

## 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

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國113年2月27日

發文字號：新北府城設字第1130325865號

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本府113年2月19日上午召開「新北市都市設計及土地  
使用開發許可審議會」之113年度第2次會議紀錄，請查  
照。

說明：

- 一、依據本府113年2月2日新北府城設字第1130228353號開會通知單續辦。
- 二、依「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，請討論案第1案申請單位依決議修正後，於113年3月4日內檢附修正報告書送本府辦理核備。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、依作業要點第5點第5項規定，討論案第2案屬都市更新之案件，請申請單位依「新北市都市更新案件審查作業要點規



定」之作業期限辦理，並於新北市都市更新及爭議處理審議會審議通過後14日內檢送修正後都市設計審議報告書報府辦理核備事宜。

四、本次會議紀錄請至本府城鄉發展局網站(<https://www.planning.ntpc.gov.tw>)>熱門服務>各項文件下載>類別「都設大會歷次會議紀錄」下載。

五、倘對本次會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請於文到5日內提出書面意見，逾期視同無意見。

正本：黃主任委員國峰、邱副主任委員信智、賀委員士庶、廖委員國誠、蘇委員瑛敏、張委員銀河、彭委員建文、吳委員杰穎、孟委員繁宏、左委員昭德、李委員麗雪、董委員娟鳴、曾委員光宗、黃委員宏順、周委員繼祖、賴委員宏嘉、盛委員筱蓉、湯委員潔新、鍾委員九如、游委員雅婷、李委員芝瑜、蘇委員志民、金委員肇安、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府環境保護局、新北市政府都市更新處(討論案第2案)、財團法人台灣建築中心(討論案第1案)、仕院建設股份有限公司(討論案第1案)、簡俊卿建築師事務所(討論案第1案)、三輝建設股份有限公司(討論案第2案)、黃翔龍建築師事務所(討論案第2案)、大川建築師事務所(報告案第1案)、游素秋建築師事務所(報告案第2案)、賀大行建築師事務所(報告案第3案)、宗邁建築師事務所(報告案第4案)、和穎建築師事務所(報告案第5案)、呂建勳建築師事務所(報告案第6案)、張哲夫建築師事務所(報告案第7、10案)、蔡宜勳建築師事務所(報告案第8案)、台灣餘弦建築師事務所(報告案第9案)

副本：台灣電力股份有限公司、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

2024/02/27  
17:46:38  
電文  
交換章

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

## 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

受文者：新北市都市設計及土地使用開發許可審議會

發文日期：中華民國113年2月27日

發文字號：新北府城設字第1130325865號

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本府113年2月19日上午召開「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」之113年度第2次會議紀錄，請查照。

說明：

- 一、依據本府113年2月2日新北府城設字第1130228353號開會通知單續辦。
- 二、依「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，請討論案第1案申請單位依決議修正後，於113年3月4日內檢附修正報告書送本府辦理核備。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、依作業要點第5點第5項規定，討論案第2案屬都市更新之案件，請申請單位依「新北市都市更新案件審查作業要點規

定」之作業期限辦理，並於新北市都市更新及爭議處理審議會審議通過後14日內檢送修正後都市設計審議報告書報府辦理核備事宜。

四、本次會議紀錄請至本府城鄉發展局網站(<https://www.planning.ntpc.gov.tw>)>熱門服務>各項文件下載>類別「都設大會歷次會議紀錄」下載。

五、倘對本次會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請於文到5日內提出書面意見，逾期視同無意見。

正本：黃主任委員國峰、邱副主任委員信智、賀委員士庶、廖委員國誠、蘇委員瑛敏、張委員銀河、彭委員建文、吳委員杰穎、孟委員繁宏、左委員昭德、李委員麗雪、董委員娟鳴、曾委員光宗、黃委員宏順、周委員繼祖、賴委員宏嘉、盛委員筱蓉、湯委員潔新、鍾委員九如、游委員雅婷、李委員芝瑜、蘇委員志民、金委員肇安、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府環境保護局、新北市政府都市更新處(討論案第2案)、財團法人台灣建築中心(討論案第1案)、仕院建設股份有限公司(討論案第1案)、簡俊卿建築師事務所(討論案第1案)、三輝建設股份有限公司(討論案第2案)、黃翔龍建築師事務所(討論案第2案)、大川建築師事務所(報告案第1案)、游素秋建築師事務所(報告案第2案)、賀大行建築師事務所(報告案第3案)、宗邁建築師事務所(報告案第4案)、和穎建築師事務所(報告案第5案)、呂建勳建築師事務所(報告案第6案)、張哲夫建築師事務所(報告案第7、10案)、蔡宜勳建築師事務所(報告案第8案)、台灣餘弦建築師事務所(報告案第9案)

副本：台灣電力股份有限公司、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

2024/02/27  
16:54:25  
電交 文  
交 換 章

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 113 年度第 2 次大會會議紀錄

一、時間：113 年 2 月 19 日(星期一)上午 9 時 30 分。

二、地點：本府 28 樓西側都委會會議室。

三、主持人：黃主任委員國峰。

四、紀錄彙整：蔡翔宇。

五、出席委員及列席單位：如簽到簿。

六、主席致詞。

七、宣讀上次會議紀錄。

決議：確認通過。

八、作業單位工作報告。

九、審議事項：

(一)報告案：

1. 富吉祥建設金山區金山一段 6 地號 1 筆土地集合住宅新建工程。
2. 威堡建設中和區復興段 613 地號等 19 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
3. 南山人壽淡水區望高樓段 520-2 地號等 13 筆土地淡水區沙崙園區文化創意產業特定專用區新建工程(第 1 次變更設計)。
4. 南亞科技泰山區自強段 545-2 地號等 10 筆土地 5A 主廠房新建工程(第 2 次變更設計)。
5. 李文勇金山區金山二段 7 地號 1 筆土地集合住宅新建工程。
6. 築悅建設開發新莊區和平段 565 地號等 8 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
7. 新科智慧物流八里區小八里坵段中小段 350 地號 1 筆土地物流倉儲廠房新建工程(第 1 次變更設計)。
8. 富民運輸八里區小八里坵段中小段 352 地號 1 筆土地廠辦新建工程(第 1 次變更設計)。
9. 亞東科技大學板橋區亞東段 1012 地號等 48 筆土地樸慎大樓新建工程(第 2 次變更設計)。

10. 雍和建設汐止區環河段 709 地號等 7 筆土地廠辦大樓新建工程(第 1 次變更設計)。

(二)討論案：

1. 仕院建設林口區力行段 266 地號等 15 筆土地集合住宅新建工程。

2. 擬訂新北市板橋區府中段 304 地號等 80 筆(原 24 筆)土地都市更新事業計畫案。

十、散會：上午 11 時 30 分。

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 113 年度第 2 次會議簽到冊

日期	中華民國 113 年 2 月 19 日 (星期一) 上午 9 時 30 分			
地點	新北市政府 28 樓西側都委會會議室			
主任委員	黃國平			
副主任委員	邱信也			
出席委員	賀委員士庶	賀士庶	廖委員國誠	廖國誠
	蘇委員瑛敏		張委員銀河	張銀河
	彭委員建文	彭建文	吳委員杰穎	吳杰穎
	孟委員繁宏	孟繁宏	左委員昭德	左昭德
	李委員麗雪	李麗雪	董委員娟鳴	
	曾委員光宗	曾光宗	黃委員宏順	黃宏順
	周委員繼祖	周繼祖	賴委員宏嘉	賴宏嘉
	盛委員筱蓉	盛筱蓉	湯委員潔新	
	鍾委員九如	鍾九如	游委員雅婷	游雅婷
	李委員芝瑜	李芝瑜	蘇委員志民	蘇志民
	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 113 年度第 2 次會議

## 列席單位 簽到冊

壹、時間：中華民國 113 年 2 月 19 日(星期一) 上午 9 時 30 分

貳、地點：新北市政府 28 樓西側都委會會議室

參、出席單位/人員：

單位	職稱/科室	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		
新北市政府都市更新處 (討論案第 2 案)		李佩璇 陳理均
財團法人台灣建築中心 (討論案第 1 案)		王同甲
台灣電力股份有限公司		
新北市政府城鄉發展局		李淑齡
		吳敏萍
		廖文 李曉萍
		張宗耀 林子
		林昭源 江身萍
		莊智婷 謝煜成
		張鈺朋 蔡至展
		陳年豪 黃品翔
		傅福珍 蔡翔宇

單位	職稱	簽名處
仕院建設股份有限公司 (討論案第1案)	總經理	陳天錦 林嘉珠
簡俊卿建築師事務所 (討論案第1案)	建築師	簡俊卿
三輝建設股份有限公司 (討論案第2案)	建築師 劉炳輝	<del>黃華輝</del>
黃翔龍建築師事務所 (討論案第2案)	建築師	黃翔龍
大川建築師事務所 (報告案第1案)		
游素秋建築師事務所 (報告案第2案)		
賀大行建築師事務所 (報告案第3案)		
宗邁建築師事務所 (報告案第4案)		
和穎建築師事務所 (報告案第5案)		
呂建勳建築師事務所 (報告案第6案)		
張哲夫建築師事務所 (報告案第7、10案)		
蔡宜勳建築師事務所 (報告案第8案)		
台灣餘弦建築師事務所 (報告案第9案)		



新北市政府城發局

地上二層：管委會使用空間，日常用品零售業(G-3)、  
事務所及工商服務業(G-2)、  
金融、保險服務業及機構(G-1)。

地上三層：事務所及工商服務業(G-2)、  
金融、保險服務業及機構(G-1)、  
集合住宅(H-2)，管委會使用空間。

地上四層至二十四層：集合住宅。

屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。

(六)停車空間：應設汽車431輛，實設789輛(自設358輛)。

應設機車431輛，實設431輛。

應設自行車65輛，實設65輛。

(七)餘詳報告書。

六、法令依據：本案依據「都市計畫法新北市施行細則」第45條規定，申請基地面積大於6,000平方公尺，且總樓地板面積大於30,000平方公尺者，應經都設會審議通過，及「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案」土地使用分區管制要點第63點：「為鼓勵整體開發及加速開發時程獎勵規定如下:鼓勵大規模整體開發，經各市政府都市設計審議通過者，得予容積獎勵」規定，申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)申請單位於112年9月21日提送報告書至府，提請112年10月19日專案小組審議，決議為本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

1、台灣電力股份公司(書面意見)：經查旨揭建案鄰近皆無電桿，故無電纜地下化及留設額外配電設備空間需求，惟考量日後路燈用電申請應事先預留綠地、公園或公共設施帶以提供路燈專屬配電場。

2、本府環境保護局(書面意見)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市林口區力行段266地號等15筆土地，基地面積8,681.91平方公尺，興建1幢6棟地上24層地下7層共391戶之集合住宅，建築物高度83.5公尺，場址非位屬法定山坡地及臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區及一般保護區範圍內，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，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、本府交通局(書面意見)：

- (1)本案已達交通影響評估書提送門檻，請依規定提送。
- (2)基地停車位檢討須符合土管、建技及都市審議規則外，尚需滿足本案開發交通量衍生之實際停車需求，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。
- (3)本案規劃有金融保險業、事務所、零售業及住宅，考量商業營運顧客、員工及卸貨臨停等需求確實內部化處理，另有關金融保險業部分應併同考慮民眾洽公臨停需求，並於地面層留設短程臨停空間(應考量平均停留時間及實際接送特性規劃)。
- (4)請補充本案出入口與鄰近建案出入口距離，並應加強區隔、導引標誌及相關安全警示設施，另基地人行道應與周邊街廓基地人行道串聯、順平。
- (5)設置於汽機車道坡道旁停車位有坡度及車道轉彎處視距不佳等交通安全疑慮，請套繪行車軌跡(編號社區使用車位1)，倘若設置空間無法有效被利用或有安全上疑慮，則請調整設位置或加強安全措施。

4、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，經新北市政府112年9月1日新北府城開字第1121722654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20公尺 / (臨路條件20%+接受基地內部條件14%)\*1.3+接受基地外部環境改善項目0%)]，其申請容積移轉量已達接受基地基準容基40%之上限(整體開發地區)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

5、本案申請申請實施都市計畫區建築基地綜合設計開放空間獎勵及大規模開發獎勵部分：

- (1)本案申請沿街步道式開放空間部分，因沿文化三路及中山路側鄰地僅留設4公尺法定退縮，考量開放空間串連性，沿街步道式開放空間請以深度6公尺以下設置，深度超過6公尺部分請取消沿街步道式開放空間申請，請規劃單位調整整體開放空間申請範圍續提討論。
- (2)本案外牆立面設置1/2透空框架應依建管規定檢討辦理，惟申請開放空間範圍上方應淨空設置，請取消外牆立面裝飾物或調整縮減開放空間獎勵申請範圍。



(3)本案申請大規模開發獎勵，沿文化三路2段211巷側，請配合鄰地力行段293地號案件留設之開放空間修正意見如下：

甲、考量與鄰地開放空間串連及車行人行動線安全，請調整車道出入口位置，設置於鄰力行段263地號側。

乙、鄰力行段293地號側請配合留設開放空間深度延續至力行段263地號側之法定退縮，並請取消警衛室及配合設置之景觀框架。

(4)因本案申請大規模獎勵，請考量周邊社區穿越動線，評估留設自30公尺計畫道路(中山路、文化三路)由基地內穿越至10公尺計畫道路(文化三路2段211巷)之可能性。

(5)公共服務空間部分：

甲、公共服務空間應獨立區隔並詳列空間用途，檢附該空間之傢俱、服務設施配置等圖說，各空間請確實標示。

乙、具穿越性質之走道及儲藏等空間，不得計入公共服務空間，本案標示公服C之範圍為另設置管委會使用空間之通道不符規定，請將標示公服C部分扣除計算範圍。另請確認室內應考量無障礙空間不得設置高程差。

丙、公共服務空間至少設置1處無障礙廁所請整併至公共服務空間範圍設置，請修正。

丁、公共服務空間之使用及日後管理維護計畫應納入公寓大廈管理規約中規範，請修正。

戊、綜上，本案公共服務空間規劃過於零碎且未符合相關規定，為提升文化三路2段211巷人行空間品質，請取消本案公共服務空間獎勵，以提供公眾通行之外部化開放空間申請獎勵。

(6)申請開放空間範圍景觀配置部分：

甲、請依「新北市都市設計審議原則」設置雙排大型常綠喬木，本案沿建築線請設置1.5公尺植栽穴後再設置2.5公尺人行步道，第二排喬木植栽帶寬度請配合街道家具使用空間調整後再設置人行步道。請設置延續喬木植栽以增加遮蔭性。

乙、文化三路及中山路街角廣場，為考量人行安全請配合行人穿越線後續調整於道路截角範圍外預留硬鋪



面銜接人行動線，並適度於道路截角範圍增設沿街植栽穴，增設喬木確保遮蔭性，引導人行動線確保人行安全。

丙、中山路沿街植栽穴，請考量文林一街行穿線調整植栽穴位置，留設硬鋪面供人行動線串連。

丁、請配合設置街道家具及停留空間避免影響人行通行。

(7)請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算運用要點」規定提撥管理維護基金，沿文化三路2段211巷側請一併檢討，請修正。

#### 6、車道出入口及交通動線配置事項：

(1)本案法定車位檢討依土地使用分區管制要點規定設置427輛，實設車位達791輛，地下室開挖深度達地下7層，請考量避免深開挖造成結構安全疑慮及對周邊建物及環境之影響，請縮減自設車位數量，至少減少地下開挖層數1層以地下6層以下設置。

(2)本案汽車車道由地下一層至地面層出入口之坡道及車道多處轉折，且與機車車道動線交織，另機車坡道於地下一層起始點距離牆面過近、蜿蜒轉折且多向動線交織，請確實修正汽機車動線及坡道規劃方式，避免動線蜿蜒交織並於各樓層汽機車坡道起始點規劃緩衝空間。

(3)垃圾儲藏空間設置於汽車坡道中段，且與機車停車空間相連，後續造成垃圾車占停車位操作空間與機車停車空間、動線及汽車坡道動線交疊，易造成危險，請確實區分汽機車動線，並考量垃圾車操作空間及動線規劃，請修正。

#### 7、景觀部分：

(1)本案鄰文化三路及中山路側與車道出入口文化三路2段211巷側，高差達2.8公尺，請依建管規定檢討GL、建築物高度及樓層數，並應確實檢討周邊鄰地及與面前道路之相對高程，於鄰地界線及人行步道處應順平設置，請確實套繪圖面檢討說明。

(2)本案建築面積檢討及綠化面積檢討部分有誤，A、B、C棟地上1層4~5line及8~9line設置之中庭戶外空間，於地上2層設置挑空並於地上3層為屋頂平台及露臺，規劃內容皆不相符且結構顯不合理，請建築師確實檢討圖面正確性。



- (3)綠化面積設置於天井部分，考量後續植栽生長及維護管理，請調整設置位置，並請確認與建築面積計算範圍不得重複計算，並依意見修正後一併檢討符合綠化規定。
- (4)請確認開挖範圍喬木植栽穴寬深度皆達1.5公尺以上。
- (5)露臺及屋頂平台請依「都市計畫法新北市施行細則」第41條規定檢討1/2綠化，建築圖面並請確認各層露臺及屋頂平台設置範圍，設置游泳池部分結構顯不合理且影響周邊，請取消設置。
- (6)景觀照明請以高燈為主，平均分布增設景觀高燈，以確保夜間通行安全。
- (7)本案申請設置屋脊裝飾物，依「新北市都市設計審議原則」第6點規定，高度不超過6公尺，並依建築技術規則檢討1/3以上透空遮牆及2/3以上透空獎體構架設置，請自屋頂平台樓版面計算，目前檢討計算內容有誤，並請補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，請修正後續提討論。

