

新北市政府 函



22001

新北市板橋區中山路一段293-1號6樓

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111年4月15日

發文字號：新北府城設字第1110669493號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送111年4月8日「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會111年度第6次會議」會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府111年3月30日新北府城設字第1110561549號開會通知單續辦。
- 二、依據「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」（下稱作業要點）第5點第1項規定，請申請單位依決議修正後，於111年4月22日內檢附修正報告書送本府辦理續審或核備。相關作業規定請依作業要點辦理。未依規定期限送請都設會審議或本府核備者，將駁回申請，並應重新提出申請。
- 三、倘對於審議結果有異議者，申請單位應於會議紀錄文到起7天內以書面提出說明。

正本：黃主任委員國峰、邱副主任委員信智、簡委員連貴、蘇委員瑛敏、鄭委員晃二、張委員銀河、胥委員直強、吳委員杰穎、崔委員懋森、許委員晉誌、洪委員迪光、江委員彥霆、董委員娟鳴、廖委員國誠、周委員繼祖、高委員文婷、李委員泰陽、汪委員俊男、湯委員潔新、古委員禮淳、林委員秀芬、郭委員俊傑、金委員肇安、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府環境保護局、新北市政府新建工程處、紅福投資股份有限公司(討論案)、薛昭信建築師事務所(討論案)、田玉昶建築師事務所(報告案第1案)、宸胤建築師事務所(報告案第2案)、簡俊卿建築師事務所(報告案第3案)、呂建勳建築師事務所(報告案第4案)、群姓聯合建築師事務所(報告案第5案)、朱文熙建築師事務所(報告案第6案)、黃永興建築師事務所(報告案第7案)、瀚品聯合建築師事務所(報告案第8案)

副本：社團法人新北市建築師公會、新北市不動產開發商業同業公會、新北市政府城鄉發展局開發管理科、新北市政府城鄉發展局計畫審議科、新北市政府城

鄉發展局都市計畫科、新北市都市設計及土地使用開發許可審議會、新北市政府城鄉發展局政風室(均含附件)

市長侯友宜

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行



新北市都市設計及土地使用開發許可審議會

111 年度第 6 次大會會議紀錄

一、時間:111 年 4 月 8 日(星期五)上午 9 時整。

二、地點:本府 28 樓都委會會議室。

三、主持人:黃主任委員國峰。

四、紀錄彙整:蔡翔宇。

五、出席委員及列席單位:如簽到簿。

六、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. 劉諺承、劉正廉、吳晉瑜三重區富貴段 379 地號 1 筆土地住宿型精神復健機構新建工程。
2. 杜阿能八里區埤頭段 287、288 地號等 2 筆土地寺廟新建工程。
3. 華固建設中和區華中段 13 地號 1 筆土地集合住宅新建工程。
4. 華固建設泰山區信華段五小段 76、77、86 地號等 3 筆土地集合住宅新建工程。
5. 新北市政府城鄉發展局板橋區江翠段 96 地號 1 筆土地青年社會住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
6. 誠毅建設中和區秀山段 272 地號等 13 筆土地住商大樓新建工程。
7. 霖昌實業林口區工二段 207 地號 1 筆土地廠房新建工程。
8. 南亞科技泰山區自強段 779 地號 1 筆土地立體停車場新建工程(第 1 次變更設計)。
9. 經本府都市設計簡化審議核准通過之案件 1 案:松新深坑區永安段 256 地號等 8 筆土地廠庫新建工程(第 1 次變更設計)。

(二)專案報告:

1. 都市計畫法新北市施行細則第 37 條增訂因建築基地情形特殊者法定開挖率得酌予提高執行原則。
2. 有關申請容積移轉提出環境友善方案涉及認養代金、管理維護及回饋金等費用繳交執行方式。

(三)討論案:

1. 紅福投資淡水區海天段 361-4 地號等 6 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。

十、散會:上午 11 時整。

都市設計及土地使用開發許可審議會 111 年度第 6 次會議 簽到冊

日期	中華民國 111 年 4 月 8 日 (星期五) 上午 9 時整			
地點	新北市政府 28 樓都委會會議室			
主任委員		芝田丁		
副主任委員		邱信雄		
出席委員	簡委員連貴	簡連貴	蘇委員瑛敏	
	鄭委員晃二	鄭晃二	張委員銀河	張銀河
	胥委員直強	胥直強	吳委員杰穎	吳杰穎
	崔委員懋森	崔懋森	許委員晉誌	許晉誌
	洪委員迪光	洪迪光	江委員彥霆	江彥霆
	董委員娟鳴		廖委員國誠	廖國誠
	周委員繼祖	周繼祖	高委員文婷	高文婷
	李委員泰陽	李泰陽	汪委員俊男	汪俊男
	湯委員潔新		古委員禮淳	古禮淳
	林委員秀芬	林秀芬	郭委員俊傑	郭俊傑
	金委員肇安	金肇安		

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 111 年度第 6 次會議

列席單位 簽到冊

壹、時間：中華民國 111 年 4 月 8 日(星期五) 上午 9 時整

貳、地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

參、出席單位/人員：

單 位	職 稱	簽 名 處
新北市政府工務局		
新北市政府交通局	陳長	謝潤琬
新北市政府環境保護局		
新北市政府新建工程處	請 假	
新北市政府城鄉發展局		李春齡
		吳敏瑋
		秦子傑
		李曉萍 郭奇卿
		丁子誠 蔡翔宇
		黃品翔 黃連順、林文裕、謝賢錫

單 位	職 稱	簽 名 處
紅福投資股份有限公司 (討論案第 1 案)		
薛昭信建築師事務所 (討論案第 1 案)		張俊福(代)
田玉昶建築師事務所 (報告案第 1 案)		
宸胤建築師事務所 (報告案第 2 案)		
簡俊卿建築師事務所 (報告案第 3 案)		
呂建勳建築師事務所 (報告案第 4 案)		
群甦聯合建築師事務所 (報告案第 5 案)		
朱文熙建築師事務所 (報告案第 6 案)		
黃永興建築師事務所 (報告案第 7 案)		
瀚品聯合建築師事務所 (報告案第 8 案)		

案由	都市計畫法新北市施行細則第37條增訂因建築基地情形特殊者法定開挖率得酌予提高執行原則	案號	專案報告 第一案
說明	一、辦理緣由： 「都市計畫法新北市施行細則」（以下稱施行細則）增訂第37條經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）得提高法定開挖率為建蔽率加基地面積20%之規定，為利都設會後續執行，研擬通案性執行原則，並累積足夠案例後滾動檢討執行原則之修正。 二、法令依據： 依據施行細則第37條第3項第1款：「因建築基地情形特殊者，並經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）審議通過者，其法定開挖率得酌予提高為建蔽率加基地面積百分之二十。」規定辦理。 三、本案說明： 原施行細則限縮建蔽率減少開挖以增加保水原意，後經本府水利局發布施行「新北市透水保水自治條例」及「新北市透水保水技術規則」，已完成階段性任務。另相關公、學會實務執行上，常因開挖率限縮後，為滿足法定停車位而增挖一層地下室，導致深開挖造成施工鄰損情形增加，公安意外風險提高，經新北市都市計畫委員會委員、相關公會研商討論支持，在既有架構下，以不超過建蔽率加20%的條件酌予放寬，故於111年3月16日發布修正施行細則部分條文。 四、辦理經過： （一）本案於109年8月24日新北市都市計畫委員會第120次洽悉增訂都市計畫法新北市施行細則第37條：「……繳納環境改善回饋金得提高法定開挖率為建蔽率加基地面積百分之二十……」規定，續於110年1月11日本府都市計畫單位邀集相關公、學會召開提高法定開挖率環境改善代金計算研商會議，結論針對環境改善回饋金「公式擬定」均支持採「易懂、明確、合理」之方向。 （二）為利都設會後續配合執行，本案於111年3月7日邀集都設委員、公、學會及相關單位召開提高法定開挖率後續配套機制研商會議，依會上委員及各單位建議意見納入檢討評估後，研擬都市計畫法新北市施行細則第37條訂定因建築基地情形特殊者法定開挖率得酌予提高執行原則。		

	五、以上提請111年4月8日本市111年度第6次大會報告。
作業 單位 建議	為利都設會後續執行，研擬執行原則如下，後續累積足夠案例再滾動檢討執行原則： 一、適用範圍： (一)都更三箭申請案(配合大眾運輸導向策略、都更/防災/危老/簡都案)。 (二)大眾捷運系統路線、場、站土地聯合開發案。 (三)滿足法定車位致地下開挖超過5層之建築物者。 (四)申請容積在基準容積以下者。 二、執行原則： (一)都設會邀集本府工務局(地質、建築)、水利局(透水、保水)及交通局(停車供給需求)等單位聯席審議提高法定開挖率之必要性。 (二)容積總量檢討： 1. 申請人應提出提高法定開挖率前後之建築物模擬規劃圖說，並說明建築基地情特殊者之原因，且地面層建築配置規劃原則應一致。 2. 提高法定開挖率後容積總量及總樓地板面積不得超過未放寬前可容納之容積總量，且不可增加不計容積之樓地板面積(如：陽台、機房、公共服務空間)。 (三)應以滿足法定車位設置為原則，不得設置自設車位。 (四)應繳納補償透水保水之環境改善回饋金，計算如下(經都委會洽悉)： 環境改善代金＝保水透水回饋金＋設備維護管理費 1. 保水透水回饋金：$(A-500) \times 0.1 \times H \times 5,000 \text{ 元/m}^3 \times 0.5$ A：申請基地面積(單位：平方公尺) H：地下開挖深度(實際開挖深度，單位：公尺) 2. 設備維護管理費：保水透水回饋金$\times 0.5$
決議	請作業單位依下列委員意見綜整後，再提大會報告。 一、後續審議應綜合考量基地條件，評估開挖率放寬對於都市防災、環境敏感、基地容受力、高淹水潛勢區等因素，以確保維護公共環境品質。 二、有關透水保水之環境改善回饋金部分，請作業單位再就其合理性檢討。

