利性。
- (3) 請補充說明龍米路一段 195 巷目前開闢現況，並配合前開意見整體規劃人車動線，以設計方式確保通行的順暢與安全性。
- (4) 依土地使用分區管制要點第 9 點及都市計畫法新北市施行細則第 41 條：「基地面臨道路，其樁位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物(含陽台、露台)與該建築線之最小距離不得小於一公尺。但地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，其地下室外牆不受此限。」，查本案未符上開規定，請修正。
- (5) 請依都市計畫科意見檢討法定允建容積上限(容積移轉及容積獎勵)。

6. 商業區檢討：

- (1) 本案使用分區為商業區，應依「都市計畫法新北市施行細則」第 17 條檢討商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積，請依上開規定檢討。另本案提出以申請危老不受上開規定之部分，應檢具主管機關認定函文後依規定辦理。
- (2) 依「新北市都市設計審議原則」第 5 點有關商業區動線與住宅區動線分離部分，因目前二層設置連通梯廳開口(門)，

造成與該層住宅動線混雜使用，請調整修正。

7. 建築計畫：

- (1) 都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法，危老舊建築物容積獎勵部分，基地與巷道退縮 2 公尺，與鄰地境界線境界線距離不得小於 2 公尺，退縮部分須淨空設計不得有固定式構造物位於退縮範圍內，經檢視現規劃之屋頂女兒牆裝飾板、部分外牆帶狀裝飾物、1 樓戶外景觀花台及各層陽台等構造物位於退縮範圍內，請修正。
- (2) 外牆裝飾柱部分，請依 109 年工務局建照科業務工作手冊規定檢討，含結構之裝飾柱以寬度 2 公尺以下設置、純裝飾柱以 1.5 公尺以下設置，並依建管規定辦理。
- (3) 依「新北市都市設計審議原則」第 3 點第 1 項規定，臨龍米路 1 段 195 巷側應留設 1.5 公尺以上之人行步道，建築線退縮設計人行步道應與公共人行道一致，並與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於 4% 為原則；倘無公共人行道，以面前道路高程加 15 公分為基準設置。
- (4) 車道穿越人行空間，其鋪面規劃及高程應與相鄰人行空間一致，請補充檢討人行空間車道橫向剖面。
- (5) 地下室通風系統應結合建築物設計，倘有設置於建築物外部之必要者，排風方向不得面對人行空間。
- (6) 本案例外牆設置格柵請依建管規定辦理。

8. 交通運輸系統：

- (1) 請依「新北市都市設計審議原則」第 4 點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。
- (2) 因本案地下層停車位中多處需於斜坡道上迴轉進出，且因地形開挖不方正至未留足緩衝空間，故停車空間請依「建築技術規則」及相關法令檢討加強使用安全性。
- (3) 本案 1~2 層設置一般零售業，請確認建築物用途，檢討汽、機車及自行車位數。
- (4) 1 樓自行車停放空間，室內以 65 公分寬度之坡道供通行，不符合通行之使用性，故自行車請移設至地下一層設置。
- (5) 請明確標示停車場出入口位置，並規劃停車場出入口含破口寬度、車道寬度/坡度、緩衝空間、轉彎處截角圓弧、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎分析、安全警示設施(反光鏡、警示燈)、行穿線等。

9. 景觀計畫：

- (1) 為確保整體人行動線系統延續與串聯，有關申請危老退縮 2 公尺部分，請以人行空間規劃，並確保人車動線之區劃。
- (2) 本案景觀之覆土深度應依本區「土地使用分區管制要點」

第 18 點及「新北市都市設計審議原則」第 8 點規定檢討，不得以設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物或土坵等方式留設，倘覆土深度不足處請以降版等方式規劃。

(3)有關目前沿龍米路側基地內外人行道合計達 5 公尺以上，請於沿街佈設植栽，並確保不得高出人行道，以降版齊平方式規劃。

(4)基地北側種植喬木請以降版方式設置，順平於鄰地界面。

(5)請補充 2 樓露台設置二分之一面積之綠化檢討，屋頂綠化應配合公共使用調整欄杆設置之高度或留設維修通道，請考量公眾使用之安全性。請以剖面圖說明薄層綠化施作方式。

(6)請補充喬木種類、規格及數量計算式。

(7)考量夜間人行及車行安全請於沿街面設置景觀高燈並請套繪公有路燈系統。請補充三時段外觀模擬圖。

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

(9)為避免產生眩光開放空間範圍請取消投射燈設置。

(10)基地西側請補充截排水系統，並以剖面圖說明基地內外高程關係。

(11)請確實套繪基地周邊環境現況調整建築物外牆色彩明度及彩度，加強與環境和諧性。

(12)屋頂綠化請依區位特性與屋頂突出物，加強配置整體植栽，形塑良好生活空間。

10. 住戶管理公約加註事項，請參考本局公告範本補充開放空間管理維護執行計畫表、夜間照明、訪客及裝卸車位…等之相關管理事項，訪客及裝卸車位應加註不得銷售轉移。

11. 報告書部分：

(1)報告書內有關龍米路 1 段 195 巷請加標路寬。

(2)P2-1-19、2-3-2、2-3-4 檢討說明請依本案規劃內容修正。

(3)P4-8 建築面積計算有誤，請修正。

(4)P5-1 法定開挖率計算值錯誤，請修正。面積計算表請依範本製作。

(5)P5-3-1、5-3-2 說明內容錯誤，請修正。

(6)P5-4-1、5-4-2 請補充各外牆各材質色系，請修正。

(7)P5-9-1 章節名稱錯誤請修正。

(8)P5-9-2~3 基地排水無涉都審範圍請移除。

(9)P5-10-1 補平面尺寸，請修正。

(10)P6-3-1、6-3-2 請補充覆土深度、步道、法線、構造物等相關尺寸，請修正。

(11)P6-4-1、6-4-3、6-4-5、6-4-7 計算等數值錯誤，請修正。

(12)P7-1-3~7-4 請補標示退縮法線，請修正。

(13)P8-3 無涉都審，免檢附。

12. 本案申請容移評點，請檢附評點表。

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

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

14. 相關單位意見請酌參。

15. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 110 年 7 月 30 日前辦理續審事宜。

(二)本案設計單位於 110 年 8 月 13 日提送都審報告書到府，提請 110 年 9 月 8 日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

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

2. 本府交通局意見(書面)：基地由龍米路 195 巷進出，因巷道僅 4 公尺，考量車輛會車建議可檢討由龍米路利用退縮空間調整拉順巷道線型，或仍請加強安全管理，餘本局無意見。

3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案前於 110 年 8 月 18 日新北府城開字第 1101514971 號函會勘完成在案，捐贈持分面積共計 338.23 平方公尺；其接受基地位於本市八里區龍米段 1869、1870 地號等 2 筆土地，面積共計 977.53 平方公尺，係屬八里(龍形地區)都市計畫案之商業區，基準容積率為 280%，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之 20%(547.41 平方公尺，接受基地連接道路寬度 25 公尺/臨路條件 20%+接受基地內部條件 0%+接受基地外部環境改善項目 0%)，經書面試算結果，送出基地可移轉之容積量為 547.42 平方公尺，申請移入容積為 547.41 平方公尺(超出部分自願無償捐贈)，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積 20%之上限(547.41 平方公尺，屬法定山坡地)。

4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：本案前於 110 年 7 月 6 日提供書面意見在案，現經申請單位依前開意見修正完竣，

故本科無意見。

5. 交通運輸系統：

- (1) 考量本案車道僅由寬度 4 公尺龍米路一段 195 巷之髮夾彎空間進出，請將車道破口轉向龍米路側(往東側挪移)，並配合調整移設排氣墩位置，以確保行車視距與人車安全。
- (2) 請依「新北市都市設計審議原則」規定於法定退縮(危老 2 公尺)後設置 4 公尺緩衝空間。
- (3) 承上，有關車道旁緩衝空間請以景觀植栽方式加強與人行空間之安全區劃。
- (4) 考量行動不便人士停車可及性，無障礙汽車位請移至地下一層設置。
- (5) 機車車道部分請依「新北市建築物機車停車空間設置要點」規定檢討。