#### 8、建築規劃部分：

- (1)本案於各戶外牆及陽台外側設置之挑空(如D2戶)，易衍生後續建築管理問題，請確實整併空間規劃，取消挑空部分並確實依建管規定檢討容積。陽台請自裝飾板最外緣計算深度超過2公尺部分，請依建管規定計入容積。
- (2)本案各樓層高度、立面格柵及外牆裝飾物，請確實依建管規定檢討。
- (3)住宅出入口僅留設於文化三路2段211巷側，請考量住戶生活便利性調整規劃。
- (4)建築立面請考量整體都市環境景觀，以輕量化設計調整立面造型。
- (5)本案達大會規模請補充有關「低碳建築」相關規劃內容並說明回應。

#### 9、報告書部分：

- (1)面積表及報告書內容開放空間獎勵數值請計算至小數點下第2位，小數點下第3未無條件捨去，請修正。
- (2)提案單內容有誤，請自行檢核數值一致，請修正。並請補充自設車位數量。



(3)面積表車位檢討數字有誤請修正。

(4)報告書圖面及說明字體請依報告書範本放大檢附。

(5)建築圖面非都市設計審議事項部分免檢附。建築圖面請刪除削線及逃生距離檢討。

(6)各建築圖面規劃內容請確認一致檢附。

(7)社區使用車位請取消編號。

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

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

12、相關單位意見請酌參。

13、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

14、以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於112年11月2日前辦理續審事宜。

(二)申請單位於112年11月2日提送報告書至府，提請112年11月30日專案小組審議，決議為本案因整體車道及開放空間尚須調整，涉及全案開發量體及建築物配置修正，依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第5點第1項第2款規定「…審議以二次小組及一次大會為限」故退回申請後續依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」辦理。

1、台灣電力股份公司(書面意見)：經查旨揭建案鄰近皆無電桿，故無電纜地下化及留設額外配電設備空間需求，惟考量日後路燈用電申請應事先預留綠地、公園或公共設施帶以提供路燈專屬配電場。

2、財團法人台灣建築中心(書面意見)：

(1)綠建築部分：

甲、報告書僅檢附綠建築評估總表、各指標評估表及簡易設計說明，正式送綠建築審查時要檢附相關設計說明與書圖文件。

乙、本次依所送書面資料之意見：



(甲)基地保水指標：

子、請提出本案基地鑽探資料以佐證2m內土壤分類之認定。

丑、請確認本案基地保水基準值，其P8-5-2與P8-5-4數值不一致。

寅、本案有申請Q5地下貯集滲透設施，請確認其上方是否有種植喬灌木，以避免降低滲入效益。

(乙)日常節能指標：請確認本案是否有申請多台電梯設備，如有需依各類型取其平均值得分。於候選階段時需提供承諾書；於標章階段則須提供系統型錄。

(丙)二氧化碳減量指標：因廢棄物減量指標內有申請高爐水泥再生建材使用，但於本指標並未申請需確認兩指標的一致性。

(丁)水資源指標：請確認本案是否需要進行「有澆灌的人工草坪或草花花圃」此項大耗水彌補項目。

(戊)污水垃圾改善指標：請補充說明專用垃圾集中場有空間充足且運出動線合理之圖說。

(己)請釐清各指標意見後，修正報告書內容，對申請指標項目設計值及得分修正，應同步修正綠建築評估資料總表及分級評估表，並重新核算綠建築設計等級能否達到申請級別，將來送評定機構評定時，請依規定檢附完整書圖文件。

(2)智慧建築部分：

甲、本次回覆預計申請銅級智慧建築標章，已補充智慧建築初步規劃內容及各指標評估表。

乙、前次意見均已妥善修正，本中心無其他意見。

3、本府環境保護局(書面意見)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市林口區力行段266、267、268、269、270、271、272、273、274、275、276、277、278、279、294地號等15筆土地，基地面積8,681.91平方公尺，興建1幢6棟地上24層地下7層共398戶之集合住宅，建築物高度83.5公尺，經查前揭地號場址非位屬法定山坡地，場址非位屬臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區範圍內



，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，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、本府交通局(書面意見)：本案交評請依本局前次審查意見修正後續審。
- 5、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：市府112年9月1日新北府城開字第1121722654號函完成書面審查在案。
- 6、本案申請申請實施都市計畫區建築基地綜合設計開放空間獎勵及大規模開發獎勵部分：

(1)本案申請大規模開發獎勵，沿文化三路2段211巷側，請配合鄰地力行段293地號案件留設之供公眾使用空間，請依前次小組及下列意見修正：

甲、前次會議已請考量與鄰地開放空間串連及車行人行動線安全，請調整車道出入口位置，設置於鄰地力行段263地號側，留設自30公尺計畫道路(中山路、文化三路)由基地內穿越至10公尺計畫道路(文化三路2段211巷)沿地界線1.5公尺之硬鋪面，考量公眾人行安全請保留僅供緊急使用。倘維持原車道規劃位置，請將串連30公尺計畫道路(中山路、文化三路)由基地內穿越至10公尺計畫道路(文化三路2段211巷)沿地界線留設之通道以4公尺寬度，硬鋪面寬度至少2.5公尺設置，避免彎折以線性規劃並考量通行坡道斜率留設。

乙、臨力行段293地號側應配合留設開放空間深度延續串連至力行段263地號側之法定退縮，並請取消警衛室及配合設置之景觀框架。

(2)依前次會議決議，本案公共服務空間規劃過於零碎，請取消本案公共服務空間獎勵，經申請單位說明未來住戶確實有公共服務空間之需求，惟為考量文化三路2段211巷人行空間及開放空間串連，仍請以提供供公眾通行之外部化開放空間申請獎勵，請確實修正。

(3)為確保住宅住戶生活便利性，目前規劃住宅出入口僅留設於文化三路2段211巷側，請留設可供住宅大廳直接通往中山路側之人行通道，並配合留設住宅大廳。

(4)廣場式開放空間部分：

甲、文化三路側請確認申請開放空間範圍上方應淨空設置，請確實於平、立、剖面標示範圍及尺寸以利檢核。



乙、本案申請兩處廣場式開放空間請以不申請獎勵之自行留設供公眾使用範圍串連，以確保開放空間完整性。

丙、為增進開放空間效益並強化廣場式開放空間性質，請考量停留休憩使用以鄰里公園型態規劃請增加喬木規劃，配合設置街道家具確保遮蔭性。

(5)請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算運用要點」規定提撥管理維護基金，沿文化三路2段211巷側及自行留設供公眾通行部分請一併檢討，請修正。

7、車道出入口及交通動線配置事項，仍未依前次會議紀錄意見修正內容如下：

(1)依前次會議決議，本案法定車位檢討依土地使用分區管制要點規定設置427輛，實設車位達791輛，地下室開挖深度達地下7層，請考量避免深開挖造成結構安全疑慮及對周邊建物及環境之影響，請縮減自設車位數量，至少減少地下開挖層數1層以地下6層以下設置，本次申請單位回應說明因基地前後高差地下1層範圍較小故實際開挖為6層，有關縮減自設車位數量及地下開挖層數部分，請考量商業使用需求及短時臨停車位規劃，續提討論。

(2)本案汽車車道由地下一層至地面層出入口之坡道及車道多處轉折，且與機車車道動線交織，機車坡道仍蜿蜒轉折且多向動線交織，請確實修正汽機車動線及坡道規劃方式，避免動線蜿蜒交織並於各樓層汽機車坡道起始點規劃緩衝空間，並請考量以人為本，縮減地面層車道範圍，自建築線留設4公尺法定退縮及6公尺緩衝空間後設置汽機車坡道起始點，以增加人行空間。

(3)車道出入口於法定退縮範圍請以6公尺以下設置，車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質，其高程應與相鄰人行空間一致，請補充車道縱橫剖面說明。並請於車道兩側設置植栽穴及以鋪面設計手法界定車道範圍，維護人行安全。

(4)垃圾儲藏空間設置於汽車坡道中段，造成垃圾車暫停車位操作空間與汽車坡道動線交疊，易造成危險，請確實考量垃圾車操作空間及動線規劃避免於坡道中段設置，請確實修正。

(5)社區使用車位請配合服務動線規劃，鄰近垂直動線設置，該車位不得計入法定停車數量及自設停車數量，請取消編號，並於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。

8、景觀部分：



(1)沿文化三路2段211巷側沿街退縮部分，沿建築線請設置1.5公尺植栽穴後再設置2.5公尺人行步道，確保沿街人行道及樹穴延續，退縮深度達6公尺部分請以雙排大型本土常綠喬木設置。沿街植栽穴於地界線處請留設1.5公尺硬鋪面以利後續人行步道串連。

(2)排水系統部分，以明溝規劃鍍鋅蓋板及化妝蓋板部分，影響退縮範圍人行通行，請修正以不影響人行通行方式規劃，並請補充排水暗溝之詳圖說明，請依「新北市都市設計審議原則」基地排水設施以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式規劃，將排水設施規劃於基地周邊，並應避免。

(3)露臺及屋頂平台請依「都市計畫法新北市施行細則」第41條規定檢討1/2綠化，建築圖面並請確認各層露臺及屋頂平台設置範圍，設置游泳池規劃及結構顯不合理，過度增加量體影響周邊，請依前次會議決議取消設置。

(4)景觀照明請以高燈為主，供公眾通行部分請平均分布增設景觀高燈，以確保夜間通行安全。

9、本案申請設置屋脊裝飾物，依「新北市都市設計審議原則」第6點規定，高度不超過6公尺，並依建築技術規則檢討1/3以上透空遮牆及2/3以上透空立體構架設置，請自屋頂平台樓版面計算，目前檢討計算內容有誤，本次仍未修正，並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，請修正。

10、建築規劃部分：本案於各戶外牆及陽台外側設置之挑空，及陽台深度大於2公尺部分，請確實整併空間規劃，並依建管規定檢討計算容積或取消設置。

11、報告書部分：

(1)開放空間獎勵專章請套繪景觀圖面以確認開放空間規畫內容。

(2)立面圖及剖面圖請以清晰線稿檢附，並應標示開放空間範圍。

(3)本案基地高差較大，地面層及屋頂層部分，請確實檢討及補充多處斷面剖面圖(以比例1/100呈現)，圖面應標註包含建築間、地下室與鄰地之間關係，另標示覆土、高程、樹種、設施物高程、境界線、空間名稱及法定退縮範圍等圖說。

(4)鄰地界線留設之硬鋪面請確實補充縱向剖面說明高程。

(5)報告書頁面非都市設計審議內容請刪除。



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

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

14、相關單位意見請酌參。

(三)經本府112年12月13日新北府城設字第1121888505號函駁回在案。

(四)申請單位於112年12月18日提送報告書至府，提請112年12月28日專案小組審議，決議為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。

1、台灣電力股份公司(書面意見)：經查旨揭建案鄰近皆無電桿，故無電纜地下化及留設額外配電設備空間需求，惟考量日後路燈用電申請應事先預留綠地、公園或公共設施帶以提供路燈專屬配電場。

2、財團法人台灣建築中心(書面意見)：

(1)綠建築部分：

甲、報告書僅檢附綠建築評估總表、各指標評估表及簡易設計說明，所有指標仍請於正式送綠建築審查時檢附相關設計說明計算與書圖文件。

乙、本次針對所送書面資料提出建議修正事項，請確認各指標評估表是否檢附2023年綠建築評估手冊內之表格，如水資源指標表格有誤再請修正。

丙、請釐清各指標意見後，修正報告書內容，對申請指標項目設計值及得分修正，應同步修正綠建築評估資料總表及分級評估表，並重新核算綠建築設計等級能否達到申請級別，將來送評定機構評定時，請依規定檢附完整書圖文件。

(2)智慧建築部分：前次意見均已妥善修正，本中心無其他意見。

(3)低碳建築部分：

甲、本案為地下7層，地上24層鋼筋混凝土構造建築物(共398戶)，地上層結構與地上層結構之軀體工程



，包括柱樑、樓版、樓梯、內外結構牆、基礎假設等工程皆為減碳項目評估要項，建議保留設計階段、施工期間相關建築材料型式、數量等數據。

乙、本案採用金屬外牆，主結構上如有施作板材、塗料粉刷等外裝工程，皆會影響建築物整體減碳量。

丙、玻璃與窗框構件，玻璃採用的規格及窗框材質請留意其減碳效力。

丁、隔間牆之設計應考量是否採用輕隔間設計。

戊、室內地坪工程-水泥粉刷、貼磁磚、木質地板等請留意其減碳效力。

己、戶外地坪工程-車道、步道、廣場、停車場等如前所述選用之建材請留意其減碳效力。

庚、建議本案可參考112年9月出版-內政部建築研究所低碳(低蘊含碳)建築評估手冊2023年版。

3、本府環境保護局(書面意見)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市林口區力行段266、267、268、269、270、271、272、273、274、275、276、277、278、279、294地號等15筆土地，基地面積8,681.91平方公尺，興建1幢6棟地上24層地下7層共398戶之集合住宅，建築物高度83.5公尺，經查前揭地號土地非位於法定山坡地、臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區及一般保護區範圍內，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，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、本府交通局(書面意見)：

(1)請分別清楚圖示本案停車場出入口進出最大型車輛轉彎軌跡分析。

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

(3)考量新生活模式民生交通趨勢，基地開發物流、送餐、接送臨停等需求日增，請開發單位就基地規模、形狀及臨路等許可條件，於基地內地面層與車道出入口整併內化設置短時臨停空間。



(4)本案交評請依本局審查意見修正後續審。

5、本府工務局(書面意見)：經查前次意見已修正，既經設計建築師簽證說明在案本局無意見。

6、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：市府112年3月13日新北府城開字第1120441537號函完成書面審查在案。

7、本案申請實施都市計畫區建築基地綜合設計開放空間獎勵及大規模開發獎勵部分：

(1)本案申請大規模開發獎勵，自行留設串連30公尺計畫道路(文化三路側)沿地界線穿越至10公尺計畫道路(文化三路2段211巷側)供公眾通行之人行步道，請依歷次小組及下列意見修正：

甲、設置階梯範圍旁之植栽穴，請確認階梯與植栽穴之高程，植栽穴請避免以花台設置，請補充透視及剖面說明。

乙、請於步道轉折至階梯處及沿地界線側平地位置適當距離加大留設硬鋪面，並配合留設街道家具增加使用性，並請於供公眾通行步道全段設置景觀高燈以維夜間人行安全。

丙、建議考量自行車動線規劃相關設施，並考量與無障礙規劃路徑之整合。

丁、力行段263地號側緊鄰鄰地車道出入口處，請加強警示確保人行安全。

戊、請於文化三路2段211巷側增設開放空間告示牌。

(2)依前次會議決議鄰力行段293地號側應配合留設開放空間深度延續串連至力行段263地號側之法定退縮，請取消警衛室及配合設置之景觀框架部分，目前框架規劃方式各圖面不相符，請確實配合鄰地開放空間留設退縮供公眾使用延續人行動線，並於車道與人行道交接處加強警示確保人行安全，並應考量車行動線避免彎折，請確實調整框架規劃或依歷次會議決議取消設置。

(3)沿文化三路2段211巷側沿街退縮部分：

甲、請修改消防雲梯車救災空間規劃方式，確保沿街植栽穴之延續性，並請確認入口框架高度，避免影響救災空間請調整入口框架設置範圍。

乙、車道於法定退縮範圍請以沿街植栽穴及鋪面型式界定車道範圍，並確保車道出入口於法定退縮範圍請



以6公尺以下設置，以維人行安全。

(4)本案廣場式開放空間範圍部分，請於文化三路側與鄰地交接處，沿地界線側留設1.5公尺硬鋪面，增加使用性並確保後續人行動線串連。

(5)公共服務空間無障礙廁所需經過健身房內部，具穿越性質之走道及儲藏等空間，不得計入公共服務空間，請配合修正健身房及無障礙廁所規劃，或調整獎勵內容。

8、交通動線配置事項，請依歷次會議決議及下列意見修正，後續依交通影響評估結論辦理：

(1)社區使用車位請配合服務動線規劃，鄰近垂直動線設置，該車位不得計入法定停車數量及自設停車數量，請取消編號，並於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。並請依歷次會議交通局意見，確實考量文化三路及中山路側店面之裝卸動線需求以內部化處理。

(2)依歷次會議決議，本案法定車位檢討依土地使用分區管制要點規定設置427輛，實設車位達791輛，地下室開挖深度達地下7層，請審慎考量結構安全及對周邊建物環境之影響，倘確有需求有關自設車位數量請依交通影響評估結論辦理。

(3)本案汽車及機車動線蜿蜒轉折且多向動線交織，請考量調整動線規劃，或加強警示設施，避免影響人行動線。

9、本案申請設置屋脊裝飾物，依「新北市都市設計審議原則」第6點規定，高度不超過6公尺，並依建築技術規則檢討1/3以上透空遮牆及2/3以上透空立體構架設置，續提討論。

10、有關本案設置游泳池部分，請確認游泳池結構合理性及上方頂蓋設置範圍，確實依建管規定計算容積，於立面圖及剖面圖一併修正，並請確認鄰力行段293地號側沿地界線退縮1.5公尺範圍淨空設置。

11、景觀部分：

(1)排水系統部分，以明溝規劃鍍鋅蓋板及化妝蓋板部分，影響退縮範圍人行通行，請修正以不影響人行通行方式規劃，並請補充排水暗溝之詳圖說明。

(2)景觀照明請以高燈為主，沿續文化三路2段211巷側沿街人行步道照明，並加強車道兩側照明，申請開放空間獎勵範圍應均等規劃高燈照明，以確保使用性及夜間通行安全。請配合現有路燈規劃，樹穴部分請一併考量整併規劃。



