

新北市政府 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號11樓

承辦人：蔡翔宇

電話：(02)29603456 分機7250

傳真：(02)29523713

電子信箱：AR9681@ntpc.gov.tw



22001

新北市板橋區中山路一段293-1號6樓

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國110年4月14日

發文字號：新北府城設字第1100677438號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送110年4月9日「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會110年度第4次大會會議紀錄」1份，請查照。

說明：

- 一、依本府110年3月25日新北府城設字第1100555252號開會通知單續辦。
- 二、依據「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」（下稱作業要點）第5點第1項規定，請申請單位依決議修正後，於110年4月23日內檢附修正報告書送本府辦理續審或核備。相關作業規定請依作業要點辦理。未依規定期限送請都設會審議或本府核備者，將駁回申請，並應重新提出申請。
- 三、倘對於審議結果有異議者，申請單位應於會議紀錄文到起7天內以書面申請復議。

正本：黃主任委員國峰、邱副主任委員信智、簡委員連貴、蘇委員瑛敏、鄭委員晃二、湯委員潔新、鄭委員健志、羅委員文明、古委員禮淳、崔委員懋森、林委員辰熹、林委員秀芬、江委員彥霆、董委員娟鳴、廖委員國誠、楊委員弘志、洪委員迪光、高委員文婷、左委員昭德、李委員泰陽、許委員晉誌、郭委員俊傑、金委員肇安、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府環境保護局、新北市政府經濟發展局、新北市政府捷運工程局(討論案第2案)、新北市政府養護工程處(討論案第2案)、新北市政府綠美化環境景觀處(討論案第2案)、新北市林口區公所(討論案第2案)、桃園大眾捷運股份有限公司(討論案第2案)、綠意開發股份有限公司(討論案第1案)、沈國皓建築師事務所(討論案第1案)、東林資產股份有限公司(討論案第2案)、三門聯合建築師事務所(討論案第2案)、陳文吉建築師事務所(報告案第1案)、賴良政建築師事務所(報告案第2案)、呂建勳建築師事務所(報告案第3案)、閻康聯合建築師事務所(報告案第4案)、林長勳聯合建築師事務所(報告案第5案)、張仲



怡建築師事務所(報告案第6案)、利嘉建築師事務所(報告案第6案)、向度聯合建築師事務所(報告案第7案)

副本：社團法人新北市建築師公會、新北市不動產開發商業同業公會、新北市政府城鄉發展局開發管理科、新北市政府城鄉發展局計畫審議科、新北市政府城鄉發展局都市計畫科、新北市都市設計及土地使用開發許可審議會、新北市政府城鄉發展局政風室、周執行秘書繼祖(均含附件)

市長侯友宜

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行



新北市都市設計及土地使用開發許可審議會

110 年度第 4 次大會會議紀錄

一、時間:110 年 4 月 9 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、主席報告。

七、宣讀上次會議紀錄。

決議:確認通過。

八、作業單位工作報告。

九、審議事項:

(一)報告案:

1. 毛玉鳳八里區大堀段 56 地號 1 筆土地住宅新建工程。
2. 瑞益建設淡水區海天段 47-1 地號 1 筆土地集合住宅新建工程。
3. 定泰建設鶯歌區鳳鳴段 206-1 地號等 3 筆土地店鋪及集合住宅新建工程。
4. 合硯建設鶯歌區鳳鳴段 317 地號等 6 筆土地店鋪及集合住宅新建工程。
5. 合唐工程顧問金山區金山二段 3 地號 1 筆土地店鋪集合住宅新建工程。
6. 台電北區施工處板橋區亞東段 998-1 地號等 9 筆土地遠信 D/S 暨多目標使用新建工程(第 1 次變更設計)。

7. 新美齊三重區集美段 692 地號等 12 筆土地集合住宅新建工程。

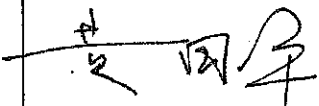
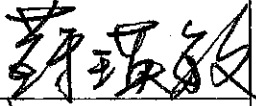
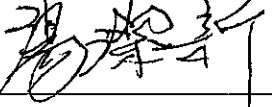
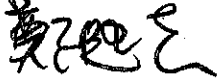
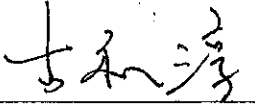
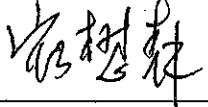
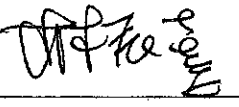
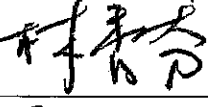
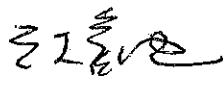
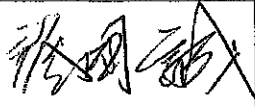
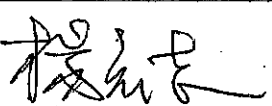
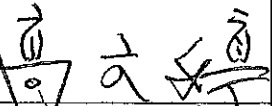
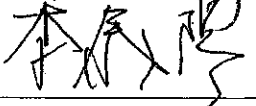
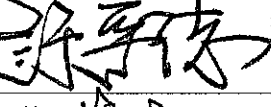
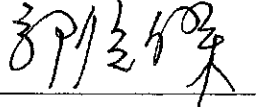
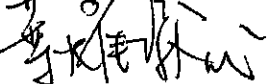
(二)討論案：

1. 綠意開發土城區員仁段 588 地號等 15 筆土地廠房大樓新建工程。

2. 東林資產林口區建林段 392 地號 1 筆土地東森集團全球營運總部新建工程。

十、散會：下午 12 時 30 分。

都市設計及土地使用開發許可審議會 110 年度第 4 次會議 簽到冊

日期	中華民國 110 年 4 月 9 日 (星期五) 上午 09 時 30 分整			
地點	新北市政府 28 樓都委會會議室			
主任委員				
副主任委員				
出席委員	簡委員連貴		蘇委員瑛敏	
	鄭委員晃二		湯委員潔新	
	鄭委員健志		羅委員文明	
	古委員禮淳		崔委員懋森	
	林委員辰熹		林委員秀芬	
	江委員彥霆		董委員娟鳴	
	廖委員國誠		楊委員弘志	
	洪委員迪光		高委員文婷	
	左委員昭德		李委員泰陽	
	許委員晉誌		郭委員俊傑	
	金委員肇安			

都市設計及土地使用開發許可審議會 110 年度第 4 次會議

列席單位 簽到冊

壹、時間：中華民國 110 年 4 月 9 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		
新北市政府環境保護局		
新北市政府經濟發展局		羅可茹
		王美惠 蔡文欽
新北市政府捷運工程局		

單 位	職 稱	簽 名 處
新北市政府養護工程處		
	工程員	林建宇
新北市政府新建工程處		
新北市政府綠美化環境 景觀處		
新北市林口區公所		洪千聯
桃園大眾捷運股份有限 公司		張明義
新北市政府城鄉發展局		李淑鈴
		吳敏萍
		秦子琛
		李如晴 郭奇
		陳紹明 謝賢錫
		蔡翔宇 李 安發揚

- (1) 本案車道供大型車輛進出，惟目前材質規劃鋪透水混凝土磚，材質部分請考量使用及後續維護管理。
- (2) 有關景觀鋪面之廣場、車道及建物前廣場等空間，圖例標示不清，請全面詳列並補充標示。
- (3) 入口開放空間及廣場請設置景觀高燈。
- (4) 有關基地內設置擋土牆部分，壁面請加以垂直綠化，請修正。
- (5) 本案基地北側規劃 6 棵樂樹規劃於建築物上，平面圖與景觀配置不一致，請釐清並修正。
- (6) 有關透水鋪面檢討部分，建築面積與綠地面積重疊計算，及透水鋪面與鋪面材質 P6-1-6 不一致，請釐清並修正。
- (7) 本案鄰永寧捷運站出入口部分，開放空間植栽喬木請沿地界線設置，樹穴請依「新北市都市設計審議原則」規定，請補充標示淨寬及覆土深度。
- (8) 有關沿街喬木設置位置經設計單位說明，因涉及排水設施位置未能沿建築線設置，請補充相關資料說明，並確保景觀植栽能提供足夠休憩停留空間。另景觀鋪面部分，請簡化設計語彙。
12. 有關四樓管委會使用空間，請於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。
13. 報告書部分：
 - (1) 請補附水保相關重要圖說。
 - (2) 有關法規檢討法條內容略以說明部分請詳列法條，並詳實檢討以利審議。
 - (3) 頁次 5-1-1 面積計算表無開挖率檢討，請補充檢討。
 - (4) 交通影響評估部分請檢附核准文件，另西側出入口不一致，請修正。
 - (5) 土地所有權人同意書請列表成一頁，以利審閱。
 - (6) 有關 A 棟一樓防災中心應符合建築技術規則第 259 條，應以具有二小時以上防火門窗等防火設備，請釐清並修正。
 - (7) 頁次 6-3-1 景觀剖面圖請補充標示圍牆高度。
 - (8) 全區壹層平面圖、壹層平面圖之尺寸、圍牆及擋土牆標示等模糊不清，請修正並全面檢附清晰圖說。
 - (9) 頁次 6-4-2 基地無法綠化面積標示錯誤，請釐清並修正。
 - (10) 動線計劃請依範本標示高程、車道寬度、車道坡度、高層建築緩衝空間等。
 - (11) 環保局免辦理環評頁面請刪除，另山坡地審查請補充會議紀錄。
 - (12) 報告書內容請依新北市都市設計審議範本繪製編排，請修正。
 - (13) 報告書文字及數值誤植、誤繕部分請一併修正。
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。 (四) 設計單位於 110 年 3 月 19 日函送都審報告書到府。 八、以上提請 110 年 4 月 9 日本市 110 年度第 4 次大會討論。
提請 確認 及討 論事 項	一、本案依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第 3 點第 1 項第 1 款規定，達大會規模，應提大會討論。 二、提請大會討論事項： (一) 開放空間與捷運出口之介面設計。 (二) 車道破口。
本 次 審 查 相 關 單 位 意 見	一、本府環境保護局意見(書面): 涉及環境影響評估部分，本局無新增意見，請依照歷次審查意見辦理。 二、本府交通局意見(書面): (一) 開發單位於 109 年 4 月 6 日提送本案交通影響評估報告書(第 1 次審查)至本局審查，本局已於 109 年 4 月 14 日函復本局意見，請開發單位儘速修正後提送。 (二) 本基地出入口鄰近中央路 3 段/承天路口，請研議本基地開發後出入口與中央路 3 段/承天路口規劃，及其他交通改善措施。 三、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 本案前於 109 年 8 月 21 日新北府城開字第 1091550839 號准予容積移轉在案，捐贈持分面積共計 271.99 平方公尺，得移入接受基地位於土城區員仁段 588、588-1、588-3、599、599-1、599-2、599-3、603、606、620-1、629-1、662、663、663-1、665 地號等 15 筆土地(面積共計 12,500.98 平方公尺)之容積為 815.13 平方公尺(接受基地可移入容積為基準容積之 20%【接受基地連接道路寬度 35 公尺/臨路條件 20%+接受基地內部條件 0%+接受基地外部環境改善項目 0%】)，其中請容積移轉量未達接受基地基準容積 27.09%之上限(7,111.71 平方公尺，位於捷運車站用地 500 公尺範圍內，且位於山坡地範圍)。
決 議	本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，送本府依程序辦理核備。 一、本案設置兩處車道破口部分，考量基地面積達 12,500.98 平方公尺並作為廠房使用，配合整體區域消防救災動線及系統，請依下列意見修正後，並經交通影響評估審查通過後，原則同意： (一) 基地西北側臨接現有通路(中央路三段 126 巷 36 弄)部分，請取消或移設圍牆設置，留設 1.5 公尺人行步道供公眾通行。 (二) 基地西側臨接鄰地現有通路(中央路三段 126 巷)部分，考量增加緊急救災逃生動線，請取消圍牆改以綠籬設置。 (三) 有關北側設置出入口部分，需取得現有通路土地使用通行同意書始得通行。 二、本案於 A 及 B 棟分別設置 2 戶及 3 戶管委會空間部分，應以集中設置且

	不得分戶，並依建管規定檢討。 三、本案臨接中央路三段部分，考量緊鄰捷運永寧站出入口，為提供公眾使用人潮通行，設置入口廣場應與中央路三段 98 巷順平處理，請補充相關剖面說明。 四、本案基地內現有通路涉及巷道廢止及改道部分，後續應依建管規定辦理。
--	---

案由	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	案號	討論案 第二案
說明	一、申請位置：新北市林口區建林段 392 地號 1 筆土地。 二、設計單位：三門聯合建築師事務所 建築師：白省三、李式斌。 三、申請單位：東林資產股份有限公司 負責人：廖尚文。 四、土地使用分區：第六種產業專區(建蔽率 60%，容積率 300%)。 五、設計概要： (一)設計內容： 1、多功能展演中心：地上 6 層、地下 5 層，鋼骨構造。 2、文創生活中心：地上 6 層、地下 5 層，鋼筋混凝土構造。 3、產業辦公大樓：地上 35 層、地下 3 層，鋼骨構造，合計共 12 戶。 (二)建築基地面積 : 21,665.83 平方公尺。 設計建築面積 : 12,425.35 平方公尺。 設計建蔽率 : 57.35% ≤60%。 (三)總樓地板面積 : 140,784.57 平方公尺。 設計容積面積 : 74,097.13 平方公尺。 設計容積率 : 342%(含獎勵容積)≤342% [300*(1+10%+4%)] (允建上限)。 大規模開發獎勵 : 6,499.75 平方公尺 (10%)。 開放空間獎勵 : 2,599.90 平方公尺 (4%)。 (四)新建建築各層用途如下： 1、多功能展演中心： 地下一至二層： 展演後場。 地上一至五層： 前廳、展演中心。 地上六層： 教堂。 2、文創生活中心： 地下五層 : 停車空間、機電、攝影棚。 地下四層 : 停車空間、機電。 地下三層 : 停車空間、機電、攝影棚。 地下二層 : 停車空間、機電、攝影棚。 地下一層 : 機車停車空間、機電、攝影棚。 地上一層 : 餐廳、多功能場館設施。 地上二層 : 餐廳。 地上三層 : 電影院、娛樂休閒產業。 地上四層 : 視聽及交流空間、電影院。 地上五層 : 餐廳、多功能場館設施。		

地上六層：機電空間、儲藏室。

3、產業辦公大樓：

地下五層：機電空間。
地下四層：梯廳。
地下三層：機電空間。
地下二層：機電空間、餐廳。
地下一層：梯廳、防災中心。
地上一層：大廳、餐廳。
地上二層：門廳。
地上三層：娛樂休閒產業。
地上四層：產業辦公室。
地上五層：員工餐廳。
地上六層：國際媒體中心。
地上七層：員工宿舍。
地上八層：產業辦公室攝影棚。
地上九至二十二層：產業辦公室。
地上二三層：店鋪、新媒體製作暨後製中心。
地上二四至二十五層：診所。
地上二五層：員工餐廳。
地上二六至三三層：旅館。
地上三四層：產業辦公室、員工餐廳。
地上三五層：產業辦公室。

(五)停車空間：應設汽車 922 輛，實設 1,020 輛(自設 98 輛)。

應設機車 922 輛，實設 922 輛。

應設自行車 231 輛，實設 231 輛。

(六)餘詳報告書。

六、法令依據：

本案依據「變更林口特定區計畫(土地使用分區管制要點)(第二次專案通盤檢討)案」第 3 點規定及「擬定林口特定區計畫(第六種產業專用區)細部計畫書」，爰此申請辦理都市審議。

七、辦理經過：

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

1、本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，依據所附資料載：基地位於本市林口區建林段 392 地號等 1 筆土地，

基地面積 21,665.83 平方公尺，場址非位屬法定山坡地，興建 3 幢 3 棟地上 35 層地下 3 層共 6 戶之店鋪、產業辦公室、旅館、餐廳、停車空間、文創產業、兒童休閒中心、電影院、展演廳、教堂，建築物高度 179 公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 26 條規定，應實施環境影響評估。

2、本府工務局意見(書面)：

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

3、本府交通局意見(書面)：

- (1)經查該街廓尚有三井及三立持有之兩宗基地，均為大量體之開發，又該基地臨近林口交流道，而該交流道週邊之交通現況已呈常態性之壅塞，為避免開發後林口地區交通持續惡化，另查該三宗基地均由鼎漢公司辦理交通影響評估，建請依下列原則辦理規劃：
 - A. 基地開發規劃之交通影響應以全區整體發展考量，以維持全案開發整體性。請依各使用項目分析各旅次及各項運具需求，以檢視週邊道路之容受度及相對之交通管理策略。
 - B. 交通管理應要求由開發商自身做起，上下班進出林口以公共運輸為主，善用鄰近捷運場站及公車轉運站等優勢，利用林口轉運站及快速公車通勤，減少引進大量車流。
 - C. 基地施工之車輛動線應予律定行駛道路，避免繞進市區影響居民生活。

D. 營運後園區應整合交通管理策略及交通訊息的即時發佈。

(2)停車位：

A. 占用道路。

B. 面積計算表中，請檢視依都設原則、建技規則、土管檢討汽車、機車及自行車停車位應設置之席數確認，另將前述各規定條文對照表及計算過程詳附；另請分別表列說明各類別使用車位數量。

C. 地下一層機車停車位設置停車動線繞行過於狹長，且地面一層下至地下一層及地下一層下至地下二層坡道設置距離過近，2 坡道進出動線恐有交織問題，建議調整停車位規劃避免入場車輛回堵。

D. 無障礙汽機車停車位設置應臨進梯廳避免跨越車道，且建議集中設置，倘車位設置距離下坡車道較遠，應設置相關無障礙車位導引牌面以減少尋找車位時間。

E. 地下二層汽車停車位編號 819-821 距離車道坡道過近，停車車輛及通過車輛恐有安全疑慮，請確認後修正。

F. 請以不同色塊標示辦公室及展演空間停車位分別使用車位，另無說明旅館使用車位請補充。

G. 裝卸車位不得計入法定停車數量及自設停車數量，並請檢是裝卸車位設置數量需滿足基地所有使用類別之裝卸集物流需求，未來不得於路側臨停裝卸貨。

(3)動線：

A. 請以連續線段補充旅館停車及自行車進出動線規劃。

B. 文創中心進離場動線請確認道路是否允許左轉，並請依道路標誌標線規範行駛。

C. 考量未來進離場車輛恐有於道路排等進場之疑慮，建議可參考三井一期規劃調整人行道及車道配置，避免佔用既有車道造成道路壅塞。

D. 本案使用類別部分較不相同，停車後行人垂直動線應確保其順暢性。

(4)停車場出入口：

A. 請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道寬度/坡度、緩衝空間、轉彎處 5M 截角圓弧、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施等。

B. 請標示出入口距離路口長度，並補充周邊道路標誌標線規劃。

C. 請說明與鄰近出入口距離，並加強安全警示設施。

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

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

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

4、本府捷運工程局意見：配合後續連通空橋型式審查結果，依本府連通相關法規辦理審查。

5、本府養護工程處意見：空橋目前設於基地內無涉本處業管，另倘涉及空橋設置建議應由申請單位負責維管。

6、本府綠美化環境景觀處意見：空橋使用廣場土地部分，以不違反使用目的及妨礙民眾通行為原則，並請注意人行動線及無障礙通行，另樹木間距以 5 至 8 公尺設置為宜。

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

8、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

(1) 本案依 108 年 11 月 30 日發布實施「擬定林口特定區計畫(第六種產業專用區)細部計畫」第八章第二節回饋計畫，應回饋之公共設施比例位變更面基 20% (其中應包含不低於總面積 10% 之公園、綠地、廣場或兒童遊樂場用地)，請本案申請人於報告書中以專章檢討方式敘明應回饋市項及內容，俾利後續審查核判。