6. 景觀計畫：

- (1) 本案於沿龍米路側規劃部分騎樓及無遮簷人行道，請依「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」檢討騎樓淨寬不得小於 2.5 公尺，並配合景觀植栽規劃加強部分大型灌木種植。
- (2) 本案景觀之覆土深度依本區「土地使用分區管制要點」第 18 點及「新北市都市設計審議原則」第 8 點規定檢討，不得以設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物或土坵等方式留設，倘覆土深度不足處請以降版等方式規劃。
- (3) 請補充露台及屋頂平台設置二分之一面積之綠化檢討，屋頂綠化應配合公共使用調整欄杆設置之高度或留設維修通道，請考量公眾使用之安全性。請以剖面圖說明薄層綠化及維修通道之施作方式。且綠化範圍上方設有頂蓋部分，倘已計入建築面積則不得計入綠化範圍檢討。
- (4) 綠化及綠覆率檢討有誤，不可綠化部分請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函辦理，請以圖塊分別標示不可綠化範圍。
- (5) 考量都市景觀，沿街店舖建請以櫥窗設計方式取代鐵捲門。
- (6) 考量夜間人行及車行安全請於沿街面設置景觀高燈，且車道出入口兩側亦請設置景觀高燈。
- (7) 承上，於龍米路一段 195 巷景觀高燈請調整移設植栽槽內，以確保人行步道空間寬度。
- (8) 基地西側請補充截排水系統，並以剖面圖說明基地內外高程關係。另有關排水陰井部分請避免規劃於人行空間，以確保

通行安全。

(9)圍牆設置綠化部分非屬可綠化範圍，綠化計算內容請移除。

(10)車道出入口旁設置進排通氣口部分請配合景觀植栽整體規劃，以柔化其構造。

(11)有關管委會空間之規劃使用請依建管規定檢討留設。

7. 專章檢討：外牆裝飾柱部分，請依109年工務局建照科業務工作手冊規定檢討，含結構之裝飾柱以寬度2公尺以下設置、純裝飾柱以1.5公尺以下設置，請依建管規定檢討辦理。本例外牆裝飾柱放寬相關檢討內容請移除。

8. 本案設置梯廳、立面裝飾之垂直格柵、裝飾柱等，逕依建管規定辦理。

9. 住戶管理公約加註事項，請參考本局公告範本補充開放空間管理維護執行計畫表、夜間照明、訪客及裝卸車位…等之相關管理事項，訪客及裝卸車位應加註不得銷售轉移，相關內容請參閱範本製作。

10. 報告書部分：

(1)修正對照表尚未製作修正前圖說，請刪除對應頁面說明。

(2)建築線指示圖請檢附核章版請書圖。

(3)防救災計畫請檢附書面圖說審查核定表及一層平面圖，其餘內容請刪除。

(4)面積計算表之工程造價部分請刪除。

(5)本案有關建管檢討部分非涉都審範圍，請刪除。

(6)報告書內涉及案名請統一修改為「大漢建設八里區龍米段1869、1870地號等2筆土地店舖及集合住宅新建工程」。

(7)P6-7-1 基地透排水計畫無涉都審範圍請移除。

(8)本案有關建管檢討部分非涉都審範圍，請刪除

(9)P6-3-3 及 P6-3-4 請標註水保擋土牆與基地地坪高度。

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

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

13. 相關單位意見請酌參。

14. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

15. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審

	<p>議作業要點」於110年9月22日前辦理核備事宜。</p> <p>(三)本案經設計單位於110年9月22日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於110年12月17日新北府城設字第1101811074號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請111年1月14日本市111年度第1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	立盛食品八里區埤頭段 159-1、159-2 地號等 2 筆土地 廠房新建工程	案號	報告案 第八案
說明	<p>一、申請位置：八里區埤頭段 159-1、159-2 地號等 2 筆土地。</p> <p>二、設計單位：陳朝雄建築師事務所 建築師：陳朝雄</p> <p>三、申請單位：立盛食品有限公司 負責人：駱榮欉</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，鋼骨及鋼筋混凝土構造，共 1 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：871.0 平方公尺。</p> <p>(三)設計建築面積：434.83 平方公尺。 設計建蔽率：49.92% ≤ 60.0%。</p> <p>(四)總樓地板面積：2,195.9 平方公尺。 設計容積面積：1,828.87 平方公尺。 設計容積率：209.97% ≤ 210%。(允建上限)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層：機房。</p> <p>地上一層：廠房(冷凍庫)、機房。</p> <p>地上一層夾層：廠房(附屬辦公室)、機房。</p> <p>地上二層：廠房(附屬辦公室)</p> <p>地上三層：廠房、機房。</p> <p>地上四層：廠房、廠房(附屬辦公室)、機房。</p> <p>地上五層：廠房(附屬辦公室)、機房。</p> <p>屋突一層：樓電梯間。</p> <p>屋突二層：樓梯間、電梯機房。</p> <p>屋突三層：樓梯間、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 3 輛，實設 3 輛。 應設機車 3 輛，實設 3 輛。 應設自行車 1 輛，實設 1 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「核定「變更臺北港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」書，第 15 點應先經都設會依「新北市都市設計審議原則」及「臺北港特定區都市設計準則」審議通過後始得發照建築，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過： (一)本案設計單位於 110 年 7 月 6 日函送都審報告書到府，110 年 8 月</p>		

4日專案小組審查，會議決議為本案應依下列意見修正，請設計單位確認其使用用途後，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. 本府本府交通局意見(書面)：

- (1)按面積計算表，本案為第4類建築物，基地僅作為作業廠房、機房場所使用，實設汽車位3席、機車位3席，未達應提交評門檻；惟後續倘依相關規定檢討停車空後達「建築物交通影響評估準則」應提交評標準，則應依規定送審。
- (2)停車場出入口：停車場出入口前方植栽建議移至他處，避免影響車輛出入之行車視線。
- (3)停車位：考量本案作業廠房、機房作業場所使用等需求確實內部化處理，查停車空間規劃僅2汽車格與1身障汽車格、機車3格，仍請補說明分析所提供汽、機車位是否能滿足停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

2. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市八里區埤頭段159-1、159-2地號等2筆土地，基地面積871平方公尺，興建1幢1棟地上2層地下0層共1戶之作業廠房、研發作業場所，建築物高度25.4公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第3、26條規定，無須實施環境影響評估。惟日後申辦工廠登記或回收業登記時，達上開認定標準第3、28條各款情形之一者，仍應實施環境影響評估。

3. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

- (1)本案為第一種產業專用區，作冷凍肉品零售業，建物一、三、四層設置作業廠房，作公害較輕之工業之製造或行銷，應非屬都市計畫法新北市施行細則第16條相關規定，請核實檢討是否符合規定，並建議敘明檢討情形(如作業廠房面積是否為300平方公尺)。
- (2)法定開挖率、法定綠化面積計算與報告書計算結果不符，請重新檢核計算，並建議併同檢核全部報告書涉及報告書涉及計算之內容。

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：尚無容積移轉相關紀錄。

5. 法規檢討：

- (1)本案位於第一種產業專用區，依「土地使用分區管制要點」第3點第一種產業專用區(略以)：「…2. 公害較輕微之工業研

發、製造或行銷，公害較輕微之工業係指除地方特色產業及文化創意產業外，非屬施行細則第 16 條限制之建築物及土地之使用。」查本案申請作業廠房(冷凍庫)、機房及附屬設施含辦公室、員工餐廳合計已超過 300 平方公尺，未符合土地使用分區管制要點規定，請併同本府城鄉發展局都市計畫科意見一併釐清說明。

(2)承上，有關本案申請冷凍庫使用部分，請申請單位說明實際使用情況並確保作冷藏業使用，並由產業主管機關協助確認，以確保符合前開土地使用分區管制要點規定。

(3)本案位於第一種產業專用區請檢討「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」，並確保符合上開規定。

6. 建築計畫：

(1)依「新北市都市設計審議簡化程序案件審議原則」規定法定退縮 1.5 公尺範圍內不得設置固定式構造物，汽車停車位及陽台部分請配合調整移設。

(2)本案申請冷藏業廠房，請合理規劃卸貨相關服務空間。

(3)有關無障礙設施請依「建築物無障礙設施及設計規範」檢討。

(4)本案設置門廊、梯間、外廊、夾層、機房、陽台設置立體格柵等空間，逕依建管規定檢討辦理。

(5)有關樓層數檢討及定義部分，請依建管規定辦理。

7. 交通及運輸計畫：

(1)依「新北市都市設計審議簡化程序案件審議原則」一宗基地以設置一處車道出入口為原則，寬度以 6 公尺以下為原則，請整合破口設計。另汽、機車車道請加強安全區劃以確保使用安全。

(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)本案地下層規劃設備空間，未設置汽機車坡道，機車設置於地面層請依「新北市建築物機車停車空間設置要點」檢討。

