

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112年5月23日

發文字號：新北府城設字第1120920104號

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關112年5月12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112年度第4次會議紀錄，請查照。

說明：

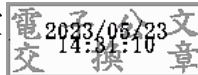
- 一、依據本府112年5月2日新北府城設字第1120805286號開會通知單續辦。
- 二、依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」（下稱作業要點）第5點第1項規定，請申請單位依決議修正後，於112年5月26日內檢附修正報告書送本府辦理續審或核備。相關作業規定請依作業要點辦理。未依規定期限送請都設會審議或本府核備者，將駁回申請，並應重新提出申請。
- 三、依作業要點第5點第5項規定，屬都市更新之案件，請申請單位依「新北市都市更新案件審查作業要點規定」之作業期限辦理。
- 四、本次會議紀錄請至本府城鄉發展局網站(<https://www.planning.ntpc.gov.tw>)>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、蘇副主任委員志民、簡委員連貴、廖委員國誠、鄭委員晃二、張委員銀河、彭委員建文、吳委員杰穎、許委員晉誌、孟委員繁宏、李委員麗雪、江委員彥霆、董委員娟鳴、賴委員宏嘉、周委員繼祖、李委員泰陽、曾委員光宗、林委員秀芬、古委員禮淳、游委員雅婷、鍾委員九如、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、新北市政府財政局(討論案第2案)、新北市政府衛生局(討論案第2案)、新北市政府都市更新處(討論案第2案)、新北市政府養護工程處(討論案第2案)、內政部警政署保安警察第二總隊(討論案第2案)、內政部警政署民防指揮管制所(討論案第2案)、新北市中和區公所(討論案第2案)、村品建設股份有限公司(討論案第1案)、簡俊卿建築師事務所(討論案第1案)、皇翔建設股份有限公司(討論案第2案)、國家住宅及都市更新中心(討論案第2案)、上圓聯合建築師事務所(討論案第2案)、弘傑不動產事業股份有限公司(討論案第2案)、劉旭堯建築師事務所(報告案第1案)、周劍平建築師事務所(報告案第2案)、曹書生建築師事務所(報告案第3案)、吳成榮建築師事務所(報告案第4案)、凌啟豪建築師事務所(報告案第5案)、李兆嘉建築師事務所(報告案第6案)、沈伯卿建築師事務所(報告案第7案)、郭秋利建築師事務所(報告案第8案)

副本：台灣電力股份有限公司、台灣電力股份有限公司台北南區營業處、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、財團法人台灣建築中心、新北市政府交通局停車管理科(討論案第1案)、新北市政府城鄉發展局住宅發展科(討論案第2案)、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



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112年5月23日

發文字號：新北府城設字第1120920104號

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關112年5月12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112年度第4次會議紀錄，請查照。

說明：

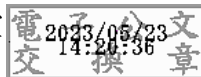
- 一、依據本府112年5月2日新北府城設字第1120805286號開會通知單續辦。
- 二、依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」（下稱作業要點）第5點第1項規定，請申請單位依決議修正後，於112年5月26日內檢附修正報告書送本府辦理續審或核備。相關作業規定請依作業要點辦理。未依規定期限送請都設會審議或本府核備者，將駁回申請，並應重新提出申請。
- 三、依作業要點第5點第5項規定，屬都市更新之案件，請申請單位依「新北市都市更新案件審查作業要點規定」之作業期限辦理。
- 四、本次會議紀錄請至本府城鄉發展局網站(<https://www.planning.ntpc.gov.tw>)>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、蘇副主任委員志民、簡委員連貴、廖委員國誠、鄭委員晃二、張委員銀河、彭委員建文、吳委員杰穎、許委員晉誌、孟委員繁宏、李委員麗雪、江委員彥霆、董委員娟鳴、賴委員宏嘉、周委員繼祖、李委員泰陽、曾委員光宗、林委員秀芬、古委員禮淳、游委員雅婷、鍾委員九如、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、新北市政府財政局(討論案第2案)、新北市政府衛生局(討論案第2案)、新北市政府都市更新處(討論案第2案)、新北市政府養護工程處(討論案第2案)、內政部警政署保安警察第二總隊(討論案第2案)、內政部警政署民防指揮管制所(討論案第2案)、新北市中和區公所(討論案第2案)、村品建設股份有限公司(討論案第1案)、簡俊卿建築師事務所(討論案第1案)、皇翔建設股份有限公司(討論案第2案)、國家住宅及都市更新中心(討論案第2案)、上圓聯合建築師事務所(討論案第2案)、弘傑不動產事業股份有限公司(討論案第2案)、劉旭堯建築師事務所(報告案第1案)、周劍平建築師事務所(報告案第2案)、曹書生建築師事務所(報告案第3案)、吳成榮建築師事務所(報告案第4案)、凌啟豪建築師事務所(報告案第5案)、李兆嘉建築師事務所(報告案第6案)、沈伯卿建築師事務所(報告案第7案)、郭秋利建築師事務所(報告案第8案)

副本：台灣電力股份有限公司、台灣電力股份有限公司台北南區營業處、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、財團法人台灣建築中心、新北市政府交通局停車管理科(討論案第1案)、新北市政府城鄉發展局住宅發展科(討論案第2案)、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



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

112 年度第 4 次大會會議紀錄

一、時間：112 年 5 月 12 日(星期五)上午 9 時 30 分。

二、地點：本府 28 樓都委會會議室。

三、主持人：蘇副主任委員志民代理。

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. 王怡乃鶯歌區中正段 176 地號 1 筆土地住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
2. 臺億建築經理淡水區水仙段 192、195 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
3. 好慶建設新店區濛濛谷段 255 地號 1 筆土地集合住宅新建工程。
4. 築禾建設林口區建林段 828 地號 1 筆土地集合住宅新建工程。
5. 松泰精密工業鶯歌區中正段 26 地號等 8 筆土地廠辦新建工程。
6. 泰鼎建設新莊區副都心段一小段 352 地號 1 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
7. 富景開發土城區運校段 12 地號等 7 筆土地集合住宅新建工程(第 2 次變更設計)。
8. 甲山林建設淡水區海天段 67-2 地號等 7 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。

(二)專案報告：自行車停車空間容積檢討執行原則。

(三)討論案：

1. 村品建設土城區員和段 288 地號 1 筆土地工廠、一般事務所、一般服務業、一般零售業、金融服務業、餐飲業等新建工程。
2. 擬訂新北市中和區景新段 63 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫案。

十、散會：下午 12 時整。

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 112 年度第 4 次會議 簽到冊

日期	中華民國 112 年 5 月 12 日 (星期五) 上午 9 時 30 分			
地點	新北市政府 28 樓都委會會議室			
主任委員				
副主任委員		謝志元		
出席委員	簡委員連貴	翁連貴	廖委員國誠	廖國誠
	鄭委員晃二		張委員銀河	張銀河
	彭委員建文	彭建文	吳委員杰穎	吳杰穎
	許委員晉誌	許晉誌	孟委員繁宏	孟繁宏
	李委員麗雪	李麗雪	江委員彥霆	江彥霆
	董委員娟鳴	董娟鳴	賴委員宏嘉	
	周委員繼祖	周繼祖	李委員泰陽	李泰陽
	曾委員光宗	曾光宗	林委員秀芬	
	古委員禮淳	古禮淳	游委員雅婷	
	鍾委員九如	鍾九如	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 112 年度第 4 次會議

列席單位 簽到冊

壹、時間：中華民國 112 年 5 月 12 日(星期五) 上午 9 時 30 分

貳、地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

參、出席單位/人員：

單 位	職稱/科室	簽 名 處
新北市政府交通局		李 淑惠
新北市政府工務局		
新北市政府環境保護局		
新北市政府財政局 (討論案第 2 案)	請 假	
新北市政府衛生局 (討論案第 2 案)		葉佳璇、王、謝
新北市政府都市更新處 (討論案第 2 案)		陳昱廷
新北市政府養護工程處 (討論案第 2 案)		
內政部警政署保安警察第 二總隊(討論案第 2 案)	警務正	廖君峰
內政部警政署民防指揮管 制所(討論案第 2 案)	指管科	陳文龍
	後勤科	劉偉宏 吳錦霖
新北市中和區公所 (討論案第 2 案)	請 假	

單 位	職稱/科室	簽 名 處
台灣電力股份有限公司		薛宇哲
財團法人台灣建築中心		
村品建設股份有限公司 (討論案第1案)		王志明
簡俊卿建築師事務所 (討論案第1案)	建辦	簡俊卿
		楊明
皇翔建設股份有限公司 (討論案第2案)		黃瑄博
		劉振邦
國家住宅及都市更新中心 (討論案第2案)	副執行長	柯茂榮
上圓聯合建築師事務所 (討論案第2案)	建築師	王廣祐
弘傑不動產事業股份有限公司 (討論案第2案)		

單 位	職 稱	簽 名 處
新北市政府城鄉發展局		
		李淑玲 吳敏清
		江青潭 李如晴
		張鈺朋 謝煜斌
		蔡宇騰 邱淑梅
		邱人平 張哲浩
		林文裕 李曉萍
		黃品翔 蔡翔宇
劉旭堯建築師事務所 (報告案第 1 案)		
周劍平建築師事務所 (報告案第 2 案)		
曹書生建築師事務所 (報告案第 3 案)		
吳成榮建築師事務所 (報告案第 4 案)		
凌啟豪建築師事務所 (報告案第 5 案)		
李兆嘉建築師事務所 (報告案第 6 案)		
沈伯卿建築師事務所 (報告案第 7 案)		
郭秋利建築師事務所 (報告案第 8 案)		

案由	自行車停車空間容積檢討執行原則	案號	專案報告
說明	一、辦理緣由： 本府為鼓勵低碳綠色運具之使用分別於相關法令訂有應留設自行車停車位之規定，另部分都市計畫書土地使用分區管制要點(以下簡稱土管)明定經都設會要求應設置於室內者，得免計容積樓地板面積之條文，惟實務執行因開發案使用分區類型、使用用途及留設位置等條件差異，屢見產生維管糾紛及二工違規使用問題，故有關規劃室內自行車停車空間涉及容積檢討執行方式，提請大會討論。 二、法令依據： 依「新北市都市設計審議原則」第10點第2款：「本原則若執行上有疑義時，得經本市都設會作成共通性決議後據以執行。」。 三、本案說明： (一)為引導大眾運輸導向發展策略、鼓勵低碳綠色運具之使用，本市各區土管、新北市都市設計審議原則、個別地區審議原則及其他機關訂定之相關法令規定，分別訂有建築基地內設置一定數量自行車停車位之規定，以促進環境永續發展。 (二)前開不同法令涉及自行車設置數量檢討部分，前經本府城鄉發展局106年9月30日新北城審字第1061897725號及112年4月28日新北城設字第1120751259號函說明除依土管明定設置自行車停車位應供公眾使用者外，自行車設置數量計算，應就各該法令規定檢討後取其最大值設置。 (三)又於部分土管訂有自行車停車位(含供公眾使用)經都設會要求應設置於室內者，得免計容積樓地板面積。惟實務執行民間開發案屬供公眾使用自行車停車位規劃設於室內者，易造成對外自明性及開放性不足，其餘自行車停車位因後續管委會不諳法令或另有用途以二工封閉違規使用，造成維護管理及法令執行上之問題。 (四)為利都市設計審議一致性，有關都審案件規劃室內自行車停車空間涉及容積檢討執行原則，建議除公有建築物或配合國家政策全棟為社會住宅之建築物外，自行車停車空間設於室內者，		

	應依建管規定計入容積樓地板面積檢討。 五、以上提請112年5月12日本市112年度第4次大會報告。
作業 單位 建議	提請大會同意依作業單位提案內容，作為都市設計審議通案執行原則。
決 議	洽悉。原則同意依作業單位建議執行原則作為通案執行方式。

案由	村品建設土城區員和段 288 地號 1 筆土地工廠、一般事務所、一般服務業、一般零售業、金融服務業、餐飲業等新建工程	案號	討論案 第一案
說明	一、申請位置：土城區員和段288地號1筆土地。 二、設計單位：簡俊卿建築師事務所 建築師：簡俊卿。 三、申請單位：村品建設股份有限公司 負責人：洪志鴻。 四、土地使用分區：乙種工業區(法定建蔽率60%、法定容積率210%)。 五、設計概要： (一)設計內容：地上14層，地下3層，鋼筋混凝土構造，共68戶。 (二)建築基地面積：6,527.3平方公尺。 設計建築面積：2,655.95平方公尺。 設計建蔽率：40.69%≤60%。 (三)總樓地板面積：37,395.5平方公尺。 設計容積面積：18,778.41平方公尺。 設計容積率：287.69%(含獎勵容積)≤287.7% [210%*(1+3%+34%)](允建上限)。 (四)容積移轉面積：4,660.49平方公尺(34%)。 綠建築容積獎勵：411.21平方公尺(3%)。 (五)新建建築各層用途如下： 地下二層至三層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：餐飲業(B-3)、金融服務業(G-1)、一般零售業(G-3)、框架、梯間、警衛室。 地上二層：一般事務所(G-2)、金融服務業(G-1)、一般服務業(G-3)、梯間。 地上三層：工廠(C-2)、一般事務所(G-2)、梯間。 地上五層至十三層：工廠(C-2)、梯間。 地上十四層：管委會使用空間、框架、梯間。 屋突一層至二層：梯間、排煙室、機械室、水箱。 (六)停車空間：應設汽車108輛，實設255輛(自設147輛)。 應設機車124輛，實設256輛(自設132輛)。 應設自行車19輛，實設19輛。 應設裝卸車位4輛，實設4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條第1款：「申請基地面積大於六千平方公尺，且總樓地板面積大於三萬平方公尺者。」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112年2月24日送報告書到府，提請112年3月16日專案小組審議，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

1. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市土城區員和段288地號土地，基地面積6,527.3平方公尺，興建1幢1棟地上14層地下3層共65戶之工廠、一般事務所、一般服務業、一般零售業、金融服務業、餐飲業，建築物高度62.6公尺，倘場址非位於重要濕地，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第3、26條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。另日後申辦工廠登記或回收業登記時，達上開認定標準第3、28條各款情形之一者，仍應實施環境影響評估。

2. 本府交通局意見(書面)：

(1) 請補充本案停車場出入口60度視距分析、進出最大型車輛車種、並套匯平面層5格大型車位停車軌跡分析，確保車輛迴轉空間足夠，另建議於連通地下室車輛出入口處加設安全警示設施。

(2) 車位標號270與車輛出入口處相鄰，建議調整車格位或應研提相關安全改善措施。

(3) 外部動線規劃部分，請以連續線段標示汽車、機車、自行車之進/離場動線規劃，另請說明未來10米計畫道路車道配置。

(4) 地下一層無障礙汽機車位建議其設置位置應鄰近梯廳且避免穿越車道。

(5) 基地車位配置圖層請以單張圖示呈現，另建議標示各樓格位數並以不同顏色區分俾利審視。

(6) 本案基地目前係屬私人停車場，後續倘開發使用建議應將供給提供開放使用。

3. 本府工務局意見(書面)：

- (1)土管、細則請逐條詳實檢討。
- (2)車位尺寸請標示。
- (3)樓梯種類請標示。
- (4)走廊、梯廳尺寸標示。
- (5)工廠設置請依技規工廠專章檢討。
- (6)14層露臺設置請依102年6月21日營署建管字第1020034280號函檢討。
- (7)本案與地界線距離請依細則41條及新北工建字第1102290394號函檢討。
- (8)請確認屋脊裝飾物是否符合本局111年工作手冊6-13並自行確認是否需提審。

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查工業區總量管制系統，尚無申請紀錄；另查詢土地容積移轉申請案管理系統，經新北市政府112年2月8日新北府城開字第1112537569號確認書面要件在案，接受基地可移入容積為基準容積之34%(接受基地連接道路寬度18公尺/臨路條件18%+接受基地內部條件15%+接受基地外部環境改善項目1%)，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限(5,482.93平方公尺，捷運站500公尺範圍內)。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，為避免此一疑慮，請依下列意見修正：