案由	有關申請容積移轉提出環境友善方案涉及認養代金、管理維護及回饋金等費用繳交執行方式	案號	專案報告 第二案
說明	一、辦理緣由： 為利都市設計審議案件申請容積移轉提出環境友善方案，因涉及認養代金、管理維護及回饋金等費用繳交執行方式有一致性之標準，故提大會專案報告。 二、法令依據： 依據102年10月15日、102年12月5日及104年9月8日發布之「新北市都市設計審議原則」第4點建築基地細分規模限制事項規定(略以)：「…(一)考量申請容積移入基地、容積獎勵及開發強度該建築量體對周邊環境之影響，該基地應提出下列項目檢討，以利評估可移入之合理容積額度：…4、提出對周遭環境友善方案，…。」規定。 三、辦理經過： 新北市都市設計審議案件適用前開時期發布之「新北市都市設計審議原則」第4點建築基地細分規模限制事項規定者，申請容積移轉之案件，均應提出環境友善方案，如自基地內留設開放空間、捐建公益設施等，或洽各區公所提出協助開闢、認養公園人行步道等公共設施、捐贈管理維護費用及設備等事項。 因各區公所辦理相關捐贈認養執行方式及條件不一致，產生個案審議差異之爭議，故提經105年10月7日本市105年度第12次大會專案報告第1案「有關現行容積移轉環境友善方案繳納認養代金執行方式說明」，申請容積移轉應以基地內容受力及提供基地內綜合審議評估為原則。 為使本府申請容積移轉有一致性之規定，後續經蒐集個案審議案例分析後，本府於105年6月15日以新北府設字第1051064963號令訂定「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」。 四、建議執行方式： (一)查105至107年本府已核備之都市設計審議案，申請容積移入所提出對周遭環境友善方案，約有18件容積移轉提出環境友善方案涉及認養代金、管理維護及回饋金等費用於使用執照前繳納至本府。另查上開部分案件核備函說明：「……考量目前各區公所辦理認養程序執行方式不一，為避免後續執行產生紛端，本府擬提都市設計審議		

	委員會確認統一繳納方式後，另函通知。」，故提請大會以確認繳納方式一致性。 (二)考量原相關個案所提環境友善方案係於都市設計審議時提出，於請領使用執照時已是5年以上(如原承諾開闢事項公部門已興闢完成或已改建等)，且相關認養等費用，各區公所均編有預算執行，為確保本府執行標準一致及資源有效利用，故有關類此案件費用繳交執行方式，由本市城鄉發展基金統籌運用。 三、以上提請111年4月8日本市111年度第6次大會報告。
提請 確認 事項	為利旨案環境友善方案相關費用繳交執行方式一致性，有關旨案類此案件費用繳交執行方式，由本市城鄉發展基金統籌運用。
決 議	洽悉。

案由	紅福投資淡水區海天段 361-4 地號等 6 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)	案號	討論案 第一案
說明	一、申請位置：淡水區海天段 361-4、395-4、396、397、398、399 地號等 6 筆土地。 二、設計單位：薛昭信建築師事務所 建築師：薛昭信 三、申請單位：紅福投資股份有限公司 負責人：蔡明純 四、土地使用分區：住宅區(二)(建蔽率 50%，容積率 225%) 五、設計概要： (一)設計內容：1 幢 2 棟、地上 23 層、地下 7 層鋼骨鋼筋混凝土造，共 201 戶。 (二)建築基地面積 ： 5,564.06 平方公尺 設計建築面積 ： 1,044.72 平方公尺 設計建蔽率 ： 18.78%≤50 % (三)總樓地板面積 ： 31,515.91 平方公尺 設計容積面積 ： 15,645.22 平方公尺 設計容積率 ： 281.18%≤287.77% [225%*(1+5.9%+22%)](允建上限) (四)開放空間獎勵 ： 738.27 平方公尺(5.90%) 容積移轉 ： 2,754.20 平方公尺(22%) (五)新建建築各層用途如下： 地下一至七層 ： 防空避難室兼停車空間、防災中心 停車空間、機電空間 地上一至三層 ： 管委會空間、入口門廳、公共服務空間 地上二至二十四層 ： 集合住宅 屋突一至三層 ： 樓梯間、水箱、機電空間 (六)停車空間 ： 應設汽車 201 輛，實設 203 輛(自設 2 輛)； 應設機車 201 輛，實設 224 輛(自設 23 輛)； 應設自行車 51 輛，實設 62 輛(自設 11 輛)。 (七)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案依據「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」土地使用分區管制要點第 17 點及 95 年 8 月 31 日北府城設字第 09505660011 號函規定：「淡水、淡水(竹圍地區)都市計畫範圍內，應先經新北市都市設計審議委員會審議通過始得核發建造執照；變更建造執照時亦同。」規定。申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)本案前經本府 109 年 9 月 30 日新北府城設字第 1091615604 號函核備在案。 (二)本案前經 110 年 6 月 25 日專案小組審議在案，惟本案因未於期限內辦理補正，已逾作業要點規定，故本府於 110 年 7 月 30 日新北		

府城設字第 1101409656 號函駁回在案。

(三) 本案設計單位於 110 年 12 月 15 日函送都審報告書到府，提請 110 年 12 月 27 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，說明如下：

(1) 依據所附資料載：基地位於本市淡水區海天段 361-4、395-4、396、397、398、399 地號等 6 筆土地，基地面積 5,564.06 平方公尺，場址位屬法定山坡地，興建地上 24 層地下 7 層共 202 戶之住宅，建築物高度 81.45 公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，倘經目的事業主管機關確認非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、重要濕地、自來水水質水量保護區及無說明二(二)之情形，則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) 與毗連土地面積合計逾 1 公頃而有下列情形之一者，應實施環境影響評估：

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

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

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

2. 本府交通局意見(書面)：涉及交通部分，原則同意。

3. 本府工務局意見(書面)：

(1) 建築面積請於 1 層平面圖以著色方式表示。

(2) 開挖範圍請於 1 層平面圖以虛線標繪補充。

(3) 避雷針標示請於立面圖、屋突層補充。

4. 本府新建工程處意見(書面)：討論案第一案周邊涉及紅福投資

股份有限公司申請「新北市淡水區海天段 361-3、396-1、395-2、395-3 地號等 4 筆土地自行興闢人行計畫道路」案，該案業於 109 年 1 月 13 日召開興闢計畫現場審查會勘，申請單位（紅福投資股份有限公司）刻正依各相關單位審查意見修正興闢計畫書。

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，經查詢土地容積移轉申請案件管理系統，查有申請紀錄，前經新北市政府 106 年 6 月 30 日新北府城開字第 1061037472 號函核准容積移轉，申請移入容積為 3,667.74 平方公尺，申請容積移轉量未達接受基地基準容積 30%之上限 (3,755.74 平方公尺，位屬山坡地範圍)，檢附相關資料供參。
6. 本案依土地使用分區管制要點第 22 點規定及「山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制」審議原則申請山坡地建築物高度放寬涉及本次變更部分，請依下列意見修正：
 - (1) 提供建築基地面積 10%之法定空地開放供公眾使用部分，查本次變更調整開放空間內人行步道寬度及動線，西南側範圍請依原核准留設橫向進出口數量及人行步道寬度並加強與退縮 5 公尺範圍之人行動線串聯，以維持開放空間使用性。
 - (2) 本次變更增加建築面積，惟視覺景觀通透部分無調整，請釐清是否涉及本次變更，且視覺景觀通透率及建築物對角線寬度不得大於原核准。
 - (3) 經查本次變更增加容積樓地板面積、總樓地板面積、機電面積及廣場式開放空間面積，已超過放寬前之總樓地板面積、機電面積及廣場式開放空間面積，請依「山坡地建築物不受建築技術規則第 268 條之高度限制」審議原則規定檢討高度放寬後容積總量及總樓地板面積不得超過高度未放寬前可容納之容積總量，且不可增加不計容積之樓地板面積（如：陽台、機房、公共服務空間）檢討放寬後總樓地板面積、機電面積及廣場式開放空間面積。
 - (4) 本次變更依建管規定增加基地地面(G.L.)部分，惟放寬前建築物配置圖未一併檢討，請依土地使用分區管制要點、建管相關法令及新北市都市設計審議原則重新檢討未放寬前建築圖說，確認建築物配置及基地容受力。
 - (5) 本次變更增加地上層總樓地板面積 1,499.70 平方公尺及增加容積樓地板面積 279.61 平方公尺，高於原核准之設計樓地板面積部分，請考量基地容受力及環境友善品質，倘無法配套提升，則本次變更不宜超過原核准地上層設計樓地板面積。
7. 本案申請建築技術規則設計施工編第 15 章開放空間獎勵(廣場式開放空間、公共服務空間合計 5.9%，738.27 平方公尺)，本次變更部分請依下列意見修正：
 - (1) 本次變更減少開放空間內之人行步道寬度，以致降低開放