(3)圍牆部分於沿地界線1.5公尺淨空及串連鄰地開放空間範圍，請改以綠籬設置。

12、建築物各樓層標示檢討1/2透空遮陽板部分，請確認開放空間範圍及自行退縮供公眾通行部分上方應淨空設置，透空率及設置深度請逕依建管規定檢討辦理。

13、建築物各樓層高度請逕依建管規定檢討辦理。

14、報告書部分：

(1)景觀剖面圖請確認圖面索引正確標示。

(2)依「新北市公共開放空間管理維護基金計算運用要點」規定提撥管理維護基金範圍請確認規劃內容相符。

(3)公寓大廈管理規約請修正經都市設計審查同意之說明內容。

(4)請補充車道縱橫剖面說明相關高程。

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

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

17、相關單位意見請酌參。

18、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

19、以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於113年1月11日前辦理續審事宜。

(五)申請單位於113年1月11日提送報告書至府。

八、以上提請113年2月19日本市113年度第2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。

二、提請大會討論事項：



(一)大規模開發及開放空間獎勵。

(二)沿街退縮景觀配置。

(三)屋脊裝飾物。

一、台灣電力股份公司(書面意見)：旨揭建案鄰近已無電桿，故無電纜地下化及留設額外配電設備空間需求，惟考量日後路燈用電申請應事先預留綠地、公園或公共設施帶以提供路燈專屬配電場。

二、財團法人台灣建築中心(書面意見)：

(一)綠建築(銀級)：

1. 本案法令適用基準日為112年3月23日，選用現行最新版綠建築評估手冊2023年版檢討綠建築各項申請指標，惟報告書僅檢附綠建築評估總表、文字設計說明及簡要檢討圖示，後續正式送件申請綠建築審查時，請依本中心規定檢附各指標項目完整之檢討書圖文件。

2. 本次針對所送書面資料(P. 8-5-1至P. 8-5-12)提出下列建議事項：

(1)綠化量指標：請附植栽配置、覆土深度圖說及植栽查核表，以利喬木樹種分類、計算生態綠化優待係數、以及喬木樹間距判讀與固碳當量面積計算。

(2)基地保水指標：請補充Q5特殊保水項目之配置圖及地下貯集設施剖面大樣設計圖。

(3)日常節能指標：

甲、指標說明-1-(2). 計算「外殼節能效率」-名詞「Gri」屬於2015年版前手冊定義，依據2023年手冊名詞定義應為「Rvi」，其餘誤植請同步修正。

乙、外殼部份之可見光反射率Rvi、外殼節能、照明節能及固定耗能佐證資料等目前尚未檢附。

(4)二氧化碳減量指標：設計說明於輕量化係數、耐久化係數及非金屬建材使用率已有評估值，請再檢附相關圖說(包含輕隔間配置圖、電氣通信配置圖及混凝土配比表等)。

(5)廢棄物減量指標：本案高爐水泥、高性能混凝土及施工空氣污染比例已有評估值，請補充混凝土配比表及補充空氣污染防制相關規範及設計圖說等。

(6)水資源指標：本案評估表與設計說明已有評估值，後續請再檢附型錄、省水標章證明、雨水槽體容量(計算淨雨水體積)、配置圖、剖面圖及給排水昇位圖。

本次  
審查  
相關  
單位  
意見



(二) 低碳(低蘊含碳)建築：

1. 本案為地下7層，地上24層鋼筋混凝土構造建築物(共391戶)，地上層結構與地上層結構之軀體工程，包括柱樑、樓版、樓梯、內外結構牆、基礎假設等工程皆為減碳項目評估要項，建議保留設計階段、施工期間相關建築材料型式、數量等數據。
2. 本案採用RC外牆，主結構上如有施作板材、塗料粉刷等外裝工程，皆會影響建築物整體減碳量。
3. 玻璃與窗框構件，玻璃採用的規格及窗框材質請留意其減碳效力。
4. 隔間牆之設計應考量是否採用輕隔間設計。
5. 室內地坪工程-水泥粉刷、貼磁磚、木質地板等請留意其減碳效力。
6. 戶外地坪工程-車道、步道、廣場、停車場等如前所述選用之建材請留意其減碳效力。
7. 建議本案可參考112年9月出版-內政部建築研究所低碳(低蘊含碳)建築評估手冊2023年版。

四、本府環境保護局(書面意見)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市林口區力行段266、267、268、269、270、271、272、273、274、275、276、277、278、279、294地號等15筆土地，基地面積8,681.91平方公尺，興建1幢6棟地上24層地下7層共398戶之集合住宅，建築物高度87.5公尺，經查前揭地號場址非位屬法定山坡地、臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區及一般保護區範圍內，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，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。

五、本府交通局(書面意見)：

(一) 本局原則無新增意見。

(二) 本案交評請依本局前次審查意見修正後續審。

六、本府工務局(書面意見)：經協助檢視本次卷附報告書，本局前次已無意見。

七、本府城鄉發展局都市計畫科(書面意見)：無意見。

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、依「新北市都市設計審議原則」申請廣場式開放空間獎勵深度超過10公尺範圍不計獎勵面積，請修正。

二、本案申請設置屋脊裝飾物，依「新北市都市設計審議原則」第6點規定，高度不超過6公尺，並依建築技術規則檢討1/3以上透空遮牆及2/3以



上透空立體構架設置，應考量規劃後續維修動線及空間，原則同意。

### 三、開放空間規劃部分：

(一)南側沿地界線留設4公尺供公眾通行部分，請依小組決議考量無障礙通行以坡道方式設置，並增加轉角處開放空間、街道傢具，以及增設安全高燈。

(二)另考量南側4公尺開放空間通行之可及性及自明性，東南側開放空間請以硬鋪面規劃。

(三)本案西側設置警衛室及入口框架部分，應考量鄰地開放空間延續及串聯，除4公尺法定退縮外，請增設4公尺沿街開放空間，並配合調整景觀植栽配置。

(四)請詳實標示周邊(含鄰地)高程，以確保開放空間規劃品質。

### 四、景觀植栽規劃部分：

(一)街角廣場請規劃焦點優型樹種。

(二)中山路沿街植栽槽請配合建築物出入口調整配置。

(三)沿地界線喬木規劃可考量規劃開花樹種。

### 五、有關結構設計涉及開挖率檢討部分請依建管規定詳實檢討。

### 六、以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於113年3月4日前辦理核備事宜。





地上六層至三四層( AB棟) : 集合住宅。

地上六層至三一層( CD棟) : 集合住宅。

地上四層至十層( EF棟) : 辦公室。

地上十一層至三四層( EF棟): 集合住宅。

屋突一層 : 梯間。

屋突二層 : 機房、水箱。

屋突三層 : 機房、水箱。

(六)停車空間：應設汽車852輛，實設汽車852輛。

應設機車1,047輛，實設機車1,063輛(自設16輛)。

應設自行車353輛，實設自行車353輛。

(七)餘詳報告書。

六、法令依據：本案依據「變更板橋都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」土地使用分區管制要點第17點規定：「(一)申請基地面積大於6,000平方公尺且總樓地板面積大於30,000平方公尺及(四)都市更新單元」，應先經新北市都市設計審議委員會審議通過方得申請建造執照，申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案於102年12月23日第1次都市更新委員會專案小組會議。

(二)本案於104年8月27日第2次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議。決議如下：請設計單位依下列委員意見及作業單位意見修正製作修正對照表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。

1、有關容積移轉部分，應依新北市都市設計審議原則第4點1款規定專章檢討並提出環境友善方案，本案提出以地面層留設開放供公眾使用空間作為環境友善方案，惟此開放空間留設位置開放性似有不足，且與都市更新獎勵之建蔽率獎勵是否有重複計列之虞，設計單位釐清。

2、本案位屬商業區，有關底層商業空間部分，建請考量多元化商活動以及整體式商場開發模式，配合人行空間及開放空間留設商設施，以促進府中商圈再發展與創新，且1至3樓應做為商業使用，本案1樓設置大面管委會空與規定不符請修正，且住宅動線應與商業動線分開設置。



### 3、外部空間部分：

- (1) 考量行人使用、停等空間，請於基地轉角處留設轉角廣場空間以做為駐足以及停等空間。
- (2) 考量未來人行空間延續，與基地北側、東側與鄰地交接位置請留設人行空間，並考量本案位屬商業區請增加地面層人行空間設置。
- (3) 全區配置圖、景觀計畫部分請套繪現況圖，包含公有人行道、周邊停車空間出入口、鄰地植栽、鋪面及高程等現況。
- (4) 依新北市都市設計審議原則第1點第2款規定，建築物應自境界線退縮1.5公尺以上建，退縮範圍內應以淨空設計，不得設置構造物，請標示尺寸並檢討。
- (5) 本案基地積較大，考量地區民眾通行，請於基地內留設可供行人穿越空間。

### 4、交通部分：

- (1) 依新北市都市設計審議原則第3點第2款規定，汽機車車道寬度於人行道出入口處應縮減為6公尺以下，倘申請機車數量大於100部，出入口得以8公尺以下設置，請標示尺寸並檢討。
- (2) 本案一樓設置兩處車道出入口與都市設計審議原則不符，且車道出入口應使用車道磚、設置警示燈、地坪燈並與人行道順平設置。
- (3) 本案一樓設置多處店鋪，考量實際使用請增設臨時使用之機車停車空間。

### 5、環境保護設施：

- (1) 依新北市都市設計審議原則第6點第2款規定，基地透水面積應大於法定空地80%，並請以剖面圖檢討位於地下室開挖範圍內透水層深度60公分，請檢討。
- (2) 依新北市都市設計審議原則第6點第3款規定，請沿地界線設置滲透溝、滲透井等保水設計，並將地面水匯集筏基中，請補附相關詳圖。
- (3) 請標示本案地下室進、排設施位置且其排風口不應影響人行空間。

### 6、景觀綠化：



(1)依變更板橋都市計畫土地使用分區管制要點18點規定，基地內實設空地應二分之一面積綠化，其可扣除無法綠化之面積部分，僅限設置無遮簷人行道3.52公尺、裝卸位、現有道路及車道，請詳列計算式檢討、本案目前計算有誤請修正。

(2)依新北市都市設計審議原則第6點第3款規定，露台及屋頂應二分之一面積綠化，請詳列計算式檢討，並以剖面圖檢討覆土深度與結構關係。

(3)請檢附各向人行空間及開放空間之剖面圖檢討人行空間寬度、覆土深度樹穴直徑1.5公尺與結構關係，且增加人形開放空間照明設施。

(4)考量本案量體規模以及其指標性，建議於建築立面設置立體垂直綠化。

7、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、景觀植栽及垃圾車暫停位等管理維護方式。

8、本案是否需要辦理環境影響評估及交通影響評估，請檢討或說明其目前辦理進度。

9、量體造型:

(1)屋脊裝飾物高度不超過6公尺，且應以金屬構造並經結構技師簽證。

(2)本案1樓設置多處店鋪，請檢附廣告招牌位置以及立、剖面詳圖。

(3)建物天際線檢討圖部分，請套繪實際鄰房檢討。

(4)本案樓高51層，鄰沿街面請盡量退縮設置以減少對周遭環境之衝擊。

10、報告書部分:

(1)法規檢討請逐條詳實回復並編排對照頁碼，不要僅寫依照規定辦理。

(2)請檢附歷次會議紀錄於報告書中。

(3)停車位請詳實編號並請放大空間名稱文字。

(三)本案於106年7月14日第3次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議。決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議



- 1、本案申請容積移轉(40%，16,556.32平方公尺)，目前申請單位提出開放空間(500平方公尺，獎勵值為0)及捐贈ubike，考量基地環境容受力請調降容積移轉量或除目前所提友善方案外應就下述擇一為友善方案，並續提委員會審議。
  - (1)基地北側留設3.5公尺寬人行步道與2.5公尺寬頂蓋型空間連接南門街與東門街，供公眾通行使用。
  - (2)基地北留設4公尺寬人行步道連接南門街與東門街與西側及南側店鋪留設2公尺頂蓋型開放空間，供公眾通行使用。
- 2、依都審原則每一宗基地以設置一處車道出入口為原則，且東北側車道出入口緊鄰十字路口易造成車行動線交織，考量安全性請依都審原則規定檢討並配合交評意見修正。
- 3、考量開放性與公共性，請調整目前UBIKE設置位置。
- 4、本案申請屋脊裝飾物審議依新北市都市設計審議原則第5點規定，屋脊裝飾物或屋頂框架式構造建議採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，且高度以不超過6公尺為原則，並應依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架。
- 5、地面一層商業梯廳應合理規劃，並商業大樓入口自明性不足，請修正。
- 6、本案為商業區，請縮減地面一層住宅梯廳空間，並應以商業使用為主。
- 7、外部空間部分：
  - (1)考量行人使用、停等，請於基地轉角處留設轉角廣場空間以做為駐足以及停等空間。
  - (2)依新北市都市設計審議原則第1條第2款規定，建築物應自境界線退縮1.5公尺以上建築，退縮範圍內應以淨空設計，不得設置構造物，請標示尺寸並檢討。
  - (3)本案基地面積較大，考量地區民眾通行，請於基地內留設可供行人穿越空間。
  - (4)人行道斜率應不大於4%。
  - (5)人行通道寬度達6公尺以上應以雙排喬木規劃或以植栽帶沿建築線方式規劃並續提會討論。



(6)喬木規劃方式應以不影響行人動線，並配合地景增設街道家具。

(7)請增加基地東側人行帶狀空間景觀植栽。

(8)考量迪毅堂活動與人潮，基地臨迪毅堂部分應以廣場方式為規劃原則。

(四)本案於108年3月22日第4次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議。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、提請放寬及討論部分：

(1)容積移轉境友善方案：本案申請容積移轉(40%，16,556.32平方公尺)，目前申請單位提出設置基地內設置行人穿越空間串連東門街、東門街2巷、南門街及館前西路之人行通道，及捐贈Youbike兩處，惟未依前次專案小組決議修正，且友善方案不足，請調降容積移轉申請額度，並補充有善方案。

甲、本案留設環境友善方案積計算錯誤，請重新計算。

乙、本案請依本府106年7月14日第3次都市更新暨都市設計聯審專案小組都市設計會議決議修正環境友善方案，並請明確區公私介面，柱墩及陽台空間不可佔用人行通道範圍。

丙、請補充說明依本府106年7月14日第3次都市更新暨都市設計聯審專案小組都市設計會議決議(七)第8點臨迪毅堂部分應以廣場方式為規劃原則。

丁、本案以基地內部串聯人行步道作為友善方案，請刪除圍牆設置。

戊、為增加人行動線串聯步道之自明性，開放人行空間範圍增加照明計畫，及考量人行通道舒適性請修正鋪面計畫。

己、為考量人行步道之整體開放性，請加強入口意象設計，並請設置道路指引指示牌。

庚、人行通道空間請明確標示尺寸，並補充標示基地內既有柏油路面範圍，植栽綠化及高花台設計請配合既有道路調整設置位置。

(2)本案於地面1層及4層設置管委會空間，請考量所有權人權益(國產屬占19.34%)，應釋出部分面積做為公共使用。



- (3) 考量未來民眾洽公使用，請明確規劃並補充說明洽公空間接待大廳位置，接待大廳入口請加寬設計，並商業使用空間及其服務動線和洽公空間入口請獨立設計。
  - (4) 本案因環境友善方案設置基地內人行通道提請綠化放寬部分，請設計單位調整整體設計規劃方案後依本區土地使用分區管制要點討。
  - (5) 本案申請屋脊裝飾物，請依本市都市設計審議原則規定，構造採金屬架構，經結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，高度於公尺以下設置，原則同意。
  - (6) 各樓層高度請依建管規定檢討。
  - (7) 本案申請地面1層陽台取消圍欄設計依建管規定討。
- 2、本案建築線指示申請書圖請勿粗紅線框選基地範圍，以免無法辨識及判讀建築線位置，請修正。
  - 3、報告書法規討內容有誤，請更新。
  - 4、動線部分：
    - (1) 車道磚應與人行道磚同色系無高差處理，並請修正剖面圖。
    - (2) 請補充說明自行車動線。
    - (3) 本案請於面積計算表補充說明停車空間設置數量及其計算式，並報告書停車空間檢討所載數據不一，請釐清並修正；本案請確認法車及自設數量，小坪數折減車位應以自行車位補足，請修正。
  - 5、景觀部分：
    - (1) 景觀剖面圖請補充全區縱橫剖面，並景觀配置、基地配置、車行人行動線及排水高程討，請補充全區高程及鄰地高程；80%透水及景觀配置圖請於平面索引圖請標示開挖範圍。
    - (2) 屋頂及露臺綠化請補充剖面圖。
    - (3) 喬木請種植於原層，並植栽表樹種請對應報告書內容明確標示。
    - (4) 種植於開挖範圍之植栽覆請依新北市都市設計審議原則檢討，並建議設置平面花台及地下室降板設計。
  - 6、無障礙動線請依建築物無障礙設施設計規範討戶外通路設置方



式，並請於平面圖標示坡度及通路淨寬。

- 7、本案空調設備請放置於陽台空間，另請補充說明地面1層商業空間空調設備設置位置及遮蔽美化方式。
- 8、報告書修正前後對照請左右頁編。
- 9、報告書請補充防火避難綜合計，並消防核備文件請更新。
- 10、請補充開放空間管理維護基金執行計畫表。
- 11、規約請納入屋脊裝飾物、基金及其計算式及各項放寬事項，並請加註不得違規使用。
- 12、請依都市計法新北市施行細則、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。

(五)本案於109年12月1日第5次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議。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、本案申請容積移轉(40%，16,780.80 平方公尺)部分，前次專案小組提出友善開放空間2,640.38 平方公尺及捐贈兩處 YouBike，其友善方案不足，請調降容積移轉申請額度，惟本次建築重新配置，改留設容移友善空間面積減少為2,029.17 平方公尺，故仍請依前次小組決議，再增加容積移轉友善方案，或調降容積移轉量。另倘依「新北市都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」辦理，應檢附容積移轉第一階段核准函。
- 2、專章檢討部分：
  - (1)屋脊裝飾物部分，請依「新北市都市設計審議原則」第6點及建築技術規則檢討突出屋面之三之一以上透空遮牆，三分之二以上透空立體構架，將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，續提專案小組討論。
  - (2)有關提出二處車道出入口放寬部分，本案汽車停車數量約700 輛，機車停車數量約970 輛，因應疏散能量及道路容受力，後續車道出入口位置及車輛進出動線，經交通影響評估審查通過後，原則同意。
- 3、停車位檢討部分，本案法令適用日為101年12月27日，停車位設置數量檢討請依法令適用日檢討，目前法規引用有誤，請確實修正。



