

## 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4月15日

發文字號：新北府城設字第1110670196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4月8日「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會111年度第7次會議」會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府111年4月6日新北府城設字第1110592138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111年4月22日內檢附修正報告書送本府辦理續審或核備。相關作業規定請依作業要點辦理。未依規定期限送請都設會審議或本府核備者，將駁回申請，並應重新提出申請。
- 三、倘對於審議結果有異議者，申請單位應於會議紀錄文到起7天內以書面提出說明。

正本：黃主任委員國峰、邱副主任委員信智、簡委員連貴、蘇委員瑛敏、鄭委員晃二、張委員銀河、胥委員直強、吳委員杰穎、崔委員懋森、許委員晉誌、洪委員迪光、江委員彥霆、董委員娟鳴、廖委員國誠、周委員繼祖、高委員文婷、李委員泰陽、汪委員俊男、湯委員潔新、古委員禮淳、林委員秀芬、郭委員俊傑、金委員肇安、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府環境保護局、新北市政府經濟發展局（討論案第2案）、新北市政府消防局（討論案第2案）、新北市政府水利局（討論案第3案）、新北市政府新建工程處（討論案第1、2案）、新北市政府養護工程處（討論案第2案）、豐佳建設股份有限公司（討論案第1案）、京震建築師事務所（討論案第1案）、南亞科技股份有限公司（討論案第2案）、宗邁建築師事務所（討論案第2案）、欣羽股份有限公司（討論案第3案）、李祖原聯合建築師事務所（討論案第3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 7 次大會會議紀錄

一、時間:111 年 4 月 8 日(星期五)上午 11 時整。

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、審議事項:

#### (一)討論案:

1.豐佳建設淡水區馬偕段 53-9 地號等 6 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。

2.南亞科技泰山區南林段 208 地號 1 筆土地 5A 研發大樓新建工程。

3.欣羽土城區明德段 240 地號等 7 筆土地集合住宅及店鋪新建工程。

七、散會:下午 12 時 30 分。

都市設計及土地使用開發許可審議會 111 年度第 7 次會議 簽到冊

|       |                                   |     |       |     |
|-------|-----------------------------------|-----|-------|-----|
| 日期    | 中華民國 111 年 4 月 8 日 (星期五) 上午 11 時整 |     |       |     |
| 地點    | 新北市政府 28 樓都委會會議室                  |     |       |     |
| 主任委員  |                                   | 黃國平 |       |     |
| 副主任委員 |                                   | 邱信雄 |       |     |
| 出席委員  | 簡委員連貴                             | 翁連貴 | 蘇委員瑛敏 |     |
|       | 鄭委員晃二                             | 鄭晃二 | 張委員銀河 | 張銀河 |
|       | 胥委員直強                             | 胥直強 | 吳委員杰穎 | 吳杰穎 |
|       | 崔委員懋森                             | 崔懋森 | 許委員晉誌 | 許晉誌 |
|       | 洪委員迪光                             | 洪迪光 | 江委員彥霆 | 江彥霆 |
|       | 董委員娟鳴                             |     | 廖委員國誠 | 廖國誠 |
|       | 周委員繼祖                             | 周繼祖 | 高委員文婷 | 高文婷 |
|       | 李委員泰陽                             | 李泰陽 | 汪委員俊男 | 汪俊男 |
|       | 湯委員潔新                             |     | 古委員禮淳 | 古禮淳 |
|       | 林委員秀芬                             | 林秀芬 | 郭委員俊傑 | 郭俊傑 |
|       | 金委員肇安                             | 金肇安 |       |     |

# 新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 111 年度第 7 次會議

## 列席單位 簽到冊

壹、時間：中華民國 111 年 4 月 8 日(星期五) 上午 11 時整

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   | 局長  | 謝利琄   |
| 新北市政府環境保護局 |     |       |
| 新北市政府經濟發展局 | 專員  | 王美惠   |
|            |     |       |
| 新北市政府消防局   |     |       |
|            |     |       |
| 新北市政府水利局   |     |       |
|            |     |       |
| 新北市政府新建工程處 |     |       |
|            |     |       |

| 單 位        | 職 稱 | 簽 名 處       |
|------------|-----|-------------|
| 新北市政府養護工程處 |     |             |
|            |     |             |
| 新北市政府城鄉發展局 |     | 李淑齡         |
|            |     | 吳敏萍         |
|            |     |             |
|            |     |             |
|            |     | 秦子傑         |
|            |     | 郭奇峰         |
|            |     | 蔡翔宇         |
|            |     | 李曉萍 謝賢錫     |
|            |     | 黃品翔 黃連順、林不權 |
|            |     |             |

| 單 位                       | 職 稱  | 簽 名 處       |
|---------------------------|------|-------------|
| 豐佳建設股份有限公司<br>(討論案第 1 案)  | 協理   | 張長勇         |
|                           |      |             |
| 京震建築師事務所<br>(討論案第 1 案)    |      | 張建樹         |
|                           |      |             |
| 南亞科技股份有限公司<br>(討論案第 2 案)  |      | 吳志祥 王偉成 李易祥 |
|                           |      | 李國良 鄭國輝 陳冠廷 |
| 宗邁建築師事務所<br>(討論案第 2 案)    |      | 陳志祥         |
|                           |      |             |
| 欣羽股份有限公司<br>(討論案第 3 案)    | 專案副理 | 雷品昕 林文田     |
|                           |      |             |
| 李祖原聯合建築師事務所<br>(討論案第 3 案) |      | 廖振宇         |
|                           | 經理   | 洪培基 劉宇鵬     |

黃建輝

| 案由 | 豐佳建設淡水區馬偕段53-9地號等6筆集合住宅新建工程(第1次變更設計)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 案號 | 討論案<br>第一案 |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|------------|
| 說明 | <p>一、申請位置：新北市淡水區馬偕段53-9地號等6筆土地。</p> <p>二、設計單位：京寰建築師事務所 建築師：張朝貴。</p> <p>三、申請單位：豐佳建設股份有限公司 負責人：陳清堯。</p> <p>四、土地使用分區：第一種住宅區(法定建蔽率40%、法定容積率120%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上15層、地下5層鋼筋混凝土構造，共173戶。</p> <p>(二)建築基地面積：5,911.72平方公尺。</p> <p>設計建築面積：1,081.68平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：18.3%≤40%。</p> <p>(三)總樓地板面積：22,922.88平方公尺。</p> <p>設計容積面積：10,286.06平方公尺。</p> <p>設計容積率：173.99%≤174%(含獎勵容積)<br/>(120%*(1+30%+15%)(允建上限)。</p> <p>(四)容積移轉面積：2,128.18平方公尺(30%)。</p> <p>基地保水獎勵：1,064.10平方公尺(15%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層至五層：防空避難室兼停車空間、停車空間。</p> <p>地上一層：入口門廳、集合住宅、管委會使用空間。</p> <p>地上二至十五層：集合住宅。</p> <p>屋突一至三層：樓梯間、機房及水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車173輛，實設210輛。(自設37輛)</p> <p>應設機車173輛，實設173輛。</p> <p>應設自行車44輛，實設44輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>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。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案前經本府109年3月5日新北府城設字第1090080892號函同意核備在案。</p> <p>(二)本案申請單位由宏榮建設股份有限公司調整為豐佳建設股份有限公司。</p> |    |            |

(三)本案前經110年10月15日專案小組審議在案，惟本案因審議回復事項未齊備，於110年11月26日申請撤案，本府於110年11月29日新北府城設字第1102190383號函同意撤回在案。

(四)本案設計單位於110年12月29日重新檢送都審報告書到府，提請111年1月24日專案小組審議。決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

1. 本府交通局意見(書面):本次變更無涉及停車場出入口變動，故就交通部分本局原則同意。

2. 本府環境保護局意見(書面):

(1) 涉及環境影響評估部分，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馬偕段53-9、93、96-2、129、148、162地號等6筆土地，基地面積5,911.72平方公尺，興建地上15層地下5層共173戶之集合住宅，建築物高度49.96公尺，場址位屬法定山坡地，非位屬重要濕地、自然保護區、國家公園，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條規定範圍，無須實施環境影響評估。惟倘後續變更達上開認定標準，仍應實施環境影響評估。

(2) 本案倘有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。

3. 本府工務局意見(書面):

(1) 地下室或屋頂層水箱請與周邊留設淨尺寸45公分空間。(水箱四周請留設淨寬(柱 $\geq$ 45cm、牆 $\geq$ 60cm))。

(2) 室內外通路請於平面圖檢討無障礙設施設計規範。

(3) 屋脊裝飾物請依建築技術規則第 1 條檢討是否符合規定。

(4) 地下層停車空間請重新檢討大小車位規定。

(5) 基地位於山坡地，涉及高程、GL、複壁、擋土牆請依建築技術規則山坡地專章及新北市政府辦理山坡地建築審查要點規定檢討。

4. 本府新建工程處意見(書面): 涉及討論案第 2 案已於前次會議函覆書面意見。

5. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面): 請提供完整建照申請書影本，以利確認本案法令適用日仍為 103 年 4 月 23 日。

6. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 本案前於 110 年 2 月 17 日新北府城開字第 1100260425 號函核准容積移轉在案，得移入接受基地位於本市淡水區馬偕段 53-9、93、96-2、129、148、162 地號等 6 筆土地(面積 5,911.72 平方公尺，第一種住宅區)之容積為 1,503.87 平方公尺(連同本府 97 年 2 月 15 日北府城開字第 0970075042 號函核准移入淡水區馬偕段 162 地號之容積為 624.35 平方公尺，故本案計算可移轉之容積合計為 2,128.22 平方公尺，申請移入接受基地之容積為 2,128.21 平方公尺)(已達接受基地基準容積 30%之上限，2,128.21 平方公尺，超出部分無償捐贈)。

7. 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」審議原則申請山坡地建築物高度放寬部分，請依下列意見修正：

(1) 本次變更退縮 5 公尺範圍部分，請配合高程適度增加街角廣場，增加可及性。

(2) 有關提供建築基地面積 10%之法定空地開放供公眾使用部分，有關複壁部分請依建管規定檢討，惟空間品質不得低於原核准。

(3) 本次變更增加建築物正向投影面寬部分，考量本案高度放寬後應降低對大屯山視覺景觀之衝擊及後方既有建物之景觀影響，故建築物正向投影面寬不得大於原核准正向投影面寬。

8. 本案申請容積移轉(30%，2,128.18 平方公尺)，原核准提出開放空間共 1,345.84 平方公尺作為公眾使用部分，請依下列意見修正：

(1) 本次變更於西側友善方案旁增加複壁以致人行步道寬度減少部分，請依原核准規劃人行步道寬度，有關複壁部分請依建管規定檢討，惟空間品質不得低於原核准。

(2) 考量西側未開闢計畫道路後續開闢，西側友善方案開放空間高程請依本府新建工程處提供之高程規劃並增加沿街植栽出入口，以利開放空間順接。

(3) 查原核准北側友善方案開放空間旁規劃休憩停留空間供公眾

- 使用，為本次變更取消開放空間旁規劃休憩停留空間部分，請依原核准留設並增設開放空間告示牌，增加開放性。
- (4) 請依原核准補充鄰地教堂關係剖面圖，說明開放空間高程關係。
- (5) 考量開放空間與鄰地整體規劃之可行性，請調整西北側友善方案開放空間植栽帶改為點狀式植栽樹穴規劃，並留設人行動線以利開放空間串聯。
9. 相關專章檢討：保水獎勵開挖率計算請補充分別標示建築面積、地下室開挖面積及複壁開挖面積後，以最大開挖面積檢討。
10. 開放空間：
- (1) 請調整人行步道規劃或增加寬度，以利人行通行。
- (2) 請運用緩坡取代開放空間範圍之台階規劃，加強友善性。
- (3) 本次變更抬高建築物基地地面增加複壁，有關複壁部分請依建管規定檢討，惟空間品質不得低於原核准。
- (4) 人行步道材質請改為防滑材質，確保防滑與易於維護。
11. 建築量體：
- (1) 本次變更建築立面造型及色系部分，本案申請山坡地建築物不受建築技術規則第 268 條之高度限制之高度放寬，考量維護天際線自然景觀，各向建築立面應以正立面規劃設計，並取消裝飾性格柵，加強與山景呼應。
- (2) 請依原核准專案小組決議，考量避免設置耗水性之設施，請以綠化取代泳池規劃並取消泳池機房設置。
- (3) 考量後續使用管理，請取消管委會使用空間內規劃挑空，大範圍機房設置部分請依新北市都市設計審議原則規定補充設備配置合理規劃。另有關垃圾暫存空間請比照原核准人行動線以不跨越車道為原則。
- (4) 屋脊裝飾物、裝飾柱及建築物高度標示請逕依建管規定檢討。
- (5) 建築物高度尺寸標示不一致，請釐清。
12. 相關單位審查：請說明本案坡審、水保、工程進度及基地周邊道路開闢情形。考量山坡地安全，本案應多考量鄰地安全及規劃排水設施，後續逕依坡審及水保審查結果辦理，以確保坡地安全性。
13. 交通運輸：
- (1) 請補充本案鄰接之未開闢計畫道路後續開闢及規劃形式。
- (2) 請補充標示車行出入口警示設施設置位置。
- (3) 請依新北市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，色系需與人行步道一致，請於鋪面專章補充說明。
14. 排水計畫及景觀綠化：
- (1) 請加強開放空間排水及保水規劃。
- (2) 本案樹種規劃請多考量喬木落葉造成開放空間濕滑。

(3) 本案排水規劃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，並依排水截水設施請與邊溝、草溝及植栽帶整體規劃。目前圖面說明過於簡略，無法判讀，請補充說明。

(4) 本次變更喬木規格及種類部分，請依新北市都市設計審議原則規定喬木應以 15 至 20 公分樹徑之規劃。

(5) 開放空間範圍內不得設置花台等阻隔物，請修正開放空間植栽帶高程。

15. 報告書部分：

(1) 請檢附法令適用日證明文件。

(2) 請補充基地地面認定檢討。

(3) 報告書 2-14 頁建築物高度有誤，請修正。

(4) 報告書 2-15-2 頁變更對照請依範本編排。

(5) 土地使用權同意書及公寓大廈規約請依範本編排。

16. 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。

17. 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。

18. 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 111 年 2 月 16 日前辦理續審事宜。

(五) 本案設計單位於 111 年 2 月 18 日檢送都審報告書到府，提請 111 年 3 月 4 專案小組審議，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，因涉及原核准之山坡地建築物高度放寬立面及面寬變更，經作業單位確認後，續提大會討論。

1. 本府交通局意見(書面)：本案變更減少戶數 130 戶後共有 173 戶，減少後停車位數量實設汽車 210 席，機車 173 席，滿足一戶一汽車位原則，另不涉及停車場出入口變更，故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：基地位於本市淡水區馬偕段 53-9、93、96-2、129、148、162 地號等 6 筆土地，基地面積 5,911.72 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 15 層地下 5 層共 173 戶之集合住宅，建築物高度 49.96 公尺，場址位屬山坡地，場址非位屬重要濕地、自然保護區、國家公園，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):本案於前次意見回復在案，本次無新增意見。
4. 本府新建工程處意見(書面):涉及討論案第 1 案本處已於前次會議函復書面意見。
5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):本案前於 110 年 2 月 17 日新北府城開字第 1100260425 號函核准容積移轉在案，得移入接受基地位於本市淡水區馬偕段 53-9、93、96-2、129、148、162 地號等 6 筆土地(面積 5,911.72 平方公尺，第一種住宅區)之容積為 1,503.87 平方公尺(連同本府 97 年 2 月 15 日北府城開字第 0970075042 號函核准移入淡水區馬偕段 162 地號之容積為 624.35 平方公尺，故本案計算可移轉之容積合計為 2,128.22 平方公尺，申請移入接受基地之容積為 2,128.21 平方公尺)(已達接受基地基準容積 30%之上限，2,128.21 平方公尺，超出部分無償捐贈)。
6. 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」審議原則申請山坡地建築物高度放寬，本次變更增加建築物正向投影面寬部分，考量本案高度放寬後應降低對大屯山視覺景觀之衝擊及後方既有建物之景觀影響，請加強基地容受力及環境友善品質後，續提大會討論，倘無法配套提升，則本次變更建築物正向投影面寬仍不得大於原核准正向投影面寬。
7. 本案申請容積移轉(30%，2,128.18 平方公尺)，原核准提出開放空間共 1,345.84 平方公尺作為公眾使用部分，有關未開闢計畫道路旁開放空間高程請依都市設計審議原則規定以面前道路高程加 15 公分為基準設置。
8. 相關專章檢討：請補充本案保水獎勵開挖率計算專章，並依前次專案小組決議檢討。
9. 建築量體：
  - (1) 本次變更建築立面造型及色系部分，本案申請山坡地建築物不受建築技術規則第 268 條之高度限制之高度放寬，考量維護天際線自然景觀，建築立面請加強整體景觀融合規劃及空間穿透性，立面色系應與山景呼應，屋脊裝飾物請修飾量體並取消垂直及水平格柵。
  - (2) 建築及景觀模擬圖請與基地周邊現況環境和後方山系併同模擬，以利檢視與都市景觀和諧關係。
  - (3) 考量後續使用管理，仍請依前次專案小組決議取消地下三層管委會使用空間內規劃挑空及大範圍機房設置部分，請依新北市都市設計審議原則規定補充設備配置合理規劃。