(4)依「新北市都市設計審議簡化程序案件審議原則」自行車停放空間請合理規劃設置位置及出入動線。

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

8. 景觀計畫：

(1)本案露臺及屋頂部分請設置 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。

- (2)綠化及綠覆率檢討有誤，不可綠化部分請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函辦理，請以圖塊分別標示不可綠化範圍。
- (3)無障礙室外通路部分請依「建築物無障礙設施及設備規範」規定計算不可綠化面積。
- (4)請確認本案喬木規格之米高徑、樹冠直徑、綠覆面。
- (5)沿路側請先設置 1.5 公尺樹穴後，再設置 2.5 公尺人行步道，以多向剖面圖說明人行步道、無障礙室外通路、停車空間及作業廠房等空間高程差，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。並於圖面標註鄰地與基地高程。
- (6)植栽區請設置導排水系統、透水陰井以確保植栽生長環境良好。
- (7)考量夜間人行及車行安全請於沿街面設置景觀高燈。
- (8)外觀模擬圖及三時段模擬圖請套繪鄰地、現況、行穿線及公共路燈照明。
- (9)廣告物招牌請依「新北市廣告物招牌管理辦法」辦理，報告書內招牌章節請移除。
- (10)沿計畫道路側請增加複層式綠化。

9. 報告書部分：

- (1)本案檢討之各項法規請完整檢附條文、附表內容及附圖，並請標註基地位置。
- (2)提案單內容有誤，請修正。
- (3)汽車、機車、自行車等位數請依「土地使用分區管制要點」、「建築技術規則」、「新北市都市設計審議簡化程序案件審議原則」等規定檢討。
- (4)請清楚於現況照片標示基地周邊環境關係。
- (5)本案開挖率計算錯誤，請核實檢討。
- (6)請確認本案各層樓地板高度，包含地下層高度，平面圖標註高程與剖面圖不一。
- (7)P2-1-5 及 P2-1-18 都市計畫法新北市施行細則第 16 及 45 條檢討有誤，請更正。
- (8)P2-2-1 土地使用分區管制要點第 3 點檢討有誤，請修正。
- (9)P2-2-4 法規檢討引用本府 109 年 10 月 5 日新北府城審字第

1091857005 號函，無涉本案，請刪除。

(10)P5-1 索引表及工程造價部分非屬都審範圍，請移除。

(11)防救災計畫請檢附書面圖說審查核定表及一層平面圖，其於圖面請移除。

(12)各向立面圖及剖面圖請標註地界線、建築線至建築物屋簷淨距離。

(13)第八章之土地登記謄本、地圖謄本、公共開放空間管理維護計畫及開放空間管理維護計畫等文件非屬報告書須檢附文件，請移除。

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

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

12. 相關單位意見請酌參。

13. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

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

(二)本案設計單位於 110 年 9 月 1 日函送都審報告書到府。提請 110 年 10 月 1 日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府工務局意見(書面)：

(1)請自行確認防火避難、防火間隔規定。

(2)一層停車空間與貨梯間是否有防火區劃。貨梯請檢討技規第 79-2 條。

(3)請檢討設置無障礙通路。

(4)各樓層請檢討步行距離。

(5)第 5 層類組請確認。

(6)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」各層空間用途及隔間是否符合規定。

(7)本案是否符合土管第 3 條容許使用項目。

(8)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)：涉及交通部分，本局原則同意。

3. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，仍請依照

本局歷次審查意見辦理。

4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):經檢核本案尚符合都市計畫法新北市施行細則及本地區細部計畫之土地使用分區管制規定,固本科無意見。
5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):尚無容積移轉、總量管制申請紀錄。
6. 法規檢討:本案位於第一種產業專用區,依「土地使用分區管制要點」第3點第一種產業專用區(略以):「...2. 公害較輕微之工業研發、製造或行銷,公害較輕微之工業係指除地方特色產業及文化創意產業外,非屬施行細則第16條限制之建築物及土地之使用。」本案申請作冷凍庫、作業廠房,有關作業廠房請維持各層面積300平方公尺以下,平面圖部分空間未以作業廠房檢討部分,請修改以符合規定。另有關平面使用用途調整後將影響停車數量,請一併合理規畫停車場配置。並請逐層檢討使用用途以符合土地使用分區管制要點規定。
7. 建築計畫:
 - (1)有關基地後院與鄰地退縮7.5公尺部分,請自地界線設置4公尺硬鋪面,3.5公尺綠帶,並請設置排水溝或盲溝。
 - (2)本案作業廠房使用有關陽台容積檢討請依都市計畫及建管規定檢討。
8. 交通及運輸計畫:
 - (1)本案於人行空間旁設置汽車停車位,考量人車動線交織,請以植栽間隔,以確保人行、車行安全。並請依建築技術規則繪製5*6公尺緩衝空間。
 - (2)機車設置於地面層請依「新北市建築物機車停車空間設置要點」檢討,且車位距離地界線未達3公尺需設置防火牆,惟不得設置於1.5公尺防救災間隔範圍內。並請計入容積樓地板面積。
 - (3)依「新北市都市設計審議簡化程序案件審議原則」自行車停放空間請合理規劃設置位置及出入動線。
 - (4)人行及汽、機車動線請分別標示,避免人車動線交織,請增設安全警示設施以維護安全。
 - (5)目前車道及人行步道高程與道路齊平,為避免造成人行道形成車道之疑慮,請於人行道連接面前道路側規劃15公分高路緣石以維護人行安全。
 - (6)鋪面規劃部分請以鋪面材質區分公私領域。
 - (7)無障礙汽、機車位應考量無障礙動線檢討,建議調整設置位置,以維護安全。

9. 景觀計畫：

- (1) 本案人行步道、防救災間隔需與鄰地順接且高程一致，請以剖面圖說明。
- (2) 本案露臺及屋頂部分請設置 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) 沿路側請先設置 1.5 公尺樹穴後，設置 2.5 公尺人行步道，以多向剖面圖說明人行步道、無障礙室外通路、停車空間及作業廠房等空間高程差，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。並於圖面標註鄰地與基地高程。
- (4) 陽台淨空長度及設置透空隔柵，逕依建管規定辦理。
- (5) 本案申請冷凍庫及廠房，請說明垃圾儲存及清運計畫。
- (6) 外觀透視圖請套繪景觀植栽計畫、照明計畫等。
- (7) 目前植栽綠化以草皮、喬木及硬鋪面為主，請加強植栽綠化配置規劃。

10. 報告書部分：

- (1) 本案檢討之「新北市都市設計審議簡化程序案件審議原則」內容尚有疏漏，並請確認檢討版本內容正確性。
 - (2) 報告書 P0-1-4~5 內容無涉本案，請移除。另 P0-2-28 頁面裝訂倒置，請修正。
 - (3) 修正對照表及圖請檢附其他單位審查意見檢討說明，備註欄位標註檢討對應頁數請移至修正後圖說說明。
 - (4) 照明計畫模擬時間有誤請修正。
 - (5) 請檢附街廓圖以確認「土地使用分區管制要點」檢討內容無誤。
 - (6) 「都市計畫法新北市施行細則」條文內容疏漏，請補充。
 - (7) 「土地使用分區管制要點」請逐條核實檢討。
11. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。
12. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。
13. 相關單位意見請酌參。

	<p>14. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>15. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於110年10月15日前辦理核備事宜。</p> <p>(三) 本案經設計單位於110年10月15日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於110年12月23日新北府城設字第1101987383號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請111年1月14日本市111年度第1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	和毅建設八里區商港段 22 地號 1 筆土地住商大樓新建工程(第一次變更設計)	案號	報告案第九案
說明	<p>一、申請位置：八里區商港段 22 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：許義明建築師事務所 建築師：許義明</p> <p>三、申請單位：和毅建設股份有限公司 負責人：許明棟</p> <p>四、土地使用分區：第三種商業區(建蔽率 50%，容積率 300%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>設計內容：地上 15 層，地下 4 層，鋼筋混凝土構造，共 94 戶。</p> <p>(一)建築基地面積 : 1,700.02 平方公尺。</p> <p>(二)設計建築面積 : 715.92 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率 : 42.11% ≤ 50.0%。</p> <p>(三)總樓地板面積 : 14,222.22 平方公尺。</p> <p>設計容積面積 : 7,584.02 平方公尺。</p> <p>設計容積率 : 446.11%(含獎勵容積) ≤ 450.00% [300%*(1+14.96%+10%+25.04%)] (允建上限)</p> <p>開放空間獎勵面積 : 762.82 平方公尺(14.96%)。</p> <p>開挖率獎勵面積(保水獎勵) : 510 平方公尺(10%)。</p> <p>容積移轉獎勵面積 : 1,277.13 平方公尺(25.04%)。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一~四層 : 停車空間。</p> <p>地上一層 : 入口門廳、店舖、公益空間。</p> <p>地上二層 : 店舖。</p> <p>地上三層 : 辦公室。</p> <p>地上四層 : 集合住宅、管委會空間。</p> <p>地上五~十五層 : 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。</p> <p>屋突三層 : 樓梯間、水箱、機械室。</p> <p>(五)停車空間 : 應設汽車 94 輛，實設 106 輛(自設 12 輛)。</p> <p>應設機車 94 輛，實設 94 輛。</p> <p>應設自行車 25 輛，實設 25 輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p>		