#### 4、建築計畫部分：

- (1)本案屬商業區土地，依都市設計審議原則地面層至少3層以上應為商業使用，平面應以商業使用規畫，並不得作為住宅使用。本案A棟地上1至3樓規劃為店鋪，另EF棟地上4至9樓作為辦公室使用，考量已依審議原則將茶水間及廁所服務核集中設置、辦公室空間設置獨立出入口、商業使用立面形式亦依商業使用設計，故原則同意目前規劃方式。
- (2)本案1至5樓樓板挑空部分，請依建管規定檢討辦理。
- (3)請補充說明基地開放空間供居民或一般路人使用之範圍間是否有設置區隔措施。
- (4)迪毅堂左側通路寬度不足，請考量編號A24店鋪退縮設置，以增加通路之開闊感。
- (5)迪毅堂已列入古蹟建物，相關規劃配置應加會文化局同意。
- (6)既有人行道應套繪至各相關圖面整體考量配置。
- (7)北側1.5公尺臨棟間隔應淨空設置，不得有構造物。
- (8)迪毅堂現況已裝修完成，請套繪現況，開放空間應配合整體規劃。

5、本棟為住商混合，目前除規劃一輛垃圾車停車位及兩輛裝卸車位，考量本案設計規模較大，建議再適度增加社區訪客臨停車位或與裝卸車位混用。

#### 6、景觀計畫部分：

- (1)依新北市都市設計審議原則第2點第2項道路與人行空間介面需以喬木、灌木複層植栽方式連續設置植栽槽，請加強東門街2巷人行道植栽槽規劃。
- (2)請考量鄰地騎樓等通行現況檢討植栽配置之合理性，並延續鄰地人行空間，人行道應與鄰地順平處理。
- (3)景觀配置圖請補充基地內外相關高程、人行道、樹穴尺寸標示、開挖範圍、退縮法線、高程緩衝空間等，景觀剖面圖請標示退縮檢討線、圍牆、人行道寬度及樹穴等尺寸。

(4)綠化面積檢討部分：「無法綠化之面積」適用項目檢討錯誤，請依市府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函辦理，相關「無法綠化之面積」適用項



目、綠化範圍，請詳加標示。

(5)請加強北側庭園人行步道及東側人行道範圍夜間照明。

(6)車道口請延續人行道範圍鋪面材質並與人行道順平處理，請補充剖面說明。

(7)公共開放空間請加強設置街道傢具。

7、管理維護計畫部分，請於15公尺及18公尺計畫道路側人行道加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。

8、報告書部分：

(1)E-3 至E-17-1 報告頁請移除。

(2)P3-2-1 至P3-2-12 報告頁請移除。

(3)G-1 至G-2-1、F-1 至F-2-1 補正意見請移除。

(4)P5-2 請標示退縮範圍。

(5)請補正2 層及3 層平面挑空處露樑線。

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

(六)本案於111年12月5日第6次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議。決議如下：請設計單位確實依下列意見修正，並製作修正對照圖表及綜整報告書內容，續提專案小組審議。

1、開放空間部分：

(1)本案申請容積移轉(40%，16,670.4平方公尺)部分，前次109年12月1日第5次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議，提出友善開放空間2,029.17平方公尺，本次雖改依「新北市都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」檢附容積移轉第一階段核准函，考量本案整體開發規模及環境友善，仍應留設友善開放空間，惟本次減少為1,776.39平方公尺，請以不低於前次開放空間面積規劃。

(2)為串聯基地東側(東門街2巷8弄)、北側開放空間及鄰地使用，請取消半圓形辦公室大廳改以廣場空間，基地東側(東門街2巷8弄)與鄰地介面處請套繪現況，加強周邊人行步道規劃，並於基地北側與鄰地介面植栽區規劃適



度開口以硬鋪面連通，以利人行空間延續。

- (3)基地北側開放空間係為曲線型人行步道，較無引導性，為提供友善對外通行及休憩空間，主要應以明顯直通方式規劃人行步道，搭配兩側口袋型硬鋪面廣場及街道傢俱，並取消臨南門街側之警衛室及牌樓設計，以提升整體人行空間環境。

## 2、專章檢討部分：

- (1)屋脊裝飾物部分，請依「新北市都市設計審議原則」第6點及建築技術規則檢討突出屋面之三之一以上透空遮牆，三分之二以上透空立體構架，將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，續提專案小組討論。
- (2)前次109年12月1日第5次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議決議，放寬二處車道出入口，其中一處汽機車道出入口於東門街2巷側、另一處汽車道出入口於南門街側，兩處車道出入口寬度分別為8公尺及6公尺；但經本次調整後，其中東門街2巷側之車道出入口增加為10公尺，與前次不符，為加強人行通行安全，請重新調整以車道出入口寬度不超過8公尺為原則，請修正。

## 3、建築計畫部分：

- (1)本案1至3樓挑空，因部分無樑設計且量體增加影響周邊環境衝擊，考量規劃合宜結構系統，CD棟27至32樓露臺外緣裝飾物造成都市景觀壓迫感，請明確說明必要性並建議減少不必要挑空及取消露臺外緣裝飾物設計；另管委會4至5樓挑高設計應說明規劃合理性。
- (2)本案屬住商混和式大樓且鄰近府中商圈，請整體規劃商場開發模式，於東門街2巷側設置商業使用之店面。
- (3)為符合商業層規劃需求，前次決議請增設裝卸車位，避免停車需求外部化，本次仍未改善，請再重新檢討調整。
- (4)為加強A27店鋪外觀設計並保留古蹟參觀空間，編號A27店鋪側牆請增加立面規劃，並適度退縮設置，以提昇建築物整體美觀及增加通路開闊感。
- (5)地下層規劃無障礙停車位，應於各棟平均規劃設置使用；另地面層高層緩衝空間請依建管規定檢討車道、曲線軌跡。
- (6)辦公區地上4至6樓樓電梯垂直服務核，請依建管規定檢討防火區劃。



- (7)北側 CD 棟辦公大樓門廳位置於1.5 公尺臨棟間隔應淨空設置，不得有構造物。
- (8)消防救災車規劃1 處位於東門街2 巷側，請確實檢討辦公區大樓是否於11 公尺救災範圍，避免影響整體開放空間之規劃。
- (9)為提供良好人行環境，規劃於地下室通風系統，請調整位置並以排風方向不得面對人行空間為原則。
- (10)本次府中段 243-1 地號未納入更新範圍，現況既存建築物共同壁及共同梯間之安全措施，請明確說明，避免影響鄰地安全。
- (11)依新北市都市設計審議原則檢討汽車數量，涉及小坪數戶數計算基數，請釐清確認。

#### 4、景觀計畫部分：

- (1)迪毅堂背面規劃景觀植栽區，新種植茄苳喬木應與建築物保留適度距離，避免影響迪毅堂之地基。
- (2)臨東門街、東門街2巷、館前西路及南門街側等沿街設置植栽帶與鄰地既有騎樓通行空間，請於植栽帶鄰地界線退縮留設2 公尺寬度硬鋪面人行空間，以延續人行通行使用。
- (3)有關本案規劃無遮簷人行道部分，除依相關法令規定以坡度2.5%設置外，請依「新北市都市設計審議原則」人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於4%為原則。
- (4)道路與人行空間介面需以喬木、灌木複層植栽方式連續設置植栽槽及雙排喬木，請加強南門街、館前西路、東門街及東門街2巷等植栽槽以1.5公尺寬規劃。
- (5)請考量鄰地騎樓等通行現況檢討植栽配置之合理性，並延續鄰地人行空間，人行道應與鄰地順平處理。
- (6)景觀配置圖請補充基地內外相關高程、人行道、樹穴尺寸標示、開挖範圍、退縮法線、高程緩衝空間等，景觀剖面圖請標示退縮檢討線、圍牆、人行道寬度及樹穴等尺寸。
- (7)綠化面積檢討部分：「無法綠化之面積」適用項目檢討錯誤，請依市府108 年1 月28 日新北府城規字第1080141596 號函辦理，相關「無法綠化之面積」適用項



目、綠化範圍，請詳加標示。

(8)請加強北側庭園人行步道及東側人行道範圍夜間照明。

(9)車道口請延續人行道範圍鋪面材質並與人行道順平處理，請補充剖面說明。

(10)公共開放空間請加強設置街道傢具。

#### 5、報告書部分：

(1)鄰房占用之建蔽率及容積率等部分，請併入面積計算表檢討。

(2)依本次檢附容積移轉第一階段核准函內評定表所載地段號為板橋區板翠段19地號等6筆土地，與本案申請地段號不同，請重新釐清確認。

6、倘本案涉及「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第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。

7、請依「都市計畫法新北市施行細則」、土地使用分區管制要點及「新北市都市設計審議原則」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。

(七)本案於112年6月14日第7次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議。決議如下：本案歷經6次專案小組審議未確實依歷次會議紀錄決議修正，請設計單位確實依下列及歷次會議紀錄內容修正，以加速都市更新案件之推動；另因本案基地達大會規模，請設計單位製作修正對照圖表及綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提大會討論，倘未依下列意見修正完成，將依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」及都市更新作業程序駁回本案申請。

#### 1、專章檢討部分：

(1)二處車道出入口部分，前於第5次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議(以下簡稱專案小組)原則同意在案，惟前次調整其中一處車道出入口寬度為10公尺與第5次專案小組同意車道出入口寬度8公尺不符，經本次修正車道出入口寬度8公尺，原則同意。

(2)屋脊裝飾物部分，請依「新北市都市設計審議原則」第6點及建築技術規則檢討突出屋面之三之一以上透空遮牆，三分之二以上透空立體構架，將管理維護方式納入公



寓大廈管理規約，並檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，高度以不超過6公尺原則，原則同意。

- (3)店鋪面積及挑空放寬部分，因本案為都更案且店鋪所有權人希望更新後可分回店鋪，為維護店鋪所有權人權益，且本案建築物規劃多處挑空且為高樓層設計，考量建築物結構安全，仍請依「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」第3至6點規定檢討符合規定，無涉放寬規定。
- (4)雙排樹放寬部分，為提供友善人行步道並增加綠覆率之整體都市環境，仍請依「新北市都市設計審議原則」規定檢討雙排喬木，無涉放寬之規定。

## 2、建築計畫部分：

- (1)本案坐落商業區，容積率460%，申請都更獎勵50%、容積移轉40%增加量體為地上33層、建築物高度為119.99公尺，以致規劃於AB棟1至3樓挑空及管委會4至5樓挑空、EF棟1至3樓挑空設計、部分無樑設計，易因地震影響致結構發生裂縫損壞，且量體增加影響周邊環境衝擊，考量規劃合宜結構系統，ABCD棟5樓露臺、CD棟27至32樓露臺外緣裝飾物造成都市景觀壓迫感，請取消AB棟5樓管委會挑空、EF棟2至3樓挑空及露臺外緣裝飾物設計。
- (2)EF棟1至3樓挑空設計，考量空間規劃，請依新北市都市設計審議原則規定規劃商業使用空間；另EF棟辦公區地上4至9樓樓電梯垂直服務核及緊急用昇降機構造，請依建築技術規則規定檢討防火區劃，每戶面積不得小於150平方公尺。
- (3)AB棟地上1樓規劃多戶狹長型店鋪及本案地下層開挖深度達6層樓，考量後續維護使用，請預先考量若拆除店鋪分戶牆及地震發生致結構易裂縫損壞之情形。
- (4)考量友善人行通行環境，臨東門街2巷8弄側請自基地內現有通路範圍退縮2公尺硬鋪面供公眾通行使用且應淨空設置，不得有構造物。
- (5)AB棟地上4層住宅層通達避難層，規劃人員逃生動線須經地上2、3層之商業空間作為轉換層，再通達至地上1層，無水平疏散功能，考量逃生避難安全，請就商業、辦公及住宅空間有無逃生疏散規劃，請再重新檢視並敘明。
- (6)基地全區開放空間之後續維管情形請具體說明；另本案與鄰地境界線處有無圍牆請說明。



(7)依新北市都市設計審議原則檢討汽車數量，請釐清小坪數戶數計算基數，並詳實檢討；另本案裝卸車位數量，請先送交通影響評估審查提供建議裝卸車位需求數量，以提升整體環境品質。

(8)地下樓層停車空間係提供不同屬性使用者使用，考量汽機車合理規劃，請說明商業、辦公及住宅單元分配區域及後續管維計畫。

### 3、景觀計畫部分：

(1)迪毅堂為市定古蹟，具有歷史文化脈絡，本次調整迪毅堂周邊立面綠籬、樹種配置及開放空間，與整個地區結合之都市意象仍不足，請加強整體規劃及迪毅堂左側通路寬度以4公尺設置，另考量無障礙通行環境，開放空間應順平無高差，且供公眾使用不得設置綠籬區隔，並加強周邊排水規劃，以提升整體環境品質。

(2)前次規劃基地北側開放空間為曲線型人行步道，較無引導性，建議以淨寬2公尺，以明顯直通方式規劃人行步道，惟本次經調整為直線型人行步道寬度2公尺，為提供友善對外通行及休憩空間，仍請適度調整增加人行步道以不小於2.5公尺寬度規劃。

(3)臨東門街、東門街2巷、館前西路及南門街側等沿街設置植栽帶與鄰地既有騎樓通行空間，請於植栽帶鄰地界線退縮留設2.5公尺寬度硬鋪面人行空間，以延續人行通行使用。

(4)道路與人行空間介面需以喬木、灌木複層植栽方式連續設置植栽槽及雙排喬木，請加強南門街、館前西路、東門街及東門街2巷等植栽槽以1.5公尺寬規劃；另兩處車道口臨接南門街、東門街2巷側之植栽槽，請臨車道兩側設置。

(5)兩處車道口應與周邊人行道順平處理，經補充剖面標示高程與平面圖規劃高程不一致，且高層緩衝空間通往車道之坡道不符汽機車斜坡道之規定，請一併調整高層緩衝空間與周邊高程應一致，請重新釐清修正。

(6)請考量鄰地騎樓等通行現況檢討植栽配置之合理性，並延續鄰地人行空間，人行道應與鄰地順平處理，請補充剖面示意圖及相關高程規劃。

(7)景觀配置圖請補充全區絕對高程±0基準點、相對高程及道路高程關係、人行道、樹穴尺寸標示、開挖範圍、退縮法線、高層緩衝空間等，景觀剖面圖請標示退縮檢討線、人行道高程、寬度及樹穴深度等尺寸。



(8)有關不可綠化適用項目及原則請依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函檢討，據以檢討綠化量等計算，本案將申請都更人行步道獎勵範圍全納入不可綠化面積檢討不符規定，請修正。

(9)公共開放空間請加強設置街道傢俱並補充表格說明街道傢俱之規格及數量。

#### 4、報告書部分：

(1)管理維護部分，有關住戶管理公約加註事項，請參考本府城鄉發展局公告範本，依本案規劃內容修正，社區車位應加註不得銷售轉移。

(2)請檢附容積移轉第一階段核准函。

(3)地下層編號175、347、518、687、843號於長邊臨接牆壁之汽車位，請依建管規定檢討。

(4)各層步行距離，請依建管規定檢討。

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

(八)本案設計單位於113年1月22日函送都審報告書到府。

八、以上提請113年2月19日本市113年度第2次大會討論。

提請  
確認  
及討  
論事  
項

一、開放空間、景觀計畫及迪毅堂周邊。  
二、商辦及住宅建築計畫。

本  
次  
審  
查  
相  
關  
單  
位  
意  
見

一、台灣電力公司(書面意見)：經查本案鄰近區域尚未有相關單位辦理部分電纜地下化會勘作業，倘有電纜地下化需求，可由申請單位提出其需求之範圍及路段，並邀集所有相關單位與會現勘，本處方能進行評估。

二、本府環境保護局(書面意見)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市板橋區府中段165-1、231、235~249、249-1~249-3、250、250-1、251~256、256-1、257~269、269-2、271~291、293~302、304、305-1、305-2、308、309、1896地號等80筆土地，基地面積9,066平方公尺，興建1幢3棟地上31及34層地下6層共943戶之住商大樓、集合住宅，建築物高度119.35公尺(AB、EF棟)、109.15公尺



(CD棟)，經查前揭地號場址非位屬重要濕地，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，無須實施環境影響評估；惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

三、本府交通局(書面意見)：交通部分原則同意(本案交評已於112年10月5日新北交規字第1121951506號函原則通過審查)。

四、本府工務局(書面意見)：

(一)請檢討逃生步行距離及重複步行距離。

(二)請檢討技規第90條規定。

(三)請檢討技規第107條第2項規定。

(四)緊急升降機需通達各層，2、3層未通達請再釐清。

(五)P7-1-17屋突頂層平面圖請釐清是否設置屋脊裝飾物。

(六)地上1層平面圖請依套繪相關規定上色(鄰地佔用-藍色、基地內現有通路-綠底棕斜線、無遮簷人行道、法定退縮-黃底綠斜線等...)