- 性，請依原核准留設或增加人行步道寬度，以利供公眾使用。
- (2) 考量開放空間使用，請依原核准留設或增加休憩停留空間並配合街道家具整體規劃。
 - (3) 請依都市設計審議原則檢討廣場式開放空間深度不得大於 10 公尺。
 - (4) 查原核准公共服務空間各棟集中整體規劃並皆以 1 處開口獨立區隔設置，惟本次變更調整公共服務空間配置後增加開口通向梯廳或管委會空間作為過道及出入口門廳使用，不符公共服務空間設置規定，請取消過道空間使用，且不得降低原核准之公共服務空間品質。
 - (5) 考量避免後續違規使用，請取消公共服務空間設置挑空。
 - (6) 公共服務空間面積請依建管規定計入容積樓地板面積檢討。
8. 本案申請容積移轉 2,754.2 平方公尺(22%)，原提供開放空間 1,430.25 平方公尺、增加綠覆率至 200%作為環境友善方案，本次變更增加開放空間面積為 1,563.41 平方公尺部分請依下列意見修正：
- (1) 友善方案開放空間面積應扣除高層緩衝空間。
 - (2) 本次變更新增南側階梯步道供公眾通行部分，惟開放空間西南側部分未納入開放空間面積且設置高層緩衝空間阻隔，請調整高層緩衝空間位置或開放空間範圍後，妥適規劃人行步道，確保開放空間可通達道路，以利供公眾通行順暢。
 - (3) 本次變更調整東北側友善方案開放空間景觀配置，人行步道寬度變窄、取消開放空間串聯路徑且動線朝建築物出入口留設，考量友善方案開放空間應有開放性及可及性，請調整景觀配置依原核准規劃友善方案開放空間，加強與鄰地之橫向串聯及區隔公私介面。
9. 開放空間：
- (1) 請檢討變更後人行進出動線之合理性及方便性後，加強整體景觀環境融合規劃。
 - (2) 本次變更街角廣場景觀綠地規劃部分，請依原核准留設大範圍硬鋪面及開展式景觀綠地，維持開放性及可及性。
 - (3) 請說明本案現有通路是否涉及巷道廢止及改道，考量人行動線使用，請加強現有通路與開放空間之使用性，以利供公眾使用。
 - (4) 本次變更調整開放空間高程，開放空間斜率不得高於原核准且依都市設計審議原則規定開放空間橫向坡度不大於 4%為原則。
10. 交通運輸：
- (1) 考量無障礙使用安全，無障礙汽車位請集中設置並依原核准以不跨越車道為原則設置。
 - (2) 本案車道高程與計畫道路及開放空間人行步道有高低差，

請釐清本案車道高程規劃，且車道高程應與相鄰人行空間一致。

11. 建築配置：

(1) 本次變更部分請依下列意見修正：

- A. 增加容積率部分請依建管規定檢討。
 - B. 本案申請山坡地建築物不受建築技術規則第 268 條之高度限制之高度放寬，建築立面應考量維護天際線自然景觀，有關本案建築立面新增壁面綠化部分，請補充說明設置形式，並與周邊建築立面整體規劃。
 - C. 因樓層檢討調整室內空間配置部分，不同層之梯廳與管委會空間相鄰使用且未實質區隔，請考量後續住宅使用行為，重新檢討梯廳與管委會空間設置位置。
 - D. 新增停車空間開口直接進入梯廳及管委會使用空間及管委會空間增加出入口通達戶外及電梯間部分等，以致進出動線絮亂，請重新檢討進出動線。
 - E. 綜上，本次變更後各平面圖之樓層標示不一、各層空間位置不合理且進出動線絮亂，考量後續使用安全，建請重新配置本案建築規劃，避免後續維護管理不易，造成違規使用。
- (2) 有關各層留設機房空間及挑空部分請檢討合理性，機房空間應獨立進出且整併規劃，不得由防災中心、管委會使用空間及陽台進出。
- (3) 考量後續使用，機房出入口與停車位之間請留設進出通道。
- (4) 考量後續使用，垃圾儲藏空間面積不得低於原核准，另有關設置位置部分，考量使用安全，請調整設置位置避免與車道出入口設置過近並增加警示設施，確保使用安全。
- (5) 本案設置儲藏室及各樓層防火區劃請依建築技術規則及建管規定檢討。
- (6) 現有通路留設方式、防災中心設置位置及梯廳、管委會空間、公共服務空間樓層高度請依建管規定檢討。

12. 相關單位審查：

- (1) 請檢附消防審查核准圖面並確認東北側消防救災進出動線設置是否與消防審查圖說一致。
- (2) 請說明本案坡審、水保、工程進度及基地周邊道路開闢情形。考量山坡地安全，本案應多考量鄰地安全及規劃排水設施，後續逕依坡審及水保審查結果辦理，以確保坡地安全性。
- (3) 有關北側 4 公尺都市計畫人行步道開闢形式請逕依道路開闢主管機關及維管單位規定辦理。

13. 景觀綠化：

- (1) 請套繪坡審及水保審查之排水系統規劃，並補充圖示說明

本次變更內容。

- (2) 請依審議原則規定人行及開放空間內之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲。
- (3) 本案欄杆透空方式與植栽覆土競合及高程差異部分，請補充圖說說明欄杆規劃形式。
- (4) 請補充剖面圖確認沉沙池上方是否涉及植栽等覆土深度檢討。

14. 報告書部分：

- (1) 報告書頁面請依標準範本編排。
- (2) 報告書 3-20 頁法規檢討檢附有誤，請修正。
- (3) 報告書 3-34 頁配置未更新，請修正。
- (4) 報告書 3-38 頁圖面模糊不清，請修正。
- (5) 報告書 6-24 頁標題文字有誤，請修正。

15. 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。

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

17. 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建照展延理由。

18. 本次變更部分請建築師確實檢討，不得與歷次會議決議抵觸。

19. 相關單位意見請酌參。

20. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

21. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 111 年 1 月 10 日前辦理續審事宜。

(四) 本案設計單位於 111 年 1 月 24 日函送都審報告書到府，提請 111 年 2 月 14 日專案小組審議。決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘欲爭取容積移轉量至 22%，應再續提大會討論。

1. 本府環境保護局意見(書面): 涉及環境影響評估部分，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): 原則無意見。

3. 本府工務局意見(書面):

(1) 地下層停車空間請重新檢核車位大小及標示等規定。

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

(3) 請將開挖範圍套繪至 1 樓平面。

(4) 本案位於山坡地，涉及基地內 GL、複壁、擋土牆、水保設施

請依規定檢討標示。

(5) 是否有屋脊裝飾物請依建築技術規則第 1 條檢討規定。

4. 本府新建工程處意見(書面):本案涉及紅福投資股份有限公司申請「新北市淡水區海天段 361-3、396-1、395-2、395-3 地號等 4 筆土地自行興闢人行計畫道路」案,該案業於 109 年 1 月 13 日召開興闢計畫現場審查會勘,申請單位(紅福投資股份有限公司)刻正依各相關單位審查意見修正興闢計畫書。
5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):本案前於 106 年 9 月 25 日新北府城開字第 1061852215 號函會勘完成在案。本案接受基地位於本市淡水區海天段 361-4、395-4、396、397、398、399 地號等 6 筆土地,面積共計 5,564.06 平方公尺,係屬淡水(竹圍地區)都市計畫之住宅區(二),基準容積率為 225%,經本府 106 年 6 月 30 日新北府城開字第 1061037472 號函書面試算結果,送出基地可移轉之容積為 3,667.74 平方公尺,申請移入接受基地之容積為 3,667.74 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(3,755.74 平方公尺,位屬山坡地範圍),惟接受基地實際移入之容積,仍應依後續審議結果為準。
6. 本案依土地使用分區管制要點第 22 點規定及「山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制」審議原則申請山坡地建築物高度放寬涉及本次變更部分,經查本次變更之廣場式開放空間面積,已超過放寬前之廣場式開放空間面積,請依「山坡地建築物不受建築技術規則第 268 條之高度限制」審議原則規定檢討高度放寬後容積總量及總樓地板面積不得超過高度未放寬前可容納之容積總量,且不可增加不計容積之樓地板面積(如:陽台、機房、公共服務空間)檢討放寬前後之廣場式開放空間面積,以符基地容受力規定。
7. 本案申請建築技術規則設計施工編第 15 章開放空間獎勵(廣場式開放空間、公共服務空間合計 5.9%,738.27 平方公尺),本次變更增加廣場式開放空間及調整公共服務空間面積部分,請依下列意見修正:
 - (1) 增加廣場式開放空間獎勵面積計算請依建築技術規則建築設計施工編第 15 章及建管規定檢討。
 - (2) 請標示公共服務空間獎勵範圍內空間名稱,不得作儲藏室使用。
 - (3) 有關公共服務空間設置於地面層認定請依建管規定檢討。
8. 本案申請容積移轉 2,754.2 平方公尺(22%),原提供開放空間 1,430.25 平方公尺、增加綠覆率至 200%作為環境友善方案,本次變更因增加廣場式開放空間面積,故調整開放空間面積為 1,647.72 平方公尺,惟本次調整及增加之開放空間設置位置過深,可及性不佳,故請維持原核准開放空間設置位置,並降低容積移轉量至 20%。倘後續調整景觀配置、加強變更後增加開放空