- (1)依「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」第4點規定，各棟建築物各層之機電空間、茶水間、管道間及衛生設備等空間應集中一處於垂直服務核規劃且應作為公共使用，不得約定專用。
- (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。」。

- (3) 本案設置各設施單元部分，請依「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」附表專章檢討使用面積，確保符合工業區總量管制相關規定，並檢附相關核准函文及內容。

6. 建築計畫：

- (1) 一般事務所(G-2)部分，應以集中於單層設置且不與工廠(C-2)混合規劃為原則，請修正。
- (2) 屋突層高度部分，依「建築技術規則設計施工編」第1條第9款第1目(略以)：「…屋頂突出物高度在6公尺以內或有昇降機設備通達屋頂之屋頂突出物高度在9公尺以內…」檢討，請修正。
- (3) 地面14層露臺放置設備部分，應適當美化並依建管規定檢討透空率，請修正。
- (4) 欄杆高度及走道寬度部分，應依內政部營建署「建築物欄桿設計原則」規定辦理。
- (5) 模擬圖部分，應補附建築物對角四向模擬圖以利審閱，請修正。

7. 交通計畫：

- (1) 大貨車、汽機車之出入軌跡線應詳實標示檢討，以避免動線交織衍生交通問題，請修正。
- (2) 臨10公尺計畫道路之植栽配置部分，應增加1至2處開口以增加人行使用穿透性，請修正。
- (3) 無障礙車位設置部分，考量行動不便使用者之安全及步行友善性，請調整地下層無障礙車位且集中設置地下1層並臨靠垂直服務核為原則，請修正。
- (4) 地面層大廳之無障礙動線部分，應規劃由主要道路方向進出；另地面層及地下層之無障礙動線部分，應確實標示行進路線，請修正。
- (5) 地下層自行車位部分，請設置於鄰近垂直服務核以避免使用者誤闖機車出入動線致生安全問題，請修正。

8. 景觀計畫：

- (1)基地內裝卸空間部分，應適量增加高燈以維作業安全，請修正。
- (2)落羽松部分，考量此樹種生長特性易造成周圍鋪面隆起及有大量落葉疑慮，請改以其它樹種設置。
- (3)線燈部分，考量行人視覺舒適性應避免眩光，請修正。
- (4)基地內鄰近車道出口部分，應適當增加綠化以防車輛違停致影響行車安全，請修正。
- (5)無法綠化之面積檢討部分，應依本府城鄉發展局108年1月28日新北府城規字第1080141596號函說明二辦理，請修正。
- (6)植栽設置部分，依「新北市都市設計審議原則」第8點第1款第3目規定(略以)：「植栽設計部分之覆土深度，喬木應大於1.5公尺，灌木應大於0.6公尺，地被植物應大於0.3公尺；…、樹穴覆土處淨寬不得小於1.5公尺。」，惟本案未依規定設置，請修正。
- (7)沿街植栽：
 - A. 沿中央路一段18公尺計畫道路之植栽配置過於零散致影響公共街道流暢性，並配合現有公有人行道喬木加大地1排人行道寬度，爰臨中央路18公尺計畫道路部分，應以規劃建築線起設置4公尺人行道、1.5公尺樹穴、3公尺人行道及1.5公尺樹穴為原則，請修正。
 - B. 臨10公尺已開闢計畫道路部分，應以規劃建築線起設置1.5公尺樹穴及2.5公尺人行道為原則，請修正。
- (8)綠覆面積部分，應詳實標示，請修正。
- (9)露臺部分，須確實分別檢討有2分之1以上綠化面積，請修正。
- (10)地面14層露臺綠化部分，植栽上方有框架投影之處應不可計入綠化面積，請修正。
- (11)地上2層A1單元設置戶外樓梯部分，其下至地面層後應設置硬鋪面連接至外部空間，請修正。
- (12)街道傢俱部分，應採背靠式設計，請修正。
- (13)基地排水設施部分，應以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式，以避免降水直接排入地區公共排水溝；另請於基地周邊境界線旁側加設草溝或粗礫石之滲透側溝，以利減緩都市洪峰、增加基地之保水能力，請補充及說明。

9. 下列事項應依建管規定辦理，並計入容積檢討：

- (1) 地面層出入口處設置高度10.2公尺造型框架。
- (2) 地面14層露臺設置造型框架。
- (3) 建築物外牆設置延伸飾版。
- (4) 建築物外牆設置格柵。
- (5) 地面層設置雨遮。

10. 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，另有關涉及「都市計畫法新北市施行細則」第48條申請3%綠建築容積獎勵部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。

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

12. 相關單位意見請酌參。

13. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

14. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於112年3月30日前辦理續審事宜。

(二) 本案設計單位於112年3月30日送報告書到府，提請112年4月17日專案小組審議，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，因已達大會規模，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)：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。

2. 本府交通局意見(書面)：本局前次意見皆未納入修正對照說明表請釐清後修正，並請一併補充：

(1) 請補充本案停車場出入口60度視距分析、進出最大型車輛車種尺寸、並套匯平面層5格大型車位停車軌跡分析，確保車輛迴轉空間足夠。

(2) 車位標號270與車輛出入口處相鄰，建議調整車格位或應研提相關安全改善措施。

(3) 外部動線規劃部分，請以連續線段標示汽車、機車、自行車之進/離場動線規劃，另請釐清基地北側10米計畫道路未來車道標線配置規劃，因東側計畫道路尚未開闢，出場車輛動線應向

左側行駛，請確認進出場動線於出入口處是否會有交織堵塞之情形。

- (4)本案未來將作為服務、零售、餐飲業使用，其員工停車、裝卸貨、垃圾車位、訪客與臨時停車位等停車需求應確實內部化處理，故請補充標示上述設置位置，基地各車種之停車位請以色塊分別清楚標示，另請說明未來車位區隔管理方式。
- (5)本案基地目前係屬私人停車場，倘後續開發後建議應將部分車位提供開放使用。

3. 本府工務局意見(書面)：

- (1)細則41條，後面基地線退縮一公尺建築範圍內是否有喬木或構造物及前側院檢討請於平面標示。
- (2)面積計算表缺機電梯廳等面積檢討，容積樓地板計算依據為何。

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，經本府112年2月8日新北府城開字第1112537569號函書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之34%(接受基地連接道路寬度18公尺/臨路條件18%+接受基地內部條件15%+接受基地外部環境改善項目1%)，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限(5,482.93平方公尺，捷運站500公尺範圍內)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。另查本案申請工業區總量管制，已於112年3月30日新北府城開字第1120474591號函同意暫予登錄，申請都市計畫法新北市施行細則第18條第2項第4款第1目一般零售業、一般服務業、餐飲業、第2目一般事務所及第4目銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構(一般零售業登錄土地面積：297.58平方公尺、一般服務業登錄土地面積：208.69平方公尺、餐飲業登錄土地面積：120.27平方公尺、一般事務所登錄土地面積：609.89平方公尺、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構登錄土地面積：171.04平方公尺)，於本市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過、申請建築執照、變更使用執照或設立許可後始得核准登錄。

5. 前次會議紀錄：

- (1)會議決議：「二、建築規劃：(一)一般事務所部分，應以集中於

單層設置且不與工廠(C-2)混合規劃為原則。」部分，查地面三層仍有上述情形，請修正。

(2)會議決議(略以):「三、交通計畫:(二)鄰10公尺計畫道路之植栽配置部分，應增加1至2處開口…。」部分，請以硬鋪面方式規劃，請修正。

(3)會議決議(略以):「三、交通計畫:(五)地下層自行車位部分，請設置於鄰近垂直服務核…。」部分，查未確實依會議決議修正，請修正。

6. 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，為避免此一疑慮，請依下列意見修正:

(1)依「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」第4點規定，各棟建築物各層之機電空間、茶水間、管道間及衛生設備等空間應集中一處於垂直服務核規劃且應作為公共使用，不得約定專用。

(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。」。

(3)本案設置各設施單元部分，請依「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」附表專章檢討使用面積，確保符合工業區總量管制相關規定，並檢附相關核准函文及內容。

7. 本次提送報告書內容於平面圖標示消防室內排煙設備管道部分，應以鄰接梯廳之共有部分設置且經消防技師簽證負責，並請以專章檢討，請修正。

8. 本次提送報告書內容新增計入建築面積於車道出入口部分，查

報告書內容並無設置相關設施，請釐清。

9. 各層設置管委會空間部分，為避免違規使用應以集中留設為原則，請修正。
10. 建築物外牆設置玻璃部分，為避免造成周遭環境炫光問題，請以低反射率之材質規劃並標示於報告書內，並應符合建管等相關規定，請修正。
11. 植栽穴深度應扣除排水構造厚度核算，請修正。
12. 報告書僅標示1部貨車出入軌跡，應補充其他大貨車軌跡，請修正。
13. 草叢燈部分應取消，請修正。
14. 背靠式座椅部分，應以3人座寬度方式規劃並取消扶桿，請修正。
15. 請於10公尺計畫道路方向增設背靠式街道傢俱，並以垂直人行方向方式規劃為原則，請修正。
16. 基地內高程：
 - (1)卸貨區高程高於基地內人行道高程部分，為避免人行道積水應設置相應排水設施，請修正。
 - (2)請補充計畫道路及相鄰地界高程以利審閱，請修正。
17. 本案設置雨遮、格柵、外牆未標示名稱及用途不明之構造物部分，應依建管規定辦理，如不符建管規定部分，請取消設置或自最外緣檢討計入容積。
18. 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，另有關涉及「都市計畫法新北市施行細則」第48條申請3%綠建築容積獎勵部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。
19. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。
20. 相關單位意見請酌參。
21. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。
22. 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5月1日前辦理續審事宜。

(三) 本案設計單位於112年4月28日函送都審報告書到府。

	八、以上提請112年5月12日本市112年度第4次大會討論。
提請 確認 及討 論事 項	一、本案依「新北市都市設計審議及土地使用開發許可審議作業要點」第3點第1項第1款(略以):「基地面積大於六千平方公尺且總樓地板面積大於三萬平方公尺者，...。」規定，爰此提送大會審議。 二、提請大會討論事項： (一)開放空間及景觀配置。 (二)交通動線規劃。
本次 審查 相關 單位 意見	一、本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市土城區員和段288地號土地，基地面積6,527.3平方公尺，興建1幢1棟地上14層地下3層共68戶之工廠、一般事務所、一般服務業、一般零售業、金融服務業、餐飲業，建築物高度62.6公尺，倘場址非位於重要濕地，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第3、26條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。另日後申辦工廠登記或回收業登記時，達上開認定標準第3、28條各款情形之一者，仍應實施環境影響評估。 二、本府交通局意見(書面)： (一)車行出入口破口與地下停車場進出動線呈S型，建議破口儘量調整對應地下停車場。 (二)經檢視本案最大型車輛主要為17噸大貨車，查中央路1段(中央路1段/中華路1段路口~明德路)及中央路2、3段(員福街~中央路3段/中華路2段路口)每日07:00-22:00禁行15噸以上大貨車通行，請說明未來大型貨車營運路線規劃及相關管制措施。 (三)本案交評請依本局112年5月3日新北交規1120768364號函意見修正後送府續審。 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，經本府112年5月3日新北府城開字第1120829684號函完成容積移轉會勘階段，接受基地可移入容積為基準容積之34%【4,660.49平方公尺，(接受基地連接道路寬度18公尺/臨路條件18%+接受基地內部條件15%)*1+接受基地外部環境改善項目1%】，經書面試算本案可移轉之總容積為4,660.86平

	方公尺，申請移入容積為 4,660.49 平方公尺（超出部分自願無償捐贈），其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40%之上限（5,482.93 平方公尺，捷運站 500 公尺範圍內惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。另查本案申請工業區總量管制，已於 112 年 3 月 30 日新北府城開字第 1120474591 號函同意暫予登錄，申請都市計畫法新北市施行細則第 18 條第 2 項第 4 款第 1 目一般零售業、一般服務業、餐飲業、第 2 目一般事務所及第 4 目銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構，於本市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過、申請建築執照、變更使用執照或設立許可後始得核准登錄。
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、景觀配置部分： （一）基地西南側請自地界線留設至少 2 公尺硬鋪面，以利鄰地開放空間及人行動線串聯使用。 （二）基地東北側應配合周邊兒童遊樂場，規劃街角廣場並採穿透性景觀設計，並評估劃設行穿線，以利公眾通行使用安全。 （三）設置街道傢具部分，中央路一段側請採簇群式設計，創造活動節點空間。北側人行步道請增設街道傢具。 （四）四樓露臺請加強採複層綠化加強景觀設計，以提供人員休憩使用。 （五）屋頂露臺景觀部分，請增加小喬木增加遮蔭，及綠化部分日後維護管理事項應納入考量。 （六）周邊公有人行道部分，鋪面形式請採本府統一形式辦理，考量環境友善請認養公有人行道。 （七）沿街喬木植栽規格（枝下高、樹種等）請加強選用規格正確性，請修正。 二、地下室機車停車空間應考量增設多向緊急逃生動線。另考量作業廠房緊急逃生，建築立面請增設外開窗規劃。 三、考量裝卸車輛與汽機車進出交織情形，請於車道交織處加強警示及安全設施。 四、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，另有關涉及「都市計畫

法新北市施行細則」第 48 條申請 3%綠建築容積獎勵部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。

五、以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 112 年 5 月 26 日前辦理核備事宜。

案由	擬訂新北市中和區景新段 63 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫案	案號	討論案 第二案
說明	一、申請位置：中和區景新段 10、62、63、69、70 及 71 地號等 6 筆土地。 二、設計單位：上圓聯合建築師事務所 弘傑不動產事業股份有限公司 三、申請單位：國家住宅及都市更新中心 皇翔建設股份有限公司 四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 50%、300%)。 五、設計概要： (一) 設計內容：社宅棟，地上 34 層，地下 6 層，鋼骨鋼筋混凝土構造，共 471 戶。 住宅棟，地上 29 層，地下 6 層，鋼骨鋼筋混凝土構造，共 359 戶。 保安廳舍棟，地上 20 層，地下 5 層，鋼骨鋼筋混凝土構造，共 20 戶。 (二) 建築基地面積：住宅區 10,099.53 平方公尺。 (社宅及住宅 6,349.53 平方公尺，保安廳舍 3,750 平方公尺。) 設計建築面積：社宅及住宅棟 2,490.01 平方公尺，保安廳舍棟 1,874.83 平方公尺。 設計建蔽率：住宅棟 39.22%≤50%，保安廳舍棟 49.99%≤50% (三) 總樓地板面積：社宅及住宅棟 86,344.99 平方公尺，保安廳舍棟 42,185.40 平方公尺。 (四) 設計容積面積：社宅及住宅棟 45,690.36 平方公尺，保安廳舍棟 24,497.09 平方公尺。 設計容積率：社宅及住宅棟 719.59%≤720% [360*(1+100%)](法定上限)，保安廳舍 653.26%≤662.4% [360*(1+84%)] (法定上限)。 (五) 依都市計畫法新北市施行細則第 39 條之 2		

提高基準容積 20% : 住宅區 36,358.30 平方公尺
[300*(1+20%)]。

- (六) 容積獎勵額度 : 社宅及住宅棟，都市更新獎勵額度：
36,358.30 平方公尺(100%)。
保安廳舍棟，都市更新獎勵額度：
30,540.97 平方公尺(84%)。

- (七) 社宅棟，新建建築各層用途如下：

地下一層至六層 : 防空避難室兼停車空間。
地上一層 : 門廳、店鋪、管委會空間、自行車
停車空間。
地上二層至十三層 : 社會住宅。
地上十四層 : 社會住宅、中繼機房、管委會空間。
地上十五層至三十四層 : 社會住宅。
屋突一至三層 : 樓梯間、水箱、機房。