(2) 涉及都市計畫新北市施行細則第 46 條規定，請貴科於都審核備時，於都審核備函加註與本府簽定協議書，以資查考。

9、林口區公所意見：請注意車道破口及交通量對當地環境影響，建議三家廠商整體規劃行車動線。

10、桃園大眾捷運股份有限公司意見：有關捷運禁、限建、消防區劃與聯開大樓土地同意書，相關申請內容請依規定辦理。

11、立體通空橋：

(1) 依「擬定林口特定區計畫(第六種產業專用區)細部計畫書」(略以)規定：「…，該設施應由申請人承諾負責維管或接管機關同意接管，有關細部設計方案、管理維護及接管計畫，應納入都市設計審議報告書由都設會審議委員會審議，…。」及「都

市計畫法新北市施行細則」第48條(略以)規定：「…，經本府目的事業主管機關核准，並經接管機關同意接收管理及都設會審議通過者，…。」，查本案尚未檢討接管機關同意、細部設計方案、管理維護及接管計畫等前開規定事項，另涉及建蔽率及容積率計算，請補充說明申設方式；另有關空橋路線外部環境內容應補充說明，建請由府內協助協調路線規劃原則。

(2) 依都市計畫書規定南北向帶狀開放空間軸得配合留設供人行使用之立體連通設施(可與建築物結合)，考量空橋系統完整性，本案設置空橋應延伸至南北向帶狀開放空間軸，並預留銜接口，請評估修正。

(3) 沿街法定退縮公共開放空間範圍內，應以淨空設計，退縮範圍不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台等構造物，因目前空橋位於法定退縮土地請修正。

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

12、開放空間獎勵：

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

A. 以有效獎勵深度應在10公尺以下計算，超過部分原則不予獎勵。

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

(2) 沿街步道式開放空間：依「新北市都市設計審議原則」第2條(略以)規定：「開放空間應具有公共性、開放性、服務性與可及性，並供非特定民眾休憩與使用，不得設置阻隔設施，並應考量無障礙環境設計。」查臨40公尺八德路側規劃空橋設施與前開規定不符，請釐清重新檢討。

(3) 車道及主要出入位置應扣除有效獎勵面積。

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

13、高度放寬：本案申請多處樓層高度放寬，請依「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點」規定，請

逐條檢討並標示各空間使用類組及說明需放寬之理由，補正後再行討論。

14、法規檢討：

- (1) 倘涉及有利促進影視產業發展之相關產業，應檢附目的主管機關確認文件資料。
- (2) 請補充標示 A、B、C 棟建築物各主要處入口，依基地內通路及建築管理相關規定檢討辦理。
- (3) 本案未申請屋脊裝飾物審議，查目前圖說以實牆圍塑，有關透空率、遮牆等規定，請逕依建築管理規定檢討。
- (4) 開放空間維護管理基金檢討有誤，請修正。
- (5) 開放空間告示牌應沿街設置，請修正。
- (6) 依「新北市各都市計畫產業專用區及工商綜合區建築物設計及使用審查要點」第 4 點規定：「本市各產專及綜合區申請作非工廠使用者，各設施單元，除於地下第一層、地上第一層至第二層外，每層計入容積之樓地板面積（不含共同使用部分）不得小於三百平方公尺，且不得隔間。」，請依規定詳實檢討。

15、人行空間及開放空間系統配置事項：臨計畫道路法定退縮帶狀式公共開放空間、都市風廊及南北向帶狀開放空間軸等，合計退縮寬度達 6 公尺以上者，應設計雙排大型常綠喬木。

16、停車動線系統及配置事項：汽機車空間數輛，請確實依各使用空間設置規定檢討。

17、景觀及環境保護事項：

- (1) 都市風廊含退縮範圍，考量開放空間完整性、可及性，應與相鄰基地檢討整體性設置。
- (2) 本案補充基地排水及高程系統；另基地內外重點高程說明(含計畫道路及鄰地)請一併補充修正。
- (3) 請補充檢討屋頂層綠化相關檢討內容。
- (4) 綠化檢討請依變更林口特定區計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案」土地使用分區管制要點第 54 點規定檢討；另請補充不可綠化檢討計算之範圍。
- (5) 請補充說明相鄰基地之高程，作為相鄰基地開放空間規劃、空橋高度等設置參考。
- (6) 請補充全區交通資料，作為各基地停車出入口位置、人行動線路徑之設置參考，後續仍依交通影響評估結果為準。

18、報告書部分：

- (1)法規應逐條檢討，並對應條、項、款、目條列說明及並示頁碼。
- (2)基地分析章節，請補充全區街廓圖說。
- (3)面積計算表，請補充各空間使用類組別，以利檢視。
- (4)P5-6、P5-10、P7-8、P7-9 多處圖說標示不清，請檢視各章節一併修正。
- (5)無障礙設施空間動線與車道交織，請考量通行安全重新修正。
- (6)P7-26、P7-27 剖面圖說，請補充完整圖說（含地下室及車道等），以利檢視。
- (7)開放空間管理維護基金、裝卸空間、訪客及郵務臨停車位並配合服務動線規劃。該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。

19、請補充消防主管機關審查核備相關資料。

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

21、相關單位意見請酌參。

22、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

(二)本案設計單位於 109 年 8 月 17 日檢送報告書到府，提請 109 年 8 月 28 日專案小組審查決議如下：本案依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，因達大會規模，經作業單位確認後，續提大會討論，倘無法依下列決議辦理，則續提小組討論。

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

2、本府交通局意見(書面):

- (1)前次意見(一)2-4、(二)1，仍請補充說明於本次報告書及意見回復表。
- (2)前次意見(二)2，仍請補充依都設原則計算車位公式。
- (3)前次意見(二)3，地下一層與地下二層上下坡通道仍距離過近，建議調整坡道位置；另請確認汽車坡道寬度車輛是否能同時雙向進出。
- (4)前次意見(二)6，旅館汽車停車位僅規劃 30 席，請說明與旅館規劃客房數之差異性及是否足夠旅館旅客使用。
- (5)前次意見(二)7，本案裝卸動線為於地下二層，請確認樓層高度能否容許所有需進場裝卸貨車型通行，避免後續有無法進入裝卸

事件發生，且不得再另於路側規劃臨停空間。

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

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

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

(9)前次意見(五)：

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

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

(10)前次意見六，請說明加強標示改善相關說明。

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

(12)請說明開發後八德路側機車停車彎及公共自行車租賃站設置位置之調整方案，並以前後對照方式呈現。

(13)旅館使用應依遊覽車或臨停車輛停放需求規劃停放區域，應避免影響周邊主要道路，且須能引導車輛確實停放。

(14)頁 3-1，請說明廣場臨八德路側之似停車場出入口規劃緣由及適宜性。

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

4、本府捷運工程局意見(書面)：

(1)本局後續將配合本基地與機場捷運 A9 站連通空橋施作期程，依規定辦理捷運連通審查與核定相關事宜。

(2)機場捷運限建範圍為結構外緣外推 50 公尺範圍，本基地部分涉及該範圍，請開發單位於後續建照申請與施工階段，依大眾捷運

禁建及限建相關規定辦理相關事宜。

5、本府工務局意見(書面):

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

6、本府經濟發展局意見(書面):

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

7、本府綠美化及環境景觀處意見(書面):

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

8、開放空間獎勵:

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

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

層高度得放寬至 4.7 公尺……」。申請單位於會上說明未來會朝經濟發展局認定之企業總部申請，故原則同意依上開專案報告辦理以下空間高度，並提請大會確認。

- (1)A 棟地上一層入口大廳設置旅館大廳、商業辦公大廳、餐飲場所放寬至 6.1(原規定 6 公尺)公尺合計 12.1 公尺部分，請標示各空間使用類組及說明需放寬之理由並清楚區劃空間，檢附細部剖面圖說，提請大會確認。
- (2)A 棟地上二層提申請放寬至 6 公尺(原規定 4.2 公尺)高部分，請檢討並標示各空間使用類組及加強說明需放寬之理由(詳繪裝修後之淨高)，並檢附細部剖面圖說，提請大會確認。
- (3)A 棟地上三層規劃新媒體製作暨後製中心申請放寬至 5.5 公尺高部分，請檢討並標示各空間使用類組及加強說明需放寬之理由(詳繪裝修後之淨高)，並檢附細部剖面圖說，提請大會確認。
- (4)A 棟地上八層至二十四層辦公室申請放寬至 4.5 公尺高部分，請檢討並標示各空間使用類組及加強說明需放寬之理由(詳繪裝修後之淨高)，並檢附細部剖面圖說，提請大會確認。
- (5)A 棟地上二十五層規劃為旅館接待中心(目前申請為 B-4 類組)申請放寬至 6 公尺高部分，無涉及「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點」規定，請逕依建管規定辦理。
- (6)A 棟地上三十三層規劃為景觀餐廳(目前申請為 B-4 類組)申請放寬至 7 公尺高部分，無涉及「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點」規定，請逕依建管規定辦理。
- (7)A 棟地上三十四層及三十五層規劃為辦公室申請放寬至 5.5 公尺高部分，請檢討並標示各空間使用類組及加強說明需放寬之理由(詳繪裝修後之淨高)並清楚區劃空間，並檢附細部剖面圖說，提請大會確認。
- (8)C 棟地上一層規劃為新媒體製作暨後製中心、餐廳申請放寬至 6 公尺高部分，請標示各空間使用類組及加強說明需放寬之理由(詳繪裝修後之淨高)，並檢附細部剖面圖說，提請大會確認。另有部分使用空間(目前申請為 B-2 類組)無涉及「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點」規定，請逕依建管規定辦理。
- (9)C 棟地上二層規劃為多媒體互動體驗設施申請放寬至 5.5 公尺高部分，請標示各空間使用類組及說明需放寬之理由，並檢附

細部剖面圖說，提請大會確認。另有部分使用空間(目前申請為 D-1 類組)無涉及「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點」規定，請逕依建管規定辦理。

10、法規檢討：

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

11、公共開放空間系統：

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

12、交通運輸系統：

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

減少交織。

(5)自行車停放空間，應設置於地面層室內或地下一層，如設置坡道連接（通），其坡度不得超過一比十。

13、景觀及環境保護事項：

(1)請依「都市計畫法新北市施行細則」第44條檢討屋頂綠化。

(2)請補充與鄰地之剖面圖，確認未來鋪面順平且無高差，另於景觀平面圖詳細標示高程。

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

(4)請檢討景觀植栽與消防空間配置於空間規劃是否交疊，並確認適法性。

14、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格：

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

(2)請補充B棟建築物地上6層設置教堂附屬設施，以確保使用合理性(如:衛生設備等)。

(3)LED廣告招牌物請取消相關立面圖說，並依建管規定辦理。

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

(5)建築立面材質計畫請取消標示淺色清玻璃。

15、報告書部分：

(1)公共開放空間管理維護執行計畫表請補充申請人與建築師正本用印。

(2)本案請確實製作修正對照圖表，以確認修正前後內容。

(3)消防局檢討文件請依本局範本製作內容。

(4)請補充土地所有權人同意書。

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

17、相關單位意見請酌參。

18、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

19、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):尚查無容積移轉申請紀錄。

(三)因本案未依前次會議紀錄修正辦理，且大幅調整各層空間使用用途，

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

1、本府交通局意見(書面):

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

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

- A. 交通管理應要求由開發商自身做起，上下班進出林口以公共運輸為主，善用鄰近捷運場站及公車轉運站等優勢，利用林口轉運站及快速公車通勤，減少引進大量車流，於意見回應雖說明未來闢駛員工通勤專車、員工搭乘機捷通勤優惠票券與爭取機捷直達班次、相關展演活動以套票方式行銷納入機捷票價等，惟仍請補充說明更實質具體方式吸引員工及來訪旅客依上開所提公共運輸等運具增加其使用意願，確實減少私人運具使用前往基地。
- B. 未見前次意見所提基地施工之車輛動線應予律定行使道路，避免繞進市區影響居民生活等相關說明，請再詳細補充說明。
- C. 營運後園區應整合交通管理策略及交通訊息的即時發佈部分，於附錄四交通影響評估摘要僅說明配合將剩餘車位資訊界接至本局交控中心，惟係為因應基地開發，CMS 停車資訊應由開發單位自行施作，且開發單位需設置交控中心即時監控基地周邊交通狀況(資訊需界接至本局交控中心)，仍請再詳細補充說明辦理情形。
- D. 另請詳細補充說明基地於何時(如尖峰時段)或何種外部交通狀況條件下，建議基地應採行之交通管制措施及實施成效。
- E. 報告書附錄四交通影響評估摘交通改善構想中，有關道路/交通工程調整擴充道路容量部分，為因應基地開發建議取消文化二路及忠孝路路邊停車格位，惟基地未鄰接忠孝二路，請說明取消原因；另建議比照三井一期退縮方式取消文化二

路路邊停車格部分，其改善前後圖說非為本案基地位置，亦未說明取消路邊停車格位後地方回饋措施，故仍請再詳細補充說明。

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

(4)按本局前次意見第 4 點，有關各類別用途停車位設置：

A. 報告書頁 5-3，本案旅館共 210 間房，雖已敘明依土管規定檢討本案旅館車位應設 30 席，實設 43 席，惟基地所設停車格位數量仍須滿足基地衍生需求，並予內部化處理；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

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

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

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

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

(8)按本局前次意見第 8 點，未見補充說明停車場出入口距離路口長度、周邊道路標誌標線規劃及鄰近出入口距離。

(9)按本局前次意見第 9 點，未見以下前次意見具體辦理情形，仍請再補充說明：

A. 以現況本基地倘無規劃空橋或其他風雨走廊方式串連捷運

場站，日標年機捷 A9 站旁客運轉運站車輛進出將影響基地人行動線，請以整體園區角度思考如何有效且安全性將搭乘大眾運輸民眾及員工導向基地內，提出實際且可行之行人通行交通改善措施，仍非回應提出僅以留設通道缺口等方式。

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

(10) 按本局前次意見第 10 點，僅於意見回應說明本案規劃兩處停車場出入口，採一進一出方式將不同類別車輛分類進出，達交通量分流之效果，惟未見說明加強標示改善說明，請再詳細補充。

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

(12) 按本局前次意見第 12 點及第 14，本案基地一停車場出入口係設置於八德路上，八德路側現況設有機車停車彎及公共自行車租賃站，惟未見說明基地開發後停車場出入口與八德路側機車停車彎及公共自行車租賃站設置位之影響及是否調整(請以前後對照方式呈現)，仍請再詳細補充說明。

(13) 按本局前次意見第 13 點，有關未來基地遊覽車停放部分，雖於意見回應敘明未來旅館申請非屬觀光國際旅館等級，故無規劃遊覽車或臨停車輛停放區域需求，惟基地使用用途為多功能展演中心、文創生活中心、旅館及辦公大樓，未來應有團客或一般民眾自行前往基地參觀展演、文創生活或入住旅館，故仍請依實際需求規劃遊覽車或臨停車輛停放區域，基地自身仍應滿足衍生停車需求，避免衍生車輛停放需求影響周邊主要道路，並應須能引導車輛確實停放位置。

(14) 按本局前次意見第 14 點，仍請補充本區整體開各基地設置位置(含周邊基地停車場、公車場站及廣場地下停車場出入口位置及動線)，以利檢視。

2、本府環境保護局意見(書面)：經查本案係屬本局審理中之「台灣新北市東森集團全球營運總部新件工程(新北市林口區建林段 392 地號)環境影響說明書」範圍內，並於 109 年 8 月 25 日以新北環規字第 1091638159 號函請開發單位限期補正。

3、本府經濟發展局意見(書面)：本案依投資契約規定，生活支援服

務性產業面積比例以基地基準容積 21%為上限，查本次提送都市設計審議所計算之生活支援服務性產業面積係以總容積樓地板面積(含獎勵容積)計算，與契約規定不符，請申請人依規定重新計算並提報本局確認。

- 4、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：涉及都市計畫新北市施行細則第 46 條規定，請於都審核備時，於都審核備函加註與本府簽定協議書，以資查考。
- 5、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，無申請容積移轉案件。
- 6、本府城鄉發展局都市設計科意見：依據本府 108 年 6 月 17 日新北府工建字第 1081024025 號函，說明四：(略以)「非屬建築法規定建築執照應附加事項，回歸至各權責單位自行管控，各機關核備報告書或公文不宜額外要求於建築執照內增列管控內容，以避免疊床架屋…」。
- 另依本府 108 年 10 月 1 日新北府城設字第 1081825197 號函，為落實市府簡政便民原則，減少無涉個案都市設計審議決議加註內容，故有關涉及加註事項，回歸各主管機關自行管控。
- 7、開放空間設計及獎勵申請廣場式開放空間超過 10 公尺部分，請依「新北市都市設計審議原則」第 2 點第 1 項第 2 款第 2 目規定檢討並依下列意見修正，續提討論。
 - (1)有關廣場式開放空間部分，請加強景觀設計及增設街道家具，以利休憩使用。
 - (2)考量全街廓開放空間串連請適度加大基地西側沿地界線退縮之開放空間，至少留設淨寬 6 公尺以上。有關申請單位於會上說明因多功能展演中心須留設較寬之疏散動線以至於後院僅能留設 4.5 公尺，請補充相關資料後，續提小組討論。
 - (3)請於本案基地鄰廣場用地及三井開發案之地界線側檢討人行通行量，並套繪鄰地開發案之配置，確保動線延續及順暢。
 - (4)本案開放空間景觀及動線應配合鄰地之使用整體設計。
- 8、經查本案報告書資料所示，各層空間使用用途與前次都市設計審議時不同，已作大幅調整，請說明前次申放寬之樓層高度是否符合建管規定。
- 9、樓層高度放寬：查報告書內容與本次提會內容仍有不一致，請申請單位確實製作正確報告書內容以利審查，並就空間高度放寬合理性加強說明。107 年 8 月 17 日都市設計及土地使用開發許可審議會第 9 次大會專案報告第一案「企業營運總部申請『新北市非

住宅建築物樓層高度及夾層或挑高設計施工及管理要點規定』放寬樓層高度」，決議(略以)：「…為配合市府產業扶植政策，同意依提案內容，由經發局認定之企業總部，其辦公空間樓層高度得放寬至 4.7 公尺…」。

申請單位於前次會議上說明未來會朝經濟發展局認定之企業總部申請，故提請討論依上開專案報告辦理以下空間高度。

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

及夾層或挑空設計施工及管理要點」規定，請逕依建管規定辦理。

(10)C 棟地上一層規劃為娛樂場所、餐飲場所申請放寬至 6.3 公尺高部分，請加強說明需放寬之理由(詳繪裝修後之淨高)，並檢附細部剖面圖說，提請大會確認。另有部分使用空間(目前申請為 B-2 類組)無涉及「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點」規定，請逕依建管規定辦理。

(11)C 棟地上二層規劃為娛樂休閒場所申請放寬至 6.5 公尺高部分，請說明需放寬之理由，並檢附細部剖面圖說，提請討論。另有部分使用空間(目前申請為 D-1 類組)無涉及「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點」規定，請逕依建管規定辦理。

10、法規檢討：

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

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

11、公共開放空間系統：

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

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

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

12、交通運輸系統：

(1)本案基地停車位數量超過 500 部設置 2 處車道出入口部分，請

依交通影響評估審查內容辦理。

- (2) 本案依新北市都市設計審議原則規定，距離捷運車站 500 公尺範圍內之建築基地，除滿足法定停車位外，停車數量應以一戶一汽車位為上限，以配合大眾運輸導向之都市發展策略，請專章檢討並續提大會討論。
- (3) 本案沿八德路側車道出入口部分，請確實檢討足夠空間與進出動線方向確保通行安全性。
- (4) 本案沿文化二路側車道出入口部分，車道過長請加強人車動線之安全區劃。

13、景觀及環境保護事項：

- (1) 請依「都市計畫法新北市施行細則」第 44 條檢討屋頂綠化。
- (2) 請補充鄰地景觀配置及相關高程並檢附剖面圖，確認未來鋪面順平且無高差。
- (3) 各層屋頂綠化檢討，請補充剖面圖說確認依「新北市都市設計審議原則」第 8 點第 1 款第 3 目檢討後樹穴寬度及覆土深度足夠。
- (4) 景觀配置圖與景觀剖面圖標示之高程不一致，請釐清後修正。
- (5) 景觀剖面圖請標示喬木樹穴寬度及覆土深度。
- (6) 本次臨時新增 LED 廣告招牌部分，應避免影響道路交通節點，並依建管規定申設。
- (7) 請檢討景觀植栽與消防空間配置於空間規劃是否交疊，並確認適法性。