(七)地面1層平面圖退縮範圍有構造物請移除。

(八)本案法令適用日期為101年12月27日且土地使用分區為商業區，有辦公、商業或綜合性大樓，依101年1月20日「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，需作環境影響評估。

五、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：本府以110年3月30日新北府城開字第1100377127號函及110年4月8日新北府城開字第1100609241號函完成書面審查。

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、商業區規劃部分：

(一)依「新北市都市設計審議原則」規定商業區從地面層起至少3層以上應規劃為商業使用，惟本案EF棟除1樓規劃社區大廳外，2樓及3樓均規劃挑空，導致未符合審議原則商業區設置規定。

(二)依建管規定1樓供住宅及辦公室使用門廳其高度得不受「建築技術規則建築設計施工編」第164-1條規定，無涉及都審放寬事項，請依建管規定檢討，調整EF棟樓層規劃大廳以1層樓設計，以符合審議原則商業區之規定。

決議



二、景觀配置高程：

- (一)2處車道口應與周邊人行道順平處理且高程一致，目前規劃未符合規定，應詳實補充相關剖面並標示高程，請修正。
- (二)汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間留設6公尺緩衝空間應以平地方式規劃，請配合修正車道坡道及防災中心。
- (三)本案設置建築技術規則高層緩衝空間與周邊設計高程仍不一致，導致需另設置坡道，造成使用動線及空間高程零碎，請整併調整動線取消坡道規劃。

三、沿街開放空間規劃應自建築線先規劃1.5公尺寬連續性複層植栽帶、再留設2.5公尺寬硬鋪面，並規劃雙排喬木。本案臨南門街及館前西路沿建築線先規劃0.2公尺硬鋪面部分請修正。另請調整南側開放空間告示牌位置避免影響通行。

四、有關本案配合本府交通局意見，考量裝卸、物流、臨停等停車需求，於本案基地北側內化與車道出入口整合規劃相關臨停車位部分，為確保人行安全，請於非車道側規劃植栽槽。

五、景觀規劃部分：

- (一)迪毅堂左側牆面設置壁面綠化考量後續使用管理，應確實規劃維護動線及空間，澆灌系統排水規劃應避免影響開放空間使用，並提撥管理維護費用供公寓大廈管委會作為維護管理使用。
- (二)景觀植栽請配合開放空間屬性(如迪毅堂周邊)選擇相應樹種。
- (三)屋頂綠化請配合住戶使用空間規劃複層植栽設計。

六、公共安全逃生部分，本案採2幢6棟(AB、CD、EF)設計，且樓層達34層，惟個別2棟僅規劃2座特別安全梯，其中各棟僅1座特別安全梯，應符合建築技術規則規定兩向逃生及步行距離檢討規定。

七、有關本案規劃管理委員會使用空間、挑空、裝飾柱及遮陽板部分，請逕依建管規定辦理。

八、屋脊裝飾物檢討有誤，其各向立面透空率應自屋頂版面起檢討後，原則同意。

九、本案係屬都市更新案件，後續依都市更新程序辦理，並於新北市都市更新及爭議處理審議會審議通過後14日內檢送修正後都市設計審議報告書報府辦理核備事宜。





附資料載：基地位於本市金山區金山一段6地號，基地面積1,142.97平方公尺，興建地上8層地下1層共34戶之集合住宅，建築物高度26.9公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，無須實施環境影響評估；惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

2. 本府交通局意見(書面)：

(1)基地所設汽車停車格位數量仍須滿足基地衍生需求，應核實檢討停車需求，並依需求設足。

(2)請清楚圖示本案停車場出入口60度視距分析，另為避免車輛進出停等影響人行空間，請補充規劃及標示緩衝空間及內縮管制門。

3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查土地容積申請案查詢管理系統，查無容積移轉申請紀錄。

4. 本案規劃地上8層建築物，地下1層僅部分開挖，依土管相關規定檢討之法定汽機車、裝卸車位及自行車位，皆配置於地面層室內空間及法定空地，有關停車數量、車道動線及車道寬度部分意見如下：

(1)本案為第二種住宅區申請集合住宅使用，請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點、建築技術規則及新北市都市設計審議原則等相關規定，檢討裝卸車位、汽、機車及自行車位數量。

(2)查地下1層樓層高度為3公尺，其中規劃大部分區域為2.1公尺筏基、小部分規劃樓電梯及水箱等空間，惟無停車空間規劃，而於地面層室內空間及法定空地規劃停車位，造成大型儲車空間、汽機車位配置凌亂，且社區大廳及樓電梯空間不足，易衍生後續整體環境問題，為維護建築物公共安全、公共交通及公共衛生，請合理於地下層規劃停車空間，以提升居住環境品質，或樓層高度以停車空間淨高度2.1公尺規劃。

(3)地面層規劃停車空間及車道與社區大廳、樓電梯間混合使用，且梯廳及安全梯出口面向車道處，為確保大廳住戶通行安全，避免人車共道，請以地上層方式規劃留設

梯廳及樓電梯，並以梯廳直接臨接人行步道設置。

5. 建築計畫：

- (1) 本案基地北側為未開闢計畫道路作為基地開發之人行步道，考量基地道路路型配置，請依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」向本府工務局申辦。
- (2) 本案基地南側臨接8公尺田心街及北側未開闢8公尺計畫道路，目前規劃於基地北側與人行步道處，尚有約70公分高差，考量整體無障礙環境，基地北側與人行步道處請以順平無高差處理。
- (3) 本案境界線請依新北市都市設計審議原則規定留設1.5公尺寬鄰棟間隔，不得有圍籬、雨遮及花臺等構造物。
- (4) 本案太陽能板、透空遮陽板、裝飾柱、各層雨遮及陽臺外設置格柵，請依建管相關規定檢討。
- (5) 空調主機規劃於陽臺外側，考量後續維護管理安全，請移設於陽臺內側並將設備管線併同美化處理。
- (6) 基地北側排水計畫部分，於道路開闢前如何導入公共排水溝，請補充說明。

6. 交通及運輸計畫：

- (1) 垃圾、資源回收空間請靠近垂直動線服務核樓電梯間之平面設置及避免跨越車道設計。
- (2) 無障礙車位須藉由車道坡道通達至垂直動線部分，亦請考量身心障礙者之通行安全，請調整鄰近垂直服務核之平面設置。
- (3) 本案汽車位及機車停車位請集中規劃設置。
- (4) 車道範圍為確保行人通行安全考量，與人行步道銜接處應齊平處理，並延續人行道鋪面型式以維持人行道之延續感，車道出入口之圓弧請以內徑1.5公尺設計。

7. 景觀計畫：

- (1) 本案於地面層規劃停車空間，且增設4部自設汽車位及8部機車位，導致景觀配置空間減少，喬木規劃數量不足，為維護基地景觀綠化環境，請減少自設車位數，以增加綠化面積及喬木數量。
- (2) 本案露臺及屋頂部分需設置1/2薄層綠化，請確保與女

兒牆間有1公尺安全距離或調整綠化配置方式，以維護使用安全，請詳實補充景觀剖面圖及導排水計畫。請增加剖面圖說明平面植栽配置方式。

(3)基地自建築線退縮留設綠化植栽及人行步道範圍，請臨建築線側規劃1.5公尺寬度植栽綠帶、2.5公尺寬度人行步道。

(4)本案相關規定無法綠化之面積後留設 1/2 以上種植花草樹木覆土深度部分，請確實依土地使用分區管制要點檢討花草樹木應大於1.5公尺，且樹穴直徑不得小於1.5公尺，並於圖面標示相關尺寸，以利審閱。

(5)請以多向剖面圖說明人行步道、無障礙室外通路、車道等空間高程差，路緣石高度為10~15公分，倘無公共人行道，以面前道路高程加15公分為基準設置，橫向斜率為2.5%，以維護人行、車行安全。並於圖面標註鄰地與基地內部高程(含絕對高程)。

#### 8. 照明計畫部分：

(1)景觀夜間照明請依「新北市都市設計審議原則」第3點規定檢討，供公眾使用之人行步道及綠帶應配合公共路燈擬訂照明計畫，並以設置高燈為主，不得設置投射燈，現於儲藏室旁人行空間之夜間照明不足，請加強於人行步道範圍設置高燈。

(2)建築物照明計畫說明營運計畫及照明需求，請補充建築物夜間照明採用之燈具類型、位置及數量說明。

#### 9. 報告書部分：

(1)條文法規檢討開挖率有誤，請修正。

(2)法規條文檢討部分，請逐項說明並敘明計算式。

(3)剖面圖請說明人行道、退縮空間範圍位置。

(4)平面圖比例請加大，以利閱讀。

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。

13. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於112年9月1日前辦理續審事宜。

(二)本案設計單位於112年9月1日提送都審報告書到府，提請112年10月16日專案小組審議。決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 台灣電力股份有限公司意見(書面)：經查經查上述金山區金山一段6地號1鄰近供電線路已電桿地下化，另未來用電需求建議留設必要之配電設備場所，以利日後供電無虞，並依本公司營業規章相關規定提出申請。

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

3. 本府交通局意見(書面)：仍請合理於地下層規劃停車空間，並依需求設足停車位。

4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

(1)查本案適用土管係109年2月12日核定實施之「變更金山都市計畫(三處市地重劃區)細部計畫(土地使用分區管制要點第四點)」案，有關新北市都市設計審議提案單P1-4法令依據內容誤植及現行土管檢討部分，請申請人核實修正。

(2)有關都市計畫法新北市施行細則P2-5法定開挖率檢討有誤，請申請人核實檢討。

5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查土地容積申請案查詢管理系統，查無容積移轉申請紀錄。

6. 建築計畫：

(1)本案基地北側為未開闢計畫道路作為基地開發之人行步道，設計單位應詳實調查基地周邊已開闢現況道路(含人行道)高程並合理規劃，惟本次規劃基地北側道路高程為+4.66仍未修正，基地南北側人行步道高程相差約1.5公尺，影響鄰地開發基地高程規劃，考量本案未開闢道路路型及計畫高程，請核實檢討並依現況實測地形

圖於基地西側為8公尺南北向計畫道路(中華路)，現況道路高程約為+6.09公尺；另基地東側為未開闢之公園用地，現況公園步道高程約為+5.37公尺、基地南側臨接8公尺計畫道路(田心街)，現況道路高程約為+6.11公尺等進行評估規劃，並依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」向本府工務局申辦，如涉及開放空間高程調整應配合辦理變更。

- (2)地面層車道配置迴轉半徑不足(7~18號車位)，請重新調整修正。
- (3)基地北側排水計畫部分，本次說明於道路開闢前導入基地南側田心街公共排水溝，惟基地排水及高程系統圖等相關圖說並未明確標示，請詳實檢討。
- (4)地上1層安全梯與無障礙機車位間空地規劃2處垂直向(1樓至地下1樓)開口，請加強安全措施。
- (5)地上2層B戶陽臺外裝飾板，請自外緣合併陽臺檢討2公尺範圍，超過部分請計入容積檢討。
- (6)地面層宅配室與下方開門軌跡間通道不足，請修正。
- (7)本案自行車位與地界線間淨寬不足，請修正。
- (8)建築物照明計畫模擬時段22:00~24:00地上層全部燈光關閉，非合理規劃請調整。
- (9)本案太陽能板、透空遮陽板、裝飾柱、各層雨遮及陽臺外設置格柵，請依建管相關規定檢討。

#### 7. 交通及運輸計畫：

- (1)本案自行車位請依新北市都市設計審議原則規定設置於室內空間並計入容積檢討。
- (2)垃圾、資源回收空間及裝卸車位(臨停車位)請靠近垂直動線服務核樓電梯間之平面設置及避免跨越車道設計。
- (3)無障礙車位須藉由車道通達至垂直動線部分，考量身心障礙者之通行安全，請保留無障礙通路避免與安全梯門軌跡重疊。
- (4)本案機車停車空間至梯廳之通道，為人車共道使用，為確保住戶通行安全，請留設不小於75公分通道供住戶通行使用。

(5)為避免開發案停車需求外溢化，都審案件仍應滿足一戶一汽車位為原則，本案規劃戶數34戶，實設18輛汽車位(惟自設車位2輛)，考量本案實設車位未達一戶一車位，為確保住戶停車使用需求，本案實設車位應全為法定車位取消自設車位，並依相關規定檢討社區使用車位數量。

(6)車道範圍為確保行人通行安全考量，與人行步道銜接處應齊平處理，並延續人行道鋪面型式以維持人行道之延續感，車道出入口之圓弧請以內徑1.5公尺設計。

#### 8. 景觀計畫：

(1)基地自建築線退縮3公尺留設綠化植栽及人行步道範圍，請臨建築線側規劃1.5公尺寬度植栽綠帶、1.5公尺寬度人行步道，應與周圍銜接串聯，植栽喬木應以原生樹種為限。

(2)本案露臺及屋頂部分需設置1/2薄層綠化，請確保與女兒牆間有1公尺安全距離或調整綠化配置方式，以維護使用安全，請詳實補充景觀剖面圖及導排水計畫。請增加剖面圖說明平面植栽配置方式。

(3)本案相關規定無法綠化之面積後留設1/2以上種植花草樹木覆土深度部分，請確實依土地使用分區管制要點檢討花草樹木應大於1.5公尺，且樹穴直徑不得小於 1.5公尺，請於景觀A-A及B-B剖面圖面標示相關尺寸，以利審閱。

(4)請以多向剖面圖說明人行步道、無障礙室外通路、車道等空間高程差，路緣石高度為10至15公分，倘無公共人行道，以面前道路高程加15公分為基準設置，橫向斜率為2.5%，以維護人行、車行安全。並於圖面標註鄰地與基地內部高程(含絕對高程)並規劃基地與鄰地以順平處理。

(5)車道出口兩側規劃喬木影響車輛通行，請調整喬木位置。

(6)請補充北側為開闢8公尺計畫道路，請釐清計畫道路高程正確性並基地順平銜接，開闢規劃及時程。

	<p>(7)停車位劃設應檢討行車動線軌跡合理性，臨田心街車道出入口應設置警示設施，以確保人行與行車安全。</p> <p>9. 報告書部分：</p> <p>(1)基地排水系統圖及透保水計畫等圖說內於基地北側高程規劃GL-120公分，請釐清確認。</p> <p>(2)北向立面圖規劃雨遮位置與平面圖不符，請修正並減量設計。</p> <p>(3)各層平面圖室內空間尺寸線請取消。</p> <p>(4)本案開挖率檢討有誤，請修正。</p> <p>(5)本案適用土管係109年2月12日核定實施之「變更金山都市計畫(三處市地重劃區)細部計畫(土地使用分區管制要點第四點)」案，請補附相關法令條文並逐條檢討。</p> <p>(6)基地北側留設退縮開放空間，請計入維護管理費用計算。</p> <p>10. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。</p> <p>11. 相關單位意見請酌參。</p> <p>12. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>13. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於112年10月30日前辦理核備事宜。</p> <p>(三)經申請單位申請核備展延至112年11月13日，設計單位於112年11月8日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，業經本府113年1月2日新北府城設字第1121288011號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請113年2月19日本市113年度第2次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	威堡建設中和區復興段 613 地號等 19 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)	案號	報告案 第二案
說明	<p>一、申請位置：中和區復興段 613 地號等 19 筆土地。</p> <p>二、設計單位：游素秋建築師事務所 建築師：游素秋。</p> <p>三、申請單位：威堡建設股份有限公司 負責人：李治明。</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 50%，容積率 300%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 24 層、地下 5 層，鋼骨構造，共 222 戶。</p> <p>(二)建築基地面積 : 2,956.72 平方公尺。</p> <p>設計建築面積 : 1,027.07 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率 : 34.90% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積 : 30,641.74 平方公尺。</p> <p>設計容積面積 : 16,262.60 平方公尺。</p> <p>設計容積率 : 550.02%(含獎勵容積) ≤ 551.07% [300*(1+35%+48.69%)](允建上限)。</p> <p>(四)容積移轉面積 : 3,104.55 平方公尺(35%)</p> <p>都市更新獎勵 : 4,318.91 平方公尺(48.69%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至五層 : 防空避難室兼停車空間、防災中心。</p> <p>地上一層 : 店鋪、入口門廳。</p> <p>地上二層 : 飲食店、管委會空間。</p> <p>地上三層至二十四層 : 集合住宅。</p> <p>屋突一至三層 : 樓梯間、水箱、機房。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 222 輛，實設 222 輛。</p> <p>應設機車 222 輛，實設 222 輛。</p> <p>應設自行車 56 輛，實設 56 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案依據「變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二次階段)書」土地使用分區管制要點第 17 點，申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案設計單位錄案提請 111 年 2 月 15 日第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議審查，決議如下：本案依下列意見</p>		

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. 有關本案都市設計部分前經本府 109 年 7 月 15 日新北府城設字第 1090953618 號函核備在案，本次為核准後申請第 1 次變更設計，請確實框選出變更位置並詳述變更內容，其變更內容不得與歷次會議決議相牴觸及低於原核准內容，請確實修正。

2. 基地開放空間及景觀綠化檢討：

(1) 有關基地綠化面積檢討部分，地面層綠化面積原核准為 533.63 平方公尺，變更後為 473.84 平方公尺(減少 59.79 平方公尺)，請依下列順序修正景觀規劃：

A. 請於基地北側退縮達 6 公尺部分加以留設雙排喬木，並除消防救災空間外以延續綠帶方式規劃。

B. 倘地面層綠化面積仍不足，請以不減少對外使用可及性之架構下於基地西側綠帶補足。

(2) 本次變更調降建築物高度以致取消地上 6、24 層露臺，考量建築量體調降及屋頂層綠化留設，就有關綠化面積檢討部分請依原核准綠化面積與屋頂露臺面積比率檢討後不低於原核准。

(3) 有關本案綠覆率原核准為 157.21%、綠覆面積為 3,030.06 平方公尺，綠覆率變更後為 150.55%(減少 6.66%)、綠覆面積為 2,905.07 平方公尺(減少 124.99 平方公尺)，綠覆面積請以不低於原核准規劃，請修正。

3. 專章檢討：

(1) 屋脊裝飾物部分依「新北市都市設計審原則」規定高度以不超過 6 公尺，惟本次擴大屋脊裝飾物構架及新增造型框架，考量都市空間壓迫、屋脊輕量化及後續管理維護，請取消屋突層擴大之屋脊構架或依原核准設置，並請一併取消屋脊過多裝飾性(如金屬框架、格柵)設置。