- (八) 住宅棟，新建建築各層用途如下：

地下一層至六層 : 防空避難室兼停車空間。
地上一層 : 門廳、店鋪、管委會空間。
地上二層 : 集合住宅、管委會空間。
地上三層至十三層 : 集合住宅。
地上十四層 : 集合住宅、中繼機房。
地上十五層至二十九層 : 集合住宅。
屋突一至三層 : 樓梯間、水箱、機房。

- (九) 保安廳舍棟，新建建築各層用途如下：

地下一層至五層 : 民防指揮所、防空避難室兼停車空
間。
地上一層 : 門廳、辦公室、管理員室。
地上二層至二十層 : 辦公室。
屋突一至三層 : 樓梯間、水箱、機房。

- (十) 社宅及住宅棟，停車空間：應設汽車 404 輛，實設 515 輛
(自設 111 輛)。

應設機車 830 輛，實設 830 輛。

應設自行車 297 輛，實設 297 輛。

- (十一) 保安廳舍棟，停車空間：應設汽車 192 輛，實設 209 輛

(自設 17 輛)。

應設機車 289 輛，實設 291 輛(自設 2 輛)。

應設自行車 88 輛，實設 88 輛。

(十二) 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 條第 1 項第 1 款及「變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」案土地使用分區管制要點第 11 點第 1 項第 1 款規定，申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案設計單位於 111 年 6 月 27 日函送都審報告書到府。以上提請 111 年 7 月 7 日第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審查。會議決議：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

1. 本案假分割分為 2 宗基地(保安廳舍、社會住宅及集合住宅)，並規劃地上 3 棟建築物(保安廳舍棟、社會住宅棟及集合住宅棟)，並依「都市計畫法新北市施行細則」第 39-2 條提高基準容積 20%及都市更新容積獎勵申請達 100%，涉及容積獎勵計算錯誤及相關獎勵與義務重複申請部分，請修正。另請確實依法令逐條檢討，並補充標示全區法定退縮範圍、全區及道路高程、行穿線位置、人行步道寬度。

2. 車道出入口部分：本案分為 2 宗基地並規劃 2 處車道出入口，其中社宅及住宅棟車道出入口朝向捷運設施，並緊鄰道路轉角處且阻隔廣場式開放空間，另查全區交通動線由東側台北及秀朗橋方向側入場，須提前於景德街左轉進入，無法由東側景平路 123 巷連通，且既有保二總隊出入口與未來提供住宅使用交通需求量不同，為符合全區交通實際使用之進離場動線，請將住宅棟車道移設置基地南側(12 公尺景德街)，以利車道進出使用及結合捷運設施集中留設廣場開放空間，涉及交通部分後續請洽本府交通局確認。

3. 全區開放空間：

(1)廣場式開放空間：

A. 依「都市計畫法新北市施行細則」第 48 條規定，應盡之義務應與獎勵加以區分，且獎勵不得重複計列，本案

申請都市更新獎勵留設無頂蓋街角廣場1,664.23平方公尺，與「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點（配合本市優先推動56處場站大眾運輸發展導向策略）」（以下簡稱TOD土管要點）第5點規定，於基地東北側街角應義務性留設長寬至少10公尺以上之廣場式開放空間，應盡之義務與都市更新獎勵重複計列，涉及都市更新獎勵部分，請洽本府都市更新處確認。

- B. 本案於基地東南側申請都市更新獎勵留設廣場式開放空間977.3平方公尺，惟目前規劃大面積階梯狀綠地設計部分，對外開放性及可及性不佳，請依前開意見集中留設廣場式開放空間後，改以硬鋪面及廣場形式規劃，並留設大型遮蔭喬木及綠帶，以利休憩停留使用。
- C. 承上，依「新北市都市設計審議原則」規定，開放空間應具有公共性、開放性、服務性與可及性，並應考量無障礙環境設計，故請取消景觀水池、造型牆、花台、階梯及高程差，並改以順平處理。另臨建築物階梯處請留設人行步道寬2.5公尺以上，以利通行。

(2)沿街人行步道：

- A. 沿街退縮達6公尺以上開放空間，依「新北市都市設計審議原則」規定應留設雙排以上喬木，惟目前沿街景平路側未依規定留設，請修正。
- B. 公有人行步道規劃植栽槽位置與現況不一致，且鋪面延伸至公有人行道，後續請洽維管單位中和區公所確認規劃內容。另涉及既有喬木移植部分請補充說明及標示。

(3)街角廣場請配合行穿線位置留設供基地周邊人潮駐足停留等候空間，並請擴大景平路123巷與景德街之街角廣場。

(4)保安廳舍棟西北側設置圍牆及管制出入口部分，應避免車輛進出影響人行通行使用，及於景平路產生另一處車道破口，請以植栽綠帶區隔，以利人行通行安全。

(5)請補充說明全區開放空間構想，考量基地內活動人群(如

幼童、老人等居住人群)留設相關活動設施及空間，並串接基地周邊環境(如學校、捷運設施及警消社宅)，及留設廣場、人行步道空間，以利人潮駐足停留及活動使用。

4. 法規檢討：

- (1)本案法令適用日為 110 年 12 月 10 日，都市計畫土地使用分區管制要點版本檢討有誤，請依法令適用日檢討相對應法規版本，請修正。
- (2)有關本案緊鄰捷運景平站，依報告書說明為符合大眾運輸導向發展 TOD 政策，請補充 TOD 土管要點並逐條檢討。
- (3)依「土地使用分區管制要點」規定，為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站 300 公尺內之建築物至少應依法定機車停車位數 15%檢討自行車停車位，惟目前未依規定檢討及設置自行車停車位，請補充檢討。
- (4)請補充並逐條檢討「新北市社會住宅都市設計審議原則」內容。

5. 專章檢討：

- (1)依「新北市都市計畫施行細則」第 39-2 條捐贈公益設施(社會住宅)於住宅棟 7 至 11 層部分，依規定捐增加給比例之 50%容積樓地板面積及其所對應之土地應有部分，優先提供老人設施使用，且繳納經本府核定之管理維護費用，請依上開規定於專章補充檢討。
- (2)捐贈公益設施附屬停車位部分，目前於報告書皆未說明公益停車位，請依「新北市都市設計審議原則」規定於專章補充檢討，並設立獨立連通樓、電梯供通行使用。
- (3)都市更新獎勵(100%)：
 - A. 申請都市更新獎勵提供公益設施(托老及社會住宅)(地上 1 至 7 層)：
 - (a)依「新北市都市設計審議原則」規定，捐贈公益設施以實際設置容積樓地板面積計算獎勵，應以建築物專有面積計算，且不包含露臺、雨遮、陽台、公共設施等，故請於專章補充各層公益設施容積樓地板面積檢討。
 - (b)捐贈公益設施部分依「新北市都市設計審議原則」

規定，應留設獨立出入口門廳及動線，惟目前規劃門廳位置由陽台空間再進入梯廳部分，請取消並依規定留設明顯且獨立出入口。另請補充檢討及標示公益空間樓梯及電梯使用位置及進出動線。

(c) 公益設施各層門廳及地下層部分，請考量無障礙使用加以擴大門廳空間。

(d) 捐贈托老中心：

a. 有關地上 2 層托老中心規劃挑空部分，為考量留設完整公益空間及形成迴字型動線串接，故請取消挑空並重新調整配置，以確保公益設施空間之完整性。另考量使用及逃生等消防避難安全，請加以規劃部分陽台空間。

b. 本案規劃托老中心部分，為考量後續使用，請於地面層加以規劃遮蔭停等空間。

c. 地上 2 層托老中心上方為社會住宅使用，為避免管線影響托老空間，請妥適規劃管路並集中留設管道。

B. 申請基地境界線退縮淨寬 2 公尺以上建築，退縮部分應以淨空設計，有關保安廳舍圍牆位置及門開啟方向請修正，其上方量體應淨空設計，請修正。

C. 申請都市更新獎勵於基地範圍內留設無頂蓋街角廣場 1,664.23 平方公尺，依「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」第 4 條規定各邊長度應達 6 公尺以上，惟基地南側最小邊長未達 6 公尺以上，請配合車道及廣場式開放空間意見修正並以完整區域規劃。

D. 另頁次 10-10 廣場式開放空間 977.3 平方公尺，與境界線留設 2 公尺獎勵重複部分，請釐清說明是否為本次申請獎勵內容。

(4) 申請放寬項目：

A. 本案依「土地使用分區管制要點」第 6 點規定，捷運車站毗鄰地區，申請汽車停車位以 70% 減留設放寬部分，目前法規檢討有誤，請分別依「土地使用分區管制要點」、「建築技術規則」及「新北市都市設計審議原則」

個別檢討，另保安辦公廳舍棟請依「建築技術規則」規定，檢討公有建築物停車加倍留設，請修正。

B. 屋脊裝飾物：

(a) 屋脊裝飾物部分依「新北市都市設計審議原則」規定，高度以不超過 6 公尺並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，於專章補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並應依建築技術規則檢討 1/3 以上透空遮牆及 2/3 以上透空立體構架設置，惟社宅棟屋脊裝飾物至 34 層延伸至屋突層並規劃高度達 9.55 公尺，不符規定，及 2/3 透空立體框架檢討有誤，請修正。

(b) 本次申請屋脊裝飾物放寬超出屋頂平台範圍部分，為避免量體外溢壓迫開放空間，請依建管規定檢討並於屋頂平台範圍內設置。

C. 裝飾柱無涉及放寬事項，請刪除並依建管規定檢討辦理。

D. 申請「建築物陽台外緣裝飾性質之柱、版、透空欄柵審查原則」透空格柵未達 1/2 淨空部分，請逕依建管規定檢討。

(5) 現有巷道廢止：本案擬廢止 12 公尺景德街與景平路 123 巷交叉路口（景新段 63、70、71、71-1 地號），請補充說明交叉口廢止對周邊影響性，後續並洽本府交通局確認。

6. 交通運輸：

(1) 保安廳舍棟於地面層設置警備停車空間及車道部分，請補充說明設置必要性及使用需求，後續並洽本府交通局確認。

(2) 社宅棟自行車停車空間規劃於地面層室外空間並設置雙層停車位，未符合規定，請依「新北市都市設計審議原則」規定，整合設置於室內或地下一層並以單層設置，請修正。

(3) 自行車停車空間請留設寬度至少 1.5 公尺以上車道空間，以利車輛進出使用。

(4) 請依「新北市都市設計審議原則」規定留設裝卸、訪客臨

停、垃圾車暫停車位並配合服務動線規劃，該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移，惟目前檢討臨停車位數量不足檢討錯誤，請修正。

(5)地下層無障礙停車位請臨靠避難層及垂直動線設置，另公益空間請加以留設無障礙停車位，以利後續使用。

(6)有關社會住宅棟地下層平面圖機車坡道平台交會處，請設置警示設施。

(7)汽機車車道寬度於人行道出入口應縮減為 6 公尺以下，倘機車位大於 100 輛得以 8 公尺以下設置，圖說未標註車道破口寬度、6 公尺車道緩衝空間及車道出入口截角半徑，請補充檢討並標示。

7. 景觀計畫：

(1)本案於保安廳舍棟設置圍牆部分，依「新北市都市設計審議原則」規定，圍牆應為透空式設計，高度不得高於 120 公分，牆面鏤空率須達 70% 以上，牆基高度不得高於 20 公分，惟目前圍牆高度計算檢討有誤，應請包含底座請修正。

(2)景觀照明請於開放空間加以留設景觀高燈，惟目前規劃皆以庭園矮燈設置，不符「新北市都市設計審議原則」規定，請修正。另車道壁崁燈與圖例不一致，請修正。

(3)有關車道緩衝空間及人行步道部分，請延續兩側人行步道鋪面材質及高程規劃，並順平處理，以利人行通行使用。另請補充車道橫向及縱向剖面圖，以利檢視高程。

(4)屋頂及各層露臺請補充檢討 1/2 綠化及剖面圖並標示覆土深度。另頁次 12-59、12-61 屋頂層綠化面積檢討請補充計算式。

(5)請依「新北市都市設計審議原則」規定，補充檢討低衝擊開發設計及透保水計畫說明。

(6)本案沿街人行步道空間，請增設告示牌及街道傢俱，應明確標示開放空間範圍以及說明設置位置，並將管理維護計畫納入公寓大廈管理規約中。

8. 建築量體及配置：

(1)面積計算表停車位檢討請分別依「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」檢討。另請補充檢討開挖率。

(2)有關地面層店鋪外規劃空調室外機空間、各樓層陽台外設置遮陽板、挑空及過樑等構造物部分，請補充標示及定義空間名稱並依建管規定計入容積或陽台面積。

(3)頁次 11-74 之 A3 戶住宅陽台及露臺空間外格柵，為考量不易採光、通風及消防逃生，請取消格柵並調整陽台空間。

(4)建築立面造型請補充套繪鄰地警消社宅立面模擬圖，並考量周邊建築物立面色系及語彙整體設計。

(5)建築立面夜間照明計畫，應以不同時點表達建築物特色及夜間視覺景觀，請確實模擬 3 時段照明並補充燈具型式。

(6)建築立面之屋頂層設備及外牆廣告物招牌，請逕依建管規定檢討，請刪除。

(7)頁次 11-114 南側露臺請釐清是否有串接，並補充繪製。

9. 報告書部分：

(1)法規檢討請依法令條文內容檢附正確內文、附表及附圖，並逐條逐項分別檢討。

(2)頁次 6-5、6-6 更新計畫檢討表，請補充條文附圖以利檢視。

(3)頁次 6-7 法規檢討說明請補充法令適用日。

(4)報告書內容模糊及圖面繪製不完整部分，請檢附清晰文件資料。

(5)請補充公共開放空間管理維護執行計畫及管理維護基金計算式，並經建築師簽章確認。

(6)請補充多向開放空間景觀剖面圖，並標示開放空間斜率、高程、植栽寬度、覆土深度等尺寸。另請補充車道橫向及縱向剖面。

(7)頁次 10-12 公益設施專章入口門廳模擬圖非公益設施內容，請修正。

(8)頁次 10-12 平面圖空間名稱與頁次 11-72 空間標示不一

致，請修正。

(9)各樓層平面圖請補充標示空間名稱、遮陽板及格柵，並依建管規定檢討。

(10)頁次 12-7 屋脊裝飾物模擬圖框選範圍有誤，請修正。

(11)頁次 12-49 景觀剖面圖標示方向錯誤，請修正。

10. 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，另有關涉及都市計畫法新北市施行細則第 48 條申請 20%公益設施容積獎勵部分，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「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並詳細載明放寬事項。

(二)本案設計單位於 112 年 2 月 14 日函送都審報告書到府。以上提請 112 年 3 月 22 日第 2 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審查，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，因本案基地開發達大會規模，經作業單位確認後，續提大會討論。

1. 本案分為 2 宗基地並規劃地上 3 棟建築物(保安廳舍棟 20 層、社會住宅棟 34 層及集合住宅棟 29 層)及 2 處車道出入口，社宅及住宅棟車道出入口規劃於東側景平路 123 向並朝向捷運設施，另 1 處保安棟車道出入口規劃於南側景德街，依前次會議決議應考量捷運站及周邊學區之人行動線、及實際車行進離場動線，並配合捷運設施位置將社宅及住宅棟車道移設至基地南側景德街，以集中留設廣場開放空間。有關本次規劃單位提出為分散交通量、避開市場及通學主要路徑，仍維持原社宅及住宅棟車道出入口位置及調整開放空間增加南北向軸帶串連部分，請依下列事項修正，續提大會審議。