14、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格

- (1) 本案立面招牌置應依「新北市都市設計審議原則」檢討設置，並造型及色彩設計應考量基地環境協調及地區特性，以降低對都市景觀衝擊。
- (2) 請取消地上設置之廣告招牌物示意圖，保留廣告招牌之設置位置並注意不可設置於法定退縮及獎勵範圍內。

15、報告書部分：

- (1) 請補充檢討公共開放空間管理維護執行計畫表並補充申請人與建築師正本用印。
- (2) 請於面積計算表補充本案戶數。
- (3) 本案請確實製作修正對照圖表，以確認修正前後內容。
- (4) 修正對照圖表回應說明頁碼與實際檢討不符請修正。
- (5) 本案地下停車位標示模糊，請修正。
- (6) 消防局檢討文件請依本局範本製作內容。

(7)請補充土地所有權人同意書。

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

17、相關單位意見請酌參。

18、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

八、本案設計單位於110年2月4日提送都審報告書到府，錄案提請110年3月8日專案小組審議，決議如下：因本次所提送報告書未依前次會決議修正，請依下列意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提大會討論。

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

(二)本府工務局意見(書面)：

1. A棟8樓空間名稱有誤請釐清。
2. 請釐清A棟3樓行動不便電梯如何進出。
3. 觀眾席區依技規123、124、124-1條補標示尺寸。
4. C棟陽台請依「新北市建築物陽台露台外緣裝飾性構造物設計原則」檢討設置。
5. 地下2樓停車位鄰居室或非居室出入口，請依技規60-1條留設75公分通道。
6. 報告書P2-25土管版本請確認。
7. 類組名稱請依土管名稱填寫。

(三)本府交通局意見(書面)：

1. 開發單位於109年11月23日提送本案交通影響評估報告書(第2次審查)至本局審查，本局已於109年12月7日函復本局意見，請開發單位儘速修正後提送。
2. 按本局前次意見第1點，因基地鄰地街廓未來亦有三井及三立等大量體開發，且鄰近林口交流道，未避免造成該區交通惡化，前次所列原則，尚有部分問題需請開發單位補充說明，分述如下：
3. 按本局前次意見第3點，本案停車場於文化二路與八德路路規劃兩處停車場出入口，惟本案規劃展演中心、旅館及辦公室由八德路進出，文創生活中心由文化二路進出，其所規劃汽、機車輛動線恐過於混雜，仍請在說詳細規劃動線分流，避免造成周邊道路交通壅塞。
4. 按本局前次意見第4點，本案旅館共210間客房，另於提送交通影響評估報告書敘明規劃180間客房，仍未見說明實際規劃客房數，請在詳細補充；雖已敘明依土管規定檢討本案旅館車位應設24席，實設48席，惟基地所設停車格位數量仍須滿足基地衍生需求，並予

內部化處理；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

5. 按本局前次意見第 5 點，本案裝卸動線位於地下二層，本案規劃多功能展演中心、文創生活中心及辦公旅館大樓，且地下層設有攝影棚，未來可能有貨車運送大型展演商品等需求，仍未見說明基地裝卸車位置，請詳細補充說明。
6. 按本局前次意見第 7 點，未見說明地面一層規劃標示停車場出入口破口寬度是否符合相關審議規範)仍請詳細補充說明。
7. 按本局前次意見第 9 點，因機場捷運 A9 站之出入口位於八德路上，倘若人潮眾多時，建議將 A9 轉運站做動線上之調整，封閉八德路出入口，統一由文化三路進出，減少人車交織，惟行人通行與停車場出入口、轉運站出入口倘不採分流方式，未來將有動線相互交織問題，將影響道路車輛通行順暢度，故建議仍應以考量整體園區行人通行規劃一較直捷路線為優先。
8. 按本局前次意見第 10 點，於意見回復敘明本基地車行出入口設置於八德路及文化二路，其中八德路出入口供汽車進離場及機車進場使用，文化二路出入口提供汽車進離場及機車離場使用，因此為引導車輛進入基地，本案擬適度於道路路網上之相關決策點設置適當牌面，惟未見說明加強標示改善說明，請再詳細補充。
9. 按本局前次意見第 11 點，仍請再詳細說明基地顧客、員工及卸貨臨停等需求確實內部化處理，訪客停車位亦同，仍請補說明分析所提供汽、機車位是否能滿足停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。
10. 按本局前次意見第 12 點，於意見回復說明為避免車輛停放於停車彎影響基地車輛進出，擬取消基地前之機車停車彎，維持道路淨空，增進停車場進出車輛之安全及順暢，惟預取消機車彎是否與相關主管單位協調辦理，請再補充說明。
11. 按本局前次意見第 13 點，於意見回復說明，考量基地未來有團客進出需求，於基地 1F 東側規劃大客車停車空間，並留設大客車上下客區鄰近人行出入口處，方便團客上下客集合使用，無影響周邊主要道路，惟仍未見規劃遊覽車或臨停車輛停放區域需求，因考量基地使用用途為多功能展演中心、文創生活中心、旅館及辦公大樓，未來應有團客或一般民眾自行前往基地參觀展演、文創生活或入住旅館，故仍請依實際需求規劃遊覽車或臨停車輛停放區域，基地自身仍應滿足衍生停車需求，避免衍生車輛停放需求影響周邊主要道路，並應須能引導車輛確實停放位置。

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

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

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

(七)建築基地綜合設計部分:

1. 申請廣場式開放空間部分，前次小組因本案規劃不具開放空間使用性之規劃，故前次小組決議請依「新北市都市設計審議原則」第2點第1項第2款第2目規定檢討，有效獎勵深度應在10公尺以下設置在案。惟本次未修正且於開放空間獎勵範圍再新增迴車道及大客車停放空間等配置，故仍請依前次小組決議，以深度10公尺以下為限，續提大會討論。

2. 另廣場式開放空間本次增設水景設施阻礙人行通行使用，應依「新北市都市設計審議原則」重新檢景觀配置之開放性、可及性及使用性。

(八)公共開放空間系統:

1. 前次小組決議本案應與鄰地「三井及三立」開發案，配合留設本街廓全區開放空間系統，於基地西側沿地界線退縮至少6公尺以上之開放空間，惟本次未修正。且考量本案集會表演空間消防逃生動線，仍請請依前次決議修正。

2. 另依本區全街廓開放空間系統，請與鄰地「三井及三立」開發案留設街廓中心廣場開放空間，配置整體景觀及高程，營造及引導集中本區商業人潮活動廣場，補充全區配置圖說明，含鄰地景觀之模擬規劃。

3. 本案依「擬定林口特定區計畫(第六種產業專用區)細部計畫書」第三節(二)，檢討基地境界線留設都市風廊部分，應考量都市計畫整體人行道延續性設置，惟本次送審規劃係以大面積綠化設計與鄰地建林段386、387、388地號等3筆土地基地間形成阻隔，請配合鄰地開發案請重新規劃。

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

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

(十一) 交通運輸系統：

1. 有關本案車道破口超出 8 公尺部分，請補附專章檢討說明其放寬原因，續提大會討論。
2. 本案於基地文化二路側設置車道出入口新增迴車道部分，請取消設置避免造成人行通行危險。
3. 本案基地文化二路側設置車道出入口處設置 2 輛遊覽車臨停空間，請補充說明並合理設置、內化處理，避免與開放空間之使用產生安全上之疑慮。
4. 基地臨八德路側設置車道破口部分，請補充車道規劃避免車行動線交織情形，請補充相關因應措施。
5. 本案基地停車位數量超過 500 部設置 2 處車道出入口部分，請依交通影響評估審查內容辦理。
6. 本案依新北市都市設計審議原則規定，距離捷運車站 500 公尺範圍內之建築基地，除滿足法定停車位外，停車數量應以一戶一汽車位為上限，以配合大眾運輸導向之都市發展策略，請專章檢討並續提大會討論。
7. 有關交通分析量部分請補充加入說明三立開發案之交通預估量，以確保人行通行服務水準。
8. 建築地上一層及六層綠化設有水景部分，確保不造成人行通行阻隔請補充後續管理維護方式，並建議取消設置或提高使用之有效性。

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

(十三) 本案裙樓設置電子廣告刊版部分，請依建管規定辦理。

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

(十五) 報告書部分：

1. 本案請確實製作修正對照圖表，以確認修正前後內容。
2. 本案地下停車位標示模糊，請修正。
3. 本次平面調整請重新檢附消防局檢討文件。

(十六) 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。

(十七) 相關單位意見請酌參。

(十八) 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

九、辦理經過：設計單位於 110 年 3 月 22 日函送都審報告書到府。

十、以上提請 110 年 4 月 9 日本市 110 年度第 4 次大會討論。

提請
確認

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

及討論事項	二、提請大會討論事項： (一)開放空間規劃及獎勵。 (二)樓層高度放寬。 (三)車道出入口寬度、停車數量。
本次審查相關單位意見	一、本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，新北市政府環境影響評估審查委員會已於110年1月6日審議該案，並請開發單位於110年4月15日前補正完成。 二、本府交通局意見(書面)： (一)開發單位於110年3月9日提送本案交通影響評估報告書(第3次審查)至本局審查，本局已於110年3月29日函復本局意見，請開發單位儘速修正後提送。 (二)按本局前次意見第1點，因基地鄰地街廓未來亦有三井及三立等大量體開發，且鄰近林口交流道，未避免造成該區交通惡化，前次所列原則，尚有部分問題需請開發單位補充說明，分述如下： 1. 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搭增加公共運輸使用意願，確實減少私人運具使用前往基地。 2. 因林口國際媒體園區街廓未來為三井、東森及三立等3宗基地大量體開發，且園區緊鄰林口交流道，為避免3宗基地開發衍生交通量造成該區周邊交通惡化，故請3家業者依交評規定建置雲端平台及路側設備CMS、CCTV，建置及維運部分建請3家業者委請共同廠商(交通顧問公司)辦理，以利負責監控周圍路況並進行相關交維聯繫工作，本市當可協助藉由雲端平台觀察車流及提供相關資訊。 3. 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。 (三)按本局前次意見第3點，有關車輛動線與路邊停車格位部分，分述如下： 1. 為因應基地開發建議取消『文化二路1段(約55格汽車格、43格機車格)、忠孝二路路邊停車格及八德路設有機車停車彎及公共自行車租賃站』部分，經檢視已修正本案僅鄰文化二路及八德路並刪除忠孝二路，惟未將八德路停車彎及公共自行車停放區取消淨空後機車格及自行車停放如何配置；另本案針對取消路邊停車格提出睦鄰配套措施，將提供林口附近居民停車優惠，並提供部分車位供鄰近居民使用，但本計畫書未將睦鄰配套措施的實際內容作法敘明。 2. 本案路外停車空間僅規劃1,019格汽車格、921格機車格，惟報告書內容表示尖峰時刻實際需求達1,338格汽車格及1,313格機車

格，內部化嚴重不足倘再行取消前述車格，恐嚴重衝擊當地停車需求，建議再行提出相關替代空間。

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

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

(四)按本局前次意見第4點，停車空間配置部分，本案規劃多功能展演中心、文創生活中心、辦公旅館大樓及醫療單元，未見再詳實說明基地顧客、員工、卸貨臨停及遊覽車與大型車輛等需求確實內部化處理，訪客停車位亦同，仍請補說明分析所提供汽、機車位是否能滿足停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

(五)按本局前次意見第5點，本案裝卸動線位於地下二層，惟於意見回應說明考量基地未來有團客進出需求，僅於基地1F東北側規劃1席大客車停車空間，並留設大客車上下客區鄰近人行出入口處，方便團客上下客集合使用，惟未來基地使用用途為多功能展演中心、文創生活中心、旅館、辦公大樓，未來應有團客、一般民眾自行前往基地參觀展演、文創生活、旅館住宿需求，故仍請依實際需求規劃遊覽車或臨停車輛停放區域，基地自身仍應滿足衍生停車需求，且僅於基地1F東北側規劃1席大客車停車空間，依目前規劃大客車停車空間於車道出入口旁，倘多輛大型車輛同時進出是否能順利停放，避免衍生車輛停放需求影響周邊主要道路，並應須能引導車輛確實停放位置。

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

(七)按本局前次意見第7點，有關行人動線與周邊道路之串聯性，分述如下：

1. 以現況本基地倘無規劃空橋或其他風雨走廊方式串連捷運場站，日標年機捷A9站旁客運轉運站車輛進出將影響基地人行動線，請以整體園區角度思考如何有效且安全性將搭乘大眾運輸民眾及員工導向基地內，提出實際且可行之行人通行交通改善措施，並非僅建議市府於A9轉運站做動線調整，仍應就本案基地開發提出可行措施。

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

(八)按本局前次意見第8點，於意見回復敘明本基地車行出入口設置於八德路及文化二路，其中八德路出入口供汽車進離場及機車進場使用，文化二路出入口提供汽車進離場及機車離場使用，因此為引導車輛進

	入基地，本案擬適度於道路路網上之相關決策點設置適當牌面，惟未見說明加強標示改善說明，請再詳細補充。 (九)按本局前次意見第 11 點，停車空間配置部分，本案規劃多功能展演中心、文創生活中心、辦公旅館大樓及醫療單元，未見再詳實說明基地顧客、員工、卸貨臨停及遊覽車與大型車輛等需求確實內部化處理，訪客停車位亦同，仍請補說明分析所提供汽、機車位是否能滿足停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。 三、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。 四、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面): (一)開放空間退縮標示不清，請申請人明確標示法定退縮空間範圍。 (二)涉及都市計畫法新北市施行細則第 46 條規定，請設計科於都審核備時，於都審核備函加註與本府簽訂協議書，以資查考。 (三)另本科前已於前四次小組提出書面意見，仍請貴科依本科歷次意見辦理。 五、本府城鄉發展局都市設計科意見:依據本府 108 年 6 月 17 日新北府工建字第 1081024025 號函，說明四:(略以)「非屬建築法規定建築執照應附加事項，回歸至各權責單位自行管控，各機關核備報告書或公文不宜額外要求於建築執照內增列管控內容，以避免疊床架屋…」。另依本府 108 年 10 月 1 日新北府城設字第 1081825197 號函，為落實市府簡政便民原則，減少無涉個案都市設計審議決議加註內容，故有關涉及加註事項，回歸各主管機關自行管控。
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，送本府續提小組審議。 一、全區開放空間人行及交通整體系統計畫，並考量提供全區人行動線串連全區之捷運、公車站用地、廣場及相關影視及商業活動，請依下列意見修正，續提專案小組審議： (一)都市計畫書規定留設南北向帶狀開放空間軸，請配合三井、三立、廣場、公車用地等開放空間整體規劃。 (二)基地西北側應配合鄰地開發案合併留設本街廊中心廣場開放空間，以引導創造本區商業人潮活動廣場，目前規劃大面積綠帶部分，考量人行使用並確保植栽生長，建議以廣場式配置，提供充足之地面層活動通行空間。 (三)都市計畫書規定北側留設都市風廊部分，目前規劃大面積綠帶部分，應以提供人行使用活動為主配置。 二、申請廣場式開放空間獎勵部分： (一)因開放空間規劃配置性質係作為本案出入動線、大樓人潮緩衝，不具提供公眾使用及休憩之使用性，修正後再規劃類似迴車空間，且經本案車道出入口動線分割，無法有效與周邊開放空間配置整體規劃，故依專案小組決議，廣場式開放空間以深度 10 公尺以下檢討，並重新檢

討論開放空間配置。

(二)廣場式開放空間範圍應依規定檢討，有關設置高差及最小邊長寬度部分應依規定檢討，並請增加開放空間告示牌設置。

(三)樹立企業廣告立招部分，應不得設置於獎勵範圍。

- 三、有關本區都市計畫土地使用分區管制要點針對各項許可土地使用項目訂有一定比例規定部分，目前檢討核心產業及生活支援服務性產業使用項目與其服務動線及附屬空間界定不明確，請依土地使用分區管制要點規定重新逐項檢討後，因屬本府經濟發展局招商投資案，故請該局協助確認。
- 四、有關都市設計審議原則規定車道出入口寬度應以 8 公尺以下設置，及距離捷運車站 500 公尺範圍內之建築基地應以一戶一車位為上限部分，考量本案作為辦公室、旅館、展場及多功能展演空間使用等使用所衍生之影視商業活動停車及大貨車裝卸等需求，經交通影響評估審查通過後，原則同意放寬。
- 五、為確保廣場及開放空間之串聯，避免因車道造成空間之切割造成破碎，有關沿文化二路側之車道可評估將車道提早下地，以利地面層之整體規劃使用。另請補充廣場、公車用地規劃圖說，以利檢視整體之開放性。
- 六、申請樓層高度放寬部分，因目前使用項目及標示檢討均不明確，請補充實際使用需求相關資料後，續提小組討論。
- 七、設置 LED 廣告牆部分，應補充避免造成環境光害，並依建管規定申請辦理設置。
- 八、請補充說明自行車通行路徑，並加強其使用之可及性與合理性。
- 九、請依「都市計畫法新北市施行細則」第 44 條詳實檢討屋頂綠化。
- 十、本案屬於產業專用區，請依「新北市各都市計畫產業專用區及工商綜合區建築物設計及使用審查要點」詳實檢討設置。

案由	毛玉鳳八里區大堀段 56 地號 1 筆土地住宅新建工程	案號	報告案 第一案
說明	一、申請位置：八里區大堀段 56 地號 1 筆土地。 二、設計單位：陳文吉建築師事務所 建築師：陳文吉 三、申請單位：毛玉鳳 四、土地使用分區：第一種住宅區(建蔽率 50.0%，容積率 120.0%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上 3 層，鋼筋混凝土構造，共 1 戶。 (二)建築基地面積：178.91 平方公尺。 (三)設計建築面積：64 平方公尺。 設計建蔽率：35.77%≤50.0%。 (四)總樓地板面積：187.54 平方公尺。 設計容積面積：187.54 平方公尺。 設計容積率：104.82%≤120.0%。 (五)新建建築各層用途如下： 地上一層~三層：住宅。 (六)停車空間：應設機車 1 輛，實設 1 輛。 應設機車 1 輛，實設 1 輛。 應設自行車 1 輛，實設 1 輛。 (七)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案係依據「變更臺北港特定區計畫細部計畫(配合區段徵收開發修訂土地使用分區管制要點)書第 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)本案設計單位於 109 年 10 月 13 日函送都審報告書到府，109 年 10 月 26 日專案小組審查會議決議如下：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)：無意見。 2. 本府工務局意見(書面)： (1)請補逃生步行距離及重複步行距離檢討。 (2)1 樓陽台請設置欄杆。 (3)2 樓門廊開口請依規定檢討退縮及防火。 3. 本府環境保護局意見(書面)：基地位於本市八里區大堀段 56 地號 1 筆土地，基地面積 178.91 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 3		

層地下0層共1戶之住宅，建築物高度10.45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)：經查詢土地容積移轉案查詢系統，無申請容積移轉事宜。
5. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：
 - (1)經查址案報告書P5-1依都市計畫法新北市施行細則43條檢討綠化面積一節尚有誤植，爰請申請人修正。
 - (2)經查旨案報告書未依都市計畫法新北市施行細則44條(略以)：「屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備。但情況特殊並經都設會審議通過者不在此限。……」核實檢討，爰請都設會依前開規定本權責卓處。
6. 法規分析：本案未依新北市都市設計審議原則第2點第2項建築物應自基地境界線退縮淨寬1.5公尺，及基地面寬未滿7公尺，單側至少留設淨寬1公尺，查本案面寬為4.8公尺依規定單側至少留設淨寬1公尺倘因退縮後致使建築物無法使用，請補以專章檢討後再提請討論。
7. 請於圖面說明空調及隔柵設置位置及柱心線編號3~4空間規劃使用方式。
8. 景觀及建築計畫：
 - (1)請依都市計畫法新北市施行細則第43條及土地使用分區管制要點檢討綠化，無法綠化面積請以圖塊上色並因面積計算有誤，請釐清。另請確認本案實設綠化面積是否符合規定。
 - (2)考量夜間人行安全，請設置景觀高燈。
 - (3)請依都市計畫法新北市施行細則第44條規定，檢討屋頂設置1/2面積以上綠能設施或設備。
 - (4)請確認喬木樹穴之面積足夠。
 - (5)請依規定設置自行車車位。
 - (6)因建築物未設置屋頂水箱，請說明本案用水計畫。
 - (7)透視圖請確實表達基地現況，以確認量體與環境關係。
 - (8)因目前鄰地已建築完成，請確認建築結構系統與立面規劃方式，確保施工之可行性。
9. 報告書部分：
 - (1)請檢附建造執照申請書，以確認法定適用日。
 - (2)報告書相關文字誤植部分請更正。
10. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。