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            | <p>10. 排水計畫及景觀綠化：</p> <p>(1) 依「新北市都市設計審議原則」規定排水截水設施請與邊溝、草溝及植栽帶整體規劃，並請補充草溝及植栽帶排水規劃。</p> <p>(2) 本次喬木規格及種類部分，請依新北市都市設計審議原則規定喬木應以 15 至 20 公分樹徑之規劃，請修正小喬木樹徑規劃。</p> <p>(3) 開放空間及景觀配置高程請以已開闢及西側道路計畫高程表示。</p> <p>(4) 請補充西側未開闢道路規劃設計與開闢情形。</p> <p>(5) 喬木植栽間距應依種植種類適當留設。</p> <p>11. 報告書部分：</p> <p>(1) 保水獎勵面積超過獎勵上限，請修正。</p> <p>(2) 法規檢討之綠化面積不一致，請釐清。</p> <p>(3) 消防審查圖說請更新。</p> <p>(4) 請補充欄杆細部尺寸，以利確認檢討是否正確。</p> <p>(5) 請取消發電機房文字說明。</p> <p>(6) 報告書封面請改為現況合成圖。</p> <p>12. 本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。</p> <p>13. 本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議牴觸。</p> <p>14. 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並詳細載明放寬事項。</p> <p>15. 相關單位意見請酌參。</p> <p>16. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>17. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 111 年 3 月 18 日前辦理續審事宜。</p> <p>(六) 設計單位於 111 年 3 月 18 日檢送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 111 年 4 月 8 日本市 111 年度第 6 次大會討論。</p> |
| 提請確認及討論事項  | <p>一、本案依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第 3 點第 2 項規定，因基地條件特殊、內容複雜、具爭議性、涉及獎勵容積及相關規定放寬等事項，經小組認定有必要者，得提送大會審議。</p> <p>二、提請大會討論事項：山坡地建築物高度放寬之建築物高度、投影面寬變更及開放空間景觀調整。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 本次審查相關單位意見 | <p>一、本府環境保護局會後意見(書面):涉及環境影響評估部分，本局無新增意見，仍請依本局歷次審查意見辦理。</p> <p>二、本府新建工程處意見(書面):涉及討論案第 1 案本處已於前次會議函復書面意見。</p> <p>三、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):經查本案前於 110 年 2 月 17</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>日新北府城開字第 1100260425 號函核准容積移轉在案，捐贈持分面積共計 1,158.21 平方公尺，得移入接受基地位於本市淡水區馬偕段 53-9、93、96-2、129、148、162 地號等 6 筆土地(面積 5,911.72 平方公尺，第一種住宅區)之容積為 1,503.87 平方公尺(連同本府 97 年 2 月 15 日北府城開字第 0970075042 號函核准移入淡水區馬偕段 162 地號之容積為 624.35 平方公尺，故本案計算可移轉之容積合計為 2,128.22 平方公尺，申請移入接受基地之容積為 2,128.21 平方公尺)(已達接受基地基準容積 30%之上限，2,128.21 平方公尺，超出部分無償捐贈)。</p>                                                                                                                                      |
| 決議 | <p>本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，送本府依程序辦理核備。</p> <p>一、本案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」審議原則申請山坡地建築物高度放寬在案，本次變更因降低建築物高度以致增加建築物正向投影面寬，新增環境友善方案部分，請依下列意見修正後原則同意：</p> <p>(一)本次南側新增綠帶作為開放空間部分，不具使用性，請依原核准範圍設置，該面積請與北側新增開放空間面積整併，配合原核備開放空間等寬留設。</p> <p>(二)東側增加街角廣場部分，考量開放性及使用性，應搭配街道家具以硬鋪面設置，另自街角廣場後以喬木複層綠化區分公私介面。</p> <p>二、本次變更建築立面造型及色系部分，本案申請山坡地建築物不受建築技術規則第 268 條之高度限制之高度放寬，考量維護天際線自然景觀，建築立面請加強整體景觀融合規劃，立面色系應與山景呼應。</p> <p>三、考量後續使用管理，請取消地下三層設置管委會使用空間。</p> |

| 案由 | 南亞科技泰山區南林段 208 地號 1 筆土地 5A 研發大樓<br>新建工程                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 案號 | 討論案<br>第二案 |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|------------|
| 說明 | <p>一、申請位置：泰山區南林段 208 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：宗邁建築師事務所 建築師：費宗澄</p> <p>三、申請單位：南亞科技股份有限公司 負責人：吳嘉昭</p> <p>四、土地使用分區：乙種工業區(建蔽率 60%，容積率 120%，申請提高至 180%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 6 層，鋼筋混凝土構造，共 1 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：13,311.08 公尺。</p> <p>設計建築面積：8,127.39 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：59.54%≤60%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：47,437.50 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：27,920 平方公尺。</p> <p>設計容積率：179.03%≤180%(120%申請提高至 180%)<br/>(允建上限)</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下：</p> <p>1. A棟廠房：<br/>地上一層至六層：廠房、辦公室。</p> <p>2. B棟廠房：<br/>地上一層至六層：停車空間、機房、辦公室、員工餐廳。</p> <p>(五) 停車空間：應設汽車 160 輛，實設 501 輛。<br/>(含泰山區自強段 545-3 地號等 10 筆土地移入 260 輛汽車位及泰山區自強段 566 地號等 4 筆土地移入 1 輛汽車位、自設 80 輛)。<br/>應設機車 160 輛，實設 720 輛。<br/>(含泰山區自強段 545-3 地號等 10 筆土地移入 241 輛機車位、自設 319 輛)。<br/>應設自行車 24 輛，實設 24 輛。</p> <p>(六) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：<br/>本案依據「都市計畫法新北市施行細則」第 45 條第 1 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) 本案設計單位於 110 年 11 月 11 日提送都審報告書到府，錄案提請 110 年 12 月 9 日專案小組審議，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。</p> <p>1. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，經查本案係屬本局審查中之「林口特定區工十二工業區第一期第三次開發變更計畫環境影響說明書」範圍內，已於 110 年 3 月</p> |    |            |

15 日召開第 1 次審查會，並於 110 年 3 月 23 日以新北環規字第 1101529773 號函請南亞塑膠工業股份有限公司(以下簡稱南亞公司)於 110 年 6 月 20 日前補正完成，嗣經本局 110 年 6 月 3 日新北環規字第 1101063682 號函同意展延補正期限至 110 年 9 月 20 日、110 年 9 月 13 日新北環規字第 1101751022 號函同意展延補正期限至 110 年 12 月 20 日。南亞公司已於 110 年 11 月 15 日以南亞(樹)總字第 21A900327968 號函送環說書修訂本，經本局初審後，報告書未依第 1 次審查會決議第 2 點意見：「本案 A 基地之基準容積率為 210%，惟設計容積率達 315%，請說明獎勵容積內容及合理性。」充分說明，遂於 110 年 11 月 23 日以新北環規字第 1102206017 號函請南亞公司於 111 年 2 月 18 日前依本局意見製作補充說明資料。

2. 本府交通局意見(書面)：

- (1) 經查本案汽車停車位 501 席，機車停車位 720 席，為主要停車空間，請補充汽機車停車與動線計畫。
- (2) 提案表所設車輛數請再確認是否正確，並請依交通影響評估審查意見修正，有關本次開發各廠(主廠、公用及支援)各場之停車衍生需求及施工期程替代停車場請確實檢討設足，並鼓勵員工使用大眾運輸或提供接駁車，減少對周邊道路交通影響，車道出入口緩衝及各廠穿越南林路之行人設施(停車場至主廠行穿、停留處、行人號誌及時相)請依尖峰量(包括道路尖峰及、上、下、換班等人車潮集中時段)需求檢討設置足夠空間，避免溢出道路。

3. 本府新建工程處意見(書面)：本案架空走廊及地下管道議題，涉及基地前之南林路已供公眾通行，依類此案件(「南亞科技泰山區自強段 566 地號等 4 筆土地 5A 公用廠房新建工程」)之業務權管原則，暫無涉本處業務。

4. 本府養護工程處意見(書面)：

- (1) 經查本案如涉地下連通道，請依 110 年 11 月 22 日新北市都市設計及土地使用開發許可審議會決議，回歸建管審查辦理。
- (2) 本案架空走廊部分請符合淨高 4.6 公尺以上，惟上開會議決議請申請單位依土地使用分區管制要點檢討辦理，是否准予設置請逕洽建管單位及都市設計審議研議。

5. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

- (1) 本案申請建照執照日(109 年 12 月 17 日)，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)土地使用分區管制要點修(增)定條文檢討，該次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(土地使用分區