(1)本次調整後新增南北向軸帶人行動線，惟於南北側現況皆無行穿線通行使用，且南北向軸帶線性過於強烈，限縮廣場開放空間使用範圍，為加強開放空間使用性，請以景

觀設計手法柔化與廣場開放空間之邊界整體規劃設計。

(2)全區開放空間依前次意見應考量基地內活動人群(如幼童、老人等居住人群)留設相關活動設施、空間及以廣場形式規劃，惟本次仍未確實回應說明及規劃，請修正。

(3)於住宅棟地面層頂蓋式開放空間檢討陽台空間部分，依建管規定地面層陽台(法定空地)空間應設置欄杆，與目前規劃人行通路範圍不符，請重新檢討陽台空間及人行通路範圍，以提供順暢之動線。

(4)基地東側申請都市更新獎勵留設廣場式開放空間(1,476.2平方公尺)與住宅棟露臺空間投影範圍重疊，依規定開放空間直上方應淨空設計，請修正或取消該獎勵。

(5)基地東北側街角廣場鄰近捷運站部分，為考量捷運人群動線及行穿線位置，請加強延續南北向人行動線規劃並弱化車道出入口及加強人行穿越警示設施。

(6)基地西側開放空間緊鄰興建中之警消社宅，為考量開放空間之無障礙通行及銜接，請補充鄰地高程、橫向剖面圖並與鄰地及公有人行道順平處理。

(7)社宅棟、住宅棟及保安廳舍棟間之節點，於人行動線範圍內落柱造成動線不延續，請加強各棟間人行動線與廣場開放空間順暢性及銜接之關係。

(8)基地南側及北側沿街開放空間與南北向軸帶銜接處，考量人行通行安全，請延伸南側及北側沿街綠帶規劃，縮小破口以避免車輛進入。

(9)南北向軸帶開放空間，為考量遮蔭及休憩等候空間，請增加大型具遮蔭性喬木並增設街道家具，請修正。

2. 頁次 11-156 及 11-14 保二廳舍棟東側檢討陽台空間，於東側直上方量體投影部分，應自陽台外緣檢討 2 公尺陽台深度，超過 2 公尺範圍應計入容積樓地板面積，本案檢討方式有誤，請補充標示投影範圍並修正。

3. 法規檢討：

(1)依「土地使用分區管制要點」第 6 點第 3 款規定，為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站 300 公尺內之建築物

至少應依法定機車停車位數 15%檢討自行車停車位，惟目前檢討及數量仍不足，請修正。

- (2) 本案依「都市計畫法新北市施行細則」第 39-2 條提高基準容積 20%及住宅棟申請都市更新容積獎勵申請達 100%、保安廳舍棟申請都市更新獎勵 84%，有關允建容積樓地板面積應以小數點後兩位無條件捨去，計算有誤請修正。

4. 專章檢討：

(1) 申請放寬項目：

A. 社宅及住宅棟申請屋脊裝飾物：

(a) 申請屋脊裝飾物專章檢討放寬部分，係為裝飾柱及結構柱延伸設置，應無涉及放寬事項。另回應與報告書內頁說明不一致部分，請釐清並修正。

(b) 屋脊裝飾物請依「新北市都市設計審議原則」規定，高度以不超過 6 公尺並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，於專章補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並應依建築技術規則自屋頂版面(RFL)起檢討 1/3 以上透空遮牆及 2/3 以上透空立體構架，請修正。

B. 本案保安廳舍棟申請「建築物陽台外緣裝飾性質之柱、版、透空欄柵審查原則」透空格柵未達面寬 1/2 透空以專章檢討放寬部分，係以各向整體建築立面透空部分檢討符合面寬 1/2，無涉及放寬事項，仍請依該規定辦理。

- (2) 依「新北市都市計畫施行細則」第 39-2 條捐贈新北市政府公益設施(社會住宅)於住宅棟 3 至 8 層(共 68 戶)及申請都市更新獎勵 (100%) 捐贈托老中心 (地上 1 至 2 層) 部分：

A. 停車位數量部分，請依建築技術規則規定，檢討托老中心使用之樓地板面積計算停車位需求量，並以專章補充捐贈公益設施之托老中心之汽、機車及自行車停車位數量，並洽接管單位本府衛生局確認停車需求量，及依下列事項修正：

(a) 依「新北市都市設計審議原則」第 5 點規定，捐贈

公益性設施應一併捐贈附屬汽、機車停車空間，惟目前無設置公益設施機車停車位，請補充檢討並集中設置於地下 1 層。

(b) 汽車停車位目前規劃分散於地下 2-3 層，為考量公益設施後續使用及管理，請集中於地下 1-2 層設置。

B. 有關本次修正捐贈公益設施(社會住宅)及托老中心配置部分，因相關單位未出席與會，後續使用需求及規劃部分，請逕洽接管單位本府衛生局及城鄉發展局住宅發展科確認。

C. 托老中心應考量臨停使用需求，請於地下層設置足額臨停車位以供接送使用，並加強藉由引導方式進入地下層臨停使用，以避免影響外部交通環境。

(3) 現有通路廢止及退縮道路部分：

A. 本案擬廢止基地北側臨景平路（景新段 10 地號）及景德街、景平路 123 巷交叉路口（景新段 63、70、71、71-1 地號）現有通路，廢止後再申請都市更新獎勵留設開放空間部分，依「都市計畫法新北市施行細則」第 48 條規定義務應與獎勵加以區分，且獎勵不得重複計列，是否涉及獎勵與義務重複部分，請逕洽本府都市更新處確認。另現有通路廢止部分，應循都市更新程序辦理。

B. 另於景平路自行退縮 4 公尺作為道路使用，涉及退縮後續管理維護部分，請逕洽本府交通局及中和區公所確認。

5. 交通運輸：

(1) 依「新北市都市設計審議原則」規定車道出入口應自人行通行空間及開放空間獎勵範圍後退縮留設 6 公尺緩衝空間，惟住宅棟機車道前方不符規定，請修正並補充標示緩衝空間尺寸。

(2) 本案依「土地使用分區管制要點」申請室內自行車停車空間免計容積，惟自行車數量檢討有誤(471x15%應為 71 輛)及距離捷運車站 300 公尺範圍應補充檢討 15%，請修正。

另請於動線計畫補充自行車進出動線檢討，並應避免與公益設施托老中心進出動線互相干擾。

(3)有關於公有人行道規劃 YouBike 位置部分，請逕洽本府交通局確認，並以不影響開放空間品質及人行動線設置。

(4)本案分為 2 宗基地並個別規劃 2 處寬 8 公尺車道出入口，依「新北市都市設計審議原則」規定申請機車數量大於 100 部，出入口得以寬 8 公尺以下設置，故無涉及放寬事項，報告書頁次 12-21 及 12-22 文字請修正。

(5)有關本次配合本府交通局意見增設充電車位皆以無障礙停車位規劃部分，不符合實際使用需求，請修正。

6. 景觀計畫：

(1)本案保安廳舍棟申請設置圍牆，惟頁次 12-43 圍牆設置範圍不明，請補充圖例及標示設置範圍。另景觀剖面 B 圍牆位置與頁次 12-43 圍牆範圍不一致，請修正。

(2)景觀照明計畫於開放空間及沿街人行步道處，考量夜間人行使用，應以景觀高燈設置，惟目前規劃皆以庭園矮燈設置，不符「新北市都市設計審議原則」規定，請將開放空間及沿街人行步道之矮燈改以景觀高燈設置。另車道壁嵌燈與圖例不一致，請修正。

(3)景觀綠化：

A. 景觀剖面 C 於人行步道及建築物側規劃花台部分，請依「新北市都市設計審議原則」規定人行空間內之綠帶不得設置高出地面之樹圍石及花台等阻隔物，以利雨水入滲，故請取消開放空間花台設置並以降版處理。

B. 請依「土地使用分區管制要點」規定以實際綠化面積每 36 平方公尺種植喬木 1 顆檢討喬木數量。

C. 屋頂層景觀綠化檢討，請補充標示臨女兒牆側維修通道寬度，並依建管規定寬度以 1 公尺以上留設。另請依前次會議補充屋頂剖面圖並標示覆土深度。

D. 有關各層露臺為考量生態跳島、節能減碳並予以增加綠化環境，請補充檢討各層露臺 1/2 綠化面積。

E. 住宅及社宅棟屋頂層綠化，應考量節點空間規劃可食地景或有機菜園，以提升社區向心性增加社區休憩

空間。

- (4)公有人行道現有植栽綠帶應配合公有設施整併調整綠帶規劃，另地坪設水泥磚部分，請逕洽維管單位中和區公所確認。
- (5)住宅棟於車道側地坪鋪面規劃抵石子部分，為避免此區形成地面層臨停空間，請改以景觀綠化或柔性鋪面（景觀碎石造景）處理。
- (6)本案於廣場式開放空間規劃大面積草坪部分，為避免即時暴雨產生積水，請加強草坪排水計畫。另社會住宅棟及住宅棟間之人行步道空間陰井規劃於花圃內側，不易排水，請修正。
- (7)依「新北市都市設計審議原則」規定，應檢討低衝擊開發設計，請補充透保水計畫及加強地表逕流回收再利用說明。
- (8)頁次 12-51 鋪面材質及傢俱配置圖，請補充告示牌及街道家具圖例並標示位置，另應考量人行動線及休憩停留空間設置街道家具。
- (9)有關本案涉既有老樹移植及假植區保護，請補充說明移植方式及位置說明，並依「新北市樹木保護自治條例」及相關規定辦理。另本案移植多株灌木部分請補充說明樹況及移植說明。
- (10)有關景觀植栽應考量樹種特性並以多年生植栽規劃，以利後續維護管理。

7. 建築量體及配置：

- (1)本案於住宅棟地上 29 層及社會住宅棟地上 34 層住宅單元內規劃露臺空間，並以牆體延伸至屋頂層女兒牆高度，考量通風採光及居住品質，請取消露臺空間及取消牆體延伸至屋頂女兒牆。
- (2)保安廳舍棟 1 樓地坪高程提高至+80 公分，以致沿街開放空間及綠帶具有高差情形，請調降 1 樓地坪高程並與沿街開放空間順平處理。
- (3)各層室內空間名稱請清楚標示，另托老中心及保二廳舍棟地下 1 層辦公室請依建築技術規則第 93、95 條規定檢

討直通樓梯數量及步行距離。

- (4) 本案於住宅棟及社宅棟之間規劃地上 3 層高入口牌樓設計，具壓迫性且阻礙開放空間視野，為考量南北向軸帶開放空間之開放性，請取消該入口牌樓。
- (5) 建築物夜間照明計畫 3 時段模擬圖請補充開放空間夜間模擬及說明。另保安廳舍棟夜間投射至 20 層及屋頂層部分，請釐清並修正。
- (6) 有關建築立面造型本次套繪鄰地警消社宅立面模擬圖，請再補充鄰地周邊建築立面色系及語彙說明並整體設計。
- (7) 建築立面外牆廣告物招牌，請逕依建管規定辦理，免附檢討公式。
- (8) 請補充標示本案進排風設施位置及方向，避免朝向人行空間。
- (9) 面積計算表頁次 12-11 停車位檢討請分別依「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」檢討。
- (10) 本案住宅及社宅棟地下層停車空間共用，請補充說明住宅及社宅棟地下停車分配方式及後續維管並於管理規約載明。
- (11) 本案為地上 29-34 層建築物，地下層結構壁體應考量建築物結構載重及差異沉陷，避免後續結構裂縫產生，請確保後續施工品質並應經結構技師簽證負責。
- (12) 本案例外牆規劃玻璃帷幕及錯層陽台空間，應考量立面節能及後續維護管理，妥適規劃維修及清潔空間，以避免後續維護困難增加維修經費。

8. 報告書部分：

- (1) 頁次 10-19 及 10-20 標示為廣場式開放空間範圍請釐清並修正。另公共開放空間管理維護基金請將對外開放空間完整納入（包含車道空間）檢討。
- (2) 頁次 10-19 及 10-20 公共開放空間請於沿街及入口明顯處補充設置告示牌。
- (3) 法規檢討頁次 6-32 第 41、47 條請補充檢討及回應。

	(4)請於附錄補充頁次 0-11 意見修正回應提及之函文。 (5)請補充頁次 6-41 法規檢討之附圖，以利檢視。 (6)頁次 10-18 請補充開放空間面積。 (7)頁次 11-156 保安廳舍棟剖面圖與平面不一致，以致無法審閱請釐清並修正。 (8)景觀剖面圖請檢附清晰圖說並清楚標示圍牆高度、高程、沿街植栽帶及人行步道寬度、覆土深度等標示。 (9)請補充保安廳舍棟車道與人行步道處之橫向及縱向剖面。 (10)頁次 12-8 至 12-10 請補充標示圖面比例。 (11)請補充標示全區法定退縮範圍、車道前方及人行步道空間高程、全區及道路高程、行穿線位置、人行步道寬度。 (12)景觀剖面 A 標示位置及方向與剖面內容不一致，請釐清並修正。 (13)頁次 12-23 至 12-27 請補充機車及自行車停車格尺寸。 (14)報告書法規檢討回應之錯別字部分請一併修正。 9. 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，另有關涉及都市計畫法新北市施行細則第 48 條申請 20%公益設施容積獎勵部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。 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「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並詳細載明放寬事項。 (三)本案設計單位於 112 年 4 月 28 日提送都審報告書。 八、以上提請 112 年 5 月 12 日本市 112 年度第 4 次大會討論。
提請確認及討論事項	一、本案依「新北市都市設計審議及土地使用開發許可審議作業要點」第 3 點第 1 項第 1 款規定，基地面積大於 6,000 平方公尺且總樓地板面積大於 30,000 平方公尺者，應由都設會專案小組審議後，提都設會大會審議。 二、提請大會討論事項： (一)車道出入口位置。

	(二)全區開放空間留設。 (三)依「土地使用分區管制要點」第 6 點規定，申請社宅及住宅棟地面 1 層部份自行車停車空間免計樓地板面積。 (四)屋脊裝飾物。 (五)捐贈公益設施空間及停車位。
本 次 審 查 相 關 單 位 意 見	一、本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，依據所附資料載：基地位於本市中和區景新段 10、62、63、69、70 及 71 地號等 6 筆土地，基地面積 10,099.53 平方公尺，興建 2 幢 3 棟建築物，保安廳舍為地下 5 層地上 20 層共 20 戶之辦公室，建築物高度 88.35 公尺；住宅棟為地下 6 層地上 29 層共 359 戶之店鋪、集合住宅，建築物高度 102.65 公尺；社宅棟為地下 6 層地上 34 層共 471 戶之店鋪、公益設施、社宅單元，建築物高度 117.15 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、27 條規定，倘基地非位屬重要濕地範圍及山坡地，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。 二、本府交通局意見(書面)： (一)有關汽車位請確實依相關規定及需求檢討並設足，或研擬相關配套措施，如：大眾運輸補強、綠能、共享運具等，仍請詳實補充說明。 (二)本案交評請依本局 112 年 3 月 22 日新北交規字第 1120518740 號函意見修正。 (三)景平路 123 巷、景德街既有車格，因有捷運站轉乘停車需求，請配合基地內縮一併調整內縮保留，臨出入口二側機車格若有塗銷需求請向本局申請，123 巷退縮 4 公尺車道標線請整體調整。 (四)裝卸貨空間應內化，本案於基地一層未規劃短時臨停區域請再補充規劃。 (五)p.12-20 景平路 151 巷為單行道，動線規劃請修正。 三、本府財政局意見(書面)： (一)本案捐贈公共托老中心調增面積 7.53 平方公尺，經洽衛生局表示將依聯審會議第 31 次決議，因調增面積未達本府公告除警察廳舍外之其他各項設施中最低受贈面積，已提至 112 年 5 月公益設施初審會議討論。