申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。

11. 相關單位意見請酌參。

(二) 本案設計單位於 109 年 11 月 26 日函送都審報告書到府，提請 109 年 12 月 23 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)：無意見。

2. 本府工務局意見(書面)：

(1) 請釐清 1 樓是否設有陽台(詳面積計算表陽台面積 6.69 平方公尺)，另如設有陽台，請依規定設置欄杆。

(2) 屋頂平台有無樓梯通達？

(3) 屋突 W7 請檢討防火。

(4) 2 樓以上之門廊認定有誤。

(5) 立面請補雨遮。

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

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：尚無容積移轉相關紀錄。

5. 本案未依新北市都市設計審議原則第 2 點第 2 項建築物應自基地境界線退縮淨寬 1.5 公尺，及基地面寬未滿 7 公尺，單側至少留設淨寬 1 公尺，查本案面寬為 4.8 公尺依規定單側至少留設淨寬 1 公尺，因退縮後致使建築物無法使用，故提請免留設景觀及救災間隔淨寬 1 公尺，原則同意。

6. 法規分析：

(1) 土地使用分區管制要點請檢附圖例說明。

(2) 法規檢討請依實際情況檢討說明。

7. 建築計畫：

(1) 請說明屋頂女兒牆牆面材質、高度，以確保安全。

(2) 請檢討建築物、開放空間、人行步道及道路高程之坡度。

(3) 建築物模擬圖請核實套繪景觀計畫植栽配置及水箱設置位置。

(4) 請說明機車停車位旁設置 1.5 公尺防火牆設置位置。

(5) 有關設置實體圍牆部分，請依「新北市建築物機車停車空間設置要點」檢討。

8. 景觀及建築計畫：

(1) 本案於一樓後側及屋頂設置水箱，請予以遮蔽美化，以維護良好環境。

(2) 屋頂綠化請留設保養維護空間，並請以剖面圖說明女兒牆及綠化

	設施，並請補充屋頂綠化植栽種類。 (3)考量居住環境綠化門廊前方請予以適度綠化。 9. 報告書部分： (1)法規分析檢討請依實際情形填寫。 (2)報告書內容模糊部分請更換。 (3)請確認本案喬木設置棵數，報告書內容前後不一致。 (4)三時段模擬圖時段有誤，請釐清更正。 (5)屋頂層平面圖請套繪綠化施作位置。 10. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。 11. 相關單位意見請酌參。 (三)本案經設計單位於110年1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3月3日新北府城設字第1100119642號函先行同意核備在案。 八、以上提請110年4月9日本市110年度第4次大會報告。
作業單位意見	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	瑞益建設股份有限公司淡水區海天段 47-1 地號 1 筆土地集合住宅新建工程	案號	報告案 第二案
說明	一、申請位置：淡水區海天段 47-1 地號 1 筆土地。 二、設計單位：賴良政建築師事務所 建築師：賴良政。 三、申請單位：瑞益建設股份有限公司 負責人：林韋美貞。 四、土地使用分區：第二種住宅區(法定建蔽率 50%、法定容積率 225%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上 17 層、地下 4 層鋼筋混凝土構造，共 164 戶 (二)建築基地面積：4,900.75 平方公尺。 設計建築面積：1,252.39 平方公尺。 設計建蔽率：25.55%≤50%。 (三)總樓地板面積：26,416.87 平方公尺。 設計容積面積：13,011.48 平方公尺。 設計容積率：261%(含獎勵容積)≤261% [225%*(1+16%)](允建上限) (四)容積移轉面積：1,764.26 平方公尺(16%)。 (五)新建建築各層用途如下： 地下四層：防空避難室兼停車空間。 地下三層：停車空間。 地下二層：停車空間、機車、自行車停車空間。 地下一層：停車空間。 地上一層：管委會使用空間、梯廳、集合住宅。 地上二至十七層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、消防機房、水箱、機械室。 (六)停車空間：應設汽車 137 輛，實設 217 輛(自設 80 輛)。 應設機車 164 輛，實設 207 輛(自設 43 輛)。 應設自行車 41 輛，實設 41 輛。 (七)餘詳報告書。 六、法令依據： 依據「變更淡水(竹圍地區)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」土地使用管制要點第 17 點及 95 年 8 月 31 日北府城設字第 09505660011 號函規定，「淡水、淡水(竹圍地區)都市計畫範圍內，應先經新北市都市設計審議委員會審議通過始得核發建造執照；變更建造執照時亦同。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)本案設計單位於 107 年 2 月 22 日檢送都審報告書到府。提請 107 年 3 月 20 日都審暨山坡地審查專案小組審議。會議決議如下：		

請設計單位依下列委員及相關單位意見修正，製作修正報告書送作業單位及委員確認後，續提小組討論。

1. 坡審委員意見：

- (1) 請補充本次申請範圍周邊水路與基地內之關係與處理方式。
- (2) 請補充說明地質鑽探、地下水位與基礎設計的關係。
- (3) 有關湧水的處理方並提出具體方案，另排樁設計方式請補充說明。
- (4) 請說明本案基礎設計對水浮力及水壓力之處理方式。
- (5) 四級坡以上的開發方式請釐清說明。
- (6) 坵塊圖檢討請依照工務局規定辦理。
- (7) 請補充施工期間的防災計畫。
- (8) 本案經坡審委員審查原則同意高度放寬。
- (9) 山坡地應以排水為主要之設計考量，請加強相關設施之排水性能。

2. 山坡地建築物高度放寬：

- (1) 本案以最高山脊線檢討建築物高度，經討論本案與周邊建築物之和諧性不佳，請以最近山脊線檢討建築物高度並予調降。
- (2) 放寬斷面檢討請以申請基地重心點至對岸龍米路最近點之連線繪製高度斷面圖，並請釐清本案基地重心點為至及對岸龍米路最近距離位置之正確性(請標示確認小坪頂山脊線高度)，其建築高度限高以海平面起計算保留後方 20%最鄰近山脊線之高度後扣除地高程，另以比例法計算限高。
- (3) 請說明本案高度放寬前後對後方既有建築物之視覺景觀影響。
- (4) 有關退縮 5 公尺及其後留設 10%法定空地部分：
 - A. 請套繪鄰地既有建築，鄰地開發案之人行步道等開放空間，並於景觀平面圖標示相關高程及補充相關剖面圖說，以利釐清其開放空間之連結性及公益性。
 - B. 退縮 5 公尺範圍請於平面標示人行通道寬度，目前留設至少 500 平方公尺以上之開放空間請補充檢討坡度，並與目前留設容積移轉友善方案、開放空間獎勵之空間整體調整對外使用的可及性。

3. 容積移轉部分：

- (1) 請依新北市都市設計審議原則第 4 點第 1 款規定專章檢討容積移轉，提出對周邊環境之友善方案不得與相關獎勵退縮重複。
- (2) 本案申請容積移轉(30%，2,228.82 平方公尺)，目前提出環境友善方案為提供開放空間 615.48 平方公尺，因具有高程差且周邊道路尚未開闢完成，友善性不足請再調整設計方案，並增加環境友善方案或調降容積移轉量。

- (3) 請於平面圖說標示送出基地與接受基地之空間關係，並建議儘量以基地鄰接未開闢計畫道路為送出基地。
- (4) 有關協助未開闢計畫道路開闢部分，請標示其面積與範圍，並依「新北市政府受理民間自行興闢道路及設施處理原則」辦理，並於審議核備前取得所有權人同意書。
4. 請依本市都審原則規定建築物應自基地境界線退縮 1.5 公尺後建築，請標示相關退縮距離且範圍內不得有相關阻礙性設施（車道、階梯及擋牆等相關阻礙性設施）。
5. 景觀綠化部分：
 - (1) 本案透水面積檢討倘遇地下室範圍，其覆土深度須大於 60 公分始得計入，並請補附開挖範圍內之剖面圖說。
 - (2) 供公眾使用之人行空間請加強戶外照明，避免採用投射燈具。
 - (3) 請以原生樹種規劃景規設施。
6. 建築物三時段夜間照明模擬請擬真處理，並加強地面層供公眾使用開放空間之照明。
7. 報告書內容：
 - (1) 報告書提案請標示自行車位數、相關容積獎勵內容。
 - (2) 請以現況照片補充標示說明基地外現況。
 - (3) 請以彩色圖說標示基地 500 公尺之公共設施圖說。
 - (4) 請於圖說中標示檢討無法綠化部分面積。
 - (5) 本案因臨接二側未開闢計畫道路，請標示說明目前土地產權現況及本案開闢範圍。另請說明涉公有土地之處理方式。
 - (6) 土地使用分區管制要點、高度不受建築技術規則 268 條之都市設計審議原則等，請詳說明案件檢討情形，並標示對照頁碼。
 - (7) 請補附基地坵塊圖，詳細說明高程關係。
 - (8) 特別安全梯安全門至避難層部分請往避難方向開啓，通達地面層以下樓層不得直通。
 - (9) 提案單內容有誤，請釐清本案掛號時間得否申請開挖率獎勵。
 - (10) 本案基地上方現存之高壓電纜請說明處理方式。
8. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。
9. 相關單位意見請酌參。
- (二) 本案設計單位於 108 年 4 月 1 日檢送都審報告書到府。提請 108 年 5 月 10 日專案小組審議。會議決議如下：請設計單位依下列委員及相關單位意見修正，製作修正報告書送作業單位及委員確認後，續提小組討論。
 1. 本府交通局(書面)：

- (1) 仍請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道寬度/坡度、緩衝空間、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施、行穿線。
 - (2) 基地地下一層至四層平面圖中，設於坡道旁之停車格位於視線死角，請補充安全改善設施。
 - (3) 請將汽車、機車及自行車車位逐一編號標示，以利檢視。
2. 本府工務局(書面)：
- (1) 基地位於山坡地，涉及基地高程及山坡地地形等(GL、複壁、擋土牆等)請依建築技術規則及本市規定檢討。
 - (2) 有關原始地形認定及檢討請依本府 104 年 3 月 9 日新北府工建字第 1040363847 號公告內容辦理，坡度分析圖請套疊原始地形圖(合法地形)與現況地形圖，套疊後從嚴排除不得開發建築範圍，並請依建築技術規則第 262 條規定檢討。
 - (3) 建築線指示圖顯示基地內高壓電線經過，請依規定檢討電纜退縮距離。
 - (4) 西側退縮 5 公尺人行道高底差部分請檢討。
 - (5) 外牆裝飾物(裝飾柱)、陽台及露樑外隔柵等請依建築技術規則及本市規定檢討或提請放寬。
 - (6) 屋脊裝飾物透空遮牆檢討應自屋突面起算，請釐清。
 - (7) 地上 1 層上方陽台投影處請依內政部 106 年 7 月 4 日台內授營建管字第 1060809063 號函釋及本市建照業務工作手冊 5-36、14-4 規定檢討。
 - (8) 地上層管委會空間名稱及實質區隔請檢討。
3. 本府城鄉發展局都市計畫科：本案其設計容積率上限不含容移應為 $225\% \times 1.2 = 270\%$ ，爰請設計單位修正第貳章法規檢討乙節及面積計算表。
4. 山坡地建築物高度放寬，請依以下意見修正，續提小組討論：
- (1) 本次調降建築物高度 4.2 公尺，目前規劃仍有和諧性不佳，仍請依前次決議以最近山脊線檢討建築物高度並予調降建築物絕對高度。
 - (2) 放寬斷面檢討請以小坪頂最近山脊線高度檢討，其建築高度限高以海平面起計算保留後方 20% 最鄰近山脊線之高度後扣除地高程，另以比例法計算限高，目前檢討錯誤請修正。
 - (3) 有關退縮 5 公尺及其後留設 10% 法定空地部分，考量 5 公尺退縮範圍內有 5 級坡無法整地使人行步道無法串聯，請調整退縮及開放空間位置，並依都市設計審議原則開放空間規定檢討留設深度，不得做為過道使用，且目前範圍內設有擋土牆，請修正。
 - (4) 請依「山坡地建築物不受建築技術規則 268 條之高度限制」第 5 條第 5 項依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導

原則」，各戶配置均在消防救災半徑範圍內檢討。

- (5) 供公眾使用法定空地部分多為階梯串連動線，且擋土設施高差極高，擾動性過大，請依建築技術規則及都市設計審議原則規定之廣場式開放空間規劃並與友善方案開放空間整併考量行人活動整體設計。
5. 本案申請容積移轉 30%(3,308 平方公尺)，申請單位提出友善方案之開放空間為 1,598.41 平方公尺及協助開闢 8 公尺計畫道路，請依下列意見修正，續提小組討論：
 - (1) 本案留設開放空間過深且無法鄰接開放空間，可及性不佳，請修正或調降容積移轉量。
 - (2) 有關協助未開闢計畫道路開闢部分，請依「新北市政府受理民間自行興闢道路及設施處理原則」辦理，並於核備前取得所有權人同意書。
 - (3) 容積移轉協助開闢道路部分多為本開發案之必要事項，又友善廣場與西側供公眾使用空地高差極大，且以階梯方式連接東西開放空間，友善性不佳，請以東側較平整範圍並配合協助開闢道路部分集中留設。
6. 申請屋脊裝飾物部分，請依新北市都市設計審議原則第 5 點規定，採金屬構架，補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，並應依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架設置，考量鄰接道路寬度僅 8 公尺，屋脊裝飾物請調降為 4 公尺設置，避免街道量體壓迫感過大，原則同意。
7. 本案申請裝飾柱部分，請以立面及透視圖說明設置位置詳細標示尺寸，續提小組討論。
8. 請說明本案水保及坡審進度。
9. 請補充相關資料說明未開闢道路之計畫高程，以利人行步道順接。
10. 請依都市設計審議原則規定，為考量安全性，車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，應為防滑材質，其色系應與人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差，並補充車道剖面圖說明。
11. 請依都市設計審議原則規定，垃圾、資源回收空間應於地下一層靠近垂直動線核設置為原則。
12. 無障礙專章請補充無障礙寬度及坡度檢討。
13. 請於基地排水專章補充說明水土保持設施位置。
14. 夜間照明模擬之建築物與本案規劃不一致，請修正。
15. 景觀綠化：
 - (1) 報告書專章請以地面層綠化剖面圖標示覆土深度及開放空間、人行步道尺寸。
 - (2) 人行空間內之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻

隔物，以利雨水入滲。

(3) 建議地面層供公眾使用開放空間之照明請以景觀高燈為主。

(4) 請補充屋頂層剖面圖說明植栽覆土深度檢討。

(5) 考量擋土牆過高造成環境壓迫，請以設計手法柔化擋土牆設置。

(6) 植栽調整後說明部分內文說明不一，請更正。

16. 請依新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點檢討開放空間管理維護基金，並加註於規約。

17. 本案山坡地基地高程及立面格柵設置方式請逕依建管規定檢討。

18. 報告書部分：

(1) 報告書請正本簽印。

(2) 都市計畫法新北市施行細則第 47 條檢討有誤，請修正。

(3) 報告書景觀模擬與配置圖不一致，請修正。

(4) 計畫道路開闢現場會勘會議紀錄請完整檢附。

19. 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。

20. 相關單位意見請酌參。

(三) 本案設計單位於 108 年 7 月 2 日檢送都審報告書到府。提請 108 年 7 月 26 日專案小組審議。會議決議如下：

1. 有關本次事務所檢送審議報告書因修正對照書圖製作不實(容積移轉友善方案之開放空間前次專案小組決議 1,598.41 平方公尺，本次審議改為 980.25 平方公尺)，已影響審議討論標準及衡量之依據，故本次會議不予審議，請依程序釐清修正圖說後重提專案小組審議，並依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」辦理。

2. 有關本次事務所檢送審議報告書，製作不實之修正對照書圖部分，請作業單位依相關規定辦理，並應請公會加強宣導，避免類此情事，影響審議程序及效率。

3. 本府交通局(書面)：本案意見同 108 年 5 月 10 日所提意見，請依本局 108 年 5 月 10 日意見逐項回應，以利檢視。

4. 本府工務局(書面)：

(1) 前次意見山坡地坡度分析仍請檢討。

(2) 電纜退縮未檢討請釐清。

(3) 上方陽臺部份請依前次意見於圖說修正。

5. 本府城鄉發展局都市計畫科：經檢視其設計容積率上限，不含容移應為 $225\% \times 1.2 = 270\%$ ，爰請設計單位修正第貳章法規檢討乙節及面積計算表。

(四) 本案設計單位於 108 年 9 月 2 日檢送都審報告書到府，提請 108

年9月24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，因涉及高度放寬需提送大會，經作業單位確認後，續提大會討論。

1. 本府交通局(書面)：本案意見同108年5月10日所提意見，請依本局108年5月10日意見逐項回應，以利檢視。

2. 本府工務局(書面)：

(1)基地位於山坡地，涉及基地高程及山坡地地形等(GL、複壁、擋土牆等)請依建築技術規則及本市規定檢討。

(2)有關原始地形認定及檢討請依本府104年3月9日新北府工建字第1040363847號公告內容辦理，坡度分析圖請套疊原始地形圖(合法地形)與現況地形圖，套疊後從嚴排除不得開發建築範圍，並請依建築技術規則第262條規定檢討。

(3)建築線指示圖顯示基地內高壓電線經過，請依規定檢討電纜退縮距離。

(4)西側退縮5公尺人行道高底差部分請檢討。

(5)外牆裝飾物(裝飾柱)等請依建築技術規則及本市規定檢討或提請放寬。

(6)屋脊裝飾物透空遮牆檢討應自屋突面起算，請釐清。

(7)地上1層上方陽台投影處請依內政部106年7月4日台內授營建管字第1060809063號函釋及本市建照業務工作手冊5-36、14-4規定檢討。

3. 本府城鄉發展局都市計畫科：

(1)經檢視其設計容積率上限，不含容移應為 $225\% \times 1.2 = 270\%$ ，爰請設計單位修正第貳章法規檢討乙節及面積計算表。

(2)經檢視都審報告書第貳章法規檢討乙節，其土地使用分區管制要點名稱細微誤植，請將土地使用分區管制要點名稱修正為100年1月實施「變更淡水(竹圍地區)都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案」。

4. 山坡地建築物高度放寬，請依以下意見修正：

(1)本案依高程計算大屯山自然天際線20%高度斷面圖部分，經最近點檢視基地面臨淡水河前側或兩側之現有建築物高度未超過申請高度，且考量山形綠意意象延續，請以最近山脊線檢討建物最高點海拔高度108.19公尺規劃建築物高度(含屋突)。

(2)另有關本案檢討和諧天際線與鄰地建築物關係部分，經查鄰地規劃EL高程為61公尺，本案規劃EL高程為67公尺，鄰地建案模擬應低於本案規劃，故視覺模擬檢討鄰地套繪位置有誤，且與鄰地實際規劃高程不一致，以致無法判斷天際線和諧性，請調查周邊案件並確實修正圖面檢討與周邊建築物之關係後，提請大會討論。