六、法令依據：

本案依據「變更臺北港特定區計畫細部計畫(配合區段徵收開發修訂土地使用分區管制要點)」書第 20 點：本計畫區應先經新北市都市設計審議委員會依「新北市都市設計審議原則」及「臺北港特定區都市設計準則」審議通過後始得發照建築，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案本府前於 104 年 8 月 10 日新北府城設字第 1041400730 號函核備在案。

(二)本案設計單位於 110 年 8 月 30 日函送第 1 次變更設計都審報告書到府。第 1 次變更設計項目為平、立面配置調整，車道出入口調整位置、總樓層數減少 1 層、戶數增加、增加汽、機車及自行車輛數，綠覆面積增加、設計人、監造人及承造人變更。

1. 本府工務局意見(書面)：

- (1)地面層陽台請設置扶手標示高度。
- (2)自行車停車空間動線是否合理。
- (3)地下層台電配電場所未設開門請確認。
- (4)剖面圖屋頂層未繪製女兒牆及屋頂綠化高程請標示。
- (5)請確認車道上方頂蓋是否有檢討 1 樓樓地板面積及容積。
- (6)公服空間請配家具並註明用途。

2. 本府交通局意見(書面)：

- (1)按面積計算表，本案為第 1 類建築物，基地僅作為金融業、商場、辦公室使用，實設汽車位 106 席、機車位 94 席，未達應提交評門檻；惟仍請再實質檢討停車衍生需求，倘後續檢討後實設車位數達「建築物交通影響評估準則」應送交通影響評估書之標準，仍應依規定送審。
- (2)停車場出入口：本次變更設計調整出入口至商港三路，該處屬主要幹道，請再審酌設置合理性，並應依循道路標誌及標線管制方式，不得要求開設缺口；另頁 P6-27 停車場出入口緩衝空間請標示清楚，其本頁報告書內容中說明一中表示車行主入口設置於基地北後側，面臨 30 公尺商港六路，惟圖面配置圖中為 30 公尺商港三路，請修正釐清，另說明一、三汽車道出入口設置，請釐清後一併修正。
- (3)停車位：內部停車位部分，請再標示安全警示設施；設置店鋪應充規劃裝卸貨及物流等短時臨停空間。
- (4)動線：外部動線規劃部分，請將自行車車道寬度標明清楚。

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：基地位於本市八里區商港段 22 地號等 1 筆土地，原領有 106 八建字第 00279 號建造執照，今辦理第 1 次變更設計，基地

面積 1,700.02 平方公尺，場址位屬法定山坡地，興建 1 幢 1 棟地上 15 層地下 4 層共 94 戶之店鋪、辦公室、集合住宅，建築物高度 49.3 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。

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案前於本府 106 年 8 月 14 日新北府城開字第 1061532053 號函准予容積移轉在案，捐贈持分面積共計 552.63 平方公尺，得移入接受基地本市八里區商港段 22 地號土地(面積 1,700.02 平方公尺)之容積為 1,277.13 平方公尺(未達接受基地基準容積 40%之上限，位於整體開發地區)。

5. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

(1) 經檢核申請單位未依「都市計畫法新北市施行細則」規定核實檢討，請依據法規規定確實檢討後並增列於法規檢討章節。

(2) 另因該案使用分區屬第三種商業區，依據新北市施行細則第 17 條規定(略以)：「商業區做住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積。」爰本案位於商業區做住宅使用之建築容積不得超過同都市計畫區之住宅使用之建築容積率不得超過同都市計畫區之住宅區容積率。又本案申請容積移轉之部分，依據本局 106 年 8 月 17 日新北城規第 1061605372 號函說明二(略以)：「又依各相關規定可增加容積部分，如容積移轉或容積獎勵，將依照住宅區及商業區基準容積比例計算之。」，故請申請單位依照施行細則規定及相關函釋，核實檢討該案商業使用及住宅使用之容積樓地板面積是否符合前開法令規定。

6. 容積移轉友善方案：

(1) 本案申請容積移轉(1,277.13 平方公尺，25.04%)，容積移轉環境友善方案-計容積頂蓋型開放空間，所提供之面積須不低於原核准面積(請於圖面標示計算式及面積說明)，與街角廣場、沿街式開放空間一併規劃設計，以延伸公益空間，標註地坪材質、照明計畫及街道家具等，供不特定人使用。商業空間專用梯(丙梯)之牆面請加強正向立面通透採光規劃設計，增加開放空間通透性及可及性，座椅部分請移設至內側，以維持開放空間使用完整性，過樑位置應配合有友善空間位置調整高度後續提討論。

(2) 請補充說明鄰地與友善方案關係，另車道旁邊請依原核准內容留設寬度 1.5 公尺空間與鄰地串聯。

7. 商業區檢討：本案位於商業區為避免建築物違反都市計畫使用衍

生社會及環境問題，本府政策是以杜絕新增案例，嚴格管理的作法與方式；本次變更設計有關變更後商業層第3樓層陽台平面規劃與第4-15層相同、該樓層管道間未集中設置、建築物立面及平面規劃品質似不符商業使用之性質，請應依下列意見修正。

- (1)依「新北市都市設計審議原則」第4點規定:商業區供一般事務所、辦公空間使用之衛生設備、茶水間等服務空間應集中留設公共服務核內，本次變更設計商業變更後不符規定部分，請修正。
 - (2)依「新北市都市設計審議原則」第4點規定:商業使用與住宅使用之立面形式應有所區隔，本次變更設計陽台分散設置以致設置過多工作陽台並住宅立面形式相同，考量商業區都市景觀陽台請集中設置於一側。且商業使用與住宅使用之立面形式及語彙應有所區隔
 - (3)考量本案位於第三種商業區，一至三樓為商業使用，為維護商業使用之開放性及合理性，供商業樓層使用樓梯(丙梯)變更後面積不低於原核准。
 - (4)本案於一樓設置梯廳及店舖，本次變更請以不低於原核准數量及面積設置。
 - (5)商業使用梯廳請獨立設置並增設電梯。
 - (6)請檢附專章檢討說明上述內容修改方式。
8. 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，本次變更部分框架配合立面造型調整，請依都審原則及建築技術規則規定補充檢討，續提討論。
9. 建築計畫:
- (1)本案法規適用日為102年12月25日，於104年8月10日都審核備，106年8月31日取得建造執照，惟迄今現況尚未建築，請說明原因及工程進度。
 - (2)依「新北市都市設計審議原則」沿地界線需退縮1.5公尺設置防救災空間，其空間不得設置固定式構造物。
 - (3)本次變更新增一層店舖前設置陽台、管委會、機電空間、格柵及雨遮上方設置欄杆等，逕依建管規定檢討。
10. 交通及運輸計畫:
- (1)自行車位請依原核備設置於地下一層。
 - (2)請依「土地使用分區管制要點」、「建築技術規則」及「新北市都市設計審議原則」檢討停車位(汽車、機車、自行車)之設置，

且依前述各規定詳附條文對照表及計算過程。

- (3)有關本次變更車道設置位置部分，商港三路為 30 公尺計畫道路，惟目前商港三路路寬為 15 公尺，請說明商港三路未來開闢情形，俾利判別車道出入口位置，並依交通局意見辦理。