管制要點)(第二次專案通盤檢討)」為準。

- (2) 本案依土管要點規定提會放寬基準容積率，惟計畫書所載放寬後之容積率數據均不一致，請申請者自行檢核修正(P2-2-3、P3-1-1、P4-3、P4-4、P5-11-2)。
  - (3) 本案並無地下開挖，P2-2-7 地下開挖綠檢討誤繕部分請修正。
  - (4) 有關土管 53 規定申請建築時應自道路境界線退縮 4 公尺建築，並至少留設 2 公尺以上供座人行步道使用，惟本案基地臨接南泰路部分僅退縮 3.52 公尺(P4-2)，不符前開退縮規定，請配合釐清修正。
  - (5) P3-3 設置空橋連接兩宗不同建築基地部分，涉及退縮規定請依土管 52 條或 54 條核實檢討。
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系統，尚無容積移轉案件紀錄；經查詢新北市工業區總量管制查詢系統，尚無申請總量管制案件紀錄。
7. 專章檢討：
- (1) 本案依本計畫區土地使用分區管制要點第 20 點規定，申請提高容積率至 180% 部分，依「新北市林口特定區都市計畫內工業區土地申請提高容積率都市設計審議原則」第 3 點第 2 款規定：「增加退縮建築基地範圍，位屬街廓角地之基地，兩鄰路面擇一退縮，並應經都市設計及土地使用開發許可審議會同意。」擇一計畫道路退縮部分，請加強本案僅擇一側計畫道路退縮之說明，續提討論。
  - (2) 依土地使用分區管制要點第 20 點規定，位於本要點定義之整體開發地區，其申請建築檢送都市設計圖說經各市政府都市設計審議通過，及水土保持計畫、用水及用電計畫經目的事業主管機關(構)核准者，容積率不得超過 210%，有關本案於南林路側退縮合計 12 公尺(6 公尺法定退縮及 4 公尺增加退縮建築距離)部分，續提小組討論。
  - (3) 有關本案設置架空走廊跨越計畫道路部分，依照內政部 105 年 12 月發布實施「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」及內政部 93 年 11 月發布實施「擬定林口特定區計畫(工十二工業區第一期)細部計劃書」規定，應自道路境界線退縮 6 公尺建築留設法定退縮，另本案依「新北市林口特定區都市計畫內工業區土地申請提高容積率都市設計審議原則」申請提高基準容積部分，除依土地使用分區管制要點規定及其他法定規定退縮外，應增加退縮建築距離，故設置架空走廊未符合上開退縮建築之規定，倘有設置需再釐清相關適法性

- (4) 有關本案涉及山坡地建築高度放寬部分，請檢附經目的事業主管機關審定同意證明文件。
- (5) 本案地下設置管溝部分，請逕依建管規定辦理。
- 8. 本案位於乙種工業區，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，並加強稽查，可連續罰鍰，為避免此一疑慮，請依下列意見修正：
  - (1) 機電設備、衛生設備、茶水間等服務空間應集中留設公共服務核內。
  - (2) 有關本案使用項目及用途部分，為避免後續產生糾紛，本案應於銷售廣告及買賣契約載明，並告知受買人，並於使用執照核發時於附表內註記：「本建築物不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞，並轉載於公寓大廈管理規約中，如未交代致發生糾紛，賣方應自負法律責任；另辦理產權移轉時，並應將上開內容於建築改良物所有權買賣移轉契約書中清楚載明本建築物不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用。倘後續將依都市計畫及建築管理相關法令裁罰，所有權人不得異議。」。
- 9. 公共開放空間系統：
  - (1) 基地鄰接南林路側目前規劃 16 公尺寬基地破口部分，為避免形成基地破口，請於建築線側種植灌木及喬木適度縮減破口寬度。
  - (2) 本案留設開放空間，其人行鋪面寬度請留設至少 2.5 公尺淨寬，以利人行通行使用，配合景觀布設較集中之硬鋪面環境，以加強外部人行使用性及可及性。
  - (3) 請補充說明全區(A、B、C、D開發案)交通暨人行動線、停車場、開放空間等規劃資訊，以確保各案送審過程可維持開放空間品質。
  - (4) 基地鄰接南泰路側留設 4 公尺法定退縮範圍部分，不得設置構造物，請修正，
  - (5) 基地內人行道退縮寬度達 6 公尺以上，請設計雙排大型常綠喬木。
  - (6) 本案人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，橫向坡度不得大於百分之 4，並於平面配置圖標示高程，請修正。
- 10. 交通運輸系統：
  - (1) 本案請於面積計算表、提案單、車行動線圖，加強本案設置停車數量、車行動線檢討說明。
  - (2) 本案車道出入口周邊請加強警示設施，以確保人行安全使用。

- (3) 車道鋪面請與人行鋪面一致且無高差處理，另請加強自行車及人行使用鋪面連續規劃設置。
- (4) 本案請依「新北市都市設計審議原則」檢討留設自行車位。

11. 景觀計畫：

- (1) 有關建築物立面色系部分，請以大地色系規劃，加強與周邊自然環境融合，請減少量體造成視覺壓迫感，並提出經目的事業主管機關同意高度放寬前後之對比分析。
- (2) 本案綠覆率檢討請依「新北市都市設計審議原則」規定喬木尺寸，詳實換算可得之綠覆面積。
- (3) 本案請以單線圖加強說明不可綠化範圍。
- (4) 考量投樹燈對於生物及自然環境造成影響，請取消設置投樹燈。
- (5) 有關本案設置圍牆部分請依「新北市都市設計審議原則」，其高度不得高於 120 公分，牆面鏤空率須達百分之 70 以上，牆基高度不得高於 20 公分。
- (6) 本案基地內倘有既有喬木應盡可能保存，需要遷植者應妥適處理，並檢附樹種、移植方式及位置之說明；符合新北市樹木保護自治條例之樹木應依該條例規定辦理。

12. 報告書部分：

- (1) 請補充本案申請新北市工業區立體化方案相關辦理情形。
- (2) 報告書各頁所載開挖率及容積說明均不一致，請釐清後修正。
- (3) 請詳細標示本案鄰地高程。
- (4) 本案報告書所載各使用空間標示，請依建管規定檢討標示。
- (5) 請統一面積計算表與配置圖廠房使用用途。
- (6) 提案單與面積算表數值不一致，請修正。
- (7) 面積計算表、防救災計畫、景觀計畫請依本府城鄉發展局公告範本製作。
- (8) 本案現況照片請補充其拍攝位置以利確認。

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

14. 相關單位意見請酌參。

15. 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. 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12月23日前辦理續審事宜。

(二) 本案設計單位於111年1月6日提送都審報告書到府，錄案提請111年1月25日專案小組審議，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，因涉基準容積率提高及規模達大會標準，經作業單位確認後，續提大會討論。

1. 本府環境保護局意見(書面)：本案涉及環境影響評估部分，係屬本局審查中之「林口特定區工十二工業區第一期第三次開發變更計畫環境影響說明書」範圍內，已於110年12月29日召開第2次審查會，並於111年1月5日以新北環規字第1110015474號函請南亞塑膠工業股份有限公司於111年4月8日前依審查意見補正在案。

2. 本府交通局意見(書面)：

(1) 經查本案汽車停車位501席，機車停車位720席，為主要停車空間，請補充汽機車停車與動線計畫。

(2) 提案表所設車輛數請再確認是否正確，並請依交通影響評估審查意見修正，有關本次開發各廠(主廠、公用及支援各場之停車衍生需求及施工期程替代停車場請確實檢討設足，並鼓勵員工使用大眾運輸或提供接駁車，減少對周邊道路交通影響，車道出入口緩衝及各廠穿越南林路之行人設施(停車場至主廠行穿、停留處、行人號誌及時相請依尖峰量(包括道路尖峰及、上、下換班等人車潮集中時段需求檢討設置足夠空間，避免溢出道路。

(3) 施工及營運期間停車場開闢期程，開發單位應擬妥配套及可銜接使用避免產生階段落差並依交評意見辦理。

3. 本府消防局意見(書面)：有關今日討論三案整體為爭取容積獎勵增加建築物退縮寬度部分，應全面審視是否影響原核定之消防車輛救災活動空間內容，並送本局災害搶救科進行審查。

(1) 本次工程內容包含潔淨區設置，就前日業主及其委託廠商親訪本局討論潔淨區排煙設備免設條件尚未取得共識，本局就會前綜整意見其潔淨區消防安全設備設置要點第9點之潔淨區定義除內政部消防署有另文解釋，否則其設備免設仍應符合各款條件。