	(二)另本次會議討論開放空間、人行動線及建築設計等相關議題，倘本案規劃經實施者檢討符合法令規定並經進駐機關確認符合設置需求，本局尊重審議結果。 四、本府養護工程處意見(書面)：經查前述都更案涉及本處經管中和區景新段 69 地號土地，現況已開闢道路使用本處同意參與本案都市更新案，另都更後應仍維持道路使用。 五、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，無容積移轉申請紀錄。
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、車道出入口部分：申請單位提出考量分散交通量、避開市場及通學主要路徑，並新增行穿線及南北串連之開放空間步道，就車道出入口配置及新增行穿線部分，後續請逕依交通影響評估審查結果辦理。 二、全區開放空間整體規劃請依下列意見修正： (一)全區景觀應以整體規劃設計，採景觀設計手法柔化線性軸帶與廣場開放空間之邊界，並加強開放空間串聯性，導引行人至廣場式開放空間，以利休憩停留。 (二)基地東北側街角廣場鄰近捷運站部分，請補充考量捷運人群動線及行穿線位置，加強車道兩旁廣場之連結性及人行串接安全，並弱化車道邊界，車道高程應與人行步道一致。 (三)北側景平路側請認養公有人行道，配合基地內開放空間形塑雙排喬木人行步道空間，公有人行道鋪面形式請採本府統一形式辦理。 (四)考量夜間人行及使用，開放空間及車道出入口請增設景觀高燈。 (五)屋頂露臺景觀部分，請增設小喬木加強遮蔭設計，綠化部分日後維護管理事項應納入考量，且報告書圖面不一致部分，請修正。 (六)保安廳舍部分，地面層喬木樹穴請以降板處理，與人行道順平。 (七)東北側開放空間請評估向東側調整車道出入位置，增加車道左側以半戶外空間設置，提供直通人行動線，避免人車動線交織。 (八)請補充廣場及開放空間多向剖面圖，詳實檢討尺寸之合理性及

友善性。

三、停車空間部分：

(一)有關自行車停車位設置數量及依本區土地使用分區管制要點規定申請設置室內自行車停車空間免計容積部分，請依本次大會專案報告「自行車停車空間容積檢討執行原則」檢討設置，除公有建築物或配合國家政策全棟為社會住宅之建築物外，自行車停車空間設於室內應依建管規定計入容積樓地板面積檢討。

(二)保安廳舍依建築技術規則應檢討公有建築物停車空間加倍設置，有關申請單位說明中央函釋免加倍設置部分，請檢附證明文件逕依規定辦理。

四、本案住宅及社宅棟申請屋脊裝飾物，高度應以不超過 6 公尺並建管規定檢討透空率及檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，原則同意。

五、有關本案規劃裝飾柱及遮陽板部分，請逕依建管規定辦理。

六、申請都市更新獎勵及依「都市計畫法新北市施行細則」規定捐贈公益性設施之空間及附屬停車空間部分，涉及後續使用需求及規劃部分，請逕洽接管單位本府衛生局及城鄉發展局住宅發展科確認及辦理點交事宜。

七、報告書部分：

(一)屋頂層通訊鐵塔等設備請逕依建管及相關規定辦理。

(二)報告書模擬圖屋頂景觀以大喬木模擬與實際規劃不符，請修正。

八、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。

九、本案係屬都市更新案件，後續依都市更新程序併同都市更新事業計畫書核定。

案由	王怡乃鶯歌區中正段 176 地號 1 筆土地住宅新建工程 (第 1 次變更設計)	案號	報告案 第一案
說明	一、申請位置：鶯歌區中正段 176 地號 1 筆土地。 二、設計單位：劉旭堯建築師事務所 建築師：劉旭堯。 三、申請單位：王怡乃 負責人：王怡乃。 四、土地使用分區：第一種住宅區(建蔽率 50%，容積率 200%)。 五、設計概要： (一)設計內容：地上 5 層，鋼筋混凝土造，共 1 戶。 (二)建築基地面積：159 平方公尺。 設計建築面積：76.21 平方公尺。 設計建蔽率：47.93%≤50%。 (三)總樓地板面積：412.38 平方公尺。 設計容積面積：362.42 平方公尺。 設計容積率：227.94%(含獎勵容積)≤228% [200%*(1+14%)](允建上限)。 (四)危險老舊建築物容積獎勵面積：44.52 平方公尺(14%)。 (五)新建建築各層用途如下： 地上一層至地上五層：住宅。 屋突一至三層：樓電梯間、水箱、機房。 (六)停車空間：應設機車位 1 輛，實設 1 輛。 應設自行車位 1 輛，實設 1 輛。 (七)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案係依據「變更鶯歌都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)土地使用分區管制要點」第 12 點第 2 目規定，爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)本案前經本府 111 年 6 月 24 日新北府城設字第 1111014818 號函同意核備在案。 (二)本案經設計單位於 112 年 2 月 14 日提送都審報告書到府，錄案提請 112 年 3 月 2 日專案小組審查，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議		

決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市鶯歌區中正段 176 地號等 1 筆土地，基地面積 159 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 5 層地下 0 層共 1 戶之住宅，建築物高度 18.5 公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。
2. 本府交通局意見(書面)：旨案變更設計無涉及交通部分，爰本局無新增意見。
3. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：經查有關 P2-13-1、P2-20-1 及 P5-1-1 所載之容積率不一致，請修正；其餘檢討部分尚符合都市計畫法新北市施行細則及細部計畫之土管規定，故本科無意見。
4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：尚無涉及土地容積移轉事宜。
5. 本次變更為依建管規定計入鄰房共同壁範圍，修正相關檢討數值及調整量體配置位置等內容，故請於各圖面套繪出鄰房共同壁占用範圍，並據以修正報告書各檢討數值。
6. 綠化面積計算錯誤，請扣除共同壁不可綠化範圍，依實際留設面積檢討，並且不低於原核准綠化面積，請修正。
7. 夜間照明部分，考量本案為街屋形式為避免影響鄰近建物，建議取消側牆投光照明，並以沿街面設置為主，請修正。
8. 考量沿街 6 公尺計畫道路寬度及植栽黃槿分枝特性，請改其他優型樹種。
9. 報告書部分：
 - (1)變更差異表之辦理經過及變更原因說明錯誤，請修正。
 - (2)變更差異表及面積計算表原核准數值，請依前次都審報告書核備數值填寫檢討，請修正。
 - (3)法規檢討涉及容積檢討內容與面積計算表內不一致，請釐清後修正。
 - (4)報告書中變更內容請詳實框選各變更處並輔以變更說明及變更編號，請修正。

	(5)1-8 建照掛文件，請檢附建造執照影本及標註法令適用日之附表影本，請修正。 (6)法規檢討說明及對照頁碼錯誤，請修正。 (7)各頁變更說明對照頁碼應依本次報告書編製頁碼填寫，請對照。 10. 本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。 11. 本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議牴觸。 12. 請依土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。 13. 相關單位意見請酌參。 14. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 15. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 112 年 3 月 16 日前辦理核備事宜。 (三)本案經設計單位於 112 年 3 月 16 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 112 年 4 月 6 日新北府城設字第 1120275264 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 112 年 5 月 12 日本市 112 年度第 4 次大會報告。
作業單位意見	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	臺億建築經理淡水區水仙段 192、195 地號等 2 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	一、申請位置：淡水區水仙段 192、195 地號等 2 筆土地。 二、設計單位：周劍平建築師事務所 建築師：周劍平。 三、申請單位：臺億建築經理股份有限公司 負責人：張瀛珠。 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%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上 12 層，地下 3 層，鋼筋混凝土構造，共 51 戶。 (二)建築基地面積：1,602.79 平方公尺。 設計建築面積：348.67 平方公尺。 設計建蔽率：21.75%≤40%。 (三)總樓地板面積：6,354.14 平方公尺。 設計容積面積：3,057.92 平方公尺。 設計容積率：190.79%(含獎勵容積)≤190.8% [120%*(1+25%+6%+8%+20%)](允建上限)。 (四)容積移轉面積：480.83 平方公尺(25%)。 開挖率獎勵：115.40 平方公尺(6%)。 綠建築獎勵：153.86 平方公尺(8%)。 簡易都更獎勵：384.66 平方公尺(20%)。 (五)新建建築各層用途如下： 地下二層至三層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：管委會空間、集合住宅。 地上二至十七層：集合住宅。 屋突一至三層：樓電梯間、機電空間。 (六)停車空間：應設汽車 42 輛，實設 49 輛(自設 7 輛)。 應設機車 51 輛，實設 52 輛(自設 1 輛)。 應設自行車 17 輛，實設 18 輛(自設 1 輛)。 (七)餘詳報告書。 六、法令依據： 依據「變更淡水(竹圍地區)都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」土地使用管制要點第 17 點規定，爰		

此申請辦理都市設計審議。

七、 辦理經過：

(一)本案前經 107 年 1 月 11 日新北府城設字第 1070088549 號函同意核備在案。

(二)本案經設計單位於 112 年 1 月 10 日提送都審報告書到府，錄案提請 112 年 2 月 6 日專案小組審查，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，依所附資料載：基地位於本市淡水區水仙段 192、195 地號等 2 筆土地，基地面積 1,602.79 平方公尺，非位屬重要濕地、國家公園、自然保護區範圍內，興建 1 幢 1 棟地上 12 層地下 3 層共 51 戶之集合住宅，建築物高度 39.25 公尺，倘場址非位於自來水水質水量保護區及水庫集水區範圍內，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。
2. 本府交通局意見(書面)：本案停車位數依小坪數折減後仍符合都審原則，其餘變更無涉及基地內、外部動線及出入口配置，故本局無意見。
3. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：本次變更設計內容本科無意見。
4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查本案前於 107 年 6 月 21 日新北府城開字第 1071147858 號函准予容積移轉，申請送出基地為本市淡水區水仙段 9-1、93、132、195-1、195-2、205-1、240-13、242-1、285 地號、海天段 554-1 地號等 10 筆道路用地土地，捐贈持分面積共計 334.22 平方公尺；得移入接受基地本市淡水區水仙段 192、195 地號等 2 筆土地(面積共計 1,602.79 平方公尺，位於山坡地之土地)之容積為 480.83 平方公尺(超出部分自願無償捐贈)，未達接受基地基準容積 30%之上限(577 平方公尺)，隨文檢附相關資料供參。

5. 本案為建築物高度放寬案，總樓地板面積本次變更減少 29.41 平方公尺，1 樓樓高減少 20 公分，變更後建築物(含屋突層)高度降低為 45.6 公尺(EL89.6)，原則同意。
6. 請釐清道路開闢完成之高程是否與現規劃之人行道合理銜接，請釐清後修正報告書。
7. 本次變更陽台外格柵部分，因涉及逃生安全，仍請符合「新北市建築物陽臺露臺外緣裝飾性構造物設計原則」規定。
8. 開放空間變更減少設置街道家具及材質，考量開放空間係供民眾休憩使用，變更後未優於原核准，請依原核准設置。
9. 本案簡易都更退縮及高度放寬之開放空間，應檢討可及性及空間開放性，西側變更取消設置跳石，考量原規劃係以跳石為開放空間內之行走路徑，取消後開放空間之開放性減少，請依原核准設置或以設計手法加強開放空間之可及性。
10. 基地東北側臨地界處欄杆請依新北市都市設計審議原則規定退縮 1.5 公尺救災間隔，請修正。
11. 本次變更外牆裝飾柱及格柵設置，請逕依建管相關規定檢討。
12. 報告書部分：
 - (1) 封面請補充使用分區、法定建蔽率及容積率。
 - (2) 上傳至新北市都市設計審議無紙化申請系統檔案與紙本報告書應一致，缺漏處請補正。
 - (3) 報告書內涉及允建容積面積檢討式，請依建管規定檢討計算。
 - (4) 面積計算表及第 7 章設計圖說變更處請詳實框選並說明變更內容，如未框選則不視為本次變更審議項目，請修正。
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牴觸。
15. 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。

	16. 相關單位意見請酌參。 17. 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。 18. 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」應於 112 年 2 月 20 日前辦理核備事宜。 (三) 本案經設計單位於 112 年 2 月 18 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 112 年 4 月 7 日新北府城設字第 1120070085 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 112 年 5 月 12 日本市 112 年度第 4 次大會報告。
作業 單位 意見	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決 議	洽悉。

案由	好慶建設新店區濛濛谷段 255 地號 1 筆土地集合住宅新建工程	案號	報告案 第三案
說明	一、申請位置：新店區濛濛谷段 255 地號 1 筆土地。 二、設計單位：曹書生建築師事務所 建築師：曹書生 三、申請單位：好慶建設股份有限公司 負責人：莊榮圻 四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率 50%，容積率 120%) 五、設計概要： (一) 設計內容：地上 5 層，地下 2 層，鋼筋混凝土構造，共 98 戶。 (二) 建築基地面積：4,298.43 平方公尺(依土管規定扣除原始地形平均坡坡度超過 30%之土地〔24.38 平方公尺〕，不得建築使用，並不計入法定空地)使用面積 4,274.05 平方公尺。 設計建築面積：1,513.67 平方公尺。 設計建蔽率：35.42%≤50%。 (三) 總樓地板面積：11,035.33 平方公尺。 設計容積面積：5,128.73 平方公尺。 設計容積率：120%≤120%(法定上限)。 (四) 新建建築各層用途如下： 地下一層至二層：停車空間。 地上一層：集合住宅、管委會空間。 地上二至五層：集合住宅。 屋突一至二層：樓梯間。 屋突三層：水箱、電梯機房。 (五) 停車空間：應設汽車 98 輛，實設 98 輛。 應設機車 98 輛，實設 98 輛。 應設機車 15 輛，實設 15 輛。 (六) 餘詳報告書。 六、法令依據：本案依據「變更新店水源特定區計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)書」土地使用分區管制要點第 10 點：本計畫區內除依施行細則第 45 條規定辦理外，下列地區應先經都設會審議通過：(一)申請基地面積大於 1,000 平方公尺且總樓地板面積大於 2,000 平方公尺，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 9 月 20 日函送修正都審報告書到府，提請 111 年 10 月 11 日專案小組審議，決議如下：本案因車道設置於未完成開闢道路仍不符合規定，依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第 5 點第 2 項規定：「…審議以二次小組及一次大會為限」故退回申請後續依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」辦理。

(二)本案本府前以 111 年 10 月 31 日新北府城設字第 1111508120 號函駁回申請。

(三)本案設計單位於 111 年 11 月 17 日函送都審報告書到府，提請 111 年 12 月 2 日專案小組審議，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

1. 本府環境保護局意見（書面）：涉及環境影響評估部分，經本局至經濟部水利署之水庫集水區暨自來水水質水量保護區查詢系統查詢旨揭地號土地位於新店溪青潭自來水水質水量保護區內、青潭堰水庫集水區內之直潭壩水庫集水範圍。據所附資料載：基地位於本市新店區濛濛谷段 255 地號，基地面積 4,298.43 平方公尺(謄本面積)，興建 1 幢 2 棟地上 5 層地下 2 層共 98 戶之集合住宅，建築物高度 17 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 條規定，應實施環境影響評估；惟經自來水水質水量保護區主管機關及目的事業主管機關同意，則無須實施環境影響評估。

2. 本府交通局意見（書面）：

(1)頁 5-3 動線與機能分區車行出入口仍於自強路 74 巷，請協助確認。

(2)仍請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含 60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施(含地下 1 層、2 層)。