(3)有關退縮5公尺及其後留設10%法定空地(留設面積500.31

平方公尺)部分，請依都市設計審議原則開放空間規定檢討，並於沿街設置硬鋪面串聯退縮 5 公尺範圍並順平無高差，請修正。

- (4) 視覺景觀通透性檢討請已建築物最大面寬檢討，且基地如設置二幢或二棟以上建築物，其二幢或二棟建築物間之距離應達 6 公尺以上。
- (5) 高度放寬前建築物配置於坡度 30% 以上位置，不符合建築技術規則規定，請依相關規定檢討高度放寬前建築物配置圖。
- (6) 請於放寬前後差異表說明陽台及機房面積是否增加。
- (7) 航照圖請標示山坡地等高線。
5. 本案申請容積移轉 30%(3,308 平方公尺)，前次專案小組審議過程，申請單位提出友善方案之開放空間為 1,598.41 平方公尺及協助開闢 8 公尺計畫道路，本次審議提出友善方案之開放空間為 980.25 平方公尺及協助開闢 8 公尺計畫道路，考量協助開闢道路部分為成就高度放寬之必要事項，且目前開放空間規畫僅已階梯方式連接東西開放空間，友善性不佳，故建議調降容積移轉量至 18% 並降低建築物高度，提請大會討論。
6. 涉及未開闢計畫道路開闢部分應依「新北市政府受理民間自行興闢道路及設施處理原則」辦理，並於核備前取得所有權人同意書。
7. 本案申請裝飾柱部分，查本案裝飾柱有部分符合建管規定，故請標示需放寬之裝飾柱位置。
8. 本案申請屋脊裝飾物部分已依前次專案小組決議修正，請補充說明屋脊裝飾物應採金屬構架。
9. 本案機車位、自行車位及垃圾暫存區設置於地下 2 層部分，考量本案車道由地下二層進出，原則同意設置於地下二層。
10. 請說明本案坡審及水保審查進度。
11. 考量沿街綠帶銜接，綠帶與地界線間請留設 1.5 公尺硬鋪面。
12. 請依都市設計審議原則規定為考量安全性，車道出入口之鋪面色系應與人行空間之鋪面形式整體設計，並以剖面圖說明與人行步道順平無高差。
13. 消防審查圖面請更新。
14. 西側擋土牆請考量現況高程差、施工安全性及人行視覺景觀衝擊。
15. 景觀綠化：
 - (1) 請於擋土牆上增加壁面綠化減緩視覺景觀衝擊。
 - (2) 請補充圖說說明開放空間圍牆或欄杆之形式。
 - (3) 請依審議原則規定人行及開放空間內之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲。
 - (4) 請補充地面層 4 向剖面圖並於圖面標示尺寸、高程及排水規畫，依土地使用分區管制要點檢討喬木規格與人行步道

寬度及相關規定。

(5) 請依都市設計審議原則規定檢討露臺綠化面積，並補充剖面圖檢討覆土深度。

(6) 屋頂種植白水木部分請於屋頂景觀剖面圖檢討覆土深度。

(7) 檢討喬木覆土深度並標示尺寸。

16. 本案坡度大於 30% 部分涉及整地與設置水保設施部分，請逕依主管機關規定檢討。

17. 請依新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點檢討開放空間管理維護基金並補充正章簽印。

18. 報告書部分：

(1) 相關單位意見請於修正對照表補充檢討並確實修正。

(2) 請加強報告書完整度，確實檢討修正對照圖表。

(3) 第一次專案小組修正對照圖請回應於本文。

(4) 報告書請正章簽印。

(5) 都市計畫法新北市施行細則版本有誤，並請確實檢討該施行細則之住宅區規定。

(6) 請補充說明街道家具形式與數量。

(7) 開放空間面積請於規約加註。

(8) 請於景觀剖面圖繪製水保設施設置位置。

(9) 請移除建築技術規則山坡地專章及高層建築專章檢討。

(10) 面積計算表請補充依建築技術規則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則個別檢討後取大值作為法定車位。

19. 以上內容設計單位得先據以修正圖說。

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

21. 相關單位意見請酌參。

(五) 本案設計單位說明因高度放寬提請和諧天際線部分，申請專案小組討論，於 108 年 12 月 27 日檢送都審報告書到府，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，因涉及高度放寬需提送大會，經作業單位確認後，續提大會討論。

1. 本府工務局意見(書面)：

(1) 基地位於山坡地，涉及基地高程及山坡地地形等(GL、複壁、擋土牆等)請依建築技術規則及本市規定檢討。

(2) 有關原始地形認定及檢討請依本府 104 年 3 月 9 日新北府工建字第 1040363847 號公告內容辦理，坡度分析圖請套疊原始地形圖(合法地形)與現況地形圖，套疊後從嚴排除不得開發建築範圍，並請依建築技術規則第 262 條規定檢討，坡度超過 30% 部分應維持原始地形地貌。

(3) 外牆裝飾柱等請依建築技術規則及本市規定檢討或提請放

寬。

(4) 西側退縮 1.5 公尺人行道高底差部分請檢討。

(5) 地上 1 層上方投影處請依內政部 106 年 7 月 4 日台內授營建管字第 1060809063 號函釋及本市建照業務工作手冊 5-27 規定檢討。

(6) 高層建築物防災中心請依建築技術規則規定檢討。

2. 本府交通局意見(書面)：仍未見基地一層明面圖中標示本案停車場出入口之破口寬度、車道寬度、緩衝空間、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施等，請再補充說明。

3. 本府環境保護局意見(書面)：

(1) 據所附資料載：基地位於本市淡水區海天段 47-1 地號等 1 筆土地，場址位屬法定山坡地、非位於重要濕地，基地面積 4,900.75 平方公尺(謄本面積)，興建 1 幢 2 棟地上 21 層地下 4 層共 164 戶之集合住宅，建築物高度 63.0 公尺。經本局至經濟部水利署之水庫集水區暨自來水水質水量保護區查詢系統查詢，旨揭地號土地非位屬水庫集水區及自來水水質水量保護區範圍內，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 條規定及無說明四情形者，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) 本案倘與毗連土地面積合計逾 1 公頃而有下列情形之一者，應實施環境影響評估：

A. 尚未取得雜項執照，申請開發基地毗連尚未興建完成之山坡地住宅(含申請雜項執照、建造執照中、整地、建築施工中或尚未取得使用執照)，2 案以上建築物規劃連結或規劃使用相同之公共設施系統(公共設施系統，指開發基地內之排水、污水處理系統或連通之地下停車場。)，合計開發面積 1 公頃以上者，該新申請案應實施環境影響評估。

B. 尚未取得建造執照，毗連之開發基地於新案申請建造執照之日前 1 年內取得建造執照，2 案以上建築物規劃連結或規劃使用相同之公共設施系統(公共設施系統，指開發基地內之排水、污水處理系統或連通之地下停車場。)，合計開發面積 1 公頃以上者，該新申請案應實施環境影響評估。

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

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，淡水區海天段 47-1 地號土地，本案前

於106年4月24日新北府城開字第1070715467號函會勘完成在案，得移入接受基地之容積為3,308.02平方公尺，申請移入容積為3,308.00平方公尺，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積30%之上限(3,308.00平方公尺，超出部分無償捐贈)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準，並函告本案因接受基地面臨道路尚未開闢，應先辦理聯合審查會議審查，隨文檢附相關資料供參。

5. 本案依土地使用分區管制要點第22點提請山坡地建築物高度放寬和諧天際線部分，經查鄰地47地號以和諧天際線檢討，並於108年3月4日108年度第2次大會同意放寬建築物高度為70.2公尺(21層)，海拔高度140.2公尺在案。本案提請建築物高度為63公尺(17層)，海拔高度130公尺部分，考量審議一致性及本案容積移轉業依前次專案小組意見修正，故請加強和諧天際線說明後，並提請大會確認，並請依以下意見修正：
 - (1) 本案修正後之放寬後最近點視覺模擬圖說之樓層數及位置與報告書專章模擬差異過大，請釐清。
 - (2) 本案依視覺分析軸線及高程計算大屯山自然天際線20%高度斷面圖部分，請補充標示A棟位置及依前次專案小組決議航照圖請標示山坡地等高線說明大屯山系海拔高程。
 - (3) 有關退縮5公尺及其後留設10%法定空地(留設面積500.31平方公尺)部分，請依前次專案小組決議及都市設計審議原則開放空間規定檢討最短邊長與高程並於B棟進出動線區隔。開放空間與退縮5公尺部分有40至80公分之高差，請加強高程規劃須順平無高差並以止滑材料處理，以利人行使用安全。
 - (4) 有關退縮5公尺涉及未開闢計畫道路開闢部分應依「新北市政府受理民間自行興闢道路及設施處理原則」辦理，請於報告書載明並於核備前取得所有權人同意書。
 - (5) 本案退縮5公尺人行步道設置懸挑版部分請逕依建管規定檢討。
 - (6) 請依前次專案小組決議於放寬前後差異表說明陽台及機房面積是否增加並依相同之獎勵條件檢討對照且放寬前友善方案面積及獎勵面積應與放寬後規劃一致。
 - (7) 視覺通透檢討圖補充淡水河及最近點位置說明圖例並於檢討圖繪製分析軸線檢討。
6. 本案申請容積移轉18%(1,984.8平方公尺)，依歷次專案小組決議提出友善方案之開放空間為980.25平方公尺並調降容積移轉量至18%及降低建築物高度，考量視覺景觀壓迫，請調整友善方案範圍內之擋土牆以階梯式設置，加強可及性後。提請大會確認。
7. 本案申請屋脊裝飾物部分，經查結構簽證說明書檢附錯誤，請

依新北市都市設計審議原則第5點及109年2月14日109年度第2次大會決議規定檢討，請補充結構技師耐候、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設置後，專案小組原則同意。

8. 本案申請裝飾柱部分，查本案裝飾柱物未依前次專案小組決議取消符合建管規定之裝飾柱審議，請補充立面圖明確標示需放寬之裝飾柱位置後，專案小組原則同意。
9. 空調主機設置位置請明確標示，並補充立面圖說明空調主機遮蔽美化方式。
10. 本案汽機車動線規劃請補充汽機車動線說明。
11. 景觀綠化：
 - (1) 請補充北側剖面圖說明基地與鄰地之高程關係及圍牆設置位置。
 - (2) 考量屋頂施工及防水，屋頂種植喬木部分建請改為種植灌木。
 - (3) 請補充圖說說明開放空間欄杆、圍牆之形式及設置位置。
 - (4) 本案設置露臺部分請依都市設計審議原則規定新建建物之屋頂、露台綠化其可綠化面積應分別達其面積之二分之一以上，並補充剖面圖檢討覆土深度。
 - (5) 綠化面積涉及植草磚部分檢討有誤，請修正。
 - (6) 綠覆率檢討有誤，請修正。
 - (7) 本案排水規畫請補充開放空間排水截水設施、雨水滯洪池設置位置及容量說明，排水截水設施請與邊溝、草溝及植栽帶整體規劃。
 - (8) 請於開放空間人行步道與轉折節點處及車道出入口2側改為設置景觀高燈，以利人行安全。
12. 本案坡度大於30%部分涉及整地、設置水保設施及建築技術規則山坡地設置1.5公尺人行步道部分，請逕依主管機關規定檢討。
13. 本案2樓露臺過樑請逕依建管規定檢討。
14. 報告書部分：
 - (1) 報告書請正章簽印。
 - (2) 提案單設計容積有誤，請修正。
 - (3) 提案單請補充自行車設置數量。
 - (4) 涉及放寬事項請於封面載明。
 - (5) 2樓平面圖繪製有誤，請修正。
 - (6) 南向立面圖缺漏線，請修正。
 - (7) 請於空調專章補充A4戶空調主機設置位置。
 - (8) 4-6頁人行動線檢討有誤，請修正。
 - (9) 4-4-1頁透視圖及景觀剖面圖請補充擋土牆綠化位置。

(10) 面積計算表樓高有誤，請修正。

(11) 修正對照圖建築物總高度標示有誤，請修正。

15. 以上內容設計單位得先據以修正圖說。

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。

(六) 本案設計單位於 109 年 4 月 24 日函送都審報告書到府。提請 109 年 5 月 8 日本市 109 年度第 5 次大會討論。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，送本府續提小組審議確認。

1. 本案依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第 3 點第 3 款規定，涉及相關規定放寬等事項，經專案小組委員認有必要者，仍應提都設會審議。

2. 提請大會討論事項：

(1) 山坡地建築物高度放寬。

(2) 容積移轉友善方案。

(3) 屋脊裝飾物及裝飾柱審議。

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 109 年 2 月 4 日新北環規字第 1090147021 號函辦理。

4. 本府交通局意見(書面)：無意見。

5. 本府工務局意見(書面)：

(1) 基地位於山坡地，涉及基地高程及山坡地地形等(GL、複壁、擋土牆等)請依建築技術規則及本市規定檢討。

(2) 有關原始地形認定及檢討請依本府 104 年 3 月 9 日新北府工建字第 1040363847 號公告內容辦理，坡度分析圖請套疊原始地形圖(合法地形)與現況地形圖，套疊後從嚴排除不得開發建築範圍，並請依建築技術規則第 262 條規定檢討，坡度超過 30% 部分應維持原始地形地貌。

(3) 外牆裝飾柱等請依建築技術規則及本市規定檢討或提請放寬。

(4) 西側退縮 1.5 公尺人行道部分位於坡度超過 30% 範圍，高底差部分請檢討。

(5) 地上 1 層上方投影處請依內政部 106 年 7 月 4 日台內授營建管字第 1060809063 號函釋及本市建照業務工作手冊 5-27 規定檢討。

6. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，淡水區海天段 47-1 地號 1 筆土地，本案前經 107 年 4 月 24 日新北府城開字第 1070715467 號函會勘完成在案，得移轉之容積為 3308.00 平方公尺，申請移入容積為 3308.00 平方公尺，其申請容積移轉量已達接受基地基準

容積 30%之上限(3308.00 平方公尺，超出部分自願無償捐贈)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

7. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):經檢視本案設計內容，尚符土管規定。

8. 山坡地建築物高度放寬，請依以下意見修正：

(1) 本案目前規劃絕對高度 130 公尺，提請依「山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制」審議原則第 3 條第 1 項第 6 款，因基地面臨淡水河前側或兩側之現有建築物高度已超過申請高度，並與鄰近周邊建築物產生和諧天際線，擬以最高山脊線檢討部分，同意放寬本案視覺模擬高度以不超過前方建築物為原則，請併同修正相關內容。

(2) 有關退縮 5 公尺及留設 10%法定空地(留設面積 500.31 平方公尺)部分，請依都市設計審議原則開放空間規定檢討扣除 B 棟住宅進出口及基地內通路之使用面積。

9. 本案申請容積移轉 18%(1,984.8 平方公尺)，提出友善方案之開放空間為 980.25 平方公尺，考量本案友善方案開放空間多以階梯方式規劃使用動線，且平台空間與住宅使用動線交織，開放性及友善性不佳，請調整比照廣場式開放空間於西側沿 8 公尺計畫道路留設深度 10 公尺以內，減少面積部分請降低容積移轉量，並配合建築物高度調整；或以調整開放空間可及性及開放性設計。

10. 本案申請屋脊裝飾物及裝飾柱部分，依專案小組決議同意放寬。

(七) 本案設計單位於 109 年 7 月 17 日函送都審報告書到府。提請 109 年 8 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. 本府工務局意見(書面):

(1) 基地位於山坡地，涉及基地高程及山坡地地形等請依建築技術規則及本市規定檢討(GL、複壁、擋土牆等)，地下室外牆外露部分請設置複壁，建築物高度請依規定檢討，另依「新北市政府山坡地地形建造執照基地地面認定及擋土設施設置審查規定」，基地地面整地後之高程不得高於四週現況(含道路)之最高點，請檢討。

(2) 有關原始地形認定及檢討請依本府 104 年 3 月 9 日新北府工建字第 1040363847 號公告內容辦理，坡度分析圖請套疊原始地形圖(合法地形)與現況地形圖，套疊後從嚴排除不得開發建築範圍，並請依建築技術規則第 262 條規定檢討，坡度超過 30%部分應維持原始地形地貌。

(3) 西側退縮 1.5 公尺人行道部分位於坡度超過 30%範圍，高

底差部分請檢討。

(4) 外牆裝飾物(裝飾柱)等請依建築技術規則及本市規定檢討或提請放寬。

(5) 地上1層上方陽台投影處請依內政部106年7月4日台內授營建管字第1060809063號函釋及本市建照業務工作手冊5-27規定檢討，B棟地上1層梯廳範圍請標示。

(6) 建築物高度在50公尺以上請依建築技術規則高層建築物專章檢討。

2. 本府交通局意見(書面): 無意見。

3. 本府環境保護局意見(書面):

(1) 依卷附地號，經本局至經濟部水利署敏感區位查詢系統代為查詢結果，場址非位於自來水水質水量保護區範圍內。又據所附資料載：基地位於本市淡水區海天段47-1地號等1筆土地，場址位屬山坡地，基地面積1,553.46平方公尺，興建2幢2棟地上15層地下4層建築物共143戶之集合住宅，建築物高度57公尺，倘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。

(2) 本案倘與毗連土地面積合計逾1公頃而有下列情形之一者，應實施環境影響評估：

A. 尚未取得雜項執照，申請開發基地毗連尚未興建完成之山坡地住宅(含申請雜項執照、建造執照中、整地、建築施工中或尚未取得使用執照)，2案以上建築物規劃連結或規劃使用相同之公共設施系統(公共設施系統，指開發基地內之排水、污水處理系統或連通之地下停車場。)，合計開發面積1公頃以上者，該新申請案應實施環境影響評估。

B. 尚未取得建造執照，毗連之開發基地於新案申請建造執照之日前1年內取得建造執照，2案以上建築物規劃連結或規劃使用相同之公共設施系統(公共設施系統，指開發基地內之排水、污水處理系統或連通之地下停車場)，合計開發面積1公頃以上者，該新申請案應實施環境影響評估。

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

4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面): 經檢視其設計容積率上限，本案僅申請容積移轉，其設計容積率上限應為 $225\% \times 1.3 = 292.5\%$ ，爰請設計單位修正第貳章法規檢討乙節及面積計算表。

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, 淡水區海天段 47-1 地號土地, 本案前於 107 年 4 月 24 日新北府城開字第 1070715467 號函會勘完成在案, 送出基地可移轉之容積為 3,308.00 平方公尺, 申請移入容積為 3,308.00 平方公尺, 其申請容積移轉量已達接受基地基準容積 30% 之上限(3,308.00 平方公尺, 超出部分無償捐贈), 惟接受基地實際移入之容積, 仍應依後續審議結果為準。
6. 山坡地建築物高度放寬, 請依以下意見修正:
- (1) 本案依土地使用分區管制要點第 22 點規定及「山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制」審議原則申請高度放寬, 經 109 年 5 月 8 日 109 年度第 5 次大會同意放寬本案視覺模擬高度以不超過前方建築物為原則。並符合土地使用分區管制要點第 22 點規定及「山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制」審議原則檢討, 經建築師簽證符合規定。本次修正部分請補充修正前後對照圖說明修正情形後, 依 109 年 5 月 8 日本市 109 年度第 5 次大會決議辦理。
 - (2) 有關視覺通透檢討圖說軸線方向請與圖例一致, 請修正。
 - (3) 請依高度放寬審議原則規定高度放寬後容積總量及總樓地板面積不得超過高度未放寬前可容納之容積總量, 且不可增加不計容積之樓地板面積(如: 陽台、機房、公共服務空間)。
 - (4) 高度限制斷面圖山坡地地形繪製與航照圖地形不一致, 請釐清。
 - (5) 請合理檢討高度放寬前圖說之擋土牆設置位置及建管相關規定。
7. 本案申請容積移轉 16%(1,984.8 平方公尺), 原 109 年 5 月 8 日 109 年度第 5 次大會提請容積移轉 18%, 決議為請調整比照廣場式開放空間於西側沿 8 公尺計畫道路留設深度 10 公尺以內, 減少面積部分請降低容積移轉量, 並配合建築物高度調整; 或以調整開放空間可及性及開放性設計。本次修正提出友善方案之開放空間為 980.25 平方公尺並調降容積移轉量至 16% 及降低建築物高度, 請調整景觀規劃增加可及性, 加強牆面之柔化並再增加綠覆率至 150% 後原則同意容積移轉量 16%。另有關開放空間範圍內不得設置擋土牆及協助開闢計畫道路不屬於本案友善方案, 請於專章移除說明。
8. 本案申請屋脊裝飾物部分, 前於 108 年 12 月 27 日專案小組同意在案, 惟結構簽證說明書檢附錯誤, 請修正並依新北市都市設計審議原則第 5 點及 109 年 2 月 14 日 109 年度第 2 次大會決議規定檢討, 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設置。