(2) 有關本次調整基地西北側容積移轉友善空間，開放空間面積數值檢討有誤與基地西側 4 公尺通路重複計列，請扣除重複計列面積後，友善開放空間面積及設施內容，

說

明

請以不低於原核准規劃。

4. 建築計畫：

- (1) 景觀剖面圖 C 地下 1 層機車停車區樓高僅規劃 1.7 公尺部分，考量設備及管道設置後，樓層高度嚴重不足影響後續使用，請重新調整地下 1 層機車停車區設置並合理區劃，或調整地下 1 層樓層高度，請修正。
- (2) 本次變更於基地西南側入口門廳新增出簷深達 8 公尺入口雨遮，考量新增雨遮與基地西側都市更新獎勵 4 公尺通路過近，造成開放空間過於壓迫及易產生封閉空間，請取消入口雨遮或依原核准設置。
- (3) 本案建築物主要出入口未面臨建築線，其基地內通路檢討請逕依建管規定辦理。
- (4) 有關地上 1 層避難層門扇開口方向及店舖外設置陽台欄杆部分，請逕依建管規定辦理，另建築立面與平面圖不一致，請修正。
- (5) 有關本次變更沿街建築立面招牌部分請逕依建管規定辦理。
- (6) 有關建築物高度 1:3.6 檢討剖面圖與立面圖檢討不一致，請修正並逕依建管規定辦理。另檢討建築物高度比 1:5 部分請釐清法源並修正。
- (7) 於陽台及過樑上設置空調主機，請確實套繪並檢核設置空間大小及合理性，另外牆格柵位置標示與平面圖位置不一致，請修正。

5. 人行空間及步道系統：於基地南側入口門廳側之進排氣墩設置於街道家具旁，請重新調整位置並避免朝向人行步道空間。

6. 景觀計畫：

- (1) 景觀剖面圖之開放空間請取消土丘設計並以降版順平方式規劃綠帶空間。
- (2) 於各層露臺綠化部分考量後續管理維護、安全性及植栽覆土後女兒牆高度不足 1.2 公尺，請沿女兒牆側留設維修通道以利後續使用。
- (3) 本案於屋頂層設置大型喬木並規劃覆土 1.5 公尺，考量

說

明

後續使用維護管理，請重新調整屋頂層景觀空間並以薄層植栽覆土規劃。

7. 本次變更後公共開放空間管理維護基金計算檢討有誤，變更後未列基地西側 4 公尺通路部分請依原核准及依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」檢討計算，請修正並簽章確認。

8. 報告書部分：

(1) 景觀剖面圖 B 排風方向與 P7-1-11 頁不一致，請修正。

(2) 報告書請檢附清晰之圖面資料，及平面圖文字標示不清請修正。另剖面、立面圖請檢附清晰圖說。

(3) 建築剖面圖屋脊裝飾物部分與規劃內容不一致，請確實繪製。

(4) 報告書格式及內容請確實依都審報告書範本製作。

(5) P5-1-2 面積計算表樓層高度差異值增減標示錯誤，請修正。

(6) 本次申請書表之變更原因請詳實說明變更內容，另於報告書圖面 P5-12-1 變更說明內容與平面規劃不一致請修正。

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

10. 本次辦理變更設計為申請單位主動提出，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。

11. 本次變更部分請建築師確實檢討，不得與歷次會議決議牴觸。

(二) 設計單位於 112 年 10 月 30 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 113 年 1 月 4 日新北府城設字第 1122149339 號函先行同意核備在案。

八、以上提請 113 年 2 月 19 日本市 113 年度第 2 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。



(一)本案前經 111 年 11 月 24 日新北府城設字第 1111398997 號函同意備查在案。

(二)本案設計單位於 112 年 10 月 27 日函送都審報告書到府，提請 112 年 11 月 13 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. 台灣電力股份有限公司(書面意見)：經查本案於淡水區望高樓段 520-2 地號等 13 筆土地應有一電桿供鄰近監視器使用，請建築師評估如工程上有遷移需求，再邀本處至現場會勘研議遷移事宜。
2. 本府環境保護局(書面意見)：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望高樓段 520-2、521、522-6、523、524、526-1、526-2、527、528、529、530-1、780-3、781-1 地號等 13 筆土地，基地面積 25,502.09 平方公尺，興建地上 2 層地下 1 層共 5 戶之演藝廳、倉庫、餐廳、一般零售，建築物高度 10.4 公尺，經查前揭地號土地非位於自來水水質水量保護區、國家公園、法定山坡地，倘場址非位屬重要濕地及臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區或一般保護區範圍內，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 26、32 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. 本府交通局(書面意見)：無新增意見。
4. 本次變更設計容積樓地板面積由 12,682.93 平方公尺(容積率 49.73%)變更增加至 12,859.6 平方公尺(容積率 50.43%)，故本案法令適用日應依建造執照變更設計申請掛件日為基準，故相關法令請依最新之法令適用日版本檢討。
5. 本案依歷次會議決議以本區都市計畫書規定，為維護海岸線之景觀，形塑該區天際線的協調性，建築物高度不得超過 3 層及 10.5 公尺。原核准為基地規劃抬高 1.2 公尺，藝文中心建築物高度規劃為 9.65 公尺(地上 2 層)，本次變更後 1 樓基準高程不變 2 樓樓高加高 45 公分，建築物高度變更為 10.4

公尺，考量為屋頂洩水所需調整，未超過土地使用分區管制要點第 3 點規定原則同意。

6. 專章檢討部分數值與面積計算表內容不一致，變更內容請詳實框選並說明變更內容。
7. 面積計算表請以都審原核准與本次變更之面積計算表左右排版，並將變更處框選或紅字示意以利審閱，部分數值錯誤，請釐清後修正。
8. 管理維護部分，開放空間管理維護基金請依 112 年 6 月 1 日公告實施之「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定計算。
9. 基地位於海邊氣流帶有鹽分及濕氣，本次外觀變更增加金屬格柵及五金零件，請注意金屬件及構造物相關耐候的因應，以利日後維護管理及延長建築物使用年限。
10. 景觀計畫部分：
  - (1) 中庭易造成強風迴繞請以種植喬木方式減少風力影響。
  - (2) 請補充冬季風花圖(或述明冬季季風方向及強度)，植栽種植應與季風方向垂直及群植方式排列，請據以檢視開放空間植栽種植方式以提高存活率。
  - (3) 屋頂層綠化景觀部分取消鋪面改以跳石設置，倘開放供民眾入內休憩使用跳石請改為原核准之鋪面，以利全齡使用之功能性。另請補充自動灌溉系統，並請增植小喬木、灌木，規劃休憩節點及設置座椅，以植栽規劃遮擋飛砂及增進休憩使用功能。
  - (4) 景觀配置之中庭綠地、喬木位置、部分樹穴及鋪面規劃變更等，請詳實說明變更內容。
  - (5) P6-1-8 說明喬木編號 N2 變更增加 1 棵，未說明原中庭綠地 2 棵 N5 變更位置，請標示喬木調整之位置並修正報告書變更說明，P6-4-6 綠覆率請計算至小數點第 2 位。
  - (6) 景觀剖面圖有關建築物各層之高程標示錯誤，請修正。
11. 報告書部分：
  - (1) 提案單辦理經過請以經核准函文號之項目填列，請修正。
  - (2) 變更設計報告書請詳實框選並說明變更內容，如未框選則不視為本次變更審議項目，請修正。

(3)變更設說明有關底圖抽換部分，請列出抽換之底圖圖號，請修正。

(4)4-7 章節基地現況照片請補充第 1 次變更設計工程進度說明，請修正。

(5)P5-3-2 請參考原核准圖面補充樓層高度標示，請修正。

(6)P5-4-2 東南向立面模擬請移除廣告招牌物，請修正。

(7)P6-4-2 法定喬木數量檢討數值錯誤，請修正。

(8)P6-7-2 實際綠化面積與 P6-4-2 數值不一致，請修正。

(9)第 7 章平面圖隔間調整變更處請詳實框選並說明變更內容，請修正。

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。

13. 本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議抵觸。

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

15. 相關單位意見請酌參。

16. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46 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。

17. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

18. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 112 年 11 月 27 日前辦理核備事宜。

(三)經申請單位申請核備展延至 112 年 12 月 11 日，設計單位於 112 年 12 月 8 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，業經本府 113 年 1 月 5 日新北府城設字第 1122141403 號函先行同意核備在案。

八、以上提請 113 年 2 月 19 日本市 113 年度第 2 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	南亞科技泰山區自強段 545-2 地號等 10 筆土地 5A 主廠房新建工程(第 2 次變更設計)	案號	報告案 第四案
說明	<p>一、申請位置：泰山區自強段 545-2、545-3、546、547、547-1、547-2、548、549-1、550、578 地號等 10 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%)。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 9 層，地下 1 層，鋼筋混凝土構造，共 1 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：62,791.31 公尺(使用面積：62,663.17 平方公尺)。</p> <p>設計建築面積：36,525.36 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：58.29%≤60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：252,656.34 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：179,213.29 平方公尺。</p> <p>設計容積率：285.99%(含獎勵容積)≤288.33% [120%申請提高至 210%] [210*(1+37.3%)](允建上限)</p> <p>(四)工業區立體化獎勵：48,991.85 平方公尺(37.3%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 5A SIH4 ROOM： <ul style="list-style-type: none"> <li>地上一層：機房、倉庫。</li> </ul> </li> <li>2. 5A 主廠房棟： <ul style="list-style-type: none"> <li>地上一層至九層：廠房、機房。</li> </ul> </li> <li>3. 5A 製成廢棄物倉庫棟： <ul style="list-style-type: none"> <li>地上一層：機房、倉庫。</li> </ul> </li> <li>4. 支援 5 棟： <ul style="list-style-type: none"> <li>地上一層至九層：機房、辦公室。</li> </ul> </li> <li>5. 5A 化學品倉庫棟： <ul style="list-style-type: none"> <li>地上一層：機房、倉庫。</li> </ul> </li> <li>6. 先進製程棟： <ul style="list-style-type: none"> <li>地上一層至五層：機房、廠房。</li> </ul> </li> <li>7. 資材棟：</li> </ol>		

地上一層：機房、倉庫。

(六)停車空間：應設汽車 681 輛，實設 681 輛。

(移出數量 681 輛:移入南林段 286 地號 421 部；  
移入南林段 208 地號 260 部)。

應設機車 681 輛，實設 681 輛。

(移出數量 681 輛:移入南林段 286 地號 421 部；  
移入南林段 208 地號 260 部)。

應設自行車 103 輛，實設 103 輛。

(七)餘詳報告書。

六、法令依據：本案依據「都市計畫法新北市施行細則」第 45 條及「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。

七、辦理經過：

(一)本案前經本府 111 年 5 月 30 日新北府城設字第 1110370355 號函同意核備在案。

(二)本案前經本府 112 年 5 月 8 日新北府城設字第 1120021588 號函第 1 次變更設計同意核備在案。

(三)設計單位於 112 年 11 月 8 日因增加建築面積、容積樓地板面積、變更法令適用日及立面變更提送報告書至府，提請 112 年 11 月 30 日專案小組審議，決議為本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 台灣電力股份有限公司(書面意見)：經查旨揭建案鄰近皆無電桿，故無電纜地下化及留設額外配電設備空間需求，惟考量日後路燈用電申請應事先預留綠地、公園或公共設施帶以提供路燈專屬配電場。

2. 財團法人台灣建築中心(書面意見)：

(1)綠建築部分：

A. 依都市計畫法新北市施行細則第 46 條「申請基地……且總樓地板面積大於三萬平方公尺者，應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上」，本案基地面積及總樓地

板面積均超過都市計畫法新北市施行細則第 46 條之規定，應申請銀級(或以上)綠建築。

B. 本案尚無標示法令適用期，依所檢附的建築執照申請書日期 109 年 12 月 18 日及建築物使用用途初步判別所適用版本應為綠建築評估手冊 2015 年版，惟目前尚未檢附相關綠建築檢討評估資訊，如要申請綠建築，則請補充本案綠建築標章初步規劃內容、各指標項目檢討及各指標評估表。

C. 後續正式送件申請綠建築審查時，請依本中心規定檢附各指標項目完整之檢討書圖文件。

(2)智慧建築部分：

A. 依都市計畫法新北市施行細則第 46 條「申請基地……且總樓地板面積大於三萬平方公尺者，應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上」，本案基地面積及總樓地板面積均超過都市計畫法新北市施行細則第 46 條之規定，應申請銅級(或以上)智慧建築。

B. 本案依前揭條例需檢討評估智慧建築，惟尚未檢附相關智慧建築檢討評估資訊，請補充本案智慧建築標章初步規劃內容、各指標項目檢討及各指標評估表，建請依照智慧建築標章八大指標分別敘述其相關內容。

C. 建議後續於建築及機電設計階段依智慧建築評估手冊各指標評估內容進行規劃設計，相關送審資料及書圖文件請於申請候選證書階段提送本中心評定。

3. 本府環境保護局(書面意見)：涉及環境影響評估部分，經查本案係屬「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，審查結論前經本局 111 年 5 月 6 日新北環規字第 11108552821 號公告在案，開發單位應依環境影響評估法 17 條規定切實執行，倘涉及環評變更應依環境影響評估法第 16 條及其施行細則第 36 至 38 條規定辦理。

4. 本府交通局(書面意見)：無意見。

5. 本府經濟發展局意見：無意見。

6. 本府城鄉發展局開發管理科(書面意見):尚無涉土地容積移轉事宜。
7. 本案支援五棟南向立面外管線加大部分,請調整管線色系,避免影響整體立面。
8. 立面規劃部分,建議考量本府推動「新北淨零碳」規劃立面綠化。
9. 本次變更新增屋頂層設備管架,請逕依建管規定辦理。
10. 本案配置變更部分,防救災計畫部分請重新送審,確認未影響防救災計畫內容。
11. 報告書部分:
  - (1)請補充相關剖面說明變更內容。
  - (2)請補充防救災計畫內容。
  - (3)報告書請確認各章節規劃內容相符,圖面正確對應。
  - (4)各項立面圖請確認圖名正確性。
12. 非本次變更設計項目部分,應依原核准辦理,不得任意調整變更。
13. 本次辦理變更設計為申請單位主動申請,日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。
14. 本次變更部分請建築師確實檢討簽證,不得與歷次會議決議抵觸。
15. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46 條部分,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第 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。
16. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討,並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項,應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。
17. 相關單位意見請酌參。
18. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。
19. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 112 年 12 月 14 日前辦理核備事宜。

(四)設計單位於 112 年 12 月 14 日提送都市設計審議報告書核定本

	<p>申請核備，業經本府 113 年 1 月 9 日新北府城設字第 1122230578 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 113 年 2 月 19 日本市 113 年度第 2 次大會報告。</p>
作業 單位 意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決 議	<p>洽悉。</p>

案由	李文勇金山區金山二段7地號1筆土地住宅新建工程	案號	報告案第五案
說明	<p>一、申請位置：金山區金山二段7地號1筆土地。</p> <p>二、設計單位：和穎建築師事務所 建築師：張志松。</p> <p>三、申請單位：李文勇。</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率50%，容積率180%)。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上5層，地下1層，鋼筋混凝土構造，共4戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：727.27平方公尺。  設計建築面積：274.64平方公尺。  設計建蔽率：37.76%≤50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：1,504.52平方公尺。  設計容積面積：987.78平方公尺。  設計容積率：135.82%≤180%(允建上限)。</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下：  地下一至二層：停車空間、機房。  地上一層至四層：集合住宅。  地上五層：梯廳、管委會使用空間。  屋突一層：機房、水箱。</p> <p>(五) 停車空間：應設汽車6輛，實設6輛。  應設機車4輛，實設4輛。  應設自行車1輛，實設1輛。</p> <p>(六) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案依據依據「都市計畫法新北市施行細則」第45條第5款及「變更金山都市計畫(三處市地重劃區)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。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一) 本案設計單位於112年10月25日函送都審報告書到府，提請112年11月20日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。</p> <p>1. 台灣電力股份有限公司(書面意見)：鄰近供電線路已電桿地</p>		

下化，未來用電需求仍須依本公司營業規章相關規定提出申請。

2. 本府環境保護局(書面意見)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地面積 727.27 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 5 層地下 1 層共 4 戶之住宅，建築物高度 17.35 公尺，經查前揭地號土地非位於自來水水質水量保護區、國家公園範圍，非位屬法定山坡地，倘場址非位屬臺灣沿海地區自然環境保護計畫所劃設之自然保護區範圍內，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，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. 本府交通局(書面意見)：無新增意見。
4. 本府工務局(書面意見)：
  - (1)請依建築技術規則設計施工編第 6 章檢討防空避難設備。
  - (2)面積計算表使用用途(5 樓管委會辦公室)請釐清。
  - (3)地下一層平面車位及一層平面圖套繪上色。
  - (4)各層平面圖等用途請與面積計算表一致。
5. 本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：經查土地容積申請查詢管理系統，查無容積移轉申請紀錄。
6. 本案為本街廓第 1 案提出全街廓配置圖建議部分，請依下列意見修正：
  - (1)忠孝路及仁愛路為 10 公尺計畫道路依土地使用管制要點應退縮 3.52 公尺留設無遮簷人行道，故請調整沿街配置 1.5 公尺寬植栽帶後再留設人行步道空間。
  - (2)本案沿街植栽選用樟樹，爾來常有發生病蟲害情形，建議改以其他原生樹種，請洽本府綠美化景觀處提供建議。
7. 建築面積計算圖與綠化面積檢討圖說標示不一致，請確認並修正圖說。
8. 開放空間、景觀配置及環境保護事項：
  - (1)景觀配置圖及排水計畫應明確標示基地範圍(含建築線、地界線)並詳加標示周邊及基地內設計高程，確保與鄰地順平，請修正。
  - (2)人行空間橫向坡度請以 2.5%規劃，請於景觀平面圖及剖