(3)請釐清基地周邊計畫道路開闢情形及新工處道路新闢審議(或定稿)函文、各新闢道路如有不同開闢時程請予以敘明。

3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統,查無容積移轉申請紀錄。
4. 本案係屬山坡地,有關本案辦理山坡地雜項執照審查基地地面(GL)之高程檢討,以致景觀剖面圖與建築物高程等內容不符合都市設計審議通過內容部分(基地擋土牆設置高度仍大於3公尺造成人行空間壓迫),考量景觀合理性及符合審議景觀剖面圖,請依下列兩項方案擇一修正:
 - (1)請確實調降GL,基地擋土牆設置高度應以低於150公分為原則。
 - (2)應完整留設基地東北側街角廣場,並配合東北側人行步道至少退縮4公尺以上之距離,以降低人行空間壓迫感,並加強景觀手法及周邊環境友善處理之方式。
5. 有關建築物設置深凹挑空、陽台、過(露)樑部分,依111年6月10日本市111年度第9次大會報告決議辦理,仍應考量實際使用(如使用空間、通風、採光等)、逃生安全及後續建築使用管理等事項,合理設置如下:
 - (1)A7、A9、A10、B2、B6、B10戶外側設置過小挑空部分,請併同陽台整體規劃取消挑空。
 - (2)本案天井部分,請逕依建管規定辦理。
6. 交通運輸系統:
 - (1)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,請修正,並請補充車道橫向及縱向剖面圖,以利檢視高程。另車道破口緊鄰社區出入口部分,請以景觀方式明確界定車道範圍,以利人行安全。
 - (2)請依身心障礙者權益保障相關規定檢討本基地無障礙汽機車位之設置數量,並建議臨近B棟梯廳避免設置於車道出入口旁。
7. 景觀計畫:
 - (1)有關本案人行步道部分,短向部分請依相關法令規定以1/40設置,其餘應依「新北市都市設計審議原則」人行空間、都市景觀及防災間隔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,長向部分坡度以不大於4%為原則,景觀配置圖、排水圖請標示人行步

道坡度、車道與鄰地之相對高程及本案絕對高程位置，檢討並符合規定。

- (2)請確實標註全區高程 ± 0 基準點及道路高程關係(法定退縮人行步道以面前道路高程加 10-20 公分為基準設置)，目前臨自強路 12 公尺計畫道路小於 10 公分、臨自強路 74 巷 8 公尺未開闢計畫道路大於 20 公分，請修正。
- (3)請確實依「都市計畫法新北市施行細則」第 43 條規定檢討，並請依照都市設計審議範本製作報告書，不可綠化部分請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函之規定列舉項目扣除，請補充圖面說明。
- (4)屋頂及露臺綠化面積應分別達其面積之 1/2 以上，請檢討並補充圖面說明。另露臺上方過樑請依建管規定計入容積檢討。
- (5)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，故請減量設置投射燈及崁燈，以引導人行動線照明為主。
- (6)考量基地高程落差，請加強縱、橫向排水計畫說明，基地排水設施以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式，以避免降水直接排入地區公共排水溝，請確實增加滲透陰井並修正圖例及圖說。

8. 報告書部分：

- (1)有關土地使用分區管制要點第 14、16 條檢討有誤，請修正。
- (2)目前建築外牆色彩計畫為深咖啡色，請考量基地環境協調及地區特性等因素採中低彩度色系為主，請修正。
- (3)防救災計畫請檢附正式送審核章之消防救災圖面，並以 1-2 頁載明核定表及配置圖。
- (4)本案未規劃垃圾、廚餘處理暫存區，請補充說明合理運送系統及設置。
- (5)本案陽台、雨遮、地下室開挖範圍與複壁留設及山坡地形規劃，請逕依建管規定辦理。
- (6)有關管委會空間及入口門廳空間界線部分，圖面繪製示意不明，請修正並詳實繪製，請逕依建管規定辦理。

(7)有關基地內現有排水溝加蓋及現有通路，請洽目的事業主管機關確認維護管理，請確實說明。

(8)請刪除封面法令適用日。

9. 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。

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. 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 111 年 12 月 16 日前辦理續審事宜。

(四)本案設計單位依「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 3 款規定申請展期至 111 年 12 月 30 日，並於 111 年 12 月 30 日函送都審報告書到府，提請 112 年 1 月 17 日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府環境保護局意見（書面）：涉及環境影響評估部分，經本局至經濟部水利署之水庫集水區暨自來水水質水量保護區查詢系統查詢旨揭地號土地位於新店溪青潭自來水水質水量保護區內、青潭堰水庫集水區內之直潭壩水庫集水範圍。據所附資料載：基地位於本市新店區濛濛谷段 255 地號，基地面積 4,298.43 平方公尺(謄本面積)，興建 1 幢 1 棟地上 5 層地下 2 層共 98 戶之集合住宅，建築物高度 17 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，應實施環境影響評估；惟經自來水水質水量保護區主管機關及目的事業主管機關同意，則無須實施環境影響評估。

2. 本府交通局意見（書面）：交通部分本局原則同意。

3. 本府城鄉發展局開發管理科意見（書面）：

(1)經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，本案尚無容積移轉申請紀錄。

(2)斥查本案新區濛濛谷段 255 地號 1 筆土地係屬新店水源特定區之第二種住宅區，依據新北市都市計畫容積移轉許可審查要點第 3 點規定(略以)：「下列各款土地不得為接受基地：…經公告水質水量保護區管制範圍內之區域…」，故前開地號土地不得申請都市計畫容積移轉。

4. 依前次意見考量景觀合理性及符合審議景觀剖面圖，應完整留設基地東北側街角廣場，並配合東北側人行步道至少退縮 4 公尺以上之距離，以降低人行空間壓迫感，故請確實於相關平、立、剖面圖說標示說明人行步道至少退縮 4 公尺以上之距離，並加強景觀手法及周邊環境友善處理之方式，複壁需規劃自然蔓藤類植栽綠化壁面。

5. 依前次意見，有關景觀計畫部分：

(1)應於車道破口兩側規劃植栽槽，明確界定車道範圍，故請延續無遮簷人行步道延續植栽槽設置至車道破口兩側旁，並請補充車道橫向及縱向剖面圖，以確保車道高程與人行步道一致及人行安全，本次 F-F 車道剖面圖有誤且與人行步道高程仍不一致，請確實修正並確實繪製公有人行步道及道路關係。

(2)依前次意見請確實依「都市計畫法新北市施行細則」第 43 條規定檢討，並請依照都市設計審議範本製作報告書，不可綠化部分請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函之規定列舉項目扣除，請補充完整景觀配置圖面說明不可綠化範圍，而非僅單獨面積計算檢討。

(3)屋頂及露臺(2、3 及 5 層)綠化面積應分別達其面積之 1/2 以上，請檢討計算並補充圖面說明於 6-4 章節。另露臺上方過樑請依建管規定計入容積檢討。

6. 報告書部分：

(1)提案單與面積計算表之數值不一致，請釐清。

(2)本次新增車道路入口上方採光罩部分，應考量基地環境協

	調及建築語彙調整規劃後，並依建管規定計入容積檢討。 (3)有關設計圖說部分，請刪除與都審無關之法規檢討及避雷針。 7. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則 48 條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。 8. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。 9. 相關單位意見請酌參。 10. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 11. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」因適逢春節假期應於 112 年 2 月 10 日前辦理核備事宜。 (五)本案經設計單位於 112 年 2 月 10 日、112 年 2 月 21 日、112 年 3 月 31 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 112 年 4 月 12 日新北府城設字第 1112235724 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 112 年 5 月 12 日本市 112 年度第 4 次大會報告。
作業單位意見	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	築禾建設林口區建林段 828 地號 1 筆土地集合住宅新建工程	案號	報告案 第四案
說明	一、申請位置：林口區建林段 828 地號 1 筆土地。 二、設計單位：吳成榮建築師事務所 建築師：吳成榮。 三、申請單位：築禾建設股份有限公司 負責人：黃劍輝。 四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率 50%，容積率 150%)。 五、設計概要： (一)設計內容：地上 7 層，地下 2 層，鋼筋混凝土構造，共 186 戶。 (二)建築基地面積：5,687.71 平方公尺。 (三)設計建築面積：2,320.17 平方公尺。 設計建蔽率：40.79%≤50%。 (四)總樓地板面積：22,604.47 平方公尺。 設計容積面積：11,933.85 平方公尺。 設計容積率：209.82%(含獎勵面積)≤210% 〔150.00%*(1+20%+10%+10%)〕(允建上限)。 容積移轉面積：1,706.31 平方公尺(20%)。 開放空間獎勵：853.15 平方公尺(10%)。 規模獎勵面積：853.15 平方公尺(10%)。 (五)新建建築各層用途如下： 地下一至二層：停車空間。 地上一層：梯廳、管委會空間、集合住宅、一般零售業日用品零售業。 地上二至七層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。 屋突二層：樓梯間、水錶室、消防水箱。 屋突三層：電梯機房、屋頂水箱。 (六)停車空間：應設汽車 148 輛，實設 160 輛(自設 12 輛)。 應設機車 212 輛，實設 212 輛。 應設自行車 32 輛，實設 32 輛。 (七)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案依據「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)書之土地使用分		

區管制要點」第 64 點，基地面積超過 5,000 平方公尺申請規模獎勵 10%，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案前於本府 110 年 9 月 15 日新北府城設字第 1101723127 號函駁回在案。

(二)本案設計單位於 111 年 10 月 3 日函送都市設計審議報告書到府。提請 111 年 10 月 28 日專案小組審議。決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

1. 本府環境保護局意見(書面): 涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市林口區建林段 828 地號土地，基地面積 5,687.71 平方公尺，興建 6 棟地上 7 層地下 2 層共 186 戶之集合住宅、一般零售業、日用品零售業，建築物高度 21.6 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。

2. 本府交通局意見(書面)：本案交評已於 111 年 10 月 4 日以新北交規字第 1111847680 號原則同意，故交通部分本局無意見。

3. 本府工務局意見(書面)：

(1)汽車位數量折減後數量是否仍符合建築技術規則規定。

(2)它棟無障礙通路檢討。

(3)細則第 41 條後院退縮 1 公尺請檢討標示。

(4)陽台外緣裝飾物請依新北市建築物陽臺露臺外緣裝飾性構造物設計原則檢討。

(5)請依建築技術規則設計施工編第 264、265 條檢討擋土牆與建物之距離。

(6)請依建築技術規則設計施工編第 268 條檢討建築物高度。

4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

(1)請依 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)」、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)」案及 110 年 7 月 7 日發布實施「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)」案之土地使用分區管制要點核實檢討。

(2)本案依土管要點第 64 點申請規模獎勵 10%，需提請都市設計審議確認，請依權責審核。

(3)請補充說明法定空地綠化是否符合土管第 55 點規定。

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件管理系統，前經新北市政府 111 年 9 月 12 日新北府城開字第 1111704263 號函核准容積移轉，繳納代金得移入之容積為 1,706.31 平方公尺〔已達評定可移入容積量接受基地容積之 20%(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 10%)*1.3+接受基地外部環境改善項目 0%〕，其中申請捐贈土地部分為 0%，繳納代金部分為 20%(繳納代金部分占申請移入容積總量之 100%)，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積 20%之上限(1,706.31 平方公尺)，隨文檢附相關資料供參。

6. 本案申請開放空間獎勵：

(1)廣場式開放空間，依「建築技術規則」第 283 條第 1 項第 2 款(略以)：「(一)任一邊之最小淨寬度在 6 公尺以上。」請修正。

(2)開放空間設計，依「新北市都市設計審議原則」第 2 點規定，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二公尺寬之緩衝空間，該緩衝空間不得計入開放空間獎勵及有效面積，請修正。

(3)為增加公共開放空間，廣場式開放空間應串聯沿街步道式開放空間，請於臨東側基地境界線加寬退縮 4 公尺作為公共開放空間，留設至少 2.5 公尺以上作人行步道使用，並以平面設置為原則，另增加高燈設置以保障通行安全，前開範圍應計入公共開放空間管理維護執行計畫表，請修正。

(4)沿街式開放空間應等寬設置，請修正。

(5)開放空間景觀、照明系統與街道家具請以設計手法整體規劃配置，並於圖面清楚標示分布情形；另開放空間與人行步道應順平無高差，斜率應符合小於 2.5%規定，請修正。

(6)開放空間獎勵計算內容有誤，請依範本製作調整。

7. 人行空間及步道系統及建築計畫：

(1)廣場式開放空間請以設計手法規劃(含與相鄰公園)可產生活動之開放空間使用，並配合景觀整體規劃調整街道家具配置。

- (2)查 2 層至 9 層 C1、C2、D6、D7 及 F1、F2、E5、E6 各棟間相鄰規劃花臺、露臺、陽臺及挑空空間，考量空調管理維護及使用安全應以設置於陽台為主，另為避免二次施工違規使用之虞，請合理規劃前開空間或依建管規定檢討計入容積面積。
- (3)本案涉及進出建築物部分採階梯處理，應考量無障礙通用環境及進出可及性，另停車空間請一併檢視無障礙通行動線安全性，請修正。

8. 交通運輸系統：

- (1)為因應未來道路行穿線調整劃設於道路截角範圍外，有關植栽帶請預留硬鋪面作為後續銜接，另請加強街角空間之喬木植栽布設，以增加開放空間遮蔭效果，請修正。
- (2)車道出入口穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質並應與相鄰人行空間一致，請補充相關剖面圖說並標示相鄰高程，另車道出入口截角半徑請延續綠帶並以地被植物布設，作為劃定車道範圍，請修正。
- (3)出車警示燈等安全設施不得設置於法定退縮空間內。

9. 景觀計畫：

- (1)沿建築線退縮法定空間請以 1.5 公尺樹穴，2.5 公尺人行步道設置，並應與鄰地順平處理；另於平面圖說、剖面圖說補充標示法定退縮範圍、絕對高程及開放空間斜率小於 2.5% 規定，請修正。
- (2)開放空間範圍內不得設置花台等構造物，請調整景觀規劃方式，並以剖面圖說明，以符規定。植栽槽需與人行步道齊平，不得以土丘方式規劃，請修正。
- (3)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，請修正。
- (4)本案於設置陽台，雨遮，請逕依建管規定檢討。
- (5)廣場式開放空間請調整樹穴設置，調整為硬鋪面範圍，增加供公眾活動開放性及可親近性，請修正。

10. 報告書部分：

- (1)土地使用分區管制要點條文部分內容有誤，請確認後修改。
- (2)法規檢討結果請詳實回應並請載明對應頁數。另綠化、綠覆率、停車空間、開挖率等請檢附計算式，請修正。

- (3)社區使用車位（裝卸、臨停、垃圾車暫停車位），請於圖說及公寓大廈規約補充標示，並應避免上述車位設置位置與機車停車空間動線交織及地下斜坡道進出車流衝突，請修正。
- (4)防救災計畫部分請依報告書範本檢附核定表及一樓平面圖，請修正。
- (5)立面圖、剖面圖、索引圖說比例過小、部分圖說模糊、文字過小，請修正，以利審閱。另部分尺寸與標示位置不符，請一併調整。
- (6)面積計算表請參閱範本製作，請修正。
- (7)管理規約內容，請依案件規劃情形調整文字說明，請修正。
- (8)配置圖說請補充人行及車行動線進出動線，以利檢視鄰地關係，請修正。
- (9)全區街廓圖說，請詳實標繪相鄰基地現況以利於檢視，請修正。

(10)申請各項容積獎勵，應計算至小數點第 2 位後無條件捨去。

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。

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

13. 相關單位意見請酌參。

14. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

15. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 111 年 11 月 11 日前辦理續審事宜。

(三)本案設計單位於 111 年 11 月 8 日未具文號申請書辦理續審展延，本局業於 111 年 11 月 9 日新北城設字第 1112158307 號函依「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 3 款規定同意展延至 111 年 11 月 25 日。

(四)本案經設計單位於 111 年 11 月 25 日提送都審報告書到府，錄案提請 111 年 12 月 15 日專案小組審查，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作