9. 本案申請裝飾柱部分，前於 108 年 12 月 27 日專案小組同意在案，請依前次專案小組決議取消符合建管規定之裝飾柱審議。

10. 人行空間：

(1) 請依都市設計審議原則規定開放空間及人行步道範圍之橫向坡度不得大於 4%。

(2) 查 B 棟社區專用出入口處設置植栽綠化，請修正並合理規劃人行動線。

11. 交通運輸：

(1) 因本案於車道出入口旁設置邊坡，考量人行通行安全，請於車道出入口顯眼處增設警示設施。

(2) 依「新北市都市設計審議原則」規定，申請小坪數單元開發，汽車折減數量以增設自行車數量補足之，請以法定車位檢討折減數量。

(3) 請調整編號 133 之停車位規劃，避免車行動線交織。

12. 建築量體：

(1) 本案 2 至 4 樓規劃集合住宅部分，請合理規劃使用空間。

(2) 請補充圖說說明欄杆、圍牆之形式及設置位置並依都市設計審議原則檢討。

13. 景觀綠化：

(1) 考量沿街人行道銜接，綠帶與地界線間請留設 1.5 公尺硬鋪面。

(2) 本案排水規畫請補充雨水滯洪池設置位置及容量說明，排水截水設施請與邊溝、草溝及植栽帶整體規劃。

(3) 請依審議原則規定人行及開放空間內之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲。

(4) 屋頂剖面圖說與平面圖不一致，請釐清。

(5) 請補充露臺剖面圖檢討覆土深度。

(6) 喬木棵數請以實設綠化面積檢討。

14. 報告書部分：

(1) 提案單內容有誤，請修正。

(2) 都市計畫法新北市施行細則第 14 及 47 條檢討有誤、第 31 及 48 條條文內容不符，請修正。

(3) 新北市都市設計審議原則第 6 點檢討有誤，請修正。

(4) 消防圖說請更新。

(5) 無法綠化面積檢討之消防救災及 1.5 公尺退縮人行道面積與圖說不一致，請修正。

(6) 報告書請正本簽印。

(7) 本案西側法定退縮部分請依相關法令檢討。

(8) 景觀剖面圖 B 喬木位置與平面不一致，請釐清。

15. 以上內容設計單位得先據以修正圖說。

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。

(八) 本案設計單位為提請基地境界線退縮 1.5 公尺範圍設置擋土牆，於 109 年 7 月 17 日函送都審報告書到府。提請 109 年 12 月 14 日專案小組審議。決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府工務局意見(書面):

(1) 基地位於山坡地，涉及基地高程及山坡地地形等請依建築技術規則及本市規定檢討(GL、複壁、擋土牆等)，地下室外牆外露部分請設置複壁，建築物高度請依規定檢討，另依「新北市政府山坡地地形建造執照基地地面認定及擋土設施設置審查規定」，基地地面整地後之高程不得高於四週現況(含道路)之最高點，請檢討。

(2) 有關原始地形認定及檢討請依本府 104 年 3 月 9 日新北府工建字第 1040363847 號公告內容辦理，坡度分析圖請套疊原始地形圖(合法地形)與現況地形圖，套疊後從嚴排除不得開發建築範圍，並請依建築技術規則第 262 條規定檢討，坡度超過 30% 部分應維持原始地形地貌。

(3) 西側退縮 1.5 公尺人行道部分位於坡度超過 30% 範圍，高底差部分請檢討。

(4) 地上 1 層上方陽台投影處請依內政部 106 年 7 月 4 日台內授營建管字第 1060809063 號函釋及本市建照業務工作手冊 5-27 規定檢討。

(5) 建築物高度在 50 公尺以上請依建築技術規則高層建築物專章檢討。

2. 本府交通局意見(書面): 無意見。

3. 本府環境保護局意見(書面): 涉及環境影響評估部分，本案無新增意見，請依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): 經檢視其設計容積率上限，本案僅申請容積移轉，其設計容積率上限應為 $225\% \times 1.3 = 292.5\%$ ，爰請設計單位修正第貳章法規檢討乙節及面積計算表。

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，淡水區海天段 47-1 地號等 1 筆土地，本案前於 107 年 4 月 27 日新北府城開字第 1070715467 號函會勘完成在案，書面試算送出基地可移轉之容積為 3,308.02 平

方公尺，申請移入容積為 3,308.00 平方公尺，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積 30% 之上限(3,308.00 平方公尺，超出部分無償捐贈)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

6. 本府新建工程處意見(書面)：

(1) 經查討論案(二)涉本處受理瑞益建設股份有限公司申請「新北市淡水區海天段 44-2(部分)、44-5(部分)、46(部分)、49、50 等 5 筆地號土地自行興闢計畫道路及附屬設施」案，該案道路興闢計畫書前經市府工務局 109 年 5 月 25 日新北工新字第 1095191119 號函核定在案，後續請依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法規定」辦理相關開工申請事宜。

(2) 其餘倘涉民間興闢道路申請事宜，請開發單位依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」規定，檢具興闢計畫書向市府工務局提出申請。

7. 本案依土管 22 點規定申請山坡地建築物不受建築技術規則第 268 條檢討高度放寬，經建築師檢討簽證規劃海拔高度 123.4 公尺，以最高山脊線檢討部分，請依 109 年度第 5 次大會及歷次專案小組決議檢討並依下列意見修正：

(1) 有關本案依本區土管第 22 點留設之 5 公尺退縮留設於未開闢計畫道路部分，請標示其面積與範圍，並依「新北市政府受理民間自行興闢道路及設施處理原則」辦理開闢，並於審議核備前取得所有權人同意書。

(2) 請建築師檢討簽證依建管相關規定合理檢討高度放寬前建築配置及擋土牆規劃。

8. 本案申請容積移轉 16%(1,984.8 平方公尺)，請依 109 年度第 5 次大會及歷次專案小組決議辦理。

9. 本案申請基地西北側境界線退縮 1.5 公尺範圍內設置擋土牆(長約 4 公尺)部分，申請單位說明係因考量山坡地開發安全，並於建管書圖加註未來鄰地開發後拆除擋土牆，故請逕依建管規定辦理。

10. 本案申請裝飾柱部分，請補充側向立面圖說明裝飾柱位置。

11. 交通運輸：

(1) 因本案於車道出入口旁設置邊坡，考量人行通行安全，請於邊坡側增設警示設施。

(2) 考量鄰地車道出入口與本案方向一致，請補充本案交通計畫說明車行規劃。

(3) 因本案無設置汽機車坡道，請調整車道磚形式，以利通行。

12. 景觀綠化：

(1) 考量景觀植栽規劃，請取消西北側擋土牆旁沿街喬木。

(2) 考量人行安全，請於 5 公尺退縮範圍設置景觀高燈，另有

	關景觀高燈設置位置與喬木重疊，請修正。 (3) 請於剖面圖說明開放空間與鄰地構造物之關係。 (4) 請補充圖說說明欄杆、圍牆之形式及設置位置並依都市設計審議原則檢討。 (5) 屋頂剖面圖覆土深度與植栽表不一致，請修正。 13. 其他相關規定： (1) 依建築線指示圖所示，本案上方有高壓電線經過，請逕向相關單位確認是否影響本案規劃。 (2) 東側擋土牆設置懸臂人行步道部分請逕依建管規定辦理。 (3) 地界線擋土牆設置方式請逕依目的事業主關機關審查規定辦理。 14. 報告書部分： (1) 5-3 頁擋土牆設置位置未修正。 (2) 8-5 頁剖面分析圖擋土牆設置位置未修正。 (3) 公共開放空間管理維護執行計畫表請正章用印。 (4) 7-2-2 頁立面圖擋土牆設置位置未修正。 (5) 立面圖請補充標示原始地形線。 (6) 5-4-2 頁景觀剖面圖友善方案人行空間位置與平面圖不一致，請修正。 (7) 法規檢討請建築師簽名用印。 (8) 報告書封面法令適用日請移除。 (9) 請確認模擬圖框架造型內容一致。 15. 以上內容設計單位得先據以修正圖說。 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。 (九) 本案經設計單位於 110 年 1 月 13 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 110 年 3 月 4 日新北府城設字第 1100089100 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 110 年 4 月 9 日本市 110 年度第 4 次大會報告。
作業單位意見	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	定泰建設鶯歌區鳳鳴段 206-1 地號等 3 筆土地店鋪、集合住宅新建工程	案號	報告案 第三案
說明	一、申請位置：鶯歌區鳳鳴段 206-1、213、214 地號等 3 筆土地。 二、設計單位：呂建勳建築師事務所 建築師：呂建勳。 三、申請單位：定泰建設股份有限公司 負責人：林夏森。 四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率 50%，容積率 200%)。 五、設計概要： (一)設計內容：地上 11 層，地下 4 層，鋼筋混凝土造，共 86 戶。 (二)建築基地面積：1,721.63 平方公尺。 設計建築面積：555.27 平方公尺。 設計建蔽率：32.25% ≤ 50%。 (三)總樓地板面積：9,730.38 平方公尺。 設計容積面積：4,224.28 平方公尺。 設計容積率：4,231.99% (含獎勵容積) ≤ 245.98% [200%*(1+21%+1.99%)] (允建上限)。 (四)住宅性能評估第一級獎勵面積：68.52 平方公尺(1.99%)。 容積移轉面積：723.08 平方公尺(21%)。 (四)新建建築各層用途如下： 地下四層：防空避難室兼停車空間。 地下一層至地下三層：停車空間。 地上一層：梯廳、店鋪、管委會使用空間。 地上二層：集合住宅、管委會使用空間。 地上三層至十層：集合住宅。 屋突一至三層：梯間、水箱、機房。 (五)停車空間：應設汽車位 86 輛，實設 88 輛。(自設 2 輛) 應設機車位 43 輛，實設 86 輛。(自設 43 輛) 應設自行車位 7 輛，實設 7 輛。 (六)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案係依據「變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(市地重劃範圍)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)書」土地使用分區管制要點第 6 點及第 10 點規定，爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)本案設計單位於 109 年 12 月 18 日提送都審報告書到府，提請 109 年 12 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)：

(1)停車場：

A. 請依身心障礙者權益保障相關規定檢討本基地無障礙汽機車位之設置數量，並應臨近梯廳避免穿越車道設置。故地下二層的無障礙空間車位(70、71)建議改至與梯廳同側之車位(地下一層的 88、地下二層的 66 或是同為地下二層的 66、75)。

B. P5-9 為地下二層動線圖 P5-11 也為地下二層動線圖，是否重複放置圖面。

C. P5-14、P5-15 行動不便者之人行動線往車道與坡道移動？請檢討是否會有安全上的疑慮？。

D. P5-16、P5-17 為地下三、四層皆無無障礙空間車位，繪製供行動不便者動線之用途？

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

(2)外部動線規劃部分，請以連續線段標示汽車、機車、自行車之進/離場動線規劃，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，並請將周邊道路幾何配置一併清楚圖示。

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：基地位於本市鶯歌區鳳鳴段 206-1、213、214 地號等 3 筆土地，基地面積 1,721.63 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 11 層地下 4 層共 86 戶之集合住宅、店鋪，建築物高度 36 公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

3. 本府工務局意見(書面)：

(1)請補附基地四周地籍套繪圖，以釐清是否有法定空地重複使用問題。

(2)梯廳範圍與管委會使用空間並無區隔，請釐清後修正。

(3)檢討各樓層梯間與排煙室、梯間與陽台之面積規定。

(4)雨遮請標示名稱並依新北市建照業務工作手冊規定檢討。

(5)建築物陽台外緣設置裝飾性之柱，版請依「新北市建築物陽台外緣裝飾性質之柱、版、透空欄柵審查原則」檢討。

(6)2樓以上過樑上設置構造物部分，請依新北市建照業務工作手冊 05-12 檢討。

(7)地下四層 21 號停車位與安全梯入口距離，請依技術規則第 60-1 條留設 75 公分之通道。

(8)垃圾車暫停車位，不可視同建築技術規則之自設車位，無 40 m²免計容積之優待。

(9)請釐清地下四層 19、20 號停車位是否符合技規第 61 條規定。

(10)請檢討技規第 60 條小車位數量。

(11)喬木設置位置是否位於地下室範圍並檢討地下室樓層高度(剖面)。

4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

(1)經查本案建造執造法令適用日依貴科檢送之都市設計審議報告書內建照掛件文件所示為 109 年 6 月 19 日(第 1-5 頁)，故本案應依 108 年 7 月 3 日修正發布細則及 108 年 11 月 30 日核定實施「變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(市地重劃範圍)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)書」案辦理檢討，先予敘明。

(2)經查旨揭地號等 3 筆地筆土地前經申請依「住宅性能評估實施辦法」辦理新建住宅性能評估無障礙環境第一級，並經市府 109 年 10 月 20 日新北府城都字第 1091976253 號與該公司簽訂容積獎勵協議書在案(獎勵增加樓地板面積合計 68.86 平方公尺(佔法定容積之 1.99%))。

(3)有關都審報告書內檢討內容，本科意見如下：

A. 第 1-3 頁提案單：

(A)法定容積率：請修正為 200%。

(B)設計容積率：查本案業依土管第 11 點規定申請無障礙環境容積獎勵(獎勵增加樓地板面積合計 68.86 平方公尺(佔法定容積之 1.99%))，又依報告書(P.8-10)所附函文內容所示，本案申請接受基地可移入容積為基準容積之 21%，惟本案提案單、建造執照申請書所載設計容積率不一致，請重新釐清後併同修正報告書內容。

B. 有關土管第 6 點退縮規定、第 7 點建築物高度規定，倘經都設會審通過，得依其決議辦理。

C. 第 4-3 至 4-6 頁：基地範圍套繪相關圖資，其基地範圍

線已偏移，請修正。

D. 第 5-1 頁面積計算表停車數量檢討：經申請人檢討本案法定汽車停車位為 86 輛，自設汽車停車位 3 輛，惟實設汽車停車位 88 輛，請申請人釐清後併同修正報告書內容。

5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，本案前於 109 年 11 月 19 日新北府城開字第 1092217699 號函核准容積移轉，得移入接受基地容積為 723.08 平方公尺(位於整體開發地區內)。

6. 本案設有屋脊裝飾物，惟未以專章檢討及提請放寬，故請逕依建管規定檢討辦理。

7. 3 米有遮簷人行道放寬部分，本案建築量體 2 側臨路面寬各約 30 公尺，考量 2 側道路均需留設 20 公尺長雲梯車救災空間，原則同意。

8. 建築及人行空間計畫：

(1) 依「新北市都市設計審議原則」建築物應自基地境界線退縮淨寬 1.5 公尺以上建築，本案建築物本體及車道未退縮，救災間隔內設有進排風管道、水景造型牆、圍牆、欄杆等構造物，不符規定。

(2) 人行道與計劃道路間應設置 10 至 15 公分高之路緣石，區隔人行與車行空間，以維通行安全。

9. 交通運輸系統：

(1) 依「新北市都市設計審議原則」規定自行車應設置於地面層室內或地下一層，如設置坡道連通，其坡度不得超過一比十。

(2) 依「新北市都市設計審議原則」車道寬度於人行空間出入口處應縮減為 6 公尺以下，車道出入口截角半徑應小於 1.5 公尺。

(3) 行動不便者機車位及汽車位請規劃臨近行動不便者電梯設置，行動不便者汽車位請考量於地下一層集中設置。

(4) 行動不便者機車位數量請依規定檢討設置。

(5) 請設置垃圾車及裝卸臨停車位。。

10. 景觀計畫：

(1) 請依新北市都市設計審議原則第 3 點規定，人行空間應就綠帶、設施帶等規劃配置，本案人行道退縮達 5 公尺請於建築線側規劃留設 1.5 公尺綠帶，2.5 公尺人行道。

(2)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、人行道寬度及樹穴等尺寸。

(3)請依新北市都市設計審議原則第3點規定檢討人行步道應與鄰地順平處理，人行方向橫向坡度以不大於4%為原則，並標示於剖面圖。

(4)請依新北市鶯歌區鳳鳴（市地重劃範圍內）都市設計審議原則第5點規定，景觀廣場步道地坪應採用陶、磚、瓦等窯燒製品，比例應達實設空地面積之20%以上。

(5)車道出入口之鋪面應與人行空間之鋪面形式連續，且順平無高差，請補充車道出入口橫向剖面。

11. 管理維護部分：

(1)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基金、屋脊裝飾物、裝卸車位及垃圾車臨停車位等之相關管理事項，裝卸車位及垃圾車臨停車位應加註不得銷售轉移。

(2)請設置開放空間告示牌1處，並請於規約敘明開放空間範圍供住戶知悉，並於報告書中補充告示牌型式。

12. 本案空調室外機設置於露樑外緣，並設置裝飾性質之透空欄柵部分，請逕依建築管理規定檢討。

13. 報告書部分：

(1)P1-3 提案單法定容積率錯誤，並請補充法令依據。

(2)法規檢討表格請依本局公告範本格式制作，另部份對照頁碼及檢討說明錯誤，請修正。

(3)P5-1 面積計算表容積率請計算至小數第2位，自設汽車位數量錯誤，請修正，另法定防空避難室、挖方量、工程造價等檢討請移除。

(4)P5-8 請補充人行道內外詳細高程。

(5)P5-22 廣告招牌不涉審議事項請移除。。

(6)防救災計畫請依本局公告範本格式制作。

(7)P6-12 請補充覆土深度。

(8)P7-11 至 P7-14 避雷針不涉審議事項請移除。

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

15. 相關單位意見請酌參。

	16. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 (二) 本案經設計單位於 110 年 1 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 3 月 8 日新北府城設字第 1100185732 號核備函函先行同意核備在案。 八、以上提請 110 年 4 月 9 日本市 110 年度第 4 次大會報告。
作業 單位 意見	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決 議	洽悉。

案由	合硯建設鶯歌區鳳鳴段 317 地號等 6 筆土地店鋪、集合住宅新建工程	案號	報告案 第四案
說明	一、申請位置：鶯歌區鳳鳴段 317、318、318-1、330、331、332 地號等 6 筆土地。 二、設計單位：閻康聯合建築師事務所 建築師：張康一。 三、申請單位：合硯建設股份有限公司 負責人：何彥廷。 四、土地使用分區：第一種住宅區(建蔽率 50%，容積率 200%)。 五、設計概要： (一)設計內容：地上 14 層，地下 3 層，鋼筋混凝土造，共 191 戶。 (二)建築基地面積：4,176.75 平方公尺。 設計建築面積：1,377.66 平方公尺。 設計建蔽率：32.98% ≤ 50%。 (三)總樓地板面積：22,174.53 平方公尺。 設計容積面積：11,694.37 平方公尺。 設計容積率：279.99% (含獎勵容積) ≤ 280% [200%*(1+3%+37%)] (允建上限)。 (四)大街廓獎勵面積：250.6 平方公尺(3%)。 容積移轉面積：3,090.79 平方公尺(37%)。 (四)新建建築各層用途如下： 地下二層至地下三層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：梯廳、店鋪、管委會使用空間。 地上二層至十四層：集合住宅。 屋突一至二層：梯間、水箱、機房。 (五)停車空間：應設汽車位 191 輛，實設 191 輛。 應設機車位 191 輛，實設 191 輛。 應設自行車位 29 輛，實設 30 輛。(自設 1 輛) (六)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案係依據「變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(市地重劃範圍)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)書」土地使用分區管制要點第 10 點及「新北市鶯歌區鳳鳴(市地重劃範圍內)都市設計審議原則」第 4 點規定，爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)本案設計單位於 109 年 10 月 19 日提送都審報告書到府，錄案提請 109 年 11 月 20 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。		