11. 景觀計畫：

- (1)有關本案設置街角廣場，其規劃面積請以不低於原核准內容設計，並請輔以計算式標示檢討。
- (2)有關地面層及屋頂層之景觀計畫包含景觀照明、鋪面計畫、燈具配置、透水面積及喬木規格，以請不低於原核准內容設置。
- (3)屋頂 1/2 綠化部分原核准之植栽表與平面圖不相符，請確認植栽種類及規格是否正確。
- (4)沿路側請設置 1.5 公尺樹穴，3 公尺自行車道、1.5 公尺樹穴、4 公尺人行道，以多向剖面圖說明人行步道、無障礙室外通路、店舖及車道等空間高程差，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。並於圖面標註鄰地與基地高程。
- (5)依「新北市都市設計審議原則」第 4 點規定，車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，應其色系應與人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差設置，本案車道出入口銜接公共人行步道之高程應與公共人行道同高程以設置，請修正。
- (6)依「新北市都市設計審議原則」第 6 條規定，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，請於圖面補充說明。
- (7)進風管道請於景觀平面圖補充剖面索引線，以確保進、出風口不對行人產生風擊現象。
- (8)有關一層規劃鐵捲門部分請改為櫥窗式立面設置。
- (9)請說明本案與鄰地關係俾利開放空間串聯以加強與周邊環境融合。
- (10)立面色彩請參考基地周邊建物及環境色彩規劃並降低彩度。
- (11)植栽帶請增加破口以加強與人行道串聯，並請減少踏石規劃。

12. 報告書部分：

- (1)容積移轉面積變更前後數值不一，請確認。
- (2)請檢附街廓圖及土地使用管制要點附圖以確保法規檢討無誤。
- (3)汽機車道緩衝空間請依「新北市都市設計審議原則」第 4 點汽

機車坡道於地面層起始點至法定退縮及獎勵範圍後設置至少 6 公尺緩衝空間以維護人車安全，圖面及文字說明有誤，請修正。

(4)廣告物招牌檢討請移除。

(5)報告書封面提請放寬事項標註事項與規定不符，請修正。

(6)防救災計畫請檢附書面圖說審查核定表及一層平面圖，其餘內容請刪除。

(7)報告書第 6 章章節編排錯置，請調整。

13. 本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由，另有關申請都市設計同意事項請依核准都市設計報告書及本次提送變更內容辦理。

14. 本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議抵觸。

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

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

17. 相關單位意見請酌參。

18. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

19. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 110 年 10 月 15 日前辦理續審事宜。

(三)本案設計單位於 110 年 10 月 15 日函送第 1 次變更設計都審報告書到府。第 1 次變更設計項目為平、立面配置調整，車道出入口調整位置、總樓層數減少 1 層、戶數增加、增加汽、機車及自行車輛數，綠覆面積增加、設計人、監造人及承造人變更。提送 110 年 10 月 29 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)：有關本局於前次會議意見「本次變更設計調整出入口至商港三路，該處屬主要幹道，請再審酌設置合理性。」既經申請單位補充將出入口改至商港三路的係考量輕軌的計畫規劃設置站位等因，爰本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，仍請依照本局 110 年 9 月 23 日新北環規字第 1101779718 號函(諒達)說明三辦理。

3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案前於新北市政府 106 年 8 月 14 日新北府城開字第 1061532053 號函核准容積移轉，得移入接受基地本市八里區商港段 22 地號土地(面積 1,700.02 平方公尺)之容積為 1,277.13 平方公尺(未達接受基地基準容積 40%之上限，位於整體開發地區)，隨文檢附相關資料。

4. 容積移轉友善方案部分：

- (1) 本案申請容積移轉(1,277.13 平方公尺，25.04%)，容積移轉環境友善方案-計容積頂蓋型開放空間，所提供之面積須不低於原核准面積，與街角廣場、沿街式開放空間一併規劃設計，請標註地坪材質、照明計畫及街道家具等，供不特定人使用。
- (2) 座椅部分請移設至內側，以維持開放空間使用完整性，確保開放鄰里使用。
- (3) 為避免於該空間停留之壓迫性，過樑位置應配合友善空間位置調整高度，並請於圖面標示高度。

5. 商業區檢討部分：依「新北市都市設計審議原則」第 4 點規定：商業區供一般事務所、辦公空間使用之衛生設備、茶水間等服務空間應集中留設公共服務核內，並將管道間集中留設。

6. 景觀計畫：

- (1) 有關喬木樹種，經申請人會上說明係配合當地氣候環境調整，並以增加綠化面積及綠覆率等方式調整景觀設計，請於報告書中補充說明。
- (2) 車道 6 出入口與人行步道高程請以目前人行步道高程 30 公分為基準，且齊平無高差規劃，並以剖面圖說明。
- (3) 退縮 10 公尺範圍沿路側請設置 1.5 公尺樹穴，3 公尺自行車道、1.5 公尺樹穴、4 公尺人行道，退縮 5 公尺範圍請設置 1.5 公尺樹穴、2.5 公尺人行步道，以多向剖面圖說明人行步道、無障礙室外通路、店舖及車道等空間高程差，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。並於圖面標註鄰地與基地高程。
- (4) 沿 30 公尺商港六路請增加景觀高燈，以維護夜間人行及車行安全。
- (5) 有關基地前方公有人行道之規劃方式，請套繪行穿線並就線型之處理與維管單位協調界面之設計，以加強空間使用的安全性。
- (6) 承上，有關於公有人行道上規劃蒲葵因落葉較不易維管部分，請再考量適宜性。
- (7) 車道出入口側請設置景觀高燈，並配合開放空間設置街道家具。

- (8)3樓露臺請依規定檢討1/2綠化,1/2薄層綠化並確保與女兒牆間有足夠安全距離,以維護使用安全,請補充剖面圖及檢討計算式。
7. 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,本次變更部分框架配合立面造型調整,依都審原則及建築技術規則規定補充檢討,原則同意。
8. 建築計畫:
- (1) 本案依「土地使用分區管制要點」退縮5、10公尺,請於圖面標示退縮距離及檢附本案基地所屬街廓圖以確認符合規定。
 - (2) 有關「土地使用分區管制要點」第20點須取得候選綠建築證書部分,請依本府109年2月10日新北府城都字第1090142466號函辦理。
9. 報告書部分:
- (1) 請檢附110年10月1日會議紀錄函文及完整會議紀錄內容並製作修正對照表及圖說。
 - (2) 本次變更新增一層店舖前設置陽台、管委會、機電空間、格柵及雨遮上方設置欄杆等,逕依建管規定檢討。
 - (3) 報告書封面有關提請放寬事項:雨遮上設置格柵提請放寬,逕依建管辦理,故報告書封面請取消。
 - (4) P6-35檢附之消防審查一層平面圖配置圖與報告書內容不同請更正。
 - (5) 開放空間內不得設置阻隔性設施,惟P7-27植栽槽內方框標註H=40cm請說明設置原由,若屬阻隔性設施請移除。
 - (6) 請於圖面標註垃圾車暫停車位及裝卸車位數量,惟不得計入實設停車位數量。
 - (7) 第八章建築平面圖有關家具配置請移除。
 - (8) P8-33、37立面圖說繪製未完成,請修正,並請檢附平面索引圖標助立面圖方向。
 - (9) 容積移轉核准函,請依本府城鄉發展局開發管理科意見內容更新。
10. 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。
11. 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

	<p>觸。</p> <p>12. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。</p> <p>13. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。</p> <p>14. 相關單位意見請酌參。</p> <p>15. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>16. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 110 年 11 月 12 日前辦理核備事宜。</p> <p>(四) 本案經設計單位於 110 年 11 月 25 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 110 年 12 月 6 日新北府城設字第 1102285183 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 111 年 1 月 14 日本市 111 年度第 1 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	潤泰創新國際三重區五谷王段 200 地號等 7 筆土地集合住宅新建工程(第 3 次變更設計)	案號	報告案第十案
說明	<p>一、申請位置：三重區五谷王段 200、201、202、203、204、210、21 地號等 7 筆土地。</p> <p>二、設計單位：李安憲建築師事務所 建築師：李安憲</p> <p>三、申請單位：潤泰創新國際股份有限公司 負責人：簡滄圳</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 50%，容積率 240%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 18 層地下 3 層，鋼筋混凝土造，共 135 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：3,516.82 平方公尺。 設計建築面積：1,229.10 平方公尺。 設計建蔽率：34.95% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：21,610.64 平方公尺。 設計容積面積：12,040.67 平方公尺。 設計容積率：342.37%(含獎勵容積) ≤ 342.37%[240%*(1+7.261%+4.354%+10%+3%+18.04%)](允建上限)。</p> <p>(四) 開放空間獎勵：612.89 平方公尺(7.26%)。 公共服務空間獎勵：367.51 平方公尺(4.36%)。 大規模獎勵：844.03 平方公尺(10%)。 綠建築獎勵：253.21 平方公尺(3%)。 容積移轉：1,522.65 平方公尺(18.04%)。</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二層至三層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：入口門廳、管委會空間、公共服務空間。 地上二至十八層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 135 輛，實設 137 輛(自設 2 輛)。 應設機車 135 輛，實設 135 輛。 應設自行車 34 輛，實設 34 輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段)書」附表三擬定三重(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫土地使用分區管制要點第 15 點規定，本計畫區需經都市設計審議地區。爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一) 本案前經本府 107 年 7 月 9 日新北府城設字第 1071291835 號函同意核備在案。</p> <p>(二) 本案前經本府 107 年 10 月 22 日新北府城設字第 1072032271 號函</p>		