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

1. 本府環境保護局意見(書面): 涉及環境影響評估部分，本局無新增意見，仍請依本局歷次審查意見辦理。
2. 本府交通局意見(書面): 本次依前次審議意見變更一樓平面車位配置及微調出入口車道，導致汽車位由 163 席減少為 160 席，機車位由 209 席增加為 212 席，相關修正資訊請於交評同步修正後送本局審查，餘本局無意見。
3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 市府 111 年 9 月 12 日新北府城開字第 1111704263 號函核准容積移轉折繳代金。
4. 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。
5. 本案申請沿街步道式及廣場式開放空間獎勵部分，考量本案退縮開放空間尺度及可增加提供良好之人行通行品質，故請依下列意見修正：
 - (1) 基地北側(南勢三街 138 巷)沿街步道式開放空間併同法定退縮 7.615 公尺部分，請調整以 7.5 公尺等寬設置，並以自建築線設置 1.5 公尺樹穴、4 公尺人行步道、2 公尺樹穴之方式配置。
 - (2) 基地西側(南勢三街) 沿街步道式開放空間併同法定退縮 6.865 公尺部分，請調整以 6.5 公尺等寬設置，並以自建築線設置 1.5 公尺樹穴、3 公尺人行步道、2 公尺樹穴之方式配置。
 - (3) 基地南側沿街步道式開放空間併同法定退縮達 10 公尺部分，請調整以 10 公尺等寬設置，並以自建築線設置 1.5 公尺樹穴、4 公尺人行步道、2 公尺樹穴、2.5 公尺人行步道之方式配置，人行步道應延續至廣場式開放空間。
 - (4) 基地內人行道退縮寬度達 6 公尺以上者，應設計雙排大型常綠喬木，請增加喬木數量。
 - (5) 依「新北市都市設計審議原則」第 2 點規定，建築物 1 樓為住宅用途使用（如住戶單元、公共服務空間…等），開放空間須自建築物牆面線全長留設 2 公尺寬之緩衝空間，該緩衝

空間不得計入開放空間獎勵及有效面積，基地北側沿街步道及東側廣場退縮不足，不符規定，請修正。

(6)開放空間管理維護基金請配合開放空間調整，計算小數點應無條件進位，另補充開放空間告示牌位置，請修正。

(7)涉及獎勵值、面積表、綠化等相關檢討事宜，請一併修正。

(8)廣場式開放空間臨公園側，請預留硬鋪面作為爾後公園路徑布設串聯使用，請修正。

6. 交通運輸系統，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，請修正。

7. 建築量體配置：

(1)請合理規劃並標示各棟管委會空間及梯廳空間對應範圍，並避免零碎空間設置，請修正。

(2)本案兩幢建築物間設置過廊及露台，為避免違規二次施工，請取消設置或逕依建管規定計入建蔽及容積率；另考量救災動線及通風、採光環境，請以設計手法增加兩幢建物棟距，請修正。

(3)臨基地東側(南勢三街)無障礙通行路徑，應採直線設置，請修正。

(4)空調主機設置部分，請考量日後維護性，調整設置於陽台內。

(5)建築物外觀立面設計較雜亂，請調整修正。

8. 屋頂平台設置植栽槽部分，請依內政部 111 年 10 月 28 日台內營字第 1110818884 號函檢送之「建築物欄桿設計原則」自女兒牆退縮 1 公尺後設置。

9. 報告書部分：

(1)面積計算表各項容積獎勵計算值有誤，應採計至小數點第 2 位其後無條件捨去，請修正。另涉及提案單及相關章節檢討請一併修正。

(2)請檢視報告書書圖說及文字品質，避免模糊不清及文字過小以利審閱，請修正。

(3)請補充標示開放空間告示牌，請修正。

(4)報告書部份圖說指北方位標示不一致，請修正。

(5)一樓設置自行車停車空間，請以實體區劃停車空間並依建管規定檢討容積樓地板面積，請修正。

	10. 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。 11. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。 12. 相關單位意見請酌參。 13. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 14. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 111 年 12 月 29 日前辦理核備事宜。 (五) 本案經設計單位於 111 年 12 月 28 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 112 年 4 月 14 日新北府城設字第 1111895337 號函先行同意核備在案 八、以上提請 112 年 5 月 12 日本市 112 年度第 4 次大會報告。
作業 單位 意見	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決 議	洽悉。

案由	松泰精密工業鶯歌區中正段 26 地號等 8 筆土地廠辦新建工程	案號	報告案 第五案
說明	一、申請位置：鶯歌區中正段 26、26-1、26-2、28、28-1、29、29-1、33-4 地號等 8 筆土地。 二、設計單位：凌啟豪建築師事務所 建築師：凌啟豪 三、申請單位：松泰精密工業有限公司 負責人：鄭鐙坡 四、土地使用分區：乙種工業區(建蔽率 60%，容積率 210%) 五、設計概要： (一) 設計內容：地下 2 層，地上 6 層，鋼筋混凝土造，共 6 戶。 (二) 建築基地面積 ：$1,499$ 平方公尺。 設計建築面積 ：784.24 平方公尺。 設計建蔽率 ：$52.32\% \leq 60\%$。 (三) 總樓地板面積 ：$5,649.17$ 平方公尺。 設計容積面積 ：$3,257.05$ 平方公尺。 設計容積率 ：$217.28\%(含獎勵容積) \leq 241.5\%$ [$210*(1+15\%)$] (允建上限)。 (四) 工業區立體化容積獎勵：472.18 平方公尺(15%)。 (五) 新建建築各層用途如下： 地下二層 ：防空避難室兼停車空間。 地下一層 ：作業廠房、機電空間。 地上一層 ：停車空間、辦公區、梯廳。 地上二層至六層 ：作業廠房。 屋突一至二層 ：樓電梯間、水箱、機房 (六) 停車空間：應設汽車 15 輛，實設 17 輛(自設 2 輛)。 應設機車 6 輛，實設 10 輛(自設 4 輛)。 應設自行車 1 輛，實設 1 輛。 (七) 餘詳報告書。 六、法令依據： 本案依據「變更鶯歌都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案土地使用分區管制要點」第 12 點規定，爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一) 本案前經本府以 111 年 7 月 8 日新北府城設字第 1111279022		

號函駁回在案。

(二)本案經設計單位於 111 年 10 月 18 日提送都審報告書到府，錄案提請 111 年 11 月 10 日專案小組審議，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

1. 本府環境保護局意見(書面)：

(1)開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準第 3 條第 9 項規定，申請設立工廠，應依下列方式認定應否實施環境影響評估，先予敘明。

A. 應於設廠前取得設立許可之工廠，於申請設立時認定。

B. 非屬應於設廠前取得設立許可之工廠，依下列方式認定：

(A)申請廠房建造執照時確定工廠業別者，於申請建造執照時認定。

(B)申請廠房建造執照時未確定工廠業別者，或申請工廠登記內容超出申請建造執照時所述之業別或規模者，或申請廠房建造執照與申請工廠登記之開發單位不同者，於申請工廠登記時認定。

(2)據所附資料載：基地位於本市鶯歌區中正段 26、26-1、26-2、28、28-1、29、29-1、33-4 地號等 8 筆土地，基地面積 1,499 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 6 層地下 2 層共 7 戶之廠房，建築物高度 24.60 公尺，倘場址非位於自來水水量水質保護區、水庫集水區範圍內，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 3、26 條規定，倘經目的事業主管機關確認本案非屬應於設廠前取得設立許可之工廠且申請廠房建造執照時未確定工廠業別者，則申請建造執照階段無須實施環境影響評估。惟日後申辦工廠登記或回收業登記時，達上開認定標準第 3、28 條各款情形之一者，仍應實施環境影響評估。

2. 本府交通局意見(書面)：

(1)請說明本廠房基地最大進出車輛車種，並依公路路線設計規範詳細圖示本基地平面圖(含出入口與周邊道路)

套繪本基地最大進出車種進離場轉彎軌跡；另請檢視平面停車場車道寬度是否足夠供本基地最大型車輛進出及迴轉空間是否足夠。

(2)請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道寬度、轉彎處 5M 截角圓弧、60 度視距分析、安全警示設施等。

(3)外部動線規劃部分，請以連續線段標示汽車、機車、自行車及人行之進/離場動線規劃，應依循周邊道路車道配置、標誌標線及基地停車場出入口車道配置行駛，且應避免交織；另本案裝卸車位使用動線及車行軌跡亦請補充。

(4)內部動線部分，停車場內部各種車輛(包含汽車、機車、自行車)動線規劃應避免交織，請調整配置或加強安全警示設施。

3. 本府工務局意見(書面)：

(1)請補標示 GL 認定位置，並依建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 1 項第 8 款基地地面規定，以基地整地完竣後建築物外牆與地面接觸最低一側之水平面作為本案之基地地面檢討，1FL 平面圖請補標示整地後基地內外各部高程。

(2)請補建築技術規則建築設計施工編第 5 章特定建築物檢討。

(3)請補建築技術規則建築設計施工編第 13 章山坡地建築檢討。

(4)請補建築技術規則建築設計施工編第 14 章工廠類建築物檢討。

(5)請檢討確認共構複壁擋土牆與地界間之維護距離符合「新北市山坡地申請建築許可設置擋土設施處理維護距離審查基準」規定。

(6)請自行確認防火避難、防火間隔規定。

(7)B2F 編號 15 車位請補繪軌跡線確認可停放車輛。

(8)屋頂綠化請檢討覆土完成面與女兒牆間之有效高度。

(9)用途請統一修正 C2 工廠；地下層用途應為防空避難室

兼停車空間。

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢新北市工業區總量管制查詢系統，尚無總量管制案件申請紀錄；經查詢土地容積移轉申請案管理系統，尚無容積移轉案件申請紀錄。
5. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：
 - (1)有關法令檢討章節，經檢視都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱：施行細則)部分內容有誤植及疏漏，請修正。
 - (2)有關旨案所載案名部分誤植(如 P2-4-1~P2-4-2)，請修正。
 - (3)P2-1-15 施行細則第 47 條增額容積檢討，經查旨案依新北市政府 111 年 6 月 7 日新北府經工字第 1111030549 號函(詳附件)核定「新北市工業區立體化方案」容積獎勵為 15%，請申請人應補充容積率之檢討內容。
 - (4)P2-2-1 土管第 4 點容積率之檢討及 P5-1 立體化獎勵檢討所載文號誤植且實設容積率與面積計算表之實設容積率不同，請釐清修正。另 P8-5-4 有關 111 年 3 月 21 日新北府經工字第 1101376344 號函係為繳納保證金函文(非係新北市工業區立體化方案之核定函文)，請申請人補充前開函文。
 - (5)另有關綠覆率檢討一節，經檢視 P2-1-15 施行細則第 43 條與 P6-4 綠化及綠覆率檢討所載之實設綠覆面積前後不一致，請修正。另請補充土管第 10 點綠覆率檢討。
6. 本案申請「新北市工業區立體化方案」容積獎勵核定為 15%(472.19 平方公尺)，屬於產業自用者，請依核定之投資計畫書內容、建管規定及實際使用需求，逕行檢討本案應設置之各項設備數量(衛生設備…等)。
7. 建築計畫部分：
 - (1)北向立面窗戶開口請考量北向日照量，加大開口面積增加自然採光，考量整體量體感請縮小 2 至 5 層外牆鐵捲門量體，統整立面整體規劃；南向立面請統整開窗量體分割，加強簡潔化調整。
 - (2)請補充說明北向鐵捲門日後吊掛作業所需占用之空間

環境，避免影響人行安全。

- (3) 本案 1 樓為停車空間樓層高度規劃 6.3 公尺不符規定，請依「新北市非住宅建築物樓層高度與夾層或挑空設計施工及管理要點」規定檢討，請修正。
- (4) 基地面前文化路為現有巷道，面前道路相關規定請依建管規定檢討辦理。
- (5) 1 樓西側無障礙通路請依無障礙相關規定，檢討並留設符合規定寬度及長度之無障礙坡道及平台。
- (6) 工廠類建築每層衛生設備應集中設置，請補充 3 樓西側廁所及茶水間未集中設置之說明。
- (7) 部分建築物外牆規劃之材質及色系未予說明，請補充標示。
- (8) 各層作業廠房以分離式冷氣規劃，並以懸掛於東側外牆方式設置，請依實際使用面積規劃適當之設備空間，並以符合建管規定方式設置及計算遮蔽格柵透空率。
- (9) 請檢附本次規劃配置平面之防救災核准圖說。
- (10) 外牆格柵設置及空調機設置位置等事項，請依建管規定檢討辦理。

8. 交通系統：

- (1) 請移設或取消汽車升降機前方 1 號汽車位，避免與升降機出入車輛動線交織產生危險。
- (2) 請調整行動不便者汽車及機車車位臨近垂直服務核，並補充檢討行動不便者汽車及機車位至垂直服務核之通行動線。
- (3) 請依「新北市都市設計審議原則」第 4 點檢討車道緩衝空間並於圖面標示位置及設置尺寸。
- (4) 請調整 1 層車道出入口行車軌跡動線，整併後依「新北市都市設計審議原則」第 4 點規定留設人行道破口位置、寬度及車道出入口截角。

9. 景觀計畫部分：

- (1) 請補充南向擋土牆綠化植栽日後維護管理說明。
- (2) 基地北側請自建築線側留設 1.5 公尺綠帶 2.5 公尺步

道，並依新北市都市設計審議原則規定人行空間之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，請取消花台之設置。

(3)景觀配置圖及剖面圖未詳細標示基地內外高程，依圖面標示洩水坡度 1/7 未符「新北市都市設計審議原則」人行步道橫向坡度以不大於 4%為原則之規定。

(4)請以設計手法規劃基地東側步道串連至北側文化路人行道通行動線。

(5)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，據以檢討綠化量及綠覆率等計算。

(6)請補充沈砂池部分景觀剖面圖，並自行檢核是否符合「土地使用分區管制要點」第 10 點覆土深度之規定。

(7)屋頂平台臨女兒牆設置植栽帶，請補充景觀剖面圖並標示植栽覆土深度，植栽覆土深度及欄杆設置高度請依相關規定檢討設置。

10. 管理維護部分，請參考本府城鄉發展局公告範本，管理公約加註事項請依本案規劃內容修正相關管理事項，社區使用車位應加註不得銷售轉移，公共開放空間管理維護執行計畫表，申請人及起造人未簽章。

11. 報告書部分：

(1)提案單部分項目及法令檢討部分內容缺漏，請修正。

(2)本案涉及「新北市工業區立體化方案」容積獎勵之法令檢討部分請詳實補充說明，請修正。

(3)前院退縮深度檢討說明錯誤，請修正。

(4)面積計算表部分，立體化容積獎勵及山坡地限高計算式錯誤，停車數量各車種請依法令分項列式檢討，請修正。

(5)5-9 章排水及高程圖，平面底圖模糊，請以地面排水設施及基地內外之設計高程詳細標示說明，水土保持設施依水土保持相關審查及規定辦理，免檢附水土保持設施說明。

(6)5-11 章垃圾回收室面積檢討錯誤，請修正。

(7)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、人行道寬度及樹穴等尺寸。

(8)各配置圖，請以紅色示意建築線，綠色示意地界線，請修正。

(9)景觀照明計畫圖示與圖例不一致，請釐清後修正。

(10)鋪面材質說明圖片與材料表名稱不一致，請釐清後修正。

(11)第7章設計圖說請移除避雷針圖說明及圖示，請修正。

(12)附件請補充「山坡地雜項執照審查」會議紀錄。

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

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

14. 相關單位意見請酌參。

15. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 111 年 11 月 24 日前辦理續審事宜。

(三)本案經設計單位於 111 年 11 月 24 日及 111 年 12 月 5 日提送都審報告書到府，錄案提請 111 年 12 月 19 日專案小組審查，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

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

2. 本府交通局意見(書面)：交通部分本局原則同意。

3. 本府工務局意見(書面)：

(1)關於建築技術規則建築設計施工編第 13 章山坡地建築

第 264、265 條規定請確實檢討是否設置擋土牆請釐清，並補建築師簽證。

(2)查地下一層垃圾暫停車位請補車輛迴轉路徑檢討。

(3)地下室請補建築技術規則建築設計施工編第六章防空避難設備檢討。

(4)屋頂綠化請檢討覆土完成面與女兒牆間之有效高度。

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢新北市工業區總量管制查詢系統，尚無總量管制案件申請紀錄；經查詢土地容積移轉申請案管理系統，尚無容積移轉案件申請紀錄。

5. 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 1/3 以上透空遮牆，2/3 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，1/3 以上透空遮牆及 2/3 以上透空立體構架計算錯誤，請參考本府城鄉發展局公告都審報告書範例檢討方式修正，原則同意以 6 公尺以下設置。