說

明

1. 本府交通局意見(書面): 請依本局 109 年 11 月 6 日新北交規字第 1092113389 函意見修正。
2. 本府環境保護局意見(書面): 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)陽台外格柵、雨遮格柵等請依建築技術規則及本市規定檢討或提請放寬。
 - (2)地下 1 層至地面層車道寬度請依「新北市建築物機車停車空間設置要點」規定檢討。
 - (3)地上 1 層梯廳範圍及連續設置請依建築技術規則規定檢討。
 - (4)地上 1 層上方陽台投影處請依內政部 106 年 7 月 4 日台內授營建管字第 1060809063 號函釋及本市建照業務工作手冊 5-27 規定檢討。
 - (5)另涉建管法令部分, 仍應依建造執照掛號申請時之相關規定辦理, 其檢討應由建築師就建築物工程圖樣及說明書簽證負責。
4. 本府城鄉發展局都市計畫科(書面):
 - (1)經查本案建造執造法令適用日依貴科檢送之都市設計審議報告書內建照掛件文件所示為 109 年 6 月 23 日(第 1-5 頁), 故本案應依 108 年 7 月 3 日修正發布細則及 108 年 11 月 30 日核定實施「變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(市地重劃範圍)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)書」案辦理檢討, 請據以修正計畫書之都市計畫核定實施日期及案名。
 - (2)有關都審報告書內檢討內容, 本科意見如下:
 - (3)108 年 7 月 3 日修正發布「都市計畫法新北市施行細則」(以下簡稱細則)之檢討內容: 請再次釐清適用土管案名。
 - (4)108 年 11 月 30 日核定實施「變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(市地重劃範圍)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)書」案之檢討內容:
 - A. 請再次釐清核定實施土管修文內容, 其內容應與計畫書所載內容完全一致。
 - B. 本案未能依土管第 6 點退縮規定、第 7 點建築物高度規定辦理, 倘經都設會審議通過, 得依其決議辦理。
5. 本府城鄉發展局開發管理科(書面): 經查詢土地容積申請案查

說明	詢管理系統，本案前於 109 年 10 月 13 日新北府城開字第 1091756429 號函確認書面要件，本案可移入容積為基準容積之 37%(3,090.79 平方公尺，接受基地連接道路寬度 20 公尺/臨路條件 20%+接受基地內部條件 14%+接受基地外部環境改善項目 3%)，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40%之上限 (3,341.4 平方公尺，位於整體開發地區，非位於法定山坡地範圍)。 6. 專章檢討： (1)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，原則同意。 (2)外牆裝飾柱部分，請依工務局建照作業手冊規定檢討，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，並逕依建管規定檢討。 (3)高度放寬部分，本案依新北市鶯歌區鳳鳴（市地重劃範圍內）都市設計審議原則檢討留設退縮空間面積達 200 平方公尺，放寬倍數小於 1.5 倍，請再補充相關設計說明及高度放寬後對環境之助益後續提小組討論。 7. 建築及景觀計畫： (1)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、人行道寬度及樹穴等尺寸。 (2)請依新北市都市設計審議原則第 3 點規定檢討人行步道應與鄰地順平處理，橫向坡度以不大於 4%為原則。 (3)計畫道路側開放空間，請參考鄰地現有人行動線及景觀設置，並延續其紋理。 (4)請依新北市鶯歌區鳳鳴（市地重劃範圍內）都市設計審議原則第 5 點規定，景觀廣場步道地坪應採用陶、磚、瓦等窯燒製品，比例應達實設空地面積之 20%以上。 (5)請依新北市鶯歌區鳳鳴（市地重劃範圍內）都市設計審議原則第 5 點法定退縮寬度範圍植栽表規定，檢討本案植栽種類。 (6)12 米計畫道路側臨路第 1 排請延續鄰地採樟樹種植。 (7)屋頂層覆土深度不足，請依土地使用分區管制要點規定留設。
-----------	--

說明

- (8)近基地境界線處夜間照明採投射燈方式，請考量鄰地眩光問題。
- (9)本案陽台外及露樑外緣設置裝飾性置之柱、版、透空欄柵，請逕依建管規定檢討辦理。
- 8. 管理維護計畫：
 - (1)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、夜間照明、裝飾柱..等項目管理維護說明。
 - (2)依新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點，取得容積獎勵之公共開放空間其管理維護費用應按該範圍面積每平方公尺五千元新臺幣計算。
 - (3)請依新北市都市設計審議原則第9點規定，設置開放空間告示牌，並請於規約敘明開放空間範圍供住戶知悉。
- 9. 報告書部分：
 - (1)封面提請放寬事項請加註建築物高度放寬項目。
 - (2)請檢附清楚可辨視公會收件文號之建造執照申請書影本。
 - (3)法規檢討表格請參考本局公告範本，並逐條檢討說明，另部份對照頁碼及檢討說明錯誤，請修正。
 - (4)P3-3-2、P5-3-2 屋突層樓高與 P7-15 不一致，另 P3-3-2 請標示屋脊裝飾物高度。
 - (5)P3-5-5 一層平面圖與 P7-4 不一致。
 - (6)P5-1 面積計算表請補充自行車位檢討及設置數量。
 - (7)P5-4-3 請補充天際線圖示。
 - (8)P5-6 開放空間名稱與 P3-5-1 不一致。
 - (9)P5-10 店面招牌請逕依建管規定辦理，請移除。
 - (10)P6-4 喬木數量檢討錯誤，請修正。
 - (11)P8-3 公共開放管理維護執行計畫表申請人及建築師未簽章。
 - (12)報告書章節及頁碼編號請統一格式。
 - (13)立面圖及透視圖店面招牌請移除。
- 10. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。
- 11. 相關單位意見請酌參。
- 12. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。
- (二)本案設計單位於 109 年 12 月 11 日提送都審報告書到府，錄案提請 109 年 12 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)：

- (1)請依身心障礙者權益保障相關規定檢討本基地無障礙汽機車位之設置數量，並應臨近梯廳避免穿越車道設置。地下一層C車道的無障礙空間車位建議改至與梯廳同側之車位。
- (2)停車場於上下樓層的圓形車道中間(A車道)設置的三個停車位，根據安全考量，不建議設置車位。若是無法變更，請增加反光鏡或警示等安全標示。
- (3)各地下樓層之B、C車道因車道寬度就圖示看起來較窄，且緊鄰墩柱，可能會有出入困難。建議標上行車迴轉動線圖示。

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：基地位於本市鶯歌區鳳鳴段317、318、318-1、330、331、332地號等6筆土地，基地面積4,176.75平方公尺，興建1幢1棟地上14層地下3層共191戶之店鋪及集合住宅，建築物高度47.1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。

3. 本府工務局意見(書面)：土管第6條指定退縮留設開放空間是否提請放寬，請於都審書封面載明並於專章檢討。

4. 本府城鄉發展局都市計畫科(書面)：

- (1)本案前經本科以109年11月11日便簽提供相關意見在案，先予敘明。
- (2)報告書(第A-1-1頁)：請將提案單修正為本案第一次都審專案小組會議紀錄公文第1頁。
- (3)報告書(第2-2-1、2-2-2頁)：土管第3、4、6點誤植部分請修正。
- (4)報告書(第3-1、4-3、4-4頁)：依本案報告書本案建築基地面積為4,176.75平方公尺，其開發基地規模超過3,000平方公尺至5,000平方公尺之獎勵容積為3%，惟本報告書(第3-1、4-3、4-4)大街廓獎勵、容積移轉數值，與報告書(第3-1頁)計算式數值、報告書(第3-2-1頁)容積移轉函文內容不一致，請申請人釐清後併同修正報告書相關內容。

5. 本府城鄉發展局開發管理科(書面)：經查詢土地容積申請案查

詢管理系統，經新北市政府 109 年 10 月 13 日新北府城開字第 1091756429 號函確認書面要件在案，本案接受基地可移入容積為基準容積之 37% (3,090.79 平方公尺，接受基地連接道路寬度 20 公尺/臨路條件 20%+接受基地內部條件 14%+接受基地外部環境改善項目 3%)，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40%之上限(3,341.4 平方公尺，位於整體開發地區，非位於法定山坡地範圍)。

6. 專章檢討：

(1)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三分之一以上透空遮牆，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，請以 6 公尺以下設置，並補附結構技師簽證，原則同意。

(2)外牆裝飾柱部分，依工務局建照作業手冊規定檢討，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，本案未涉及放寬，請逕依建管規定辦理，並移除專章檢討。

(3)高度放寬部分，本案依新北市鶯歌區鳳鳴（市地重劃範圍內）都市設計審議原則檢討，於基地南側及北側各自留設退縮面積大於 200 平方公尺之廣場及開放空間，放寬倍數小於 1.5 倍，原則同意。

7. 依「變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(市地重劃範圍)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)書」土地使用分區管制要點第 6 點及附圖 1-1、1-2 所示，人行道退縮 5 公尺範圍應設 3 公尺有遮簷人行道，2 公尺無遮簷人行道，經設計單位說明考量本案已退縮高度放寬留設之開放空間且位於住宅區，原則同意。

8. 本案陽台外及露樑外緣設置裝飾性置之柱、版、透空欄柵，請逕依建管規定檢討辦理。

9. 景觀計畫部分：

(1)請套繪公有人行道及行穿線位置，檢討景觀設計之規劃方式確保人行動線之便利性。

(2)臨 12 米永和街人行道樹穴，現以街道傢俱圍設成花台規劃，請依「新北市都市設計審議原則」規定，人行空間內之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，另有關喬木覆土 1.5 公尺深度，請以降版方式留設。

	(3)臨 12 米永和街計畫道路側夜間照明請改以景觀高燈設置。 10. 報告書部分： (1)P1-3 提案單法令依據請補充依據之條例。 (2)P3-1 容積移轉百分比標示錯誤，請修正。 (3)P3-3-1 屋頂突出物物水平投影面積檢討計算錯誤，請修正。 11. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。 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。 (三)本案經設計單位於 110 年 1 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 3 月 16 日新北府城設字第 1100168938 號核備函函先行同意核備在案 八、以上提請 110 年 4 月 9 日本市 110 年度第 4 次大會報告。
作業單位意見	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	合唐金山區金山二段3地號1筆土地集合住宅新建工程	案號	報告案 第五案
說明	一、申請位置：金山區金山二段3地號1筆土地。 二、設計單位：林長勳聯合建築師事務所 建築師：顏金仁 三、申請單位：合唐工程顧問有限公司 負責人：王昭瑩 四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率50.0%，容積率180.0%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上8層，地下2層，鋼筋混凝土構造，共27戶。 (二)建築基地面積：1,209.29平方公尺。 (三)設計建築面積：586.29平方公尺。 設計建蔽率：48.48%≤50.0%。 (四)總樓地板面積：4,310.4平方公尺。 設計容積面積：2,175.67平方公尺。 設計容積率：179.91%≤180.0%。 (五)新建建築各層用途如下： 地下二層：停車空間、機房。 地下一層：停車空間、機房、台電配電場所、水箱。 地上一層：店鋪、住宅梯廳、樓梯間、機房。 地上二層至八層：集合住宅。 屋突一層：樓電梯間。 屋突二層：樓梯間、消防水箱。 屋突三層：樓梯間、水箱、電梯機房。 (六)停車空間：應設機車27輛，實設34輛(自設7輛)。 應設機車27輛，實設27輛。 應設自行車5輛，實設5輛。 (七)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案係依據「變更金山都市計畫(三處市地重劃)細部計畫(土地使用分區管制要點第四點)案」第10點規定，申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)本案設計單位於109年11月30日函送都審報告書到府，提請109年12月23日專案小組審查，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。 1. 本府工務局意見(書面)： (1)入口造型格柵是否提審，請確認。		

- (2)一樓設置店鋪，應設置無障礙廁所。
- (3)電梯設置於梯廳請檢討建築技術規則第 79 條之 2。
- (4)基地內通路寬度請標註。
- (5)陽台外遮陽請併同陽台檢討。
- 2. 本府交通局意見(書面):
 - (1)是否釐清基地周邊計畫道路開闢情形及詳附新工處道路新闢審議(或定稿)函文。
 - (2)是否說明協助新闢道路並釐清開闢範圍、土地權屬，及提供相關標誌標線號誌配置圖說及洽辦本府相關單位文件，並以其核定之開闢計畫為準由業者於使照領取前建置完成，且說明未來是否開放供公眾通行。
 - (3)停車場出入口：
 - A. 請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道寬度/坡度、緩衝空間、轉彎處截角圓弧、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施、行穿線。
 - B. 地面層停車場出入口車道請以車道磚鋪面設計，並與開放空間及人行道有所區隔。
 - C. 請補充本案基地周遭各建案之停車場出入口是否與本案停車場出入口有所衝突。
 - (4)外部動線規劃部分，請以連續線段標示汽車、機車、自行車及人之進/離場動線規劃，應依循周邊道路車道配置、標誌標線及基地停車場出入口車道配置行駛，且應避免交織。
- 3. 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：基地位於本市金山區金山二段3地號1筆土地，基地面積 1,209.29 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 8 層地下 2 層共 27 戶之集合住宅、店鋪，建築物高度 27.5 公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。
- 4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 尚無容積移轉紀錄。
- 5. 法規分析：
 - (1)請檢附建造執照申請書，以確認法規適用日。
 - (2)土地使用分區管制要點請檢附圖例說明。
- 6. 建築計畫：
 - (1)本案鄰地為公園，考量人行步道串聯性，請說明公園人行步道與本案串聯寬度及方式。
 - (2)請於圖面標註前院退縮位置。
 - (3)依土地使用分區管制要點規定法定退縮 1.5 公尺不得設置構造物。

- (4)露臺前方設置格柵，請依建管規定辦理。
 - (5)垃圾清運、裝卸及臨停空間請移至地下室設置，以確保環境衛生。
 - (6)建築物模擬圖請核實套繪景觀計畫植栽配置。另基地高差部分請說明。
 - (7)一樓設置陽台請依建管規定設置，並確保其使用之合理性。
 - (8)請說明屋頂女兒牆牆面材質、高度，以確保安全。
 - (9)請檢討建築物、開放空間、人行步道及道路高程之坡度斜率。
 - (10)本案基地高程差異甚大，請以剖面圖說明建築物、開放空間、人行道及道路高程，確保人行道斜率小於4%。
 - (11)請確認本案裝飾柱是否申請放寬。
 - (12)本案屬於角地，請確認轉角與地界線距離符合規定。
 - (13)請依規定檢討無障礙之相關內容。
 - (14)有關無遮簷人行步道部分，請依規定檢討洩水坡度。
 - (15)有關10公尺計畫道路側，請規劃樹穴1.5公尺喬木植栽槽。
 - (16)有關街角廣場部分，請套繪行穿線，並以景觀設計手法加強休憩停留空間。
 - (17)建築物高度請依建管規定辦理。
7. 交通及運輸計畫：依新北市都市設計審議原則規定車道寬度為6公尺以下，請確認本案車道寬度，且一宗基地以一處破口為原則，垃圾及裝卸車位進出入口與地下車道入口合計為2處破口與審議原則不符，請修正。
8. 景觀及建築計畫：
- (1)無遮簷人行道內喬木植栽槽可計入綠化面積，考量喬木生長，請加大植栽槽，並請採用原生種類及適合當地環境之喬木，另請增加灌木，以維護生物多樣性。
 - (2)請檢討基地、人行步道及道路高程差，並以剖面圖說明，以符合人行道斜率。
 - (3)考量本案鄰近公園，請加強立面設計，外觀顏色以中低彩度設計。
 - (4)依新北市都市設計審議原則基地內人行空間不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲。
 - (5)屋頂綠化請留設保養維護空間，並請以剖面圖說明女兒牆及綠化設施。另請說明排水方向及薄層綠化施作方式。
 - (6)露臺請依規定檢討1/2綠化。
 - (7)考量夜間人行安全，沿街面請設置景觀高燈。
 - (8)透保水計畫非屬都市設計審議範圍請刪除。
 - (9)公共開放空間管理維護基金計算，小數點部分請以無條件進入方式計算，金額有誤請刪除。
9. 報告書部分：

	(1)提案單內容請依範本製作修改。 (2)平面圖面積計算及避雷針範圍非屬都市設計審議報告書內容，請刪除。 (3)公寓大廈規約範本請依都市設計審議報告書範本製作。 (4)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。 (5)相關單位意見請酌參 (二)本案經設計單位於110年2月3日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於110年3月18日新北府城設字第1100249819號函先行同意核備在案。 八、以上提送110年4月9日本市110年度第4次大會報告。
作業單位意見	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	台電北區施工處板橋區亞東段 998-1 地號等 9 筆土地 遠信 D/S 暨多目標使用新建工程(第 1 次變更設計)	案號	報告案 第六案
說明	一、申請位置：板橋區亞東段 998-1、998-3、1003-1、1004、1004-4、1004-5、1005-3、1006-2、1023-5 地號等 9 筆土地。 二、設計單位：張仲怡建築師事務所 建築師：張仲怡。 利嘉建築師事務所 建築師：許哲瑋。 三、申請單位：台灣電力股份有限公司 代表人：鍾炳利。 四、土地使用分區：能源事業用地(變電所用地)(建蔽率 50%，容積率 250%)。 五、設計概要： (一)設計內容：地上 12 層地下 3 層，鋼骨構造，共 14 戶。 (二)建築基地面積：5,613 平方公尺。 設計建築面積：2,445.32 平方公尺。 設計建蔽率：43.57% ≤50%。 (三)總樓地板面積：21,408.39 平方公尺。 設計容積面積：14,031.81 平方公尺。 設計容積率：249.99% ≤250% (法定容積)。 (四)新建建築各層用途如下： 地下三層至地下二層：防空避難室兼停車空間、機房。 地下一層：防空避難室兼停車空間、機房、變電所。 地上一層：變電所、資訊服務業、門廳、大數據中心。 地上二層至四層：變電所、大數據中心。 地上五層至八層：機房、書庫。 地上九層：機房、展示區、研究區。 地上十層至十一層：機房、書庫、閱覽區。 地上十二層：機房、會議室、文康中心。 屋突層：樓電梯間、機房。 (五)停車空間：應設汽車位 43 輛，實設 51 輛。(自設 8 輛) 應設機車位 14 輛，實設 15 輛。(自設 1 輛) 應設自行車位 3 輛，實設 3 輛。 (六)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案依據「變更板橋都市計畫(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)細部計畫案土地使用分區管制要點」第 7 點規定，爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)本案於本府 109 年 7 月 13 日新北府城設字第 1091256734 號函同意核備在案。		

(二)本案設計單位於110年1月13日提送都審報告書到府，提請110年2月2日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府交通局意見(書面)：本案本次酌增機車停車位部分，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：基地位於本市橋區亞東段 998-1、998-3、1003-1、1004、1004-4、1004-5、1005-3、1006-2、1023-5 地號等 9 筆土地，基地面積 5,613 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 12 層地下 3 層共 14 戶之變電所、資訊服務業、大數據中心、書庫、研究室、展展示區、閱覽區、會議室、文康中心，建築物高度 46.9 公尺，經查該案係屬「遠東通訊數位園區(重新辦理環境影響評估)環境影響說明書」範圍內，審查結論前經新北市政府 104 年 1 月 13 日新北府環規字第 1032509991 號公告在案。後經本局 107 年 12 月 22 日新北環規字第 10724459061 號增列公告審查結論，自公告日起開發單位免依原環境影響說明書所載內容及改制前新北市政府 104 年 1 月 13 日新北府環規字第 1032509991 號公告審查結論執行。另依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 26 條規定，無須實施環境影響評估，惟變電所電壓達 161kV 以上，依認定標準第 29 條規定應實施環境影響評估。