第1次變更設計同意核備在案。

(三) 本案前經本府109年6月17日新北府城設字第1091079250號函第2次變更設計同意核備在案。

(四) 本次因公服空間隔間變更及景觀植栽調整，爰此辦理變更設計，設計單位於110年7月20日函送都審報告書到府，提請110年9月9日專案小組審查，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): 本案本次變更無涉及開發量體與停車場車道出入口變更，故其交通影響分析部分，本局原則同意。
2. 本府環境保護局意見(書面): 涉及環境影響評估部分，無新增意見，請依照本局歷次審查意見辦理。
3. 本府工務局意見(書面):
 - (1) 公服空間仍請依規定標示空間使用用途名稱及家具。
 - (2) 請確認變更後平面圖(EX地上一層)，是否變更原核准裝飾柱尺寸，並請依工作手冊檢討，倘經委員會同意則本局無意見。
 - (3) 補充檢討「新北市建築物陽臺外緣裝飾性構造物設計原則」。
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，前經新北市政府108年5月14日新北府城開字第1080813590號函核准容積移轉，申請移入容積為容積為1,522.65平方公尺，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限(位於整體開發地區，超出部分無償捐贈)。
5. 公服空間部分:
 - (1) 公共服務空間應獨立區隔，本次變更公服空間新增隔間請確實以分間牆標示，並檢討公益性及必要性，詳列空間用途，檢附該空間之傢俱、服務設施配置等圖說，請修正。且具穿越性質之走道、機房、辦公室、管理員室及儲藏等空間，不得計入公共服務空間，請確實檢討。
 - (2) 公共服務空間至少設置1處無障礙廁所，請修正。
6. 景觀部分:
 - (1) 喬木部分米高徑及規格，請依原核准設置。
 - (2) 景觀變更部分請詳細標註變更位置，說明變更內容，對應表格增列欄位說明前後對照。
7. 建築基地細分規模限制事項: 屋突新增機房，依「新北市都市設計審議原則」規定，機房規劃需考量通風及維修，機房空間大小應檢附其設備配置平面，依實際需求合理規劃，並逕依建管規定檢討後續不得違規使用。
8. 報告書部分:
 - (1) 變更差異表請詳列變更內容。
 - (2) 建築及景觀配置圖變更部分，請於圖面詳細標註變更位置，

並詳列變更說明對應變更位置。

(3) 3-2-1a 頁面請說明變更內容並詳細標註。

(4) 3-3-2 頁開放空間容移友善方案內容缺漏，請修正。

(5) 標準層平面圖請說明樓電梯調整內容。

(6) 索引圖及底圖抽換之圖面，請註明其餘內容同原核准。

9. 本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。
10. 本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議抵觸。
11. 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。
12. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。
13. 相關單位意見請酌參。
14. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。
15. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 110 年 9 月 23 日前辦理核備事宜。

(五) 本次因屋脊裝飾物調整，爰此辦理續審，設計單位於 110 年 10 月 19 日函送都審報告書到府，提請 110 年 11 月 4 日專案小組審查，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府交通局意見(書面): 本案本次變更無涉及開發量體與停車場車道出入口變更，故其交通影響部分，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，仍請依照本局歷次審查意見辦理。
3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 經查詢土地容積移轉申請案件管理系統，該案前經新北市政府 108 年 5 月 14 日新北府城開字第 1080813590 號核准容積移轉，申請移入容積惟 1,522.65 平方公尺，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40% 之上限(位於整體開發區)。
4. 公服空間部分: 公共服務空間應獨立區隔，並檢討公益性及必要性，詳列空間用途，檢附該空間之傢俱、服務設施配置等圖說，請修正。且具穿越性質之走道、機房、辦公室、管理員室及儲藏等空間，不得計入公共服務空間，請補充家具配置合理設置並調整隔間，以符合規定。
5. 屋脊裝飾物變更部分: 本次變更取消西側框架設置，變更屋脊裝飾物範圍，原則同意。另有關露臺上方露樑部分，請逕依建管規定檢討。
6. 裝飾柱部分: 請依建管規定含結構柱之裝飾柱寬深度以 2 公尺

	<p>以下設置，純裝飾柱以 1.5 公尺以下設置，本次變更不符規定，請修正。</p> <p>7. 景觀部分：本次變更建築物西側排氣管道，請調整排風方向，排氣不得影響人行步道，請修正。</p> <p>8. 報告書部分：</p> <p>(1) 變更差異表請詳列變更內容。</p> <p>(2) 建築及景觀配置圖(剖面圖)變更部分，請於圖面詳細標註變更位置，並詳列變更說明對應變更位置。</p> <p>(3) 3-2-1a 頁面請說明變更內容並正確標註。</p> <p>(4) 索引圖及底圖抽換之圖面，請註明其餘內容同原核准。</p> <p>(5) 景觀剖面圖於沿街植栽穴設置之透水管剖面有誤，請修正。</p> <p>9. 本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。</p> <p>10. 本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議抵觸。</p> <p>11. 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。</p> <p>12. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。</p> <p>13. 相關單位意見請酌參。</p> <p>14. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>15. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 110 年 11 月 18 日前辦理核備事宜。</p> <p>(六) 本案經設計單位於 110 年 11 月 15 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 110 年 12 月 27 日新北府城設字第 1102202946 號先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 111 年 1 月 14 日本市 111 年度第 1 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	潤泰創新國際三重區五谷王段 136 地號等 15 筆土地集合住宅新建工程(第 2 次變更設計)	案號	報告案 第十一案
說明	<p>一、申請位置：三重區五谷王段 136、137、138、139、140、141、142、143、144、145、146、147、148、194 及 195 地號等 15 筆土地。</p> <p>二、設計單位：鑄力聯合建築師事務所 建築師：張倫端</p> <p>三、申請單位：潤泰創新國際股份有限公司 負責人：簡滄圳</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 50%，容積率 240%) 商業區(建蔽率 60%，容積率 320%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 27 層地下 3 層，鋼筋混凝土構造，共 351 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：9,353.51 平方公尺。 (住宅區 7,857.61 平方公尺、 商業區 1,495.90 平方公尺。)</p> <p>設計建築面積：2,573.98 平方公尺。 設計建蔽率：27.52% ≤ 60%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：61,422.97 平方公尺。 設計容積面積：35,167.96 平方公尺。 設計容積率：375.99%(含獎勵容積) ≤ 375.99% (252.79%*(1+8.99%+2.33%+15%+3%+19.41%)(允建上限)</p> <p>(四) 開放空間獎勵：2,126.83 平方公尺(8.99%)。 公共服務空間獎勵：550.57 平方公尺(2.33%)。 大規模獎勵：3,546.77 平方公尺(15%)。 綠建築獎勵：709.35 平方公尺(3%)。 容積移轉：4,589.30 平方公尺(19.41%)。</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下三層：停車空間。 地下一至二層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：店鋪、飲食店、入口門廳、 公共服務空間。 地上二層：店鋪、飲食店、門梯廳。 地上三至二十七層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 351 輛，實設 356 輛(自設 5 輛)。 應設機車 351 輛，實設 351 輛。 應設自行車 88 輛，實設 88 輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p>		

說

六、法令依據：

本案係依據「擬定三重都市計畫細部計畫案(第一階段)書」附表三：擬定三重(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫土地使用分區管制要點第15點規定，本計畫區需經都市設計審議地區。爰此申請辦理都市設計審議。

明

七、辦理經過：

(一) 本案前經本府108年8月6日新北府城設字第1081140501號函同意核備在案。

(二) 本案前經本府110年5月14日新北府城設字第1100534075號函第1次變更設計同意核備在案。

(三) 本案因建築面積減少、總樓地板面積減少、綠化面積增加及綠覆面積增加等調整，設計單位於110年9月22日函送都市設計審議報告書到府，提請110年10月13日專案小組審查，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府交通局意見(書面)：本次變更無涉及開發量體，車格位數及停車場出入口，本局無意見。