間之開放性及合理性論述，及確保周邊通路之通行地役關係與周邊公共空間串聯後，續提大會討論。

9. 開放空間：

- (1) 請依前次專案小組決議調整開放空間高程，開放空間斜率不得高於原核准且依都市設計審議原則規定開放空間橫向坡度不大於 4% 為原則。
- (2) 請依「新北市都市設計審議原則」規定人行及開放空間內之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲。
- (3) 開放空間請依原核准運用緩坡取代開放空間範圍之台階規劃，加強友善性。

10. 建築配置：

- (1) 本案公共服務空間、梯廳設置挑空及高層緩衝空間設置位置，請依建管規定檢討。
- (2) 考量後續使用管理，請取消機房空間設置挑空。
- (3) 本次變更係依建管規定檢討基地地面(G.L.)，以致樓層檢討調整室內空間配置部分，不同層梯廳與管委會空間相鄰使用，考量後續使用安全，仍建請重新配置本案建築規劃，避免後續維護管理不易，造成違規使用。
- (4) 請補充未開闢計畫道路申請興闢情形。

11. 報告書部分：

- (1) 消防審查核准表格請更新。
- (2) 請補充剖面圖確認沉沙滯洪池覆土深度是否符合透水面積檢討。
- (3) 報告書圖例標示與圖面檢討不一致，請修正。
- (4) 面積計算表圖面模糊不清，請修正。

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. 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建照展延理由。

15. 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。

16. 相關單位意見請酌參。

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 111 年 2 月 28 日前辦理核備事宜。

(五) 設計單位於 111 年 3 月 1 日檢送都審報告書到府。

	八、以上提請 111 年 4 月 8 日本市 111 年度第 6 次大會討論。
提請 確認 及討 論事 項	一、本案依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第 3 點第 2 項規定，因基地條件特殊、內容複雜、具爭議性、涉及獎勵容積及相關規定放寬等事項，經小組認定有必要者，得提送大會審議。 二、提請大會討論事項：廣場式開放空間、公共服務空間及容積移轉友善方案開放空間變更。
本 次 審 查 相 關 單 位 意 見	一、本府環境保護局意見(書面)： (一) 涉及環境影響評估部分，依卷附地號，經本局至經濟部水利署敏感區位查詢系統代為查詢結果，場址非位於自來水水質水量保護區及水庫集水區範圍內。又據所附資料載：基地位於本市淡水區海天段 361-4、395-4、396、397、398、399 地號等 6 筆土地，基地面積 5,564.06 平方公尺，興建 1 幢 2 棟地上 23 層地下 7 層共 201 戶之集合住宅，建築物高度 78 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，倘經目的事業主管機關認定非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、重要濕地範圍內，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) 倘本案位於山坡地範圍內且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。 二、本府新建工程處意見(書面)：涉及紅福投資股份有限公司申請「新北市淡水區海天段 361-3、396-1、395-2、395-3 地號等 4 筆土地自行興闢人行計畫道路」案，該案業於 109 年 1 月 13 日召開興闢計畫現場審查會勘，申請單位(紅福投資股份有限公司)刻正依各單位審查意見修正興闢計畫書。 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，本案前於 106 年 9 月 25 日新北府城開字第 1061852215 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，送

	出基地可移轉之容積為 3,667.74 平方公尺，申請移入接受基地之容積為 3,667.74 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(3,755.74 平方公尺，位屬山坡地範圍)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。
決議	本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，送本府依程序辦理核備。 一、本案申請建築技術規則設計施工編第 15 章開放空間獎勵(廣場式開放空間、公共服務空間合計 5.9%，738.27 平方公尺)，本次變更調整公共服務空間並增加廣場式開放空間，惟為維持容積獎勵面積，致減少住宅出入口門廳部分，考量後續使用及緊急避難逃生，住宅出入口門廳請以不低於 3 公尺淨寬度設置。 二、本案申請容積移轉 2,754.2 平方公尺(22%)，原提供開放空間 1,430.25 平方公尺、增加綠覆率至 200%作為環境友善方案，惟本次變更因增加廣場式開放空間獎勵面積，故調整環境友善開放空間位置，請依下列意見修正： (一)經查本次大會版本新增 200.73 平方公尺容積樓地板面積部分，考量基地容受力，請依小組決議不超過原核備容積樓地板面積。 (二)本次變更減少人行步道動線、調整開放空間至建築物後側位置過深，無法與鄰地串聯，不具開放空間使用性及可及性，故請依小組決議降低容積移轉額度至 20%。 (三)有關基地北側容積移轉友善方案範圍內，請維持原核准開放空間設置階梯確保空間串聯及對外使用之可及性。 三、考量後續住宅使用行為及使用管理，請依下列意見修正空間配置： (一)請重新檢討梯廳與管委會使用空間設置位置，A 棟 2 樓管委會使用空間不得兼梯廳使用。 (二)機房空間請取消挑空設計。 (三)本次變更後涉及各樓層使用空間、防火區劃及消防避難部分，請依建管及相關規定檢討。 (四)高層緩衝空間設置位置、開放空間獎勵範圍涉及高程差部分，請依建管規定檢討。

案由	劉諺承、劉正廉、吳晉瑜三重區富貴段 379 地號 1 筆 土地住宿型精神復健機構新建工程	案號	報告案 第一案
說明	一、申請位置：三重區富貴段 379 地號等 1 筆土地。 二、設計單位：田玉昶建築師事務所 建築師：田玉昶。 三、申請單位：劉諺承、劉正廉、吳晉瑜 四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 40%，容積率 200%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上 7 層，地下 1 層，鋼筋混凝土構造，共 7 戶。 (二)建築基地面積：481.69 平方公尺。 設計建築面積：192.31 平方公尺。 設計建蔽率：39.92%≤40%。 (三)總樓地板面積：1,525.13 平方公尺。 設計容積面積：962.99 平方公尺。 設計容積率：199.92%≤200%(法定上限)。 (四)新建建築各層用途如下： 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：住宿型精神復健機構。 地上一層夾層：住宿型精神復健機構。 地上二層：住宿型精神復健機構。 地上三至七層：住宿型精神復健機構。 屋突一：樓電梯間。 屋突二層：樓梯間、機房。 屋突三層：樓梯間、水箱。 (五)停車空間：應設汽車 4 輛，實設 4 輛。 應設機車 4 輛，實設 4 輛。 應設自行車 2 輛，實設 2 輛。 (六)餘詳報告書。 六、法令依據：本案係依據「變更三重(重陽橋引道附近地區)(二重疏洪道拆遷戶安置方案)細部計畫(配合臺北捷運系統環狀線第二階段)」土地使用分區管制要點第 10 點規定，本計畫區需經都市設計審議地區。爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)本案經設計單位於 110 年 8 月 17 日提送都市設計審議報告書到府，提請 110 年 9 月 27 日專案小組討論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. 本府環境保護局意見(書面)：本案涉及環境影響評估部分，依據所附資料載，基地位於本市三重區富貴段 379 地號 1 筆土地，基地面積 481.69 平方公尺，場址非位屬重要濕地範圍內，興建地上 7 層地下 1 層共 4 戶之金融機構、住宿型精神復健機構，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 24、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) 按面積計算表，本案為第 1 類建築物，基地開發後作金融機構使用，實設汽車位 4 席、機車位 4 席、自行車位 2 席，未達應提交評門檻；惟後續倘依相關規定檢討停車空後達「建築物交通影響評估準則」應提交評標準，則應依規定送審。
- (2) 請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含車道寬度/坡度、緩衝空間、轉彎處 5M 截角圓弧、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析。
- (3) 停車場出入口：
 - A. 地面層停車場出入口車道請以車道磚鋪面設計，並與開放空間及人行道有所區隔。
 - B. 停車場出入口側邊植栽建議移至他處，避免影響車輛出入之行車視線。
- (4) 停車位：考量本案作為住宿型精神復健機構及店舖使用，其患者、患者家屬、訪客、顧客、員工及卸貨臨停等需求確實內部化處理，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. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

- (1) 查本案應依 109 年 10 月 27 日發布實施「變更三重(重陽橋引道附近地區)(二重疏洪道拆遷戶安置方案)細部計畫(配合臺北捷運系統環狀線第二階段)」案之「變更後擬定三重(重陽橋引道附近地區)(二重疏洪道拆遷戶安置方案)細部計畫土地使用分區管制要點」檢討，有關提案單及都市計畫法新北市施行細則涉及前開土管案名部分，請申請人釐清修正。
- (2) 有關都市計畫法新北市施行細則第 43 條及土地使用分區管制要點第 13 點綠化面積檢討不足，於屋頂平台綠化補足部分，請貴科本權責卓處。
- (3) 另有關提案單設計建築面積、設計建蔽率與面積計算表不符部分，請申請人釐清修正。