面圖檢討標示，請修正。

- (3)車道上方綠化覆土與景觀剖面圖(側院 d 剖面圖)標示不一致，植栽覆土深度不足部分請以降板方式處理，請修正。
  - (4)開放空間管理維護基金請依 112 年 6 月 1 日修正之「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」檢討辦理。
  - (5)依土地使用分區管制要點第點喬木數量檢討，本案綠化面積 254.84 平方公尺，應種植喬木為 8 顆，目前不足 1 顆，請修正。
- 9.地下室配置於靠近台電受電室之汽車停車空間請確實依建築技術規則設計施工編檢討車位前方應留設深 6 公尺，寬 5 公尺以上之空間。
  - 10.地下室機房空間出入口利用無障礙車位下車區進出不符規定，請修正。
  - 11.自行車請調整設置於地下層停車空間，請修正。
  - 12.本案 5 樓設置管委會使用空間應依建管規定檢討設置。
  - 13.屋頂層屋簷深度及地下筏基設置飲用水箱部分請依建管規定檢討修正。
  - 14.報告書部分：
    - (1)面積計算表請補充各層戶數檢討、自行車停車數量、綠化面積、綠覆率、喬木數量檢討，法定工程造價檢討部分免檢附。
    - (2)第 7-1 章，1 層平面圖剖面標示，非本報告書內容部分請刪除。
    - (3)本案前經 112 年 3 月 3 日、112 年 5 月 8 日專案小組審議，後經本府 112 年 5 月 22 日新北府城設字第 1120125809 號函駁回在案，相關會議紀錄、駁回函請納入第 8 章其他內容供參，免在作回應修正對照表及圖說，請修正。
  - 15.屋脊裝飾物、外牆裝飾柱、裝卸車位不得銷售移轉、公共開放空間範圍及維護管理基金等事項，應納入公寓大廈管理規約。

	<p>16. 依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。</p> <p>17. 倘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第 48 條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。</p> <p>18. 相關單位意見請酌參。</p> <p>19. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>20. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 112 年 12 月 4 日前辦理核備事宜。</p> <p>(二)設計單位於 112 年 12 月 4 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，業經本府 113 年 1 月 11 日新北府城設字第 1122123554 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請113年2月19日本市113年度第2次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	築悅開發建設新莊區和平段565地號等8筆土地住宅大樓新建工程	案號	報告案第六案
說明	<p>一、申請位置：新莊區和平段565、566、566-1、567、568、569、570、583地號等8筆土地。</p> <p>二、設計單位：呂建勳建築師事務所 建築師：呂建勳。</p> <p>三、申請單位：築悅開發建設股份有限公司 負責人：陳瑋鋼。</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率50%，容積率300%)。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上24層，地下5層，鋼筋混凝土構造，共202戶。</p> <p>(二)建築基地面積：2,166.42平方公尺。  設計建築面積：868.74平方公尺。  設計建蔽率：40.01%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：22,029.53平方公尺。  設計容積面積：11,147.84平方公尺。  設計容積率：514.57%(含獎勵容積)≤514.57%。  〔300%(1+40%+31.52%)〕(允建上限)。</p> <p>(四)危老獎勵：2,599.70平方公尺(40%)</p> <p>(五)容積移轉面積：2,048.88平方公尺(31.52%)  新莊區和平段565地號：1,812.83平方公尺。  新莊區和平段566地號  等7筆土地：236.06平方公尺。</p> <p>(六)新建建築各層用途如下：  地下五至地下二層：停車空間。  地下一層：防空避難室兼停車空間。  地上一層：店鋪、門廳、管委會空間。  地上二至二十四層：集合住宅。  屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(七)停車空間：應設汽車149輛，實設151輛(自設2輛)。  應設機車202輛，實設206輛(自設4輛)。  應設自行車85輛，實設85輛。</p> <p>(八)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案係依「都市計畫法新北市施行細則」第45條規定：</p>		

申請容積達基準容積之1.5倍以上之建築基地者，應先經新北市都市設計審議委員會審議後方得申請建造執照。爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案前經本府111年5月27日新北府城設字第1110652002號函同意核備在案。

(二)本案設計單位於112年11月9日提送都審報告書到府，提請112年11月24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. 台灣電力股份有限公司意見(書面)：經查旨揭建案鄰近皆無電桿，故無電纜地下化及留設額外配電設備空間需求，惟考量日後路燈用電申請應事先預留綠地、公園或公共設施帶以提供路燈專屬配電場。

2. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市新莊區和平段565、566、566-1、567、568、569、570、583地號等8筆土地，基地面積2,166.42平方公尺，興建1幢2棟地上24層地下4層共202戶之集合住宅、店鋪，建築物高度84.9公尺，經查前揭地號場址非位屬重要濕地、法定山坡地，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，無須實施環境影響評估；惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

3. 本府交通局意見(書面)：無新增意見。

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積移轉申請案件管理系統，新莊區和平段565地號查有申請紀錄，前經新北市政府108年4月19日新北府城開字第1080661326號函核准容積移轉，可移入之容積為1,812.82平方公尺，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積40%之上限(1,812.82平方公尺，距捷運系統用地500公尺範圍內，超出部分無償捐贈)。

5. 依「新北市都市設計審議原則」第4點第2款第1目規定，建

築基地以設置一處車道出入口為原則，本次變更福壽街99巷5弄沿街步道景觀植栽部分，恐有2處車道出入口疑慮，請增植植栽；另考量人行道空間品質，該沿街步道喬木數量請依原核准設置4株。

6. 景觀綠化：

- (1)有關本次地面綠化面積減少部分，申請單位說明係為配合本案辦理建照執照抽查意見高層緩衝空間應增加開放性以避免封閉違規使用，面昌盛街景觀規劃應一併配合調整增加開放性，惟應符合法規綠化規定，另配合本案建築面積變更，請檢討綠化面積比率不得低於原核准比率。
  - (2)本次變更設計「無法綠化面積」扣除檢討有誤，請依請依都市計畫法新北市施行細則第43條及本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函釋列舉項目扣除。
  - (3)本案申請危老獎勵及容積移轉，為避免建築量體過大，有關本案於車道上方設置景觀造景部分，設置面積及高度不得高於原核准，並請檢附相剖面圖說以利檢核。
  - (4)有關屋頂綠化面積減少7.77平方公尺部分，請以不低於原核准設置。
  - (5)依「新北市都市設計審議原則」第3點規定及本案111年1月26日專案小組決議第7點：「公眾使用之人行步道及綠帶請設置高燈，不得設置投射燈。」，故請於沿街步道式高放空間設置景觀高燈。
7. 本次變更設計申請屋脊裝飾物審議，本次新增案名部分，請依原核准取消設置，並請依「新北市都市設計審議原則」第6點規定檢討，檢附結構技師簽證，且高度以不超過6公尺為原則，原則同意。
8. 請補充昌盛街現況並釐清倒角問題。
9. 有關本案都市設計審議容積移轉量內容(2,048.88平方公尺)與本府城鄉發展局開發管理科申請量(1,812.82平方公尺)不符部分，請釐清修正。
10. 本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議抵觸。

	<p>11. 報告書部分：</p> <p>(1) 報告書圖文字過於模糊無法審閱，請修正。</p> <p>(2) 面積表相關數值標示有誤，另機車車輛應依一戶一車位檢討數量，本次變更設計檢討說明有誤，請修正。</p> <p>(3) 請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」附表三目錄排列並依範本製作報告書。</p> <p>12. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。</p> <p>13. 相關單位意見請酌參。</p> <p>14. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則46條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則48條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。</p> <p>15. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>16. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於112年12月8日前辦理核備事宜。</p> <p>(三) 設計單位於112年12月18日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，業經本府113年1月15日新北府城設字第1122242472號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請113年2月19日本市113年度第2次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	新科智慧物流八里區小八里坵段中小段 350 地號等 1 筆土地物流倉儲廠房新建工程(第 1 次變更設計)	案號	報告案第七案
說明	<p>一、申請位置：八里區小八里坵段中小段 350 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：張哲夫建築師事務所 建築師：張哲夫。</p> <p>三、申請單位：新科智慧物流股份有限公司 代表人：陳彥銘。</p> <p>四、土地使用分區：港埠專用區(建蔽率 70%，容積率 210%)。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 8 層，地下 1 層，鋼骨構造，共 2 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：39,987 平方公尺。  設計建築面積：25,337.77 平方公尺。  設計建蔽率：63.37% ≤ 70%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：106,309.76 平方公尺。  設計容積面積：83,926.33 平方公尺。  設計容積率：209.88 ≤ 210%。</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層：停車空間、機房。</p> <p>地上一層：停車空間、C2 附屬空間(辦公室)、C2 作業廠房(倉儲)。</p> <p>地上二層：機房、C2 作業廠房(倉儲)、C2 附屬空間(辦公室)。</p> <p>地上三層：停車空間、C2 作業廠房(倉儲)、C2 附屬空間(辦公室)。</p> <p>地上四層：梯廳、機房。</p> <p>地上五層：停車空間、C2 作業廠房(倉儲)、C2 附屬空間(辦公室)。</p> <p>地上六層：梯廳、機房。</p> <p>地上七層：機房、C2 作業廠房(倉儲)、C2 附屬空間(辦公室)。</p> <p>地上八層：C2 作業廠房(倉儲)、C2 附屬空間(辦公室)、C2 附屬空間(員工餐廳)、機房。</p> <p>屋突一層：樓梯間、機械室。</p>		

(五) 停車空間 : 應設汽車 332 輛，實設 332 輛。  
應設機車 332 輛，實設 332 輛。  
應設自行車 50 輛，實設 50 輛。  
應設裝卸車位 21 輛，時設 22 輛，自  
設 1 輛。

(六) 餘詳報告書。

六、法令依據：本案依據「都市計畫法新北市施行細則」第 45 條及「變更臺北港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)書」第 15 點，申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案業經本府 110 年 10 月 25 日新北府城設字第 1101643106 號核備在案。

(二)本案前經 112 年 12 月 18 日專案小組審議，決議本案因變更後交通動線及停車空間配置未優於原核備規劃，景觀及建築配置仍需調整，依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第 5 點第 1 項第 2 款規定「…審議以二次小組及一次大會為限」退回申請。

(三)設計單位於 112 年 11 月 28 日函送都審報告書到府，提請 112 年 12 月 18 日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 財團法人台灣建築中心意見(書面)：

(1)綠建築標章-(銀級)：

A. 附件 P. 8-4(6)，綠建築相關說明文字請依內政部公告之「建築評估手冊」及綠建築標章及建築能效標示申請審核認可及使用作業要點更新內容，另其內文說明本案評估總得分前後不一致，請確認。

B. 依本案報告書所附資料，已達標銀級綠建築標章基準，原則通過，倘若後續有提出變更設計，則仍需再次送審。

(2)智慧建築標章：查無前次意見回覆內容，請依 112 年 10 月 16 日會議意見說明辦理，如下：

A. 本案依都市計畫法新北市施行細則檢討第四十六條應取得候選智慧建築證書，並通過銅級智慧建築分級標準以上。

B. 依報告書內容查無智慧建築相關規劃內容，建議補充評估手冊版本(現行版本為 2016 年版)、各指標規劃說明書、各指標評估表及規劃內容等。

(3) 低碳(低蘊含碳)建築：

A. 本案為地下 2 層，地上 5 層鋼筋混凝土構造建築物(共 5 戶)，地上層結構與地上層結構之軀體工程，包括柱樑、樓版、樓梯、內外結構牆、基礎假設等工程皆為減碳項目評估要項，建議保留設計階段、施工期間相關建築材料型式、數量等數據。

B. 本案採用金屬外牆，主結構上如有施作板材、塗料粉刷等外裝工程，皆會影響建築物整體減碳量。

C. 玻璃與窗框構件，玻璃採用的規格及窗框材質請留意其減碳效力。

D. 隔間牆之設計應考量是否採用輕隔間設計。

E. 室內地坪工程-水泥粉刷、貼磁磚、木質地板等請留意其減碳效力。

F. 戶外地坪工程-車道、步道、廣場、停車場等如前所述選用之建材請留意其減碳效力。

G. 建議本案可參考 112 年 9 月出版-內政部建築研究所低碳(低蘊含碳)建築評估手冊 2023 年版。

2. 台灣電力股份有限公司意見(書面)：經查旨揭建案鄰近皆無電桿，故無電纜地下化及留設額外配電設備空間需求，惟考量日後路燈用電申請應事先預留綠地、公園或公共設施帶以提供路燈專屬配電場。

3. 本府環境保護局意見(書面)：據所附資料載：基地面積 39,987 平方公尺，興建 2 幢 3 棟地上 8 層地下 1 層共 2 戶之作業廠房(倉儲)，建築物高度 45.15 公尺，查基地位屬「台北商港物流倉儲區填海造地計畫環境影響評估報告書」範圍內，開發單位為臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司，倘涉及環評書件內容變更，應依環境影響評估法施行細則第 36 至 38

條規定，由開發單位向環境部辦理。

4. 本府交通局意見(書面)：無新增意見。

5. 本府工務局意見(書面)：

(1)請依都審報告書前後對照檢討及說明。

(2)附屬空間部分請向都市計劃單位確認是否可設置，或是否比照技規第 14 章工廠建築物專章檢討。

(3)綠化及綠覆率檢討圖面建築面積與綠化檢討不符請釐清。

(4)透保水計畫說明圖面建築面積與透寶水面積表不符請釐清。

(5)開挖率請釐清。

(6)全區一層及地下一層平面圖請依套繪相關規定上色。

(7)地上一層無障礙室外通路請釐清。

(8)請檢討大小機車位數量。

(9)2 層 B 棟「夾層空間機房」名稱請釐清。

(10)陽台計入容積請釐清。

(11)3 層 C2-A5 請釐清作業廠房設置 C2-B3 辦公室名稱及高程。

(12)地上 3、5 層平面圖停車位請依套繪相關規定上色。

(13)1 層建築投影線面積請釐清。

(14)設置直通樓梯請依技規 96 條檢討。

(15)請依都審程序及變更設計內容項目詳細說明。

6. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積申請案查詢管理系統，查無容積移轉申請紀錄。

7. 法規檢討部分：

(1)請參考「新北市都市設計審議報告書範例」檢討格式辦理，並確實逐項檢討。

(2)請依都市計畫法新北市施行細則第 37 條檢討開挖率，並請檢附計算式確保符合規定。

8. 開放空間配置及景觀綠化部分：

(1)基地高程系統請補充 GL±0 與 EL 之關係高程，另南側 20 公尺道路 EL+5.23 與鄰地檢討為 EL+4.17 落差太大，請重新檢視並修正基地內、基地外周邊、鄰地與道路高程。

(2)景觀配置圖請明確標示檢討鄰地高程、法定退縮、人行步

道、排水溝位置，法定退縮、人行步道空間及鄰地銜接應順平無高差。

(3)綠化面積、綠覆率及喬木數量檢討有誤，請修正。

(4)請取消喬木下之景觀燈及廣場投射燈，避免使用各種光源照射植物，請修正。

(5)請增加立體綠化規劃相關說明內容。

9. 交通動線及停車空間配置：

(1)本案機車 332 輛設置於 A 棟地下 1 層，請補充說明東側無障礙機車位使用者通達 B 棟之動線。

(2)車道下停車位請依建管規定檢討高度。

(3)汽機車停車與動線計畫：

A. 無障礙車位下車區不可作為人行動線規劃，請修正。

B. 裝卸車軌跡分析，小客車停車區與貨車軌跡重疊，請修正。

10. 環境保護事項：防災計畫部分，請檢附依本次變更設計規劃之本府消防局審查核准內容。

11. 建築計畫部分：

(1)請以專章說明本案綠建築申請表之自檢申請表，並檢附各指標項目完整之佐證與評估書圖文件。

(2)請以專章說明本案智慧建築相關規劃內容，並請補充評估手冊版本、各指標規劃說明書、各指標評估表及規劃內容等。

12. 報告書部分：

(1)歷次專案小組審查會議意見，請納入第 8 章內容。

(2)本案案名請修正為「新科智慧物流八里區小八里坵段中小段 350 地號 1 筆土地物流倉儲廠房新建工程(第 1 次變更設計)」。

(3)新建建築各層用途前後不一致，請修正變更差異表、提案單、面積計算表、5-2 計畫緣起及開發內容。

(4)3-9-4 車輛出入動線未繪製於車道上，請修正。

(5)設計建築面積計算有誤，請修正。

(6)面積計算不須提供工程造价，請刪除。

(7)5-3 建築物造型及量體計畫中，文字標示及地下室開挖範

	<p>圖繪製有誤，請修正。</p> <p>(8)5-9 基地排水及高程系統之圖例說明有誤，請修正。</p> <p>(9)第 7 章所有圖說請放大標示字體以利審閱，另 7-3 及 7-4 筏基層標示不一致，請修正。</p> <p>(10)部分文字被 QR code 遮住，請調整版面配置。</p> <p>13. 本案於 111 年 7 月 22 日領取建造執照，惟都市設計審議至 112 年 11 月 28 日提送審議，致無法依市府 108 年 6 月 17 日新北府工建字第 1081024025 號函平行分會時效辦理，並日後不得以辦理都市設計審議作為建造執照展延之理由。</p> <p>14. 依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。</p> <p>15. 倘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第 48 條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。</p> <p>16. 相關單位意見請酌參。</p> <p>17. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>18. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 113 年 1 月 2 日(適逢國定連假)前辦理核備事宜。</p> <p>(四)設計單位於 112 年 12 月 29 日函送都市設計審議報告書核定本申請核備，業經本府 113 年 1 月 15 日新北府城設字第 1122371144 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 113 年 2 月 19 日本市 113 年度第 2 次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	富民運輸八里區小八里坵段中小段 352 地號 1 筆 土地廠辦新建工程(第 1 次變更設計)	案號	報告案 第八案
說明	<p>一、申請位置：八里區小八里坵段中小段 352 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：蔡宜勳建築師事務所                      建築師：蔡宜勳。</p> <p>三、申請單位：富民運輸股份有限公司                      代表人：席家宜。</p> <p>四、土地使用分區：港埠專用區(建蔽率 70%，容積率 210%)。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 3 層，地下 0 層，鋼筋混凝土構造，共 1 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積       ： 40,086 平方公尺。</p> <p>        設計建築面積       ： 5,007.54 平方公尺。</p> <p>        設計建蔽率           ： 12.49%≤50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積       ： 6,110.15 平方公尺。</p> <p>        設計容積面積       ： 5,806.3 平方公尺。</p> <p>        設計容積率           ： 14.48%≤210%。</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下：</p> <p>        倉儲棟地上一層： 倉儲、機房。</p> <p>        辦公棟</p> <p>        地上一層至三層： 廠房附屬辦公室、會議室、廁所。</p> <p>        修櫃棟地上一層： 作業廠房。</p> <p>        管制室地上一層： 管制室。</p> <p>        屋突一至三層       ： 樓梯間、機械室、水箱機房。</p> <p>        車棚地上一層       ： 機車既腳踏車停車。</p> <p>(五) 停車空間            ： 應設汽車 16 輛，實設 22 輛(自設 6 輛)。</p> <p>                                  ： 應設機車 16 輛，實設 29 輛(自設 13 輛)。</p> <p>                                  ： 應設自行車 3 輛，實設 5 輛(自設 2 輛)。</p> <p>(六) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案依據「都市計畫法新北市施行細則」第 45 條及「變更臺北港特定區細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)書」第 15 點，申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p>		