(2) 另查本次新建工程完工後預計供公共危險物品及可燃性高壓氣體之儲存及處理作業使用，其建築物之位置、構造、設備及其消防安全設備請依相關規定檢討設置。

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢工業區總量管制及土地容積移轉申請案管理系統，尚查無容積移轉、

工業區總量管制申請紀錄。

5. 專章檢討：

(1) 依土地使用分區管制要點第 20 點規定，位於本要點定義之整體開發地區，其申請建築檢送都市設計圖說經各市政府都市設計審議通過，及水土保持計畫、用水及用電計畫經目的事業主管機關(構)核准者，容積率不得超過 210%，有關本案於南林路側退縮合計 10 公尺(6 公尺法定退縮及 4 公尺增加退縮建築距離)部分，請依下列意見修正並提續提大會討論。

A. 本案依「新北市林口特定區都市計畫內工業區土地申請提高容積率都市設計審議原則」之第 3 點第 2 款規定部分，續提大會討論。

B. 本案請考量林口特定區工十二工業區開放空間之延續，應套繪既有人行系統後，整體規劃人行及自行車動線，並補充相關圖說。

C. 為確保廠區員工穿梭各廠區使用，請妥善規劃人行穿越空間。

D. 本案請考量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無障礙使用，不得設置階梯及坡道並移除圍牆等阻隔性設施，請修正。

E. 基地鄰接南泰路側所留設之沿街人行通行寬度不得低於 2 公尺寬。

(2) 有關本案涉及山坡地建築高度放寬部分，請檢附經目的事業主管機關審定同意證明文件。

(3) 本案地下設置管溝部分，請逕依建管規定辦理。

6. 公共開放空間系統：

(1) 本案留設開放空間，其人行鋪面寬度請留設至少 2.5 公尺淨寬，以利人行通行使用，配合景觀布設較集中之硬鋪面環境，以加強外部人行使用性及可及性。

(2) 基地鄰接南泰路側留設 4 公尺法定退縮範圍部分，不得設置固定式構造物，請修正。

(3) 請補充說明本區廠房之間員工早、中、晚時段人流移動資訊。

(4) 本案人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，橫向坡度不得大於 4%，並於平面配置圖標示高程，請修正。

7. 交通運輸系統：

(1) 本案依「新北市都市設計審議原則」申請機車數量大於 100 部，汽機車車道寬度於人行空間出入口處應縮減為 8 公尺以下，目前規劃車道破口寬度達 10 公尺不符合上開審議原則規定，請詳實檢討法規並修正。倘涉及前開放寬事項請依「新北市都市設計審議原則」專章檢討

後，續提大會討論。

- (2) 本案請於面積計算表、提案單詳實檢討說明本案依土地使用分區管制要點、「新北市都市設計審議原則」及建管規定分別檢討後需設置之停車(汽、機車及裝卸位)數量。
  - (3) 請補充本案裝卸貨車進入基地之行駛軌跡及轉彎半徑，並依照土地使用分區管制要點及建築技術規則檢討其裝卸車位數量。
  - (4) 本案請於面積計算表、提案單、車行動線圖，加強本案設置停車數量、車行動線檢討說明。
  - (5) 請說明本案接駁車設置位置及停靠站，並確保不造成對外部交通影響。
  - (6) 請於圖面補標示與鄰地連接關係、綠帶、景觀、人行步道、汽機車車道及現有人行道之高程。
  - (7) 本案依「新北市都市設計審議原則」檢討留設自行車位，請補充其設置位置。
8. 本府水利局已訂定新北市透水保水自治條例，故「新北市都市設計審議原則」已刪除原透水分規定，請以低衝擊開發設計原則，透水檢討部分請移除。
9. 景觀計畫：
- (1) 本案依「都市計畫法新北市施行細則」檢討留設屋頂綠化有誤，不得扣除車道面積及管道間等，請修正。倘涉及前開放寬事項請依「新北市都市設計審議原則」專章檢討後，續提大會討論。
  - (2) 本案依「都市計畫法新北市施行細則」第 43 條規定檢討，檢討綠化面積計算部分，請以色塊區分不可綠化範圍及綠化範圍，另「無法綠化之面積」適用項目，請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函辦理，目前扣除範圍有誤請修正。
  - (3) 本案設置法定喬木種植數量計算，請以實設綠化量檢討之。
10. 報告書部分：
- (1) 修正對照表請確實逐項檢討製作修正對照圖，並標示回應頁碼。
  - (2) 本案剖面圖請詳細標示其剖面範圍。
  - (3) 報告書平、立、剖面圖請補充說明比例尺寸，以利審閱。
  - (4) 本案報告書所載各使用空間標示，請依建管規定檢討標示。
  - (5) 相關建築面積檢討及計算單線圖，逕依建管規定，無須檢附。
  - (6) 提案單與面積算表數值不一致，請修正。
  - (7) 面積計算表、防救災計畫、景觀計畫、附件內容請依本

府城鄉發展局公告範本製作。

(8) 請刪除立面之廣告招牌物 LOGO 示意圖，請修正。

11. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。
12. 相關單位意見請酌參。
13. 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則 48 條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。
14. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。
15. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 111 年 2 月 17 日前辦理續審事宜。

(三) 本案設計單位於 111 年 2 月 7 日函送都審報告書到府。提請 111 年 2 月 11 日本市 111 年度第 2 次大會討論。決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，送本府續提小組審議。

1. 本府環境保護局意見(書面): 涉及環境影響評估部分，經查屬本局審查中之「林口特定區工十二工業區第一期第三次開發變更計畫環境影響說明書」範圍內，已於 110 年 12 月 29 日召開第 2 次審查會，並於 111 年 1 月 5 日以新北環規字第 1110015474 號函請南亞塑膠工業股份有限公司於 111 年 4 月 8 日前補正完成在案。
2. 本府交通局意見(書面): 接駁車停靠站應妥予規劃，避免設置於轉角處。
3. 本府養護工程處意見(書面): 本處無意見。
4. 本府新建工程處意見(書面): 提請討論事項暫無涉本處業務。
5. 本案申請提高基準容積由 120% 至 180% 部分，依「新北市林口特定區都市計畫內工業區土地申請提高容積率都市設計審議原則」規定應自法定退縮後再增加 4 公尺退縮，惟本案臨南泰路側未依規定退縮建築，且基地條件對環境視覺景觀衝擊較大，請配合調整量體、高度及開放空間整體修正。
6. 本案依小組意見提出本計畫區法定退縮整體規劃配置部分，因部分人行道留設不足寬，故南林路兩側 A 廠區至 D 廠區(含既有廠區) 法定退縮 6 公尺人行步道，請以工程手法以足寬 4 公尺人行步道留設，以利串連開放空間系統。
7. 人行步道或開放空間高程橫向坡度不得大於 2.5%，並詳細標示高程關係，請修正。
8. 有案涉及山坡地建築高度放寬部分，請依「建築技術規則」

規定檢附經目的事業主管機關審定同意證明文件。

9. 本案設置2處8公尺寬車道出入口部分，考量臨南泰路側部分僅作為垃圾運送及廚房卸貨後場動線，車道出入口請以6公尺以下設置。
10. 本案設置法定車位部分，請逕依建管規定辦理。
11. 報告書附件資料、書圖格式及相關計算，多次小組審議已請本案修正檢討，惟此次報告書內容仍未確實改進，請申請單位督促設計單位確實檢核修正。

(四) 本案設計單位於111年3月11日函送都審報告書到府。提請111年3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，因涉基準容積率提高及規模達大會標準，經作業單位確認後，續提大會討論。

1. 本府交通局意見(書面): 接駁車停靠站應妥予規劃，避免設置於轉角處。
2. 本府環境保護局意見(書面): 涉及環境影響評估部分，經查本案係屬本局審查中之「林口特定區工十二工業區第一期第三次開發變更計畫環境影響說明書」範圍內，已於110年12月29日召開第2次審查會，並於111年1月5日以新北環規字第1110015474號函請南亞塑膠工業股份有限公司(以下簡稱南亞公司)於111年4月8日前補正完成。南亞公司已於111年3月21日以南亞(樹)總字第22020039CF28號函送環說書第4次修訂本，本局已於111年3月22日函請機關確認中。
3. 本府養護工程處意見(書面): 查本案已取消設置架空走廊，如涉地下管道結構體之設置，請依111年2月23日新北養橋字第1114819145號函辦理。
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. 專章檢討:

(1) 本案依「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)書」土管要點第20點規定(略以):「…申請建築檢送都市設計圖說經本府都市設計審議通過，及水土保持計畫、用水及用電計畫經目的事業主管機關(構)核准者，容積率不得超過210%。」申請提高基準容積，並依「新北市林口特定區都市計畫內工業區土地申請提高容積率都市設計審議原則」除依土地使用分區管制規定、及其他法令規定退縮外，增加退縮建築距離4公尺，由基準容積率120%提高至180%部份，增加退縮建築距離範圍之景觀植栽帶應達1.5公尺寬請修正後，續提大會討論。