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：查本案無涉及土地容積移轉事宜。

5. 交通運輸系統：

- (1) 依據本區土地使用分區管制要點第 5 點規定，住宅區之建物停車位不得少於建物容納總戶數並依建築法相關規定辦理，本案檢討汽車位數依建築技術規則設置停車空間數量未達整數時，其零數應設置 1 輛，不同建築物用途請分別計算後加總，設置汽車數量應為 5 輛，請修正。
- (2) 本案地面一層設置金融機構，前方皆為無障礙汽機車設置，為確保後續商業行為使用無礙，目前機車位設置於地面一

層，除土地使用分區管制要點規定設置於退縮部分之機車位外，請依「新北市都市設計審議原則」規定，將機車停車位設置於地下一層集中設置。

- (3) 依本區土地使用分區管制要點第 3 點規定於面臨道路 2 公尺內之退縮部分應設機車停車位，應另予計算，不得計入法定機車數量。
 - (4) 一宗基地以設置一處車道出入口為原則，本案設置汽車車道及無障礙汽車位，影響沿街退縮空間，並請檢討無障礙車位進出車行軌跡，不得影響沿街人行空間，並請依「新北市都市設計審議原則」規定汽機車車道寬度於人行空間出入口應縮減為 6 公尺以下。
6. 沿街人行步道系統：依本區土地使用分區管制要點第 12 點規定，建築物退縮部分應植栽綠化，連接計畫道路每 6~8 公尺種一株喬木，請修正。
7. 景觀計畫：
- (1) 綠化檢討有誤，不可綠化部分請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函計算法定退縮及無障礙通路部分，滲透側溝及雜項工作物不得計入無法綠化面積。另本案綠覆率計算有誤，計算母數不可扣除無法綠化面積，有關地面層綠化不足，以屋頂層補足部分仍須檢討「新北市都市設計審議原則」綠覆率達 100%後始得提請專章放寬。
 - (2) 請補充多向鄰地界線處景觀剖面圖，確保鄰地界線 1.5 公尺淨空設置，不得設置花台並應與鄰地順平。
 - (3) 車道出入口兩旁及沿街面請增設景觀高燈以確保夜間通行安全，並請取消投樹燈設置。
8. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格：
- (1) 本案未以專章提出屋脊裝飾物申請，請依建管規定辦理。
 - (2) 地面 7 層露臺設置之露樑、框架及隔柵部分，請依建管規定檢討適法性。
 - (3) 地面 7 層露臺設置雨遮請依建管規定 1 公尺以內設置，且露臺上方有頂蓋應計入陽台面積，超出深度規定部分請依建管規定計入容積。
 - (4) 本案北向立面外牆之裝飾柱都市設計審議未放寬，請逕依建管規定辦理。
 - (5) 考量後續維修管理，請將空調室外機請設置於陽台內側。
9. 建築規劃部分：
- (1) 請補充說明住宿型精神復健機構須設置必要設施及活動空間（相關辦公管理空間及住宿附屬空間），並洽主管機關確認。
 - (2) 請清楚標示檢討無障礙通路，有關無障礙設施請依「建築物無障礙設施及設計規範」檢討。
 - (3) 本案鄰地界小於 1 公尺外牆開口，應依建管規定檢討防火時效。

- (4) 本案住宿型精神復健機構地面一層出入口以陽台設置，範圍設置欄杆影響無障礙及人行動線，請於梯廳合理設置規劃進出動線。

10. 環境保護設施部分：

- (1) 請依「新北市三重區富貴段都市設計審議原則」以人口數配合「垃圾清運計畫」計算垃圾儲存量，並推出符合推估量之設備及其尺寸，並說明垃圾處理計畫。
- (2) 請補充基地排水及高程系統圖說明景觀排水計畫，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，並請標明高程、排水方向、保水設施位置及剖面。

11. 報告書部分：

- (1) 報告書各圖面字體不一，且說明部分重疊，請清楚標示修正。
- (2) 法規部分請逐條檢討，有關綠化、停車位等檢討請檢附計算式，俾利檢核。
- (3) 法規檢討請確實檢附相關之附表附圖。
- (4) 防救災計畫請檢附書面圖說審查核定表及一層平面圖，其餘內容請刪除。
- (5) 報告書內避雷針係屬建築設備，非屬都審範圍，請移除。

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

13. 相關單位意見請酌參。

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

15. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

16. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 110 年 10 月 11 日前辦理續審事宜。

(二) 本案經設計單位於 110 年 10 月 8 日申請展延，本府城鄉發展局業以新北城設字第 1101943509 號函請申請單位 110 年 10 月 25 日前提送修正報告書，設計單位於 110 年 10 月 25 日提送都市設計審議報告書到府，提請 110 年 12 月 2 日專案小組討論決議為本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，本局無更新意見，旨案本局業於 110 年 9 月 10 日新北環規字第 1101704046 號函復在案。
2. 本府交通局意見(書面)：涉及交通部分，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管理系統，本案查無容積移轉申請紀錄。

4. 沿街人行步道系統：

- (1) 本次調整汽車機械式昇降設備位置，車道出入口與沿街退縮人行道距離僅約 2 公尺，本案面前道路為 35 公尺集賢路，為考量沿街法定退縮人行步道之使用性，避免汽車停等影響公共人行動線，請自法定退縮後留設 4 公尺平地緩衝空間，以維人行安全。
- (2) 請確實檢討汽機車車道寬度於人行空間出入口處應縮減為 6 公尺以下，請於圖面法定退縮範圍內確實檢討其寬度，目前圖面不符規定，請修正。
- (3) 本案機車位設置於地面一層室內並計入容積，車道於人行道範圍請以增加警示之前提下延續人行道規劃型式，另請以設計手法適度顯示車道範圍之邊界，以確保人行安全。

5. 景觀計畫：

- (1) 本案綠覆率計算有誤，計算母數不可扣除無法綠化面積，倘綠覆率未達 100%，請依「都市計畫法新北市施行細則」及都市計畫書管制事項設置基地內綠化面積，目前綠化面積檢討不符規定，請修正。
 - (2) 景觀高燈設置位置於喬木植栽穴，請移設以避免影響植栽生長。
 - (3) P5-8 頁滲透側溝透水鋪面與示意圖不符，請說明並請確認與人行道鋪面色系一致，目前圖示不符請修正。
 - (4) 請確認喬木樹穴覆土處淨寬不得小於 1.5 公尺。
6. 依「新北市都市設計審議原則」規定，本案基地面寬 10 公尺以上未滿 14 公尺，雙側應自基地境界線至少留設淨寬 1 公尺，請補充雙側基地境界線處景觀剖面圖，並請確認基地後側最小淨寬度，確保鄰地界線 1 公尺淨空設置，不得設置花台並應與鄰地順平。

7. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格：

- (1) 本案無申請屋脊裝飾物，屋突一層女兒牆高度大於 150 公分部分，請逕依建管規定檢討。
- (2) 北向立面雨遮上方構造物，請逕依建管規定檢討。
- (3) 建築物各層露樑、框架、格柵及雨遮部分，請逕依建管規定檢討。
- (4) 空調室外機規劃設置於安全梯牆面外，請標示冷媒管進出外牆開孔之位置，確保符合安全梯等相關消防規定。

8. 建築規劃部分：

- (1) 自行車進出動線與安全梯動線交織且經室外植栽穴影響植栽生長，自行車位應設置於地面層室內或地下一層，目前設置規定不符規定，請修正。另自行車進出動線寬度請以不小於 1.2 公尺設置。
- (2) 地面一層設置梯廳以半戶外設置，請確認是否符合建管規定，並請確實檢核計入容積，且與室外高差 10 公分部分，請