2. 本府環境保護局意見(書面)：本案涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市三重區五谷王段136、137、138、139、140、141、142、143、144、145、146、147、148、194、195地號等15筆土地，基地面積9,353.51平方公尺(謄本面積)，興建2幢3棟地上27層地下3層共353戶之集合住宅、店鋪、飲食店，建築物高度93.9公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

3. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

(1) 依都市計畫法新北市施行細則第17條第1項規定：「商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積。」，查本次變更設計內容，商業區作住宅使用之容積超過商業區得作住宅使用之容積，請申請單位依上開規定核實檢討商業區作住宅使用之容積。

(2) 查申請單位於108年9月12日與本府簽訂黃金級綠建築容積獎勵協議書在案，惟本次工程造價變更涉及保證金及維護費用變更，請申請單位儘速與本府重新簽訂協議書。

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案前經新北市政府108年12月23日新北府城開字第1082358270號函核准容積移轉，申請移入容積為4,589.30平方公尺(未連接

受基地基準容積 40%之上限，位於整體開發地區)。

5. 本案基地土地使用分區為住宅區(7,857.61 平方公尺)及商業區(1,495.90 平方公尺)，涉及商業區作為住宅使用規定部分，請依「都市計畫法新北市施行細則」第 17 條規定及相關單位意見核實檢討，依據本府城鄉發展局都市計畫科意見，本次變更設計內容，商業區作住宅使用之容積超過商業區得作住宅使用之容積，請修正，並請建築師簽證負責。
6. 屋脊裝飾物部分，本次變更為變更框架斷面，請於平面圖說、立面圖說套色標示屋脊裝飾物位置及相關檢討，原則同意。
7. 本次裝飾柱無變更，專章請以原核准頁面檢附，並說明建築平面依第七章建築計畫內容為準。
8. 公服空間部分：
 - (1) 公共服務空間應獨立區隔，本次變更公服空間請檢討具集會、休閒、文教及交誼等功能，詳列空間用途，檢附該空間之傢俱、服務設施配置等圖說，請修正。且具穿越性質之走道、機房、辦公室、管理員室及儲藏等空間，不得計入公共服務空間，下列空間請確實檢討：
 - A. B 棟公服空間休憩室廁所旁新增空間，不具集會、休閒、文教及交誼等功能，未符規定請修正。
 - B. 休憩室於 A 棟新增出入口，具穿越性質之走道不得計入公共服務空間，請確實計算扣除。
 - (2) 本次變更公服空間調整隔間牆位置，請以實際空間計算並扣除裝修牆面部分面積，請修正。
 - (3) 公服空間及開放空間計算部分，請比照原核准標註尺寸，目前計算範圍有誤，請修正。
9. 交通運輸系統配置事項：
 - (1) 本次變更地下一層垃圾車位與裝卸車位位置對調，考量操作動線，請依原核准設置。
 - (2) 本案目前規劃店舖及飲食店用途使用，設置裝卸車位部分，請依「新北市都市設計審議原則」規定，該車位不得計入法定停車數量及自設停車數量且於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移，目前裝卸車位納入編號不符規定，請修正。
10. 無障礙動線檢討，規劃之動線請確認以硬鋪面設置，並檢附剖面圖說，無障礙空間請確認符合無障礙空間設計規範，並標示說明圍牆設置尺寸、相關高程、坡度及人行寬度尺寸。

11. 圍牆範圍並無變更，請刪除變更頁面。
 12. 建築規劃部分：
 - (1) 屋頂突出物投影面積計算，請確實依建管規定檢討，並請於圖面標示變更位置並詳細說明。
 - (2) 本案建築面積計算部分、規劃景觀廊道、景觀造型框架、雨遮及建築物立面格柵等部分，請逕依建管規定辦理。
 - (3) C棟2樓儲藏空間請合理設置。
 13. 報告書部分：
 - (1) 封面請標示法定建蔽率及容積率。
 - (2) 屋脊裝飾物變更請詳列於變更差異表。
 - (3) 面積計算表字體模糊缺漏，請修正。
 - (4) 面積計算表工程造價欄位無須檢附。
 - (5) 報告書內容請整併空白頁，依報告書範本檢附。
 - (6) 第五章及第六章目前檢附圖面標示不清，請將底圖淡化，將各檢討內容放大並清楚標示說明，以利檢核。
 - (7) 景觀照明計畫部分，平面圖標示過小，且顏色不清楚，請修正，
 - (8) 透視模擬圖說，顏色過於深，以致無法審閱，請修正。
 14. 相關配置應一併配合調整修正。
 15. 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。
 16. 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。
 17. 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則46、48條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。
 18. 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。
 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10月27日前辦理核備事宜。
- (四) 本案經設計單位於110年10月21日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於110年12月28日新北府城設字第1102027074號先行同意核備在案。

	八、以上提請 111 年 1 月 14 日本市 111 年度第 1 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	三新二奧特萊斯林口區建林段 386、387、388 地號等 3 筆土地商場新建工程(第 1 次變更設計)	案號	報告案第十二案
說明	<p>一、申請位置：林口區建林段 386、387、388 地號等 3 筆土地。</p> <p>二、設計單位：三大聯合建築師事務所 建築師：張恆誠、廖裕祺。</p> <p>三、申請單位：三新二奧特萊斯股份有限公司 負責人：下町一郎。</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：地上 4 層、地下 1 層鋼筋鋼骨構造。</p> <p>(二)建築基地面積：27,920.77 平方公尺。 設計建築面積：16,486.69 平方公尺。 設計建蔽率：59.05% ≤ 60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：80,318.79 平方公尺。 設計容積面積：44,466.02 平方公尺。 設計容積率：159.26% ≤ 300%(法定上限)。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層：停車空間。 地上一至三層：百貨商場。 地上四層：停車空間、機房。 屋頂層：停車空間、機房</p> <p>(五)停車空間：應設汽車 412 輛，實設 1,107 輛(自設 695 輛)。 應設機車 412 輛，實設 412 輛(自設 59 輛)。 應設自行車 67 輛，實設 67 輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「變更林口特定區計畫(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。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案前經本府 110 年 2 月 17 日新北府城設字第 1100031617 號函同意核備在案。</p> <p>(二)本案設計單位於 110 年 8 月 31 日提送都審報告書到府，錄案提請 110 年 10 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。</p> <p>1. 本府交通局意見(書面)：交通部分原則同意。</p> <p>2. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，依據所附資料載：基地位於本市林口區建林段 386、387、388 地號 3 筆土地，基地面積 27,920.77 平方公尺，場址非位屬法定山坡地，</p>		

興建地上4層地下1層共4戶之百貨商場，建築物高度22.7公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第26、31條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

3. 本府工務局意見(書面):經查第2案「三新二奧特萊斯林口區建林段386、387、388地號等3筆土地店舖及集合住宅新建工程(第一次變更設計)」都審報告書，尚有部分意見請轉知申請人釐清，避免於建造執照審查階段與核准內容不一致情形：

(1) 請補充無障礙通道及無障礙電梯前150CM迴轉空間檢討

(2) 各樓層請檢討步行距離。

(3) 汽機車停車與動線計畫(建築物內部)-屋突層平面車道動線與車位重疊請修正。

(4) 面積計算表請檢討原核准及本次變更對照。

(5) 車位數量是否增加。

(6) 請釐清是否涉及交通影響評估變更。

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，查無本案容積移轉申請紀錄。

5. 本計畫區全街廓開放空間配置部分：

(1) 本計畫區除依都市計畫書規定，應留設南北向帶狀開放空間軸及都市風廊外，本府分別前於110年4月29日及同年5月11日召開開放空間研商會議，故為確保本案於全區開放空間規劃一致性，請配合鄰地開發案整併留設本街廓中心廣場開放空間(自地界線退縮13公尺寬硬鋪面及植栽帶)，以引導本區商業人潮活動廣場。

(2) 承上，留設街廓中心廣場之硬鋪面及植栽帶，請套繪鄰地東森案配合其留設方式整體規劃，並以硬鋪面設置為主。

(3) 基地南側進出本案地上一層入口部分，本次變更後通行寬度過於狹窄，查報告書原核備寬度達7公尺變更後縮減為2.5公尺，為利本街廓中心廣場人潮流動，請依原核准寬度規劃或超過原核備寬度。