6. 建築計畫部分：

(1)立面色系建議採不同色系及線板方式，調整立面開窗及視覺整體規劃，請修正。

(2)本案 1 樓為停車空間樓層高度規劃 6.3 公尺不符「新北市非住宅建築物樓層高度與夾層或挑空設計施工及管理要點」規定，1 樓高度請調降至 6 公尺以下，請修正。

(3)請檢視戶外安全梯至 1 樓避難層對外逃生避難距離之安全性，請縮短安全梯至戶外逃生避難距離。

(4)地下 1 層梯廳請依建管防火區劃規定檢討。

(5)請檢附本次規劃配置平面之防救災核准圖說。

(6)外牆格柵、屋頂平台設置之遮蔽性格柵及格柵頂蓋等事項，請依建管規定檢討辦理。

7. 交通系統部分：

(1)地上 1 層室內平面停車空間車位設置與走道動線請統整規劃，另供行動不便使用之室內通路請依相關規定檢討留設。

(2)地上1層車行及人行動線計畫請補充人行空間出入口寬度及車道出入口截角。

(3)地下1層停車位前方留設緩衝空間，請依建管規定檢討。

8. 景觀計畫部分：

(1)基地北側因尚未全段指定建築線，且為配合消防車救災活動空間需求，無法自建築線側留設1.5公尺綠帶2.5公尺步道，綠化植栽帶留設人行道內側，原則同意。

(2)景觀配置圖及剖面圖所標示之基地內外高程不一致，依圖面標示未符「新北市都市設計審議原則」人行步道橫向坡度以不大於4%為原則之規定，請修正。

(3)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，綠化量、綠覆率及法定喬木數量計算錯誤，請修正。

(4)景觀鋪面請標示材質色系，請修正。

9. 報告書部分：

(1)0-1-1-6、0-1-1-7、0-1-2-5退補正函、對照表及補正對照圖免檢附，請刪除。

(2)修正對照表與修正對照圖重覆回應，請精簡回應內容及圖說，請修正。

(3)法規檢討表格請依本府城鄉發展局公告都審報告書範例表格製作，並補充報告書內各相關檢討對照頁碼，請修正。

(4)部分法規檢討內容錯誤，請修正。

(5)其他相關法規檢討請依法令適用日前之版本檢討，請修正。

(6)面積計算表內立體化獎勵容積請依建管規定小數位數第3位以下無條件捨去，地下2層用途請與平面圖標示一致，開挖率檢討請換算為%，請修正。

(7)P7-1-10 本案是否設置屋突2層，請釐清後修正。

(8)P8-3 請標示各法定退縮及開放空間面積數值，請修正。

(9)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、人行道寬度及樹穴等尺寸。

	10. 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。 11. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。 12. 相關單位意見請酌參。 13. 以上修正內容請依「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 1 月 2 日前辦理核備事宜。 (四) 本案經設計單位於 112 年 1 月 3 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 112 年 4 月 19 日新北府城設字第 1112005319 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 112 年 5 月 12 日本市 112 年度第 4 次大會報告。
作業單位意見	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	泰鼎建設新莊區副都心段一小段352地號1筆土地集合住宅新建工程(第1次變更設計)	案號	報告案 第六案
說明	一、申請位置：新莊區副都心段一小段352地號1筆土地。 二、設計單位：李兆嘉建築師事務所 建築師：李兆嘉 三、申請單位：泰鼎建設股份有限公司 負責人：陳政義 四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率50%，容積率350%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上18層，地下4層，鋼筋混凝土構造，共174戶。 (二)建築基地面積：3,515.81平方公尺。 設計建築面積：1,745.91平方公尺。 設計建蔽率：49.66%≤50%。 (三)總樓地板面積：25,928.85平方公尺。 設計容積面積：12,920.6平方公尺。 設計容積率：367.5%(含獎勵容積)≤367.5%。 [350%*(1+5%)](允建上限)。 (四)開發規模獎勵：615.26平方公尺(5%)。 (五)新建建築各層用途如下： 地下四層：防空避難室兼停車空間。 地下一至三層：停車空間。 地上一層：店鋪、梯廳、管委會使用空間。 地上二層至十八層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、機房。 (六)停車空間：應設汽車174輛，實設174輛。 應設機車174輛，實設174輛。 應設自行車45輛，實設46輛(自設1輛)。 (七)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案係依據「變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)案」土地使用分區管制要點第16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109年1月9日新北府城設字第1082436578號函同意核備在案。		

(二)本案設計單位於110年12月6日提送都審報告書到府，錄案提請111年12月21日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，本局無新增意見，仍請依本局歷次審查意見辦理。
2. 本府交通局意見(書面)：旨案變更無涉及交通部分，爰本局原則同意。
3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積移轉申請案查詢系統，尚無容積移轉案件紀錄。
4. 本府城鄉發展局開發管理科(書面)：查無容積移轉及增額容積申請紀錄。
5. 本案原核准容積樓地板面積12,899.12平方公尺，變更後12,905.59平方公尺，涉及增加容積法令適用日從新部分，請釐清修正。
6. 本次變更設計沿街開放空間人造或天然花崗石變更為透水磚，考量設計的品質不能低於原核准，請維持原核准設計。
7. 有關1樓陽台微調部分，請說明變更項目及理由。
8. 相關容積獎勵計算，請計算至小數點第2位無條件捨去。
9. 本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。另有關申請都市設計同意事項請依核准都市設計報告書及本次提送變更內容辦理。
10. 本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議牴觸。
11. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。
12. 相關單位意見請酌參。
13. 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112年1月4日前辦理核備事宜。 (三)本案經設計單位於 112 年 1 月 4 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 112 年 4 月 19 日新北府城設字第 1112360590 號函先行同意核備在案。 八、以上提請112年5月12日本市112年度第4次大會報告。
作業 單位 意見	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決 議	洽悉。

案由	富景開發土城區運校段 12 地號等 7 筆土地集合住宅新建工程(第 2 次變更設計)	案號	報告案 第七案
說明	一、申請位置：土城區運校段7、11、12、16、57、58地號及沛陂段754-3地號等7筆土地。 二、設計單位：沈伯卿建築師事務所 建築師：沈伯卿 三、申請單位：富景開發股份有限公司 負責人：張彥淇 四、土地使用分區：住宅區(法定建蔽率50%，法定容積率200%)。 五、設計概要： (一)設計內容：地上15層，地下4層，鋼骨及鋼筋混凝土構造，共96戶。 (二)建築基地面積：2,047.28平方公尺。 設計建築面積：663.12平方公尺。 設計建蔽率：32.41%≤50%。 (三)總樓地板面積：13,003.44平方公尺。 設計容積面積：6,407.22平方公尺。 設計容積率：312.96%(含獎勵容積)≤313.9% [200%*(1+30%+26.95%)](允建上限)。 (四)容積移轉面積：1,228.36平方公尺(30%)。 都更容積獎勵面積：1,103.56平方公尺(26.95%)。 (五)新建建築各層用途如下： 地下二至地下四層：停車空間、設備空間。 地下一層：設備空間、防空避難室兼停車空間。 地上一層：一般零售業、管委會使用空間、門廳。 一層夾層：一般零售業。 地上二層：集合住宅、管委會使用空間。 地上三層至十五層：集合住宅。 屋突一層至三層：樓梯間、水箱、消防水箱、機房。 (六)停車空間：應設汽車96輛，實設96輛。 應設機車96輛，實設96輛。 應設自行車39輛，實設47輛(自設8輛)。 (七)餘詳報告書。 六、本案係依據「擬定土城（頂埔地區）都市計畫（既有發展地區）細部計劃書」土地使用分區管制要點第17點規定，爰此申請辦理都市設計審議。		

七、辦理經過：

- (一) 本案前經本府106年8月21日新北府城設字第1061563114函同意核備在案。
- (二) 本案前經本府111年7月20日新北府城設字第1111120147號函第1次變更設計同意核備在案。
- (三) 本案經設計單位於112年3月27日提送都審報告書到府，錄案提請112年3月30日專案小組審查，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。
 1. 本府環境保護局(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。
 2. 本府交通局意見(書面)：旨案變更設計無涉及交通部分，本局無新增意見。
 3. 本府都市更新處更新事業科意見(書面)：
 - (1) 經查市府前以111年10月20日新北府城更字第1114682450號函核定「變更新北市土城區運校段12地號等7筆土地都市更新事業計畫案」及「變更新北市土城區運校段12地號等7筆土地都市更新權利變換計畫案」在案。
 - (2) 有關變更市項是否涉及都市更新部分，請申請人再行檢視，後續請依「新北市都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後申請變更處理原則」規定辦理。
 4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案經新北市政府108年3月9日新北府城開字第1080432376號函核准容積移轉，得移入接受基地本市土城區運校段7、11、12、16、57、58地號、沛陂段754-3地號等7筆土地(面積共計2,047.28平方公尺)之容積為1,228.36平方公尺，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限(1,637.82平方公尺，位於都市更新地區)。
 5. 專章檢討：依「擬定土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)細部計畫書」土地使用分區管制要點第18點(略以)：「…實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設2分之1以上種植花草樹木；但因設置無遮簷人行道…，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地需種植花草樹木，惟

	應參考『建築基地綠化設計規範』立體綠化規定，於屋頂、陽台等人工地盤予以綠化。」，查旨案因地面層綠化面積未達1/2以上，同意以露臺及屋頂綠化補足。 6. 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。 7. 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。 8. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。 9. 相關單位意見請酌參。 10. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 11. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於112年4月13日前辦理核備事宜。 (四) 本案經設計單位於112年4月10日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於112年4月20日新北府城設字第1120576234號函先行同意核備在案。 八、以上提請112年5月12日本市112年度第4次大會報告。
作業單位意見	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	甲山林建設淡水區海天段 67-2 地號 7 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)	案號	報告案第八案
說明	一、申請位置：淡水區海天段 67-2、68、71-5、72、72-7、73-4、73-6 地號等 7 筆土地。 二、設計單位：郭秋利建築師事務所 建築師：郭秋利。 三、申請單位：甲山林建設股份有限公司 負責人：張瀛珠。 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%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上 7 層，地下 3 層，鋼筋混凝土構造，共 46 戶。 (二)建築基地面積：1,671.79 平方公尺。 設計建築面積：453.44 平方公尺。 設計建蔽率：29.39%≤40%。 (三)總樓地板面積：6,009.51 平方公尺。 設計容積面積：2,808.54 平方公尺。 設計容積率：168%(含獎勵容積)≤168% [120%*(1+26%+6%+8%)](允建上限)。 (四)容積移轉面積：521.59 平方公尺(26%)。 綠建築獎勵：120.36 平方公尺(6%)。 基地保水獎勵：160.49 平方公尺(8%)。 (五)新建建築各層用途如下： 地下二層至三層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：門廳、管委會空間、集合住宅。 地上二至十七層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、機電空間。 (六)停車空間：應設汽車 42 輛，實設 43 輛(自設 1 輛)。 應設機車 46 輛，實設 46 輛。 應設自行車 16 輛，實設 18 輛(自設 2 輛)。 (七)餘詳報告書。 六、法令依據： 依據「變更淡水(竹圍地區)都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」土地使用管制要點第 17 點規定，爰此申請辦理都市設計審議。		

七、辦理經過：

(一)本案前經本府 110 年 4 月 22 日新北府城設字第 1100480841 號函同意核備在案。

(二)本案經設計單位於 111 年 12 月 27 日提送都審報告書到府，錄案提請 112 年 1 月 17 日專案小組審查，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市淡水區海天段 67-2、68、71-5、72、72-7、73-4、73-6 地號等 7 筆土地，基地面積 1,671.79 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 7 層地下 3 層共 46 戶之集合住宅，建築物高度 21.6 公尺，場址位屬法定山坡地，倘場址非位屬重要濕地、自來水水質水量保護區、國家公園及臺灣沿海地區自然環境保護計畫所劃設之自然保護區，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。倘與毗連土地面積合計逾 1 公頃而有下列情形之一者，應實施環境影響評估：

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

2. 本府交通局意見(書面)：報告書 5-7，地下一層動線圖無連通平面道路，然地下二層卻連通平面道路，應為圖片誤植，請修正。
3. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：經檢視本次變更設計內容原則符合土管規定，惟本案依土管第 11 點申請綠建築容積獎勵，尚未與市府簽訂綠建築協議書，請於核發建照執照前與市府完成協議書簽訂。
4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查本案前於 109 年 6 月 15 日新北府城開字第 1091055306 號函確認書面要件、可移轉容積量並完成送出基地現地勘查在案，申請送出基地係位於本市淡水區馬偕段 661 地號等 1 筆道路用地土地，捐贈持分面積共計 346.05 平方公尺；其接受基地位於本市淡水區海天段 67-2、68、71-5、72、72-7、73-4、73-6 地號等 7 筆土地，面積共計 1,671.79 平方公尺，係屬淡水（竹圍地區）都市計畫之住宅區(一)，基準容積率為 120%，送出基地可移轉之容積為 521.60 平方公尺，申請移入容積為 521.60 平方公尺，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 30%之上限（601.84 平方公尺，位於山坡地地區），惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準，隨文檢附相關資料供參。
5. 本次變更立面外觀部分，四向立面外觀變更部分格柵、垂直及水平帶狀材質、色系調整，請補充說明變更色系之彩度及明度規劃，本案背向立面為自淡水河視覺觀景之立面，仍請優化統整立面語彙及與周邊環境融合，變更之背向立面應優於原核備立面。
6. 本次變更增加自設汽車位 1 位，致使垃圾車暫停車位阻礙垃圾儲藏室出入口及作業空間，請修正垃圾車位留設位置，保留社區垃圾運送系統所需之作業空間。
7. P6-3-1 及 P6-3-2 景觀剖面圖請取消覆土下方構造物。
8. 本次變更喬木樹徑為 10-15 公分，不符「新北市都市設計審議原則」第 7 點規定喬木應以 15-20 公分樹徑，且採原生樹種規劃。

9. 6-4 章節綠化及綠覆率檢討之灌木及地被面積與 P6-1-14 數值不符，請釐清後修正。
10. 6-7 章節透保水計畫變更後圖示之透水面積範圍較變更前增多，惟檢討之透水面積數值減少，透保水之面積請以不低於原核准之面積設置，請釐清後修正。
11. 本次變更之雨遮及挑空處平面、剖面與立面建築圖說不一致，請釐清後修正，外牆雨遮變更設置，請逕依建管相關規定檢討及計入容積。
12. 報告書部分：
- (1)請釐清本次變更採用之”銀白色掛磚”之材質名稱，請釐清後修正。
 - (2)封面申請單位連絡地址、變更差異表、提案單部分內容錯誤，請修正。
 - (3)建照掛件文件請補附建造執照影本及加註附表（含法令適用日說明），請修正。
 - (4)法規檢討表格請依本府城鄉發展局公告之都審報告書範例表格製作，並備註檢討內容之對照頁碼，請修正。
 - (5)4-7 章節基地現況照片請補充第 1 次變更設計現況照片及工程進度說明，請修正。
 - (6)面積計算表內允建容積面積計算，未符規定，請依建管規定檢討計算，法定汽車檢討面積錯誤，請修正。
 - (7)P6-3-8 景觀剖面圖請補充海拔高程，請修正。
 - (8)第 7 章設計圖說變更處請詳實框選並說明變更內容，如未框選則不視為本次變更審議項目，請修正。
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牴觸。
15. 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。
16. 相關單位意見請酌參。
17. 本案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。 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」因適逢春節假期應於 112 年 2 月 7 日前辦理核備事宜。 (三)本案經設計單位於 112 年 2 月 7 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 112 年 4 月 21 日新北府城設字第 1112518455 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 112 年 5 月 12 日本市 112 年度第 4 次大會報告。
作業 單位 意見	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決 議	洽悉。