	依「建築物無障礙設施設計規範」設置，請修正。 (3) 後院設置通往地下室之室外梯，請合理設置進出動線，並請說明設置原因，避免影響植栽綠化設置。 9. 環境保護設施部分：請避免降水直接排入地區公共排水溝，並請標明排入雨水滯留池。 10. 報告書部分： (1) 無障礙空間引導設施系統圖無須檢附設備細部圖，請修正。 (2) 排水及高程系統圖及景觀燈具配置圖，請清楚標示檢討內容，以利檢核。 (3) 法規部分請逐條檢討，有關綠化、停車位等檢討請檢附計算式，俾利檢核。 (4) 法規檢討請確實檢附附表附圖。 (5) 各圖面非都市設計審議檢討內容請移除。 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. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。 14. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 15. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 110 年 12 月 16 日前辦理核備事宜。 (三) 本案經設計單位於 110 年 12 月 16 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 111 年 3 月 1 日新北府城設字第 1102435107 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 111 年 4 月 8 日本市 111 年度第 6 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	杜阿能八里區埤頭段 287、288 地號等 2 筆土地寺廟新建工程	案號	報告案 第二案
說明	一、申請位置：八里區埤頭段 287、288 地號等 2 筆土地。 二、設計單位：宸胤建築師事務所 建築師：曾維良 三、申請單位：杜阿能 四、土地使用分區：第一種產業專用區(建蔽率 60%，容積率 210%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上 1 層，鋼筋混凝土構造，共 1 戶。 (二)建築基地面積：677.31 平方公尺。 (三)設計建築面積：147.14 平方公尺。 設計建蔽率：21.7%≤60.0%。 (四)總樓地板面積：147.14 平方公尺。 設計容積面積：147.14 平方公尺。 設計容積率：21.7%≤210%。(法定上限) (五)新建建築各層用途如下： 地上一層：寺廟、廁所。 地上二~十四層：集合住宅。 屋突一~三層：樓梯間。 (六)停車空間：應設汽車 1 輛，實設 1 輛。 應設機車 1 輛，實設 1 輛。 應設自行車 1 輛，實設 1 輛。 (七)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案依據「變更臺北港特定區計畫細部計畫(修訂土地使用分區管制要點第六點)」書，第 20 點本計畫應先經新北市都市設計審議委員會依「新北市都市設計審議原則」及「臺北港特定區都市設計準則」審議通過後始得發照建築，爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)本案設計單位於 110 年 11 月 12 日函送都審報告書到府，提請 110 年 12 月 1 日專案小組討論。決議為本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。 1. 本府民政局意見：本案申請寺廟用途，未來申請寺廟登記證前須辦理土地及建物登記於寺廟名下。 2. 本府文化局意見：經查該案地號土地鄰近國定考古遺址「十三行考古遺址」500 公尺範圍內，開發單位進行該地段開發前，需送本市考古遺址審議會報告，並依審議會決議辦理。 3. 本府環境保護局意見(書面)：依據所附資料載：基地位於本市八里區埤頭段 287、288 地號等 2 筆土地，基地面積 677.31 平方		

公尺，興建2幢2棟地上1層無地下層共1戶之寺廟，建築物高度11.35公尺(建造執照申請書載11.15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23條地1項第4款規定，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. 本府交通局局意見(書面)：汽機車進出動線與廣場行人動線交織，請評估調整車位及車道配置；另有關車位設置數量請依實際需求計算設足。

5. 本府工務局意見(書面)：

(1)申請書法定停車位數量請確認。

(2)請自行確認防火避難、防火間隔規定。

(3)請確認樓地板面積、建築面積、容積樓地板面積等。

6. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案前於109年8月6日新北府城開字第1091364387號函同意備查該案之總量申請(宗教設施登陸土地面積：677.31平方公尺)，另查本案並無申請容積移轉相關紀錄。

7. 專章檢討：依都市計畫法新北市施行細則第44條及新北市都市設計審議原則第7項第3款規定須設置屋頂綠化、綠能設施或設備，本案申請寺廟，設置斜屋頂，於地面層喬木加倍設置，且綠覆率應達100%後，原則同意。惟報告書章節放置錯誤請移至第3章專章檢討。

8. 建築計畫：

(1)請依「新北市都市設計審議原則」，1.5公尺範圍內不得設置固定式構造物，例如：圍牆、無障礙機車位等。

(2)本案土地使用分區管制要點規定須設置前院3公尺、側院2公尺，請依規定檢討。

(3)本案使用分區為第一種產業專用區，申請使用用途為寺廟，請依「都市計畫法新北市施行細則」、「土地使用分區管制要點」、「新北市都市設計審議原則」檢討對應條文及回應。

(4)垃圾儲存空間與廁所相鄰設計，考量環境衛生請分開設置，以頂蓋形空間規畫並計入建築面積。

(5)請補充設備空間(機房、水箱)之規劃及美化方式，並確保內化於建築物。請說明台電配電位置並於圖面標示說明。

9. 交通及運輸計畫：

(1)無障礙機車位設置請依「新北市建築物機車停車空間設置要點」辦理，與人行步道間請以植栽區隔避免人車動線交織。

(2)依「新北市都市設計審議原則」規定，車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，應為防滑材質，其色系應與人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差。車道破口之圓弧請以內徑1.5公尺設計。

(3)自行車位請依「新北市都市設計審議原則」設置於室內空間。

10. 景觀計畫：

- (1)為利通行及確保沿街景觀沿街部分請設置寬 1.5 公尺綠帶、2.5 公尺以上人行步道，並補充通達後方廁所之人行動線。
- (2)請補充鄰地現況高程，確保與基地順平無高差，另外觀模擬圖及三時段模擬圖請套繪鄰地現況、公共路燈系統。
- (3)綠化及綠覆率計算有誤，且不可綠化部分請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函辦理，請以圖塊分別標示不可綠化範圍，植栽部分採用當地原生樹種種植。喬木覆土深度應大於 150 公分，灌木覆土深度應大於 60 公分，地被植物覆土深度應大於 30 公分，並請檢附剖面圖說明。惟報告書內喬木數量不一請檢討後修正。
- (4)請以多向剖面圖說明人行步道、無障礙室外通路等空間高程差，確保人行道斜率皆符合 4%規定且與現況公共人行道順平連接，以維護人行安全。並於圖面標註鄰地與基地內部高程，剖面圖請標註斜度。
- (5)請調整增加西南側喬木數量，並保持適當距離，以確保樹木生長良好。惟報告書內喬木設置數量及位置不一，請修正。
- (6)景觀照明計畫之燈具設置位置，請優先整併於建築物上提供照明，避免設置樹木生長位置。
- (7)設置綠地、圍牆、無障礙坡道及排水溝，請補充設計方案及剖面圖，並確認植栽種類及人行動線。
- (8)本案設置圍牆請依「新北市都市設計審議原則」規定檢討透空率、高度、及牆基高度。

11. 報告書部分：

- (1)本案法規適用日為 109 年 11 月 3 日，土地使用分區管制要點條文內容疏漏及錯誤詳實檢視修正，檢附附圖，格式部分請依範本製作
 - (2)提案單內容有誤，請確認本案案由、建蔽率、自行車位數、法令依據等請逐一修正。
 - (3)防救災計畫平面圖及樓層高度與報告書內容不同請確認，另請檢附書面圖說審查核定表及一層平面圖，其餘請刪除。
12. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。
13. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。
14. 相關單位意見請酌參。
15. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。
16. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發要點」於 110 年 12 月 15 日前辦理核備事宜。

(二)本案經設計單位申請展延至 110 年 12 月 29 日，並於 110 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 111 年 3 月 1 日新北府城設字第 1102514857 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 111 年 4 月 8 日本市 111 年度第 6 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	華固建設中和區華中段13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：中和區華中段13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：華固建設股份有限公司 負責人：鍾榮昌。 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24層、地下3層，鋼筋混凝土構造，共114戶。 (二)建築基地面積：4,189.83平方公尺。 設計建築面積：829.47平方公尺。 設計建蔽率：19.80%≤50%。 (三)總樓地板面積：20,652.80平方公尺。 設計容積面積：10,054.85平方公尺。 設計容積率：240%(含獎勵面積)≤240%。$[200\% \times (1+20\%)]$(允建上限)。 (四)基地規模獎勵面積：1,675.93平方公尺(20%)。 (五)新建建築各層用途如下： 地下三層至二層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：管委會使用空間、大廳。 地上二層至二十四層：集合住宅。 屋突一層至三層：樓梯間、機房、水箱。 (六)停車空間：應設汽車125輛，實設汽車169輛(自設44輛)。 應設機車114輛，實設機車114輛。 應設住戶自行車29輛，實設住戶自行車29輛。 應設訪客自行車10輛，實設訪客自行車10輛。 (七)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案依據「變更中和都市計畫(華中橋側配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)細部計畫(修正事業及財務計畫之開發方式及部分住宅區為公園用地)」土地使用分區管制要點第10點規定：「本計畫區內基地之開發行為，應先經台北縣都市設計審議委員會審查同意後，始准依法申請發照或施工。」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110年12月6日函送都審報告書到府。以上提請110年12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。

1. 本府工務局意見(書面)：

- (1)都市計畫法新北市施行細則第 36、37、39 條請確實檢討說明。
- (2)請釐清樑外緣設置格柵是否符合建照科業務手冊及相關規定。
- (3)請自行確認防火避難、防火間隔規定。
- (4)請確認樓地板面積、建築面積、容積樓地板面積等。

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：基地位於本市中和區華中段 13 地號土地，基地面積 4,189.83 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 24 層地下 3 層共 114 戶之集合住宅，建築物高度 85.07 公尺，場址非位屬重要濕地，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

3. 本府交通局意見(書面)：

- (1)本案停車進出經廣場動線，請再檢討停車場出入口設置。
- (2)請以不同顏色線條標示基地各類車輛進出動線，其中自行車車分為供社區及供訪客使用之車位，請補充區隔管理及維管方式，並應再檢討進出通道。
- (3)停車位應自設滿足，請依需求核實設足，並再檢討短時臨車及物流車臨停間，並依新北市都市設計審議原則檢討設置百分之二訪客汽車位。