(2) 承上，經查本案現況南泰路部分路段其道路與法定退縮間設有駁坎，惟查地面一層配置圖未清楚說明與人行空間處理方式且剖面圖繪製錯誤，請釐清後修正。

(3) 本案涉及山坡地建築高度放寬部分，請依「建築技術規則」規定檢附經目的事業主管機關審定同意證明文件。

6. 公共開放空間系統：

(1) 本案依歷次意見提出本計畫區法定退縮整體規劃配置部分，南林路兩側 A 廠區至 D 廠區(含既有廠區)法定退縮 6 公尺人行步道，請以工程手法以足寬 4 公尺人行步道留設，以利串連開放空間系統。另有關鋪面設計請配合動線順暢引導。

(2) 本案法定退縮及增加退縮建築距離範圍，應具有公共性、開放性、服務性與可及性，且並供非特定民眾休憩與使用為原則，範圍內不得設置阻隔性之花台、植栽(灌木)帶、通排氣墩等，請修正。

(3) 景觀剖面 A 詳圖人行步道及開放空間高程橫向坡度大於 2.5%，請依歷次會議決議修正。並詳細標示高程關係。

7. 交通運輸系統：

(1) 請標示本案依「新北市都市設計審議原則」檢討之平地緩衝空間，並依規定檢討。

(2) 請詳細說明移入本基地之停車數量、基地地號。

8. 本案資源回收、垃圾暫存及操作空間設置於一樓，請妥善圍蔽並考量環境維護。

9. 報告書部分：

(1) 報告書修正對照表之修正後圖面請以最新配置圖檢討。

(2) 本案報告書所載各使用空間標示，請依建管規定檢討標示。

(3) 相關建築面積檢討及計算單線圖，逕依建管規定，無須檢附都審報告書。

(4) 報告書平、立、剖面圖請補充說明比例尺寸，以利審閱。

(5) 報告書附件資料、書圖格式及相關計算，多次小組審議已請本案修正檢討，惟此次報告書內容仍未確實改進，請申請單位督促設計單位確實檢核修正。

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並詳細載明放寬事項。

11. 相關單位意見請酌參。

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

13. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

14. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 111 年 4 月 6 日前辦理續審事宜。

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                | <p>(五)設計單位於111年3月25日檢送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請111年4月8日本市111年度第6次大會討論。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 提請<br>確認<br>及討<br>論事<br>項                      | <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)申請提高基準容積。</p> <p>(二)全區人行開放空間。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 本<br>次<br>審<br>查<br>相<br>關<br>單<br>位<br>意<br>見 | <p>一、本府環境保護局會後意見(書面):及環境影響評估部分，經查本案係屬本局審查中之「林口特定區工十二工業區第一期第三次開發變更計畫環境影響說明書」範圍內，已於110年12月29日召開第2次審查會，並於111年1月5日以新北環規字第1110015474號函請南亞塑膠工業股份有限公司(以下簡稱南亞公司)於111年4月8日前補正完成。南亞公司已於111年4月7日南亞(樹)總字第221700202E8B號函送環說書第5次修訂本，本局已於111年4月7日函請機關確認中。</p> <p>二、本府養護工程處會後意見(書面):涉及本處討論案第2案部分，已取消設置架空走廊，如涉地下管道結構體之設置，請依111年2月23日新北養橋字第1114819145號函辦理。</p> <p>三、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，經查詢新北市工業區總量管制查詢系統，尚無申請總量管制案件紀錄。</p>                                                                                |
| 決<br>議                                         | <p>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，送本府依程序辦理核備。</p> <p>一、依土地使用分區管制要點第20點規定，位於本要點定義之整體開發地區，其申請建築檢送都市設計圖說經各市政府都市設計審議通過，及水土保持計畫、用水及用電計畫經目的事業主管機關(構)核准者，容積率不得超過180%，有關本案於南林路退縮10公尺(6公尺法定退縮及4公尺增加退縮建築距離)及南泰路退縮8公尺(4公尺法定退縮及4公尺增加退縮建築距離)部分，請依下列意見修正後，原則同意。</p> <p>(一)本案因基地現況地形高程差，考量全區開放空間串聯，原則同意基地南側於4公尺增加退縮建築距離，並以坡道及符合無障礙設計規範之平台設置為原則，以利連通南林路及南泰路設置之開放空間。</p> <p>(二)承上，有關建築物下邊坡部分請加強植栽與緩坡方式柔化空間界面。</p> <p>(三)南泰路留設4公尺法定退縮高程應配合計畫道路高程設置，相關平面圖標示錯誤，請修正。</p> <p>二、開放空間及景觀規劃部分：</p> <p>(一)開放空間退縮合計達6公尺以上部分，請連續規劃雙排大型常綠喬木。</p> |

|  |                                                                                         |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>(二)人行步道及開放空間高程橫向坡度，除依相關規定設置外，不得大於 4%。</p> <p>(三)本案設置擋土牆部分，為降低環境景觀衝擊，請於壁面增加爬藤類植物。</p> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------|

| 案由 | 欣羽股份土城區明德段 240 地號等 7 筆土地店鋪及集合住宅新建工程                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 案號 | 討論案<br>第三案 |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|------------|
| 說明 | <p>一、申請位置：土城區明德段 240 地號等 7 筆地號。</p> <p>二、設計單位：李祖原建築師事務所 建築師：黃文旭。</p> <p>三、申請單位：欣羽股份有限公司 負責人：陳慧萍。</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(法定建蔽率 50%、法定容積率 240%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 25 層、地下 4 層，鋼筋混凝土構造，共 362 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：7,492.65 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：2,347.45 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：31.33%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：55,032.26 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：28,232.29 平方公尺。</p> <p>設計容積率：376.7%(含容積獎勵)≤376.8%<br/>[240%*(1+6%+6%+3%+2%+40%)](允建上限)。</p> <p>(四)容積移轉面積：7,192.94 平方公尺。(40%)</p> <p>綠建築獎勵：1,078.94 平方公尺。(6%)</p> <p>智慧建築獎勵：1,078.94 平方公尺。(6%)</p> <p>耐震標章獎勵：539.47 平方公尺。(3%)</p> <p>性能設計獎勵：359.64 平方公尺。(2%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二層至地下四層：停車空間、機械室。</p> <p>地下二層：防空避難室間停車空間、機械室。</p> <p>地下一層：停車空間、機房</p> <p>地上一層：店鋪、門廳、管委會使用空間。</p> <p>地上二層：管委會使用空間、集合住宅。</p> <p>地上三層至二十五層：集合住宅。</p> <p>屋突一層：樓梯間。</p> <p>屋突二層：樓梯間、機械室。</p> <p>屋突二層：樓梯間、機械室、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 362 輛，實設汽車 450 輛。(自設 88 輛)</p> <p>應設機車 362 輛，實設機車 368 輛。(自設 6 輛)</p> <p>應設自行車 56 輛，實設自行車 56 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案係依據「都市計畫法新北市施行細則」第 45 條第 1 項第 1 點：<br/>「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</p> |    |            |

者。」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 111 年 3 月 15 日提送都審報告書到府，錄案提請 111 年 3 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)左側棟緊急升降機請檢討建築技術規則 107 條第 1 項第 2 款之步行距離。
- (2)左側棟無障礙之通路請依規定檢討。
- (3)屋頂突出物高度超過 9 公尺(P7-3)。
- (4)屋突及其透空部分請依建築技術規則檢討，另是否涉及屋脊裝飾物請依建照業務手冊檢討。
- (5)地上 2 層右棟、3 層左棟之露、陽臺出入行為請確認。
- (6)地上 2 層右棟之特別安全梯請依建築技術規則 241 條檢討。
- (7)請於平面圖標示落物曲線。
- (8)請檢附免計容積之計算單線圖。
- (9)地下室空間名稱請補齊。
- (10)建築面積如何計算？警衛室是否計入建築面積 P4-8？請於 1 層平面圖上色區分範圍。
- (11)請檢討逃生之步行距離及重複步行距離。
- (12)請將開挖範圍套繪至 1 層平面圖。
- (13)地下 1 層樓高超過 4 公尺，機車專用坡道請依新北市建築物機車停車空間設置要點檢討。
- (14)本案申請「裝飾柱」提請審議放寬，倘後續都設會未同意本案放寬，則仍請依建照業務工作手冊規定檢討。
- (15)高層建築物是否設置燃氣設備請依規定檢討。