3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢該案尚無申請多目標使用記錄。

4. 本案機車停車空間依「新北市建築物機車停車空間設置要點」及建管規定檢討設置。

5. 依 109 年第 9 次城鄉法規研討會會議紀錄，同意目前綠化檢討計算方式。

6. 基地河道側景觀變更部分，請維持原核准步道寬度以供通行。

7. 交通系統部分：

(1)機車停車位尺寸、車道出入尺寸及無障礙機車停車位相關之通路、防火區隔等請依「新北市建築物機車停車空間設置要點」規定檢討辦理，並予以車位編號。

(2)本案應設自行車停車位 3 部，現規畫於地面層，依「新北市都市設計審議原則」規定，應設置於地面層室內或地下一層，請套繪建物 2 層以上投影線檢討自行車設置位置，並予以車位編號。

	8.報告書部分： (1)請檢附建照審查意見表 (2)報告書請依本局範本，以左右頁面排版方式放置原核准及第一次變更設計圖面，請修正。 (3)5-02 第一次變更設計之面積計算表請分列原核准、本次變更及增減值等檢討數據，請修正。 (4)6-08 植草磚及草皮面積變更位置未標示，請修正。 (5)7-08 一層平面圖請套繪機車及自行車位於圖面並編號，請修正。 9.本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由，另有關申請都市設計同意事項請依核准都市設計報告書及本次提送變更內容辦理。 10.本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議牴觸。 11.請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。 12.相關單位意見請酌參。 13.以上內容申請單位得先據以修正圖說。 (二) 本案經設計單位於110年2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3月19日新北府城設字第1100282106號核備函先行同意核備在案 八、以上提請110年4月9日本市110年度第4次大會報告。
作業單位意見	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	新美齊三重區集美段 692 地號等 12 筆土地集合住宅新建工程	案號	報告案 第七案
說明	一、申請位置：三重區集美段 692、693-1、694、839、840、841、842、843-1、844、695-2、681、684 地號等 12 筆土地。 二、設計單位：向度聯合建築師事務所 建築師：謝孟樂 三、申請單位：新美齊股份有限公司 負責人：林傳捷 四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 50%，容積率 200%) 五、設計概要： (一) 設計內容：地上 24 層地下 4 層，鋼筋混凝土構造，共 184 戶。 (二) 建築基地面積：3,071.48 平方公尺。 設計建築面積：958.07 平方公尺。 設計建蔽率：31.19%≤60%。 (三) 總樓地板面積：21,300.76 平方公尺。 設計容積面積：10,135.64 平方公尺。 設計容積率：329.99%≤330%[200%*(1+50%+15%)](允建上限) (四) 都市更新獎勵：3,071.48 平方公尺(50%)。 容積移轉：921.44 平方公尺(15%)。 (五) 新建建築各層用途如下： 地下二至四層：停車空間、機房。 地下一層：防空避難市暨停車空間、機房。 地上一層：梯廳、防災中心、管委會空間。 地上二至二十四層：集合住宅。 屋突一至二層：樓梯間。 屋突三層：樓梯間、電梯機房、水箱。 (六) 停車空間：應設汽車 138 輛，實設 177 輛(自設 39 輛)。 應設機車 184 輛，實設 184 輛。 應設自行車 35 輛，實設 35 輛。 (七) 餘詳報告書。 六、法令依據： 本案係依據「變更三重都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」第 17 點第 4 款規定都市更新單元，爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一) 本案設計單位於 109 年 9 月 11 日函送都市設計審議報告書到府，經作業單位審查後，因檢送報告書涉及容移評點部分，相關核准函文尚未檢附，以至無法審閱，本局於 109 年 9 月 18 日新北城設字第 1091825603 號函請設計單位依意見修正。 (二) 設計單位於 109 年 9 月 24 日函送都市設計審議修正報告書到		

府，本局於109年10月5日新北城設字第1091779806號函錄案排會，提請109年10月20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)：

- (1) 本案為第2類建築物，基地規劃為184戶(住宅)，設置汽車停車位177席(含自設39)，機車停車位184席，未達提送交評門檻，後續倘變更設計及開發量體達提送交評門檻，請依規定提送。
- (2) 另基地停車場內無障礙汽車格位，建議鄰近電梯並避免跨越車道。
- (3) 請補充基地停車場車道連接道路之道路幾何配置，並說明中正南路250巷因基地開發有打通至泉州街之情形與相關道路改善措施(該路口與泉州街/環河南路口較近，須說明相關交通改善配套措施)。

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：基地位於本市三重區集美段692、693-1、694、839、840、841、842、843-1、844、695-2(部分)、681、684地號等12筆土地，基地面積3,071.48平方公尺，興建1幢1棟地上24層地下4層共184戶之集合住宅，建築物高度87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) 查旨案法令檢討章節「2-1 都市計畫法新北市施行細則」，本案未涉及第3條至第5條之檢討，為免檢討項目，另第13條、第43條至第45條對應頁碼有誤，請申請單位釐清修正。
- (2) 查旨案法令檢討章節「2-2 土地使用分區管制要點檢討」檢討版本有誤，請申請單位依103年9月30日發布實施「擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段)」案之附表一「擬定三重都市計畫土地使用分區管制要點」檢討，並修正發布實施日期。
- (3) 查旨案P7-1汽車位檢討數量(自設數量及實設數量)與報告書內容前後不一致，請申請單位釐清修正。

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案「新美齊三重區集美段692地號等12筆土地集合住宅新建工程」，前已於

109年10月5日新北城開字第1091871433號函提供意見在案。

5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(含書面):

(1) 本案基地因涉及公有地承購事宜，故依都更處函送內容預先辦理容積移轉評定項目審查。

(2) 臨路分數因路四周為6米道路，故無臨路分數。

(3) 本案申請之項目為：

A. 基地境界最小距離

B. 現況公共設施(限公、兒、綠體、廣)

C. 沿街步道式開放空間

D. 交通改善策略

E. 認養公園等公共設施

(4) 各項目加總為15.6%，但因本案未臨8米道路，容積移轉上限為15%，故給定15%。

(5) 認養公園項目部分，面積已大於500平方公尺，是否大於移入樓地板面積部分仍以後續實際申請為準。

6. 本府都市更新處(含書面):

(1) 本案由新美齊股份有限公司擔任實施者於109年5月5日申請事業計畫報核，實施方式為協議合建，109年9月30日起15日辦理公開展覽，於109年10月13日召開公辦公聽會，109年11月3日將召開第1次都市更新專案小組會議。

(2) 本案都市更新容積獎勵說明如下：

A. 本案依108年5月15日發布實施之都市更新建築容積獎勵辦法、108年10月2日發布實施之新北市都市更新容積獎勵辦法申請容積獎勵，其中依都市更新建築容積獎勵辦法申請開闢公共設施獎勵 565.60 m^2 (9.21%)、無障礙設計(住宅性能第二級) 184.28 m^2 (3.00%)、耐震設計(住宅性能第三級) 122.85 m^2 (2.00%)、時程獎勵 614.29 m^2 (10.00%)、規模獎勵 362.43 m^2 (5.90%)，依新北市都市更新容積獎勵辦法申請整體規劃設計獎勵 614.29 m^2 (10.00%)、面臨道路未足8公尺，依土管規定降低容積者獎勵 614.29 m^2 (10.00%)，都市更新獎勵申請取50%上限，合計為 $3,071.48\text{ m}^2$ (50.00%)。

B. 都市更新獎勵部分，時程獎勵、規模獎勵、面臨道路未足8公尺依土管規定降低容積者獎勵其核算尚符規定，惟有關都市更新獎勵最終仍依審議結果為準。

7. 有關本案申請容積移轉部分，依「新北市政府辦理都市計畫

容積移轉申請移入容積量體評定原則」辦理，應取得容移一階函文後，再申請辦理都市設計審議程序，惟本案目前尚未取得容移一階函文，申請單位於報告書檢附社團法人新北市建築師公會109年8月24日新北市建師字第0832號函會議紀錄說明，經本市都市更新處及城鄉發展局開發管理科確認，本案涉及公有土地承購案件，第一階段先行於容積移轉預審，倘若審查結果與都審提案內容不一致，開放空間配置調整，則需續提專案小組審議。

8. 本案為都市更新事業與都市設計審議分別審查案件，有關涉及都市更新事業部分：

- (1) 請市府都市更新處說明本案辦理都市更新事業計畫權利變換之方式、確認申請都市更新獎勵項目及其他都市更新相關事宜。另本案依「新北市都市更新容積獎勵辦法」申請項次二、(一)：「自建築線退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或補足道路必要之路寬。但更新單元臨接計畫道路或已指定建築線現有巷道之寬度未達八公尺，而依規定應於基地內自行退縮者，應自該退縮線後再退縮淨寬四公尺以上建築。」，因本案基地三面臨路(東側泉州街寬度6公尺、南側中正南路250巷寬度6公尺及北側泉州街65巷寬度6公尺)道路寬度皆未達8公尺，經市府都市更新處確認目前申請獎勵範圍符合依規定辦理。
- (2) 本案基地北側與鄰地集美段690-1地號之關係，後續請補充說明規劃方式。
- (3) 本案依新北市都市更新條例辦理相關容積獎勵部分，及基地內退縮作為道路使用部分，後續使用及管理維護方式，請逕依本市都市更新處相關規定辦理。

9. 有關本案申請都市更新獎勵自建築線退縮4公尺部分：

- (1) 基地臨中正南路250巷一側部分，申請都市更新獎勵自建築線退縮4公尺，目前規劃退縮部分以先自行退縮2公尺作為道路使用後留設93公分綠帶，再留設人行步道空間，退縮作為道路部分，涉及後續管理維護之疑義，且考量本案基地西側鄰地(集美段656地號)已開闢興建完成，該獎勵範圍無需退縮作為道路使用，應配合臨地開放空間規劃完整人行步道空間供公眾通行使用，故請依「新北市都市設計審議原則」檢討，樹穴覆土處淨寬不得小於1.5公尺，其該獎勵退縮4公尺範圍部分，應自建築線先留設1.5公尺植栽穴及種植喬木後，再設置2.5公尺人行步道。

- (2) 基地臨泉州街 65 巷一側，申請獎勵自建築線退縮 4 公尺部分，請依「新北市都市設計審議原則」檢討，樹穴覆土處淨寬不得小於 1.5 公尺，其該獎勵退縮 4 公尺範圍部分，應自建築線先留設 1.5 公尺植栽穴及種植喬木後，再設置 2.5 公尺人行步道。
- (3) 本案申請都市更新獎勵(自基地地境界線退縮淨寬 2 公尺以上建築)及容積移轉評點項目(申請基地境界最小距離 3 公尺以上)部分，合計留設淨寬 5 公尺，惟考量消防救災動線，請於基地東側地界線(鄰地集美段 690-1 地號及 695-2 地號側)及臨泉州街部分，留設淨寬不得小於 2.5 公尺硬鋪面供人通行串連，且考量與鄰地人行空間沿續性(泉州街)，先留設淨寬不得小於 2.5 公尺之硬鋪面再規劃設置綠帶。
- (4) 本案開發基地面臨兩條道路，請加強街角空間整體規劃且供公眾休憩與使用，並與前款留設淨寬不得小於 2.5 公尺硬鋪面供人通行串連，另該空間與街道相銜接之處須順平無高差。
- (5) 依上述規定留設人行步道部分，倘綠化面積檢討無法符合相關規定檢討，同意依「新北市都市設計審議原則」第 8 點第 3 款規定檢討放寬。
10. 屋脊裝飾物審議部分，目前圖面尺寸標示說明過於小且不清楚，及依建管規定確實檢討突出屋面三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架部分檢討錯誤，修正後原則同意。
11. 裝飾柱審議部分，目前含結構之裝飾柱寬度為 1 公尺、深度為 1.6 公尺，請逕依建管規定辦理。
12. 人行空間及步道系統：
- (1) 本案目前規劃車道穿越人行空間，請依「新北市都市設計審議原則」檢討，其鋪面應為防滑材質，色系及鋪面形式應予人行空間整體設計，且高程應與相鄰人行空間一致。
- (2) 人行步道或開放空間高程部分，請依「新北市都市設計審議原則」檢討，與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於 4% 為原則，請於報告書補附剖面圖說明。
- (3) 供公眾使用之人行步道及綠帶部分，請依「新北市都市設計審議原則」檢討，應配合公共路燈擬定照明計畫，並以設置高燈為主，不得設置投樹燈。另透視圖說部分，應考量深夜時段使用之安全性，請依景觀照明計畫模

擬，並加以文字說明。

- (4)地下室通風系統部分，目前規劃設置於基地泉州街65巷，且排風方向面對人行空間(都市更新獎勵範圍)，請依「新北市都市設計審議原則」檢討，應結合建築物設計，並補附剖面圖面說明地下室通風系統與人行空間、景觀、車道等之關係，及標示相關高程及尺寸。

13. 交通運輸系統：

- (1)汽機車車道出入口及無障礙動線規劃之坡度檢討方式重疊檢討，請補附剖面圖說說明，另目前人行動線及車輛進出動線為同一出入口進出，考量使用之安全性，請以綠帶規劃區隔動線，已達減少交通事故發生。
- (2)本案設置裝卸車位及臨停車位部分，請依「新北市都市設計審議原則」檢討，停車位應於地下一層設置。
- (3)自行車車道及自行車停車數量規劃，請依「新北市都市設計審議原則」檢討，車位尺寸以0.6公尺乘1.85公尺設計，並於報告書說明，另請於平面圖說標示動線及套色標示停車位置。
- (4)自行車停車數量目前檢討錯誤，請依「新北市都市設計審議原則」檢討，汽車折減數量以增設自行車數量補足。
- (5)目前自行車停車空間以跨越車道設置，考量使用之安全性，請集中設置為原則，以減少交通事故發生。

14. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格：

- (1)本案建築物東向立面(臨泉州街6公尺計畫道路)，目前以大面積玻璃材質規劃，請依「建築技術規則」第308條之1規定檢討，建築物外牆、窗戶與屋頂所設之玻璃對戶外之可見光反射率不得大於0.25，且考量環境氣候、日照軌跡及室內環境溫度等因素，建議調整立面材質及遮陽設計手法，以符合「建築技術規則」之建築物節約能源章節檢討，並有效管制建築物之外牆平均熱傳透率，並請依「新北市都市設計審議原則」檢討，建築物之風格、立面、外牆材質等應考量基地環境協調性及地區特性規劃，並請補充立面材質及色彩說明。
- (2)空調室外機目前設置於陽台外側，請依「新北市都市設計審議原則」檢討，應遮蔽美化並標示冷媒管進出外牆孔之位置，並請分別檢討地上一層及標準層之空調設置位置，且補附相關圖面及文字說明。

15. 垃圾、資源回收空間部分，目前以跨越車道設置，考量使用之安全性請以不跨越車道為原則規劃，以減少交通事故發生。

16. 景觀計畫：

- (1) 無法綠化檢討錯誤，請確實依都市計畫法新北市施行細則第 43 點綠化面積檢討部分，法定空地請依建築技術規則規定計算，另「無法綠化之面積」適用項目，請依市府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函辦理，並於圖說上明確標示。
- (2) 本案植栽計畫部分，請依「新北市都市設計審議原則」檢討覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺。
- (3) 請於報告書補附多向剖面圖說，說明下列事項：
 - A. 汽車坡道上方戶外空間綠化範圍。
 - B. 建築物住戶出入口上方之綠化空間。
 - C. 基地東側(泉州街)部分，說明與鄰地連接關係，道路、人行步道、綠帶及圍牆之關係。
 - D. 基地南側中正南路 250 巷側，說明道路、車道出入口、人行空間及圍牆之關係。
 - E. 基地西側說明與鄰地連接關係、綠帶、圍牆、車道上方格柵及戶外空間隔柵部分。
 - F. 基地北側(泉州街 65 巷)部分，說明道路、人行步道、綠帶及圍牆之關係。
 - G. 相關剖面圖說請補標示與鄰地連接關係、綠帶、景觀、人行步道、汽機車車道及圍牆之高程。另請於圖面標示說明綠帶及覆土深度尺寸。
- (4) 目前屋頂綠化未檢附剖面圖說，請補附多向剖面圖說，並標示綠帶、人行空間、覆土深度之尺寸，以利審閱。
- (5) 人行空間內之綠帶部分，請依「新北市都市設計審議原則」檢討，不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲。
- (6) 圍牆設置部分，請依「新北市都市設計審議原則」檢討，高度不得高於 120 公分，牆面鏤空率須達 70% 以上，牆基高度不得高於 20 公分。另因目前圍牆平面圖示涉及不同方式繪製，請分別說明檢附圖說規格並依規定檢討。
- (7) 本案目前將戶外空間部分設置高程達 165 公分，應自獎勵退縮及人行空間後留設樹穴覆土處淨寬不得小於 1.5 公尺，再設置戶外空間，其覆土深度應符合「新北市都市設計審議原則」檢討，並標示相關尺寸及高程。

17. 有關公寓大廈規約部分：

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

標註說明：

- A. 基地內鄰棟間隔、法定退縮。
- B. 開放空間(包含管理維護、夜間照明)。
- C. 建築照明。
- D. 景觀植栽。
- E. 垃圾及資源回收空間。
- F. 垃圾車暫停車位及裝卸車位。
- G. 屋脊裝飾物管理維護方式。
- H. 公共開放空間管理維護基金運用。
- I. 開放空間告示牌位置。

(2) 公共開放管理維護基金計算檢討及名稱標示名稱錯誤，請修正。

(3) 另因本案基地3面臨路，請增加開放空間告示牌位置，並於明顯處設置。

18. 建築物立面 LOGO、地上一層大廳、戶外空間及屋頂空間之家具圖示請刪除。

19. 本案設置戶外空間、坡道上方、車道出入口之格柵及結構部分，請逕依建管規定辦理。另車道出入口設置結構部分，請逕依建管規定檢討計入建築面積檢討。

20. 報告書部分：

(1) 檢送報告書部分章節文字、表格及圖說過小且部分圖面過於模糊之狀況，請修正確認品質以利審閱。

(2) 建築線指示圖說，請檢附市府公告核准之相關圖面資料，且目前檢附方式以全部頁面編製為同一張，比例過小以致無法審閱，請以單頁單面重新檢附，以利審閱。

(3) 面積表文字檢附過小，以致無法審閱，請調整。

(4) 提案單辦理都市設計審議之法令依據目前未說明，請確實於報告書填寫，以利審閱。

(5) 報告書申請單位及設計單位簽名用印部分請以正本檢附。

(6) 法規檢討條文說明及回應錯誤，請修正。另專章檢討之申請都市更新獎勵部分，請確實完整檢附條文內容，以利審閱。

(7) 報告書 P5-6 一層車道破口詳圖說明，與平面圖說不一致，請釐清並修正。

(8) 基地現況照片部分，檢附照片與標示索引圖示不一致，請修正，另請檢附近3個月內之拍攝日期，並標示說明。

(9) 無障礙空間動線引導標示錯誤，請修正。

(10) 自行車停車位索引圖示與平面圖說標示不一致，請修

	正。 (11) 垃圾、資源回收空間部分，清理垃圾之動線標示錯誤，請修正。 (12) 綠化面積檢討部分，因目前綠化範圍及無法綠化，皆以同一平面圖說及頁面計算說明，請分別檢討說明，並請確實套色標示無法綠化範圍，以利審閱。 (13) 基地排水請說明基地內側排水方向，以利審閱。 (14) 報告書檢附透視圖部分，請依實際狀況模擬，以利審閱。 (15) 目前檢送報告書檢附相關建築圖說部分，平面圖說圖示線稿缺漏，請確實繪製並修正，以利審閱。 (16) 建築圖說章節之立面圖說部分，目前以透視圖說檢附說明，與實際狀況不一致，請清楚表示建築物各向立面，並請標示基地建築線、境界線、申請獎勵範圍、依相關規定留設退縮範圍等尺寸及索引圖示，以利審閱。 (17) 相關剖面圖說，請標示剖面索引圖示，以利審閱。 (18) 請於報告書相關圖面標示道路寬度尺寸，與鄰地連接關係、綠帶、景觀、人行步道、汽機車車道及現有人行道之高程。 21. 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。 22. 相關單位意見請酌參。 (三) 本案經設計單位於 110 年 1 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 3 月 23 日新北府城設字第 1100160527 號核備函先行同意核備在案。 八、以上提請 110 年 4 月 9 日本市 110 年度第 4 次大會報告。
作業單位意見	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