4. 法令檢討：

(1)新北市中和區華中橋西側區段都市設計審議原則(以下簡稱華中審議原則)：

- A. 有關沿河岸第一排街廓三樓露臺依華中審議原則規定，鼓勵基地內設置戶外平台及道路天橋予以串連，有關申請單位會上說明悅河案(中和區華中段 11 地號)未於境界線留設露臺連通道且露臺樓高約 10 公尺可及性不佳，提出由基地東側留設 4 公尺之通道作為平面串聯基地周邊之供公眾通行空間，故原則同意目前規劃方案。
- B. 承上，請補充說明有關鄰地三樓露台留設之現況及相關套繪圖說內容。
- C. 沿街開放空間及法定退縮範圍之植栽，請依華中審議原則植栽建議表規定留設喬木及灌木樹種。
- D. 為塑造本計畫區之水岸建築風貌，依華中審議原則規定建築風格宜以現代風格為主，並採用低炫光、低反射之玻璃；主建物色彩宜採用高明度、低彩度之淺色系，請於建築物外觀造型補充說明。
- E. 為塑造本計畫區優質街道景觀，工作陽台、空調設備、晒衣

場或其他有礙景觀之設施，不得設置於臨街面，本案於地上各樓層 A5 戶規劃工作陽台請加以遮蔽美化。

F. 景觀燈具請依華中審議原則規定，並依空間特性設置相對應之燈具照度及高度，請修正。

G. 街道鋪面材質依華中審議原則規定，宜採透水、防滑、耐久及易維護之材質並配合相鄰基地設計，及留設符合規定之人行道及自行車道寬度，請補充說明基地兩側鋪面材質並延續規劃設計。

H. 本計畫區建築物應設置雨水貯留利用系統，供沖廁、景觀及澆灌等請補充檢討及說明。

I. 請依「新北市中和區華中橋西側區段都市設計審議原則」確實檢討相關規定。

(2) 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 公尺設置，惟請補充 2/3 以上透空立體構架檢討及耐候安全項目檢討，原則同意。

5. 開放空間：

(1) 基地北側環河西路：

A. 基地北側環河西路於法定退縮 10 公尺範圍內，規劃入口階梯踏石鋪面應考量公共性、公益性及無障礙使用，請調整硬鋪面範圍及綠帶空間，以利無障礙使用。

B. 沿街植栽槽請加以延續鄰地綠帶寬度及鋪面材質色系規劃，同意目前規劃方式。

C. 退縮綠帶設置土丘部分，其高程請以順平處理。另請加強開放空間景觀高燈、街道家具設置。

(2) 基地南側中原街開放空間請考量基地周邊步道延續性，並留設等寬人行步道及街道家具，為確保整體開放空間之串聯，與鄰地開放空間之介面部分請至少留設 2.5 公尺寬硬鋪面，相關之圍牆景觀設施請配合調整留設。

(3) 本案於基地東側設置 4 公尺綠帶退縮部分，請補充標示開放空間告示牌、街道家具，納入開放空間管理維護基金計算，以確保供公眾通行使用。

(4) 4 公尺綠帶退縮部分請加強夜間照明景觀高燈設置。

6. 交通系統：

(1) 本案戶數為 114 戶依都市計畫規定法定停車位為 125 輛，本案實設為 169 輛，依「新北市都市設計審議原則」規定距離捷運車站 500 公尺範圍內之建築基地，停車數量應以一戶一汽車位為上限，經申請單位說明本案規劃大坪數產品且因應大坪數實際停車需求停車內部化處理，請於專章補充相關說明後原則同意放寬。

(2) 基地南側庭院規劃供住戶之自行車停車空間，為考量車道進出

口安全性及避免自行車與車道動線交織，請集中留設自行車停車空間，涉及容積及建蔽率部分請依建管及都審原則檢討。

(3)有關訪客及公眾自行車位(10 輛)規劃於南側中原街開放空間，為考量沿環河西路三段自行車道動線使用，請將部分自行車停車位移設置北側。

(4)有關車道出入口於人行步道處為考量人行通行安全性，請加以設置出車警示設施。

7. 建築量體及配置：

(1)水岸建築量體依「新北市都市設計審議原則」及「新北市中和區華中橋西側區段都市設計審議原則」，檢討符合水岸建築基地面寬之規定。

(2)基地南側警衛室及車道入口大門已計入建築面積，請補充立面圖及外觀模擬圖。另基地南側大門及圍牆請補充示意圖說並標示高度，並依「新北市都市設計審議原則」規定辦理。

(3)地上一層管委會空間不得兼做出入門廳及樓高 6 公尺部分，請逕依建管規定辦理。

(4)外牆裝飾柱、建築過梁外之立面格柵及透空遮陽版，請逕依建管規定辦理。

(5)建築物夜間照明請補充燈具型式圖說，並請補充說明基地夜間建築外觀照明整體規劃。

8. 景觀計畫：

(1)景觀剖面圖請依「新北市中和區華中橋西側區段都市設計審議原則」規定留設公共綠帶寬度，請修正。

(2)喬木綠覆面請依「新北市都市設計審議原則」相對應之米高徑檢討綠覆面積，檢討數值不一致請修正。並請補充綠覆率檢討。

(3)景觀配置圖請補充套繪鄰地兩側景觀配置圖。

9. 報告書：

(1)報告書法規檢討請依條文內容補充附圖。

(2)法規檢討之車道出入口寬度與平面標示不一致，請修正。

(3)建築立面圖及剖面圖避雷針請依建管規定檢討，請刪除。

(4)公寓大廈管理規約請補充開放空間、自行車停放空間、屋脊裝飾物管理維護說明，並加註不得違規使用。

(5)各樓層之建管面積檢討計算式，請刪除。另停車位檢討之數量請檢附清晰之文字內容。

(6)景觀剖面圖圍牆高度標示與圍牆詳圖不一致，請釐清。

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

11. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。

	申請放寬事項，應以專章載明授權依據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 111 年 1 月 3 日前辦理核備事宜。 (二) 本案設計單位於 111 年 1 月 3 日、111 年 1 月 24 日及 111 年 2 月 16 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 111 年 3 月 3 日新北府城設字第 1110003389 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 111 年 4 月 8 日本市 111 年度第 6 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	華固建設泰山區信華段五小段76、77、86地號等3筆土地集合大樓新建工程	案號	報告案 第四案
說明	一、申請位置：泰山區信華段五小段76、77、86地號等3筆土地 二、設計單位：呂建勳建築師事務所 建築師：呂建勳 三、申請單位：華固建設股份有限公司 負責人：鍾榮昌 四、土地使用分區：第三種住宅區(建蔽率50%，容積率210%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上24層，地下4層，鋼骨混凝土構造，共168戶。 (二)建築基地面積：3,802.53平方公尺。 設計建築面積：779.60平方公尺。 設計建蔽率：50%≤20.50%。 (三)總樓地板面積：25,700.84平方公尺。 設計容積面積：12,776.50平方公尺。 設計容積率：336%≤336%(含獎勵容積)。 〔210%*(1+15%+5%+40%)〕(允建上限)。 (四)容積移轉面積：3,194.12平方公尺(40%)。 (五)規模獎勵：1,197.79平方公尺(15%)。 (六)開放空間獎勵：399.26平方公尺(5%)。 (七)新建建築各層用途如下： 地下四至地下二層：停車空間。 地下一層：防災中心、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。 (八)停車空間：應設汽車168輛，實設214輛(自設46輛)。 應設機車168輛，實設168輛。 應設自行車26輛，實設26輛。 (九)餘詳報告書。 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：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)本案設計單位於110年12月6日提送都審報告書到府，提請110年12月29日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。 1. 本府交通局意見(書面)：請說明基地退縮空間自行車道是否為土管規定，如是請於兩側增設自行車專用道標誌，並注意前後路段自行車道動線銜接。 2. 本府環保局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料		

載：基地位於本市泰山區信華段五小段 76、77、86 地號等 3 筆土地，基地面積 3,802.53 平方公尺，場址非位屬山坡地，興建 1 幢 1 棟地上 25 層地下 4 層共 168 戶之集合住宅、店鋪，建築物高度 88.08 公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若建築物高度達 120 公尺以上，仍應實施環境影響評估。

3. 本府工務局意見(書面):

- (1) 管委會空間設置面積是否符合建築設計施工編第 162 條第 2 款規定，請確認。
- (2) 請確認地面層防火區劃。
- (3) 請釐清自行車停放空間設置、垃圾暫存空間設置位置是否符合新北市都審原則規定。
- (4) 請自行確認防火避難、防火間隔規定。
- (5) 請確認樓地板面積、建築面積、容積樓地板面積等。

4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面): 本案經檢視符合法令適用日之新、泰塭仔圳細部計畫案內土地使用分區管制要點及都市計畫法新北市施行細則等相關規定。

5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 本案前經新北市政府 110 年 10 月 7 日新北府城開字第 1101887411 號函確認書面要件在案，接受基地泰山區信華段五小段 76、77、86 地號等 3 筆土地可移入容積為基準容積之 40%(3,194.12 平方公尺，(接受基地連接道路寬度 30 公尺/臨路條件 20%+接受基地內部條件 17%)*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積 40%之上限(3,194.12 平方公尺，整體開發地區，非法定山坡地)。