2. 本府交通局意見(書面)：

- (1)本案為第 1 類建築物，規劃 362 戶(含集合住宅、店鋪)，設置汽車停車位 450 席、機車 368 席，已達建築物交通影響評估準則提送交評門檻，請依本局後續審查意見修正。
- (2)考量現況物流宅配與外送平台車輛短時臨停需求，請於一樓地面層規劃短時臨停車位或停放區。

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：基地位於本市土城區明德段 240、241、243、243-1、243-2、243-3、245 地號等 7 筆土地，場址非位屬重要濕地，基地面積 7,492.65 平方公尺，興建地上 25 層地下 4 層共 362 戶之店鋪、集合住宅，建築物高度 74.2 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. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：前於111年2月23日新北府城開字第1110305249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40%(接受基地連接道路寬度12公尺/臨路條件12%+接受基地內部條件22%+接受基地外部環境改善項目6%)，其中申請捐贈土地部分為24%，繳納代金部分為16%(繳納代金部分占申請移入容積總量之40%)，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積40%之上限(7,192.94平方公尺，位於整體開發地區，非位於法定山坡地範圍)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。
5. 本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：
- (1)法規檢討：本案適用108年7月3日「都市計畫法新北市施行細則」及108年12月2日「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)(土地使用分區管制要點通盤檢討)」案規定。
- A. 都市計畫法新北市施行細則：
- a. 第6條：請依上開土管規定檢討。
  - b. 第16條：本案屬第二種住宅區，免依第16條規定檢討。
  - c. 第37條：上開土管要點無針對開挖率訂定特殊規定，請依施行細則第37條規定檢討。
  - d. 第39條：依上開土管規定，第二種住宅區容積率240%，建蔽率依施行細則規定辦理。
  - e. 第40、41條：請依上開土管規定檢討。
  - f. 第47、48條：請依照施行細則及土管規定檢討容積獎勵，另容積獎勵未包含容積移轉，請修正。
- B. 土地使用分區管制要點：
- a. 第4條：依上開土管規定，第二種住宅區容積率240%，建蔽率依施行細則規定辦理，其餘非相關文字請刪除。
  - b. 第9條：土管規定有錯字請修正。
  - c. 第11條：土管規定有錯漏請修正。
- (2)P.1-3 容積獎勵計算式有誤，另容積獎勵未包含容積移轉，請修正。
- (3)P.4-3 適用土管有誤請修正。
- (4)P.4-3、4-4、5-1 容積獎勵未包含容積移轉，請修正。
6. 本案申請容積移轉評點項目部分：
- (1)本次申請容移評點之廣場式開放空間部分，查報告書面目前規劃與本府110年10月28日新北府城開字第1101857284號函，申請容移移轉「基地內部條件-地面層開放空間-廣場式開放空間」面積不一致，且目前青隆街側廣場式開放空間被高層緩衝空間切割，導致開放性與可及性降低，請依前開號函原規劃留設完整之廣場式開放空間。倘涉及容移評點內容變更請依程序

辦理。

- (2)承上，本次申請基地北側鄰地界線處側申請設置容移評點廣場式開放空間部分，考量其可及性及完整性不佳，請整併全區廣場式開放空間留設。
- (3)目前規劃廣場式開放空間其景觀植栽與開放空間規劃過於擁擠，請考量基地開放空間對外串連及開放性，將喬木間距留設至少達 4 公尺以上，並調整青福街、青仁路、青隆街植栽配置，設置集中型硬鋪面規劃街道傢俱，以利作為廣場休憩使用。
- (4)建築物一樓為住宅用途使用（如住戶單元、公共服務空間…等），須自建築物牆面線全長留設 2 公尺寬之緩衝空間，該緩衝空間不得採計。
- (5)本案依「新北市都市設計審議原則」檢討景觀及救災間、容移評定項目「基地內部條件-基地境界線最小退縮距離」部分，應自基地境界線退縮淨寬合計 3 公尺以上建築，目前範圍內設有圍牆，請取消設置。
- (6)開放空間範圍，容移獎勵部分維護基金計算請一併調整後重新建討計算。

#### 7. 公共開放空間系統：

- (1)有關本案申請容移評點之開放空間及法定退縮部分，應具有公共性、開放性、服務性與可及性，且並供非特定民眾休憩與使用為原則，範圍內不得設置阻隔性之花台、植栽(灌木)帶、通排氣墩等，請修正。
- (2)報告書配置圖與剖面圖請補充北側地界線處鄰地高程，並確保順平無差處理，不得設置阻隔設置如：花台，倘覆土深度不足請以降板設計。
- (3)有關地面一層配置圖多功能戶外休憩區灰色鋪面規劃，請補充空間使用說明。
- (4)各區開放空間之橫向坡度不得大於 4%規劃，並補充檢討。
- (5)為考量全區開放空間系統規劃，請套繪東北側開發案(土城區明德段 235、236、238 地號等 3 筆土地)地面一層配置圖及周邊鄰近開發案，並確認整體高埕規劃。

#### 8. 交通系統部分：

- (1)有關本案車道出入口設置位置，能否移設至次要道路(青福街)側規劃，應分析周邊量體開發、幼兒園及運動設施之交通行為後，並配合交通影響評估審查內容作整體性考量。
- (2)本案無障礙車位請移設至鄰近垂直服務核規劃，以利無障礙人士使用。

#### 9. 本案例外牆裝飾柱部分，請依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，請取消專章並逕依建管規定辦理。

10. 本案無法綠化面積檢討有誤，其無障礙室外通路扣除寬度請依建管規定檢討修正。
11. 考量使用安全，本案屋頂露臺規劃花台部分請調降高度，並確保與女兒牆間有安全緩衝空間。
12. 報告書部分：
  - (1) 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)，以利審閱。
  - (2) 本案燈具配置圖其圖例索引與配置圖燈具圖例無法簡單辨別，請重新標示。
  - (3) 無涉及都市設計審議放寬項目，請於報告書中刪除。
  - (4) 公寓大廈管理規約應包括下列管理維護事項：基地內鄰棟間隔、法定退縮、開放空間、建築物夜間照明、圍牆、景觀植栽及垃圾車暫停位等管理維護方式。另有關本案依新北市都市設計審議原則規定設置之社區使用車位不得計入法定停車數量及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。
13. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。
14. 相關單位意見請酌參。
15. 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 48 條申請 6%綠建築容積獎勵、6%智慧建築容積獎勵、3%耐震標章、2%性能設計部分，請申請人於建造執照前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則第 46 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂。
16. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。
17. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 111 年 4 月 6 日前辦理續審事宜。
- (二) 本案設計單位於 111 年 3 月 29 日函送都審報告書到府。提請 111 年 3 月 31 日專案小組審議，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，因達大會規模，經作業單位確認後，續提大會討論。
  1. 本府交通局意見(書面):有關停車場出入口部分本局原則無意見，交評請依本局後續審查意見修正。
  2. 本府工務局意見(書面):
    - (1) 左側棟緊急升降機請檢討建築技術規則 107 條第 1 項第 2 款之步行距離。
    - (2) 左側棟無障礙之通路請依規定檢討。
    - (3) 屋頂突出物高度超過 9 公尺(P7-3)。
    - (4) 屋突及其透空部分請依建築技術規則檢討，另是否涉及屋脊裝

飾物請依建照業務手冊檢討。

(5)B 棟露臺下方為何，另地上 2 層右棟、3 層左棟之露、陽臺出入行為請確認。

(6)1 樓 7 店鋪左側是否為特安梯(無排煙室)，地上 2 層右棟之特別安全梯請依建築技術規則 241 條檢討。

(7)建築面積請於 1 層平面圖上色區分範圍並標示落物曲線

(8)請檢附免計容積之計算單線圖，1 樓警衛室空間及建物使用類組，是否檢討容積。

(9)地下室空間名稱請補齊，另請將開挖範圍套繪至 1 層平面圖。

(10)地下 1 層樓高超過 4 公尺，機車專用坡道請依新北市建築物機車停車空間設置要點檢討，另無障礙機車數量應比照汽車設置。

(11)本案申請「裝飾柱」提請審議放寬，倘後續都設會未同意本案放寬，則仍請依建照業務工作手冊規定檢討。

(12)店鋪面積應大於 150 平方公尺，樓層高度才可超過 4.2 公尺

(13)6 號店鋪與管委會空間是否有隔牆，梯廳與管委會空間應虛線區分，另管委會空間不得作為防火避難路徑使用。

(14)設計地面 GL 應為外牆接觸最低點，另防空避難室露出地面應為 25 公分以上(請於剖面標示)。

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:基地位於本市土城區明德段 240、241、243、243-1、243-2、243-3、245 地號等 7 筆土地，基地面積 7,492.65 平方公尺，場址非位屬重要濕地，興建地上 25 層地下 4 層共 362 戶之店鋪、集合住宅，建築物高度 85.30 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. 本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面):