- (一)本案業經本府 111 年 9 月 16 日新北城設字第 1111353611 號函核備在案。
- (二)本案設計單位於 112 年 11 月 27 日提送都審報告書到府，本府城鄉發展局 112 年 11 月 30 日新北城設字第 1122371432 號函：「因不符合初步審查表查核內容，辦理補正…。」。
- (三)設計單位於 112 年 12 月 6 日函送都審報告書到府，提請 112 年 12 月 18 日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。
1. 台灣電力股份有限公司(書面意見):經查旨揭建案鄰近皆無電桿，故無電纜地下化及留設額外配電設備空間需求，惟考量日後路燈用電申請應事先預留綠地、公園或公共設施帶以提供路燈專屬配電場。
  2. 本府環境保護局(書面意見):據所附資料載:基地面積 40,086 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 3 層無地下層共 1 戶之廠辦，建築物高度 13.85 公尺，查基地位屬「台北商港物流倉儲區填海造地計畫環境影響評估報告書」範圍，開發單位為臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司，倘涉及環評內容變更，應依環境影響評估法施行細則第 36 至 38 條規定，由開發單位向環境部辦理。
  3. 本府交通局(書面意見):無新增意見。
  4. 本府工務局(書面意見):
    - (1)一層平面圖依套繪相關規定上色。
    - (2)請檢附全區立剖面圖。
    - (3)部分立剖面圖請標示建築物高度。
  5. 本府城鄉發展局開發管理科(書面意見):經查詢土地容積申請案查詢管理系統，查無容積移轉申請紀錄。
  6. 法規檢討部分:依「新北市都市設計審議原則」規定，救災間隔應自基地境界線退縮淨寬 1.5 公尺以上建築，其退縮範圍內應淨空設計，除景觀植栽及街道家具外，不得有地下停車場坡道、樓板、雨庇、陽台、通排氣口、透空格柵等固定式構造物，請修正。

7. 開放空間配置及景觀綠化部分：

- (1) 基地高程系統請補充 GL±0 與 EL 之關係高程，「圍牆、綠籬及欄杆」高程標示有誤，請修正。
- (2) 請於景觀配置圖、景觀剖面圖等圖說標示檢討鄰地、法定退縮、人行步道、車道尺寸及高程，以利檢視人行步道空間及鄰地銜接順平無高差。
- (3) 本案位屬港埠專用區，依「都市計畫法新北市施行細則」規定前院深度 3 公尺，依「土地使用分區管制要點」規定側院深度 2 公尺，請確實檢討，並於圖面清楚標示。
- (4) 無遮簷人行步道配置部分：
  - A. 考量周邊人行環境請自建築線起配置留設 1.5 公尺樹穴、1.5 公尺以上人行步道空間，以延續周邊鄰地人行步道之通行動線，請於景觀配置圖標示清楚樹穴及人行步道寬度。
  - B. 另與鄰地銜接應順平無高差，並應考量無障礙動線。
- (5) 依「新北市都市設計審議原則」沿街植栽樹穴(或人行步道及廣場式開放空間植栽樹穴)鄰 2 側地界處請留設 1.5 公尺硬鋪面，以利人行空間串聯。

8. 報告書部分：

- (1) 提案單部分數值填寫錯誤，請修正。
- (2) 3-5.1、5-3.1、7-2.1 等 3D 模擬示意圖與立面圖不一致，請修正。
- (3) 3-9.3 綠化面積放寬：南側污水設施標示有誤，請修正。
- (4) 4-2 至 4-8 內容重複，請修正。
- (5) 面積計算表請補充戶數、綠化面積、綠覆率及喬木檢討，並請刪除總工程造价。
- (6) 平面圖請標示指北座向、鄰街道路名稱及寬度、建築線、地界線、各項應退縮空間範圍(法定退縮、前院等)及人行空間寬度等。
- (7) 7-1 辦公室三層平面圖，請將備勤室調整為單身宿舍。
- (8) 本次變更設計涉及灌木及地被植栽配置圖變更，請補充前後對照圖說並框選變更範圍，請修正。

9. 本案於 112 年 1 月 16 日領取建造執照，惟都市設計審議至 112

	<p>年 12 月 6 日提送審議，致無法依本府 108 年 6 月 17 日新北府工建字第 1081024025 號函平行分會時效辦理，並日後不得以辦理都市設計審議作為建造執照展延之理由。</p> <p>10. 依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。</p> <p>11. 倘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第 48 條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。</p> <p>12. 相關單位意見請酌參。</p> <p>13. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>14. 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 113 年 1 月 2 日(適逢國定連假)前辦理核備事宜。</p> <p>(四)設計單位於 112 年 12 月 27 日函送都市設計審議報告書核定本申請核備，業經本府 113 年 1 月 15 日新北府城設字第 1122361867 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 113 年 2 月 19 日本市 113 年度第 2 次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	亞東學校財團法人亞東科技大學板橋區亞東段1012地號等48筆土地樸慎大樓新建工程(第2次變更設計)	案號	報告案第九案
說明	<p>一、申請位置：板橋區亞東段1012、1013、1014、1015、1016-2、1017-2、1017-4、1018-2、1019-2、1019-3、1021-1、1021-2、1023-1、1023-2、1032-1、1032-2、1033、1033-2、1034、1034-2、1035、1035-1、1035-2、1035-4、1053、1054、1055、1056、1071、1072、1073、1073-1、1073-2、1074、1074-1、1074-2、1075、1075-1、1075-2、1076、1076-1、1076-2、1077、1077-1、1077-2、1080、1081地號等48筆土地。</p> <p>二、設計單位：台灣餘弦建築師事務所 建築師：陳宇進。</p> <p>三、申請單位：亞東學校財團法人亞東科技大學 負責人：黃茂全。</p> <p>四、土地使用分區：文教區(建蔽率50%，容積率250%)。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上10層，地下2層，鋼骨構造。共1戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：30,162平方公尺。</p> <p>設計建築面積：(全校)10,177.37平方公尺。 (本案)1,430.3平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：(全校)33.74%≤50%。 (本案)4.74%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：(全校)115,895.66平方公尺。 (本案)17,765.2平方公尺。</p> <p>設計容積面積：(全校)74,377.24平方公尺。 (本案)12,352.71平方公尺。</p> <p>設計容積率：(全校)246.59%≤250%(允建上限)。 (本案)40.95%。</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二層：停車空間、機房。</p> <p>地下一層：D-4教學場所、停車空間、機房。</p> <p>地上一層至十層：D-4教學場所。</p> <p>屋突層：設備空間、電梯機房。</p> <p>(五) 停車空間：應設汽車56輛，實設56輛。 應設機車56輛，實設214輛(自設158輛)。</p>		

應設自行車 9 輛，實設 10 輛(自設 1 輛)。

(六) 餘詳報告書。

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

七、辦理經過：

(一)本案前經本府110年11月9日新北府城設字第1101699023號函同意核備在案。

(二)本案前經本府112年6月9日新北府城設字第1120284176號函第1次變更設計同意核備在案。

(三)本案討論前曾委員光宗已依「新北市政府各城鄉發展審議會」及委員會會議議事要點第5點規定自行離席迴避。

(四)本案設計單位於112年11月15日函送都審報告書到府，提請112年12月4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. 台灣電力股份有限公司(書面意見)：周邊無電桿，鄰近區域皆已電纜地下化完成。

2. 財團法人台灣建築中心(書面意見)：

(1)綠建築標章：

A. 依都市計畫法新北市施行細則第46條「申請基地……且總樓地板面積大於三萬平方公尺者，應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上」，本案基地面積及總樓地板面積均超過都市計畫法新北市施行細則第46條之規定，應申請銀級(或以上)綠建築。

B. 本案依建築執照加註明細資料顯示法令適用日為111年11月21日初步判別適用版本應為綠建築評估手冊2019年版，惟目前尚未檢附相關綠建築檢討評估資訊，如要申請綠建築，則請補充本案綠建築標章初步規劃內容、各指標項目檢討及各指標評估表。

C. 後續正式送件申請綠建築審查時，請依本中心規定檢

附各指標項目完整之檢討書圖文件。

(2)智慧建築標章：

A. 本案依都市計畫法新北市施行細則檢討第四十六條應取得候選智慧建築證書，並通過銅級智慧建築分級標準以上。

B. 依報告書內容查無智慧建築相關規劃內容，建議補充評估手冊版本(現行版本為2016年版)、各指標規劃說明書、各指標評估表及規劃內容等。

3. 本府環境保護局(書面意見)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地面積30,162平方公尺，場址非位屬重要濕地，本次興建1幢1棟地上10層地下2層共1戶之大學校舍，建築物高度42.75公尺，倘本次申請範圍屬目的事業主管機關原許可之開發範圍內，無擴建工程(擴建(含擴大)係指原已取得目的事業主管機關許可之開發行為，開發單位申請擴增其開發基地範圍)，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第23、26條規定，則無須辦理環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

4. 本府交通局(書面意見)：交通變更部分本局原則無意見。

5. 本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：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。

6. 本次變更設計容積樓地板面積由10,498.38平方公尺(容積率34.81%)變更增加至12,352.71平方公尺(容積率40.95%)，故本案法令適用日應依建造執照變更設計申請掛件日為基準，故相關法令請依最新之法令適用日版本檢討。

7. 開放空間及景觀部分：

(1)建築物前方公共空間請增設街道傢俱供學生交流及休憩使用。

(2)本次變更於地面層加設天井致植草磚面積減少，植草磚面積(編號20)計算僅減少8.52平方公尺，與圖面所示天井之量體面積不一致，請詳實計算植草磚減少之面積並據以檢討綠化及綠覆率數值。

(3)本次變更後之綠化量及綠覆率檢討低於前次核准量，請

以不低於前次核准之綠化量調整景觀綠化範圍，請修正。  
(4)P6-3-2之A景觀剖面圖地下室頂版結構與P5-3-4及P7-3-2剖面圖結構不一致，請釐清後修正。

8. 建築計畫部分：

- (1)本案戶數反覆變更，前次取消實習大樓側連通橋本次取消元智大樓側連通橋，5樓及6樓取消挑空增加研究室及變更各層梯廳為走廊等涉及容積等面積檢討，請建築師確實依建管規定檢討，本次取消連通廊部分應補充變更原因及校園動線規劃，避免反覆修正變更造成行政資源浪費。
- (2)排水計畫部分，原配置暗溝以陰井集水改以明溝規劃部分，考量人行友善水溝蓋板請以化妝蓋板設置。另為加強透保水設計，建築物前植栽帶請結合排水系統以雨水花園方式規劃。

9. 報告書部分：

- (1)部分前次核准之報告書頁無本局浮水印及戳記，請檢附原核備報告書頁影本對照，請修正。
  - (2)變更說明之參照頁碼請統一以無紙化系統產出之頁碼對照，請修正。
  - (3)變更差異表計算數值錯誤，請修正。
  - (4)提案單辦理經過請填列歷次核准之時間及文號，請修正。
  - (5)變更設計圖說應確實匡列變更範圍，並加註說明變更原因及項目，請修正。
  - (6)P4-7基地周邊環境現況照片，請補充工程進度說明，請修正。
  - (7)無涉及變更之報告書頁面，請移除。
10. 本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案建照展延之理由。
11. 本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議抵觸。
12. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。

	<p>13. 相關單位意見請酌參。</p> <p>14. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>15. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於112年12月18日前辦理核備事宜。</p> <p>(五)設計單位於112年12月18日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，業經本府113年1月17日新北府城設字第1122282806號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請113年2月19日本市113年度第2次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>



應設裝卸車位 15 輛，實設裝卸車位 15 輛。

(七)餘詳報告書。

六、法令依據：本案係依據「都市計畫法新北市施行細則」第 45 條規定，申請基地面積大於 6,000 平方公尺，且總樓地板面積大於 30,000 平方公尺者，應經都設會審議通過，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案前經本府 112 年 3 月 28 日新北府城設字第 1111643781 號函同意核備在案。

(二)本案設計單位於 112 年 12 月 22 日函送都審報告書到府，提請 112 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.財團法人台灣建築中心(書面意見)：

(1)綠建築鑽石級：

A. 依新北市施行細則第 46 條，檢討說明本案申請鑽石級綠建築。

B. 惟本案無各指標相關檢討內容及書圖文件，請補充檢討，並確認是否符合申請等級，後續正式送件申請綠建築審查時，請依本中心最新申請表之自檢申請表，檢附各指標項目完整之佐證與評估書圖文件。

(2)低碳(低蘊含碳)建築：

A. 本案為地下 3 層，地上 21 層鋼骨構造建築物(共 73 戶)，地上層結構與地上層結構之軀體工程，包括柱樑、樓版、樓梯、內外結構牆、基礎假設等工程皆為減碳項目評估要項，建議保留設計階段、施工期間相關建築材料型式、數量等數據。

B. 本案採用金屬外牆，主結構上如有施作板材、塗料粉刷等外裝工程，皆會影響建築物整體減碳量。

C. 玻璃與窗框構件，玻璃採用的規格及窗框材質請留意

其減碳效力。

D. 隔間牆之設計應考量是否採用輕隔間設計。

E. 室內地坪工程-水泥粉刷、貼磁磚、木質地板等請留意其減碳效力。

F. 戶外地坪工程-車道、步道、廣場、停車場等如前所述選用之建材請留意其減碳效力。

G. 建議本案可參考 112 年 9 月出版-內政部建築研究所 低碳(低蘊含碳)建築評估手冊 2023 年版。

2. 台灣電力股份有限公司(書面意見):本案經檢視鄰近供電線路部分已電桿地下化,剩餘電桿目前無下地計畫,另未來用電需求須依本公司營業規章相關規定提出申請。

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

4. 本府交通局(書面意見):本案交評差異分析業於 112 年 12 月 1 日新北交規字第 1122383012 號函原則通過審查,請依該號函辦理。

5. 本府工務局(書面意見):

(1)本次變更設計無涉及建築物變更且既經建築師簽證說明在案,本局無意見。

(2)請確認樓地板面積、建築面積、容積樓地板面積及建築規模,避免於建造執照審查階段與核准內容不一致情形。

6. 本府城鄉發展局都市計畫科(書面意見):

(1)有關適用法令規定說明如下:

A. 依貴科所送都市設計審議報告書內,本案建造執照法令適用日為 112 年 4 月 10 日,故本案應依 111 年 3 月 16 日修正發布「都市計畫法新北市施行細則」(以下簡稱施行細則)及 109 年 11 月 20 日核定實施「變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案」(以下簡稱土管)相關法令規定檢核本案報告書內容。

B. 又查上開土管第 10 點第 1 項規定：「計畫區得依施行細則第 48 條申請綠建築獎勵。」，又第 10 點第 2 項規定：「依施行細則第 46 條或第 48 規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。」，爰依前開土管規定，本案「僅」得申請綠建築獎勵。

(2) 有關本案本次變更原因「土管容積獎勵申請項目變更，原申請綠建築及智慧建築容積獎勵各 3%，調整為申請綠建築容積獎勵 6%。」(報告書第 0-9-1 頁)，經檢核本案都審報告書意見如下：

A. 報告書第 2-1-18 頁、報告書第 2-2-4 頁：依上開土管規定，本案僅得申請綠建築獎勵，請修正上開施行細則(第 46 條、第 47 條、第 48 條)及土管第 10 點之檢討說明內容。

B. 報告書第 2-2-1 頁：上開土管核定實施日期應為 109 年 11 月 20 日，請申請人修正。

C. 報告書第 4-3-1 頁、第 4-4-1 頁：

a. 「3. 都市計畫」：請修正為 109 年 11 月 20 日適用核定實施「變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案」。

b. 「7. 獎勵及容移後容積率」：依上開土管規定，本案僅得申請綠建築獎勵，請修正檢討內容。

D. 報告書第 5-1-1 頁：依上開土管規定，本案僅得申請綠建築獎勵，請修正檢討內容。

(3) 本案倘依都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第 48 條規定申請綠建築容積獎勵，請申請人於核發建造執照前與市府完成協議書簽訂。

(4) 本案請申請人依本案適用之施行細則及土管規定核實檢討。

7. 本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：

(1) 經查詢土地容積移轉申請案件管理系統，查有申請紀

錄，前經新北市政府 112 年 6 月 2 日新北府城開字第 1121064332 號函核准容積移轉，可移入容積為之容積為 11,531.72 平方公尺(未達接受基地基準容積 30%之上限)。

(2)另查工業區總量管制系統，尚無核可紀錄。

8. 本次變更項目僅為專章檢討之土管相關容積獎勵檢討項目調整，故請確實變更對照「都市計畫法新北市施行細則」第 46、47、48 條、「土地使用分區管制要點」第 10 點、面積計算表及封面申請項目等報告書內容。另變更差異表之差異值有誤，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。有關申請都市設計同意事項請依核准都市設計報告書及本次提送變更內容辦理。
10. 本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議抵觸。
11. 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. 有關涉及「都市計畫法新北市施行細則」第 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 113 年 1 月 12 日前辦理核備事宜。

(三)設計單位於 113 年 1 月 8 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，業經本府 113 年 1 月 22 日新北府城設字第 1122559596 號函先行同意核備在案。

八、以上提請 113 年 2 月 19 日本市 113 年度第 2 次大會報告。

作業  
單位

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

意見	組意見通過。
決議	洽悉。