(4) 本案與東森及三立交匯處，為創造完整之開放空間，請減少基地西南側草皮及水池設置，以硬鋪面設計配合點穴式植栽規劃，並製作局部景觀及建築立面之模型以利評估其與相鄰基地之介面關係。

6. 查本案設計總容積樓地板面積增加78.66平方公尺，查旨案已領得建造執照，涉及內政部函87年7月2日台內營字第8772186號函領得建造執照之建築物辦理變更設計法令適用部分，請釐清。

7. 本案地上四層規劃上下車坡道寬度部分，請確認符合實際使用及建管規定。

8. 景觀計畫部分：

- (1) 綠化面積、綠覆率面積及屋頂綠化面積等檢討，皆不得低於原核備報告書設計值。
- (2) 查報告書本次變更後戶外高程與原核准不一致，且無變更說明，請釐清。
- (3) 變更後景觀配置圖請補充基地內外相關高程、人行道、樹穴尺寸標示及開挖範圍等，景觀剖面圖請標示退縮檢討線、人行道寬度、橫向坡度及樹穴等尺寸。

9. 報告書部分：

- (1) 請補充基地內最新現況照片。
- (2) 查報告書變更項目有變更部分仍未確實框選請修正後，一並補充變更文字說明。
10. 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。
11. 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。
12. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。
13. 相關單位意見請酌參。
14. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。
15. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於110年10月18日前辦理續審事宜。

(三) 本案設計單位於110年10月31日提送都審報告書到府，錄案提請110年11月8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)：本案涉及環境影響評估部分，本局無新增意見。
2. 本府工務局意見(書面)：無意見。
3. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：經查本次辦理變更設計，總樓地板(增加78.66平方公尺)，第1次變更設計申請書於110年9月7日掛件，倘經釐清法令適用日為前開日期，爰應依108年1月28日發布實施「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案」、「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)」案)土地使用分區管制要點修(增)訂條文檢討，前開通檢未指明變更部分，均以106年4月13日發布實施「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二次專案通盤檢

討)」為準，有關計畫書仍引用林口四通公展版本計畫書仍請配合前開意見修正，餘無意見。

4. 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。
5. 本計畫區全街廓開放空間配置部分:
 - (1)有關前次會議決議中涉及基地西側留設都市風廊及南北向帶狀開放空間軸交界處之廣場開放空間規劃部分，已配合鄰地(東森及三立案)開放空間留設，並考量未來引入商業人潮及公眾通行使用性將水景設施取消。另於基地南側戶外一層通往室內二層平台，考量未來公共運具使用人潮之引導及使用，西南側車道旁目前規畫大面積綠帶部分，請以硬鋪面規劃加大中心入口面積。有關配合修正景觀後其綠化量及綠覆率檢討不得低於法定設計值。
 - (2)另南側喬木規劃請配合全區都市計畫風廊配置，以線性配置強化開放空間入口之意象。
 - (3)報告書 7-9 頁原核准南向立面圖原開放空間規劃係留設緩坡，以利無障礙及人行通行使用，惟報告書 7-9-01 頁變更後改為階梯，請依原核准設置。
6. 基地南側車道與都市風廊間設置圍牆部分，請降低高度並合理設置。
7. 請依前次小組決議說明增加容積涉及變更法令適用日部分，請詳實說明本案法令適用日並檢附相關書圖，以利審議。
8. 承上，有關本案目前說明檢討「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二次公開展覽)書」係尚未發布實施之草案，請依確認後法令適用日之都市計畫檢討之。
9. 本案報告書格式請依據本府城鄉發展局公告範本製作如:申請書表、景觀照明計畫及燈具配置圖(詳實說明變更數量)…等，且檢附內容尚有缺漏，請修正。
10. 基地內最新現況照片請檢附拍攝日期。
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. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。
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。

	<p>16. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>17. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於110年11月22日前辦理核備事宜。</p> <p>(四)本案經設計單位於110年11月19日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於110年12月29日新北府城設字第1102242758號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請111年1月14日本市111年度第1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	亞昕國際開發新莊區副都心段一小段59地號等6筆土地住宅商大樓新建工程(第1次變更設計)	案號	報告案第十三案
說明	<p>一、申請位置：新莊區副都心段一小段59、60、60-1、60-2、61、63-2地號等6筆土地。</p> <p>二、設計單位：元宏聯合建築師事務所 建築師：歐汪森</p> <p>三、申請單位：亞昕國際開發股份有限公司 負責人：姚連地</p> <p>四、土地使用分區：第一種商業區(建蔽率60%，容積率425%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上23層(住宅)、15層(商業)地下5層鋼筋混凝土構造，共337戶。</p> <p>(二)建築基地面積：6,998.33平方公尺。 設計建築面積：3,380.23平方公尺。 設計建蔽率：48.30%≤60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：67,995.09平方公尺。 設計容積面積：33,311.38平方公尺。 設計容積率：475.99%(含獎勵容積)≤497.25%$[425%*(1+5%+2.5%+1.5%+3%)]$(允建上限)</p> <p>(四)開放空間獎勵：1,487.14平方公尺(5%)。</p> <p>(五)大規模獎勵(商業)：743.57平方公尺(2.5%)。</p> <p>(六)綠建築獎勵(商業)：446.14平方公尺(1.5%)。</p> <p>(七)智慧建築獎勵(商業)：892.28平方公尺(3%)。</p> <p>(八)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下五-二層：停車空間、機房、樓電梯。</p> <p>地下一層：防空避難室兼停車空間、機房、樓電梯。</p> <p>地上一層：店鋪、管委會空間、門廳、車道。</p> <p>地上二至三層：店鋪、管委會空間。</p> <p>地上四至十五層：辦公室、住宅。</p> <p>地上十六至二十三：住宅</p> <p>屋突一至三層：梯間、機房、水箱。</p> <p>(九)停車空間：</p> <p>應設汽車451輛，實設529輛(自設78輛)。</p> <p>應設機車451輛，實設451輛。</p> <p>應設自行車113輛，實設輛113輛。</p> <p>(十)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： (一) 本案前經本府110年9月8日新北府城設字第1101590569號函同意</p>		

核備在案。

(二) 本案設計單位於110年12月6日提送都審報告書到府，提請110年12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。

1. 本府交通局意見(書面)：查本案此次變更無涉及交通議題，另本局已於110年4月30日函覆交評原則同意，故本局無意見。
2. 本府環境保護局意見(書面)：據所附資料載，本案基地位於本市新莊區副都心段一小段59、60、60-1、60-2、61、63-2地號等6筆土地，基地面積6,998.33平方公尺，興建1幢2棟地上23層地下5層共339戶之店鋪、辦公室、住宅，建築物高度84.25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。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。
3. 本府工務局意見(書面)：
 - (1) 土管請檢附更新版本。
 - (2) 建築面積檢討有誤，請再確認設計圖面與面積計算表是否一致。
 - (3) 北向日照檢討有誤。
 - (4) 上方投影釐清。
 - (5) 露臺倘有裝飾性構造物請計容積。
 - (6) 騎樓淨寬250公分請連續設置。
4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案經查土地容積移轉申請案管理系統，尚無申請容積移轉紀錄。
5. 本案開放空間因涉及高層緩衝空間建管規定變更部分，請依下列意見修正：
 - (1) 考量開放空間完整性，請將高層緩衝空間移至住宅棟西北側設置或是移置車道側並取消警衛室，綠化面積檢討應配合建築面積變更一併檢討並不得低於原核准面積。
 - (2) 有關開放空間獎勵面積範圍變少部分，因原核准申請獎勵值取上限1,487.15平方公尺，本次變更設計未涉及獎勵值變更，故請依變更設計內容檢討相關規計及計算開放空間管理維護基金。
 - (3) 本案申請大規模獎勵，依土地使用分區管制要點第11規定：應留設法定空地50%之開放空間供公眾使用部分，請不低於原核准面積。
6. 建築面積請依建管相關規定檢討。
7. 自行車停放區域請以綠籬設置取消格柵，以保持視覺通透。
8. 本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都

	<p>市設計審議作為本案工期展延理由。另有關申請都市設計同意事項請依核准都市設計報告書及本次提送變更內容辦理。</p> <p>9. 本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議抵觸。</p> <p>10. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。</p> <p>11. 相關單位意見請酌參。</p> <p>12. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>13. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於110年12月24日前辦理都審事宜。</p> <p>(三) 本案經設計單位於110年11月18日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於110年12月14日新北府城設字第1102078517號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請111年1月14日本市111年度第1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>