(1)查本案適用 108 年 7 月 3 日「都市計畫法新北市施行細則」及 108 年 12 月 2 日「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)(土地使用分區管制要點通盤檢討)」案規定，先行敘明。

(2)都市計畫法新北市施行細則

A. 第 6 條:本案未涉及都市計畫變更。

B. 第 16 條:本案屬第二種住宅區，免依第 16 條規定檢討。

C. 第 37 條:上開土管要點無針對開挖率訂定特殊規定，請依施行細則第 37 條規定檢討。

D. 第 39 條:依上開土管規定，第二種住宅區容積率 240%，建蔽率依施行細則規定辦理。

E. 第 40、41 條:請依上開土管規定檢討。

(3)土地使用分區管制要點第 9 條，土管規定有錯字請修正。

(4)綠建築、智慧建築、無障礙住宅容積獎勵:經查土城區明德段 240 地號等 7 筆土地尚未有申請紀錄。

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111年2月23日新北府城開字第1110305249號函確認書面要件,本案接受基地可移入容積為基準容積之40%(接受基地連接道路寬度12公尺/臨路條件12%+接受基地內部條件22%+接受基地外部環境改善項目6%),其中申請捐贈土地部分為24%,繳納代金部分為16%(繳納代金部分占申請移入容積總量之40%),其申請容積移轉量已達接受基地基準容積40%之上限(7,192.94平方公尺,位於整體開發地區,非位於法定山坡地範圍),惟接受基地實際移入之容積,仍應依後續審議結果為準。
6. 前次小組決議本案應補充標示各區與鄰地高程,且與鄰地之橫向坡度不得大於4%設計,惟查修正後報告書高程並無配合決議事項修正,且道路高程與基地內高程規劃不當,其青福街側道路高程(E.L.+18.15)至基地內多功能戶外休憩區(E.L.+21)抬高2.85公尺高後,接著至地界線處高程(E.L.+18.15)急遽下降2.85公尺,造成本基地與鄰地開發案(明德段242地號)間形成聳立之擋牆,為符合前次小組決議及確保本案基地與鄰地高程順平規劃,本案地界線處之高程規劃應順著道路高程設計,並與鄰地以順平方式處理。
7. 承上,經查地面一層管委會空間均以E.L.+21規劃,應考量整體建築規劃及高程設計,請配合前開意見一併調降建築物室內高程。
8. 請依前次小組決議修正地界線處與鄰地之高程,不得設置花台請修正,倘覆土深度不足請以降板設計。
9. 請依前次小組決議修正地界線處與鄰地之高程,不得設置花台請修正,倘覆土深度不足請以降板設計。
10. 本案申請容積移轉評點項目部分:
  - (1)本次申請評定項目之廣場式開放空間部分,青福街側廣場式開放空間目前規劃10公尺深景觀綠帶切割與青隆街側廣場式開放空間串連,請增加人行通行空間至少3公尺以上及加強開放性。倘涉及容積移轉評定表內容變更請依程序辦理。
  - (2)承上,店鋪編號07前廣場式開放空間範圍規劃之綠帶請縮減寬度,增加外側人行通行空間1.5公尺寬,加強開放空間之串連。
  - (3)本案鄰接青隆街規劃之店鋪面前規劃綠帶部分,請考量商業人潮使用,應以硬鋪面設置調整景觀綠帶。
  - (4)本案申請評定項目廣場式開放空間部分,請建築技術規則設計施工編第283條規定任一邊之最小淨寬度在6公尺以上,請修正。
  - (5)高層建築緩衝空間不得與廣場式開放空間重疊檢討,請修正。

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          | <p>11. 交通運輸系統：</p> <p>(1) 本案地下一層機車坡道為確保轉彎半徑符合建管規定及使用安全，請取消轉彎處機車停車格及阻隔牆面以增加轉彎半徑寬度，將其機車格挪移至請其他位置，以加強上下坡機車通行使用安全。</p> <p>(2) 本案地下一層垃圾裝卸車位考量使用便利性，請取消鐵捲門及右側隔間通路。另本案依「新北市都市設計審議原則」規定留設之垃圾裝卸車位及社區訪客停車位不得編號車位，也不得計入法定停車數量及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。</p> <p>12. 本案依「新北市都市設計審議原則」檢討喬木部分，2樓露臺喬木不得列入計算，請釐清後修正。</p> <p>13. 本案各樓層高度，請逕依建管規定辦理。</p> <p>14. 報告書部分：</p> <p>(1) 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)，以利審閱。</p> <p>(2) 請補充與鄰地高程處理之多向剖面圖並以順平方式處理。</p> <p>(3) 本案燈具配置圖其圖例索引與配置圖燈具圖例無法簡單辨別，請重新標示。</p> <p>(4) 公寓大廈管理規約應包括下列管理維護事項：基地內鄰棟間隔、法定退縮、開放空間、建築物夜間照明、圍牆、景觀植栽及垃圾車暫停位等管理維護方式。</p> <p>15. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。</p> <p>16. 相關單位意見請酌參。</p> <p>17. 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第48條申請6%綠建築容積獎勵、6%智慧建築容積獎勵、3%耐震標章、2%性能設計部分，請申請人於建造執照前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則第46條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂。</p> <p>18. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>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111年4月14日前辦理續審事宜。</p> <p>(三) 本案設計單位於111年3月31日函送都審報告書到府。</p> <p>八、 以上提請111年4月8日本市111年度第6次大會討論。</p> |
| 提請確認及討論事 | <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、 提請大會討論及確認事項：</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 項          | <p>(一) 全區開放空間。</p> <p>(二) 高程設計。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 本次審查相關單位意見 | <p>一、本府環境保護局會後意見(書面):涉及環境影響評估部分,據所附資料載:基地位於本市土城區明德段 240、241、243、243-1、243-2、243-3、245 地號等 7 筆土地,場址非位屬重要濕地,基地面積 7,492.65 平方公尺,興建地上 25 層地下 4 層共 362 戶之店鋪、集合住宅,建築物高度 87.60 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。</p> <p>二、本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面):請依 111 年 3 月 31 日「新北市都市設計及土地使用開發審議會」專案小組會議本科意見修正。</p> <p>三、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):查本案前於 111 年 2 月 23 日新北府城開字第 1110305249 號函確認書面要件,本案接受基地可移入容積為基準容積之 40%(接受基地連接道路寬度 12 公尺/臨路條件 12%+接受基地內部條件 22%+接受基地外部環境改善項目 6%),其中申請捐贈土地部分為 24%,繳納代金部分為 16%(繳納代金部分占申請移入容積總量之 40%),其申請容積移轉量已達接受基地基準容積 40%之上限(7,192.94 平方公尺,位於整體開發地區,非位於法定山坡地範圍),惟接受基地實際移入之容積,仍應依後續審議結果為準。</p>                    |
| 決議         | <p>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,送本府依程序辦理核備。</p> <p>一、有關前次小組決議涉及基地內高程與鄰地以順平方式處理部分,前次小組於鄰地開發案(明德段 242 地號)因道路高程與基地內高程規劃不當所設計之擋牆部分,經查報告書部分剖面圖地界線退縮 3 公尺仍未修正(如 D、J、K、L 剖面等),請以淨空且順平方式規劃,並確保範圍內不得設置阻隔設施,請修正。另有關沿街人行道部分斜率請以 2.5%以下設置。</p> <p>二、依容積移轉評定原則留設廣場式開放空間部分,青福街側留設 10 公尺深廣場式開放空間目前留設大面積綠帶部分,考量提供公眾使用,應增加休憩停留空間並配合設置街道家具及景觀高燈。另涉及容積移轉評定原則調整部分,請循程序辦理變更。</p> <p>三、本案依土地使用分區管制要點第 9 點及「住宅性能評估實施辦法」規定申請第一級無障礙環境者容積獎勵 359.64 平方公尺(2%)部分,有關無障礙通路經由一樓戶外階梯檢討動線部分,請依規定辦理。</p> <p>四、本案於車道上方設置構造物及景觀造景部分,為避免建築量體過大,對鄰地產生壓迫感,請依建管規定檢討並以高度 1.2 公尺以下為限設置。</p> <p>五、有關前次小組決議涉及本案地下一層機車坡道部分,為加強上下坡機車通行使用安全,請取消轉彎處側牆加寬車道,並配合調整機車停車格。</p> <p>六、高層緩衝空間設置位置及動線,請依建管規定檢討。</p> |

七、考量地下停車空間進出之順暢與交會車之安全性，請適度增加車道坡道寬度。

八、沿街開放空間設計請配合街道家具、景觀規劃加強對外之休憩停留功能。另請套繪基地周邊植栽樹種、出入口位置等，確保沿街面的整體規劃。