6. 本府城鄉發展局都市設計科: 申請建築容積獎勵計算應以小數點 2 位數後無條件捨去，請修正。

7. 公共開放空間部分：

- (1) 莊田路及信華三街街角廣場，應配合串聯土地使用分區管制要點附圖 2-1 退縮 10 公尺斷面圖配置(目前配置阻斷人行道及自行車道系統)請修正。另考量人行遮蔭及避免車行出入，請增加植栽綠化。
- (2) 有關廣場式開放空間一角內凹空間，因不符合建築技術規則任一邊之最小淨寬度 6 公尺以上，且不具公共使用性，應扣除獎勵值範圍計算。
- (3) 開放空間範圍，應具有公共性、開放性與可及性，且供非特定民眾休憩與使用為原則，故有關第 2 排植栽帶深度(部分達 5 公尺)應避免過深並請增加與人行步道破口寬度。
- (4) 考量開放空間開放性，車道出入口構造物因報告書未檢附相關圖面，故請取消設置。
- (5) 依「新北市都市設計審議原則」規定，建築線退縮設計人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平無高差處理且應考量無障礙動線及橫向坡度以不大於 4%為原則，

景觀配置圖、排水圖請標示人行步道、車道與鄰地之相對高程及本案絕對高程位置，檢討並符合規定。

(6) 依「新北市都市設計審議原則」車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，應其色系應與人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差，並檢附相關剖面圖檢討以符合規定。

(7) 廣場式開放空間應考量公眾活動，硬鋪面請集中設置、座椅應避免直接面對人行道和道路，座椅型式不宜過長。

(8) 開放空間獎勵值計算，請確實依建築技術規則及新北市都市設計審議原則等相關法令檢討。

8. 交通規劃：

(1) 有關法定車位數加計 2%設置社區使用車位(裝卸、臨停、垃圾車暫停車位)部分，請集中設置於地下 1 層。

(2) 地下室動線汽車動線、機車動線、自行車動線應區分清楚，避免動線交織。

(3) 高層緩衝空間及防災動線請整合設計，以避免產生迎賓車道之型式。

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

10. 南向立面係塹仔圳主要 10 公尺退縮軸線，空調主機請設置於陽台，另有關陽台外設置過樑及格柵等部分，請依建管規定自外緣檢討面積。

11. 裝飾柱、陽台、格柵及裝飾性構造物等請逕依建管規定檢討。

12. 報告書部分：

(1) 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。

(2) 開放空間管理維護基金檢討有誤，請修正。

13. 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。

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

15. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

16. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 111 年 1 月 12 日前辦理核備事宜。

(二) 本案經設計單位於 111 年 1 月 11 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 111 年 3 月 4 日新北府城設字第 1110074453 號函先行同意核備在案。

八、以上提請 111 年 4 月 8 日本市 111 年度第 6 次大會報告。

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

案由	新北市政府城鄉發展局板橋區江翠段 96 地號 1 筆土地 社會住宅新建工程(第 1 次變更設計)	案號	報告案 第五案
說明	一、申請位置：板橋區江翠段 96 地號 1 筆土地。 二、設計單位：群姓聯合建築師事務所 建築師：汪裕成、柯俊成。 三、申請單位：新北市政府城鄉發展局 局長：黃國峰。 四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率 50%，容積率 240%)。 五、設計概要： (一)設計內容：地上 11 層，地下 3 層，鋼筋混凝土造，共 135 戶。 (二)建築基地面積：2,339.97 平方公尺。 設計建築面積：1,147.08 平方公尺。 設計建蔽率：49.02% ≤ 50%。 (三)總樓地板面積：13,741 平方公尺。 設計容積面積：8,378.25 平方公尺。 設計容積率：358.05%(含基準容積提高) ≤ 360% [240%*(1+50%)](允建上限)。 (四)都市計畫法新北市施：2,807.96 平方公尺(50%)。 行細則第 39-1 條容 積提高面積 (五)新建建築各層用途如下： 地下三層至地下二層：停車空間、機房、水箱。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：梯廳、店鋪、身障日照中心、住宅管理 空間。 地上二層：飲食店、公共托老中心。 地上三層至十一層：集合住宅。 屋突一至二層：樓電梯間、水箱、機房。 (六)停車空間：應設汽車位 57 輛，實設 61 輛(自設 4 輛)。 應設機車位 134 輛，實設 135 輛(自設 1 輛)。 應設自行車位 21 輛，實設 21 輛。 (七)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案係依據「變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)書土地使用分區管制要點」第 8 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 8 月 20 日新北府城設字第 1101260329 號函同意核備在案。		

(二)本案設計單位於110年11月29日提送都審報告書到府，錄案提請110年12月24日專案小組審議，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

1. 本府交通局意見(書面)：無意見。
2. 本府環保局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，依據所附資料載：基地位於本市板橋區江翠段 96 地號土地，基地面積 2,339.97 平方公尺，興建 1 幢 2 棟地上 11 層地下 3 層共 135 戶之集合住宅，建築物高度 40.15 公尺，倘場址非位屬重要濕地，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。
3. 本府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. 本案建照執照變更設計尚未掛件，有關容積率之變更致法令適用日變動，相關法令應以建照執照變更設計辦理之法令適用日為基準。
5. 本案 2 樓原一般事務所變更為 2 戶飲食店，依「都市計畫法新北市施行細則」第 14 條第 2 項第 1 款規定飲食店限於使用建築物之第 1 層，請修正使用用途。
6. 建築面積修正，請補充變更後綠化量及綠覆率計算，綠化量及綠覆率不得低於原核准量。
7. 3 樓陽台部分變更為實牆請依建管規定辦理。
8. 車道出口 2 側植栽請考量鄰地通行動線調整植栽設置位置。
9. 報告書部分：
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. 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則 48 條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。
13. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。

14. 相關單位意見請酌參。

15. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

16. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於111年1月7日前辦理續審事宜。

(三) 本案設計單位於110年12月27日提送都審報告書到府，錄案提請110年12月29日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本案建照執照變更設計尚未掛件，有關容積率之變更致法令適用日變動，相關法令應以建照執照變更設計辦理之法令適用日為基準。

2. 景觀變更設計後之綠化量及綠覆率不得低於原核准量。

3. 3樓(戶編號:3B)陽台女兒牆部分變更為實牆請逕依建管規定辦理。

4. 車道進入人行道之界面，請重新檢討植栽穴之設置方式以確保行車順暢及安全性。

5. 報告書部分：

(1) 本案為第1次變更設計，報告書各章節請詳實比對原核准與變更後之差異處，於圖面正確位置框選標示，並將變更說明內容標示於頁面左上方。

(2) 變更差異表各數值請詳實填列，請修正。

(3) 提案單請依本次申請內容修正。

(4) 部分法規檢討說明錯誤，請修正。

(5) 面積計算表請表列各項之原核准、本次變更及增減值等檢討數據，請修正。

(6) 部分法規檢討數值與面積計算表不一致，請修正。

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抵觸。

8. 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。

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及放寬內容。
	10. 相關單位意見請酌參。 11. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 12. 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1月12日前辦理核備事宜。 (四) 本案經設計單位於111年1月11日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於111年3月9日新北府城設字第1110077379號函先行同意核備在案。 八、以上提請111年4月8日本市111年度第6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	誠毅建設中和區秀山段 272 地號等 13 筆土地住商大樓 新建工程	案號	報告案 第六案
說明	一、申請位置：中和區秀山段 256 部分、267、268、269、270、281、272、273、274、275、276、277、278 地號 13 筆土地。 二、設計單位：朱文熙建築師事務所 建築師：朱文熙。 三、申請單位：誠毅建設股份有限公司 負責人：辜耀興。 四、土地使用分區：市場用地（建蔽率 50%，容積率 240%） 五、設計概要： （一）設計內容：地上 16 層，地下 5 層，鋼筋混凝土構造，共 141 戶 （二）建築基地面積：2,391.73 平方公尺。 設計建築面積：787.34 平方公尺。 設計建蔽率：34.71% ≤ 50%。 （三）總樓地板面積：19,048.86 平方公尺。 設計容積面積：9,432.27 平方公尺。 設計容積率：394.37% (含獎勵容積) ≤ 394.37% [240%(1+33%+21.5%+9.82%)] (允建上限) （四）都市更新獎勵面積：1,894.23 平方公尺(33%)。 容積移轉獎勵面積：1,234.13 平方公尺(21.5%)。 開放空間獎勵面積：563.76 平方公尺(9.82%)。 （五）新建建築各層用途如下： 地下二層至五層：停車空間、設備空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：辦公室、零售市場、管委會空間。 地上二層：零售市場、防災中心。 地上三層：集合住宅、公益設施。 地上四層至十六層：集合住宅。 屋突一層至三層：樓梯間、機房、水箱、消防水箱。 （六）停車空間：應設汽車 144 輛(含原基地 23 輛法車)，實設 145 輛(自設 1 輛)。 應設機車 151 輛，實設 151 輛。 應設自行車 57 輛，實設 57 輛。 （七）餘詳報告書。 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）（第二階段）案」土地使用分區管制要點第 17 點規定，申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： （一）本案設計單位錄案提請 105 年 12 月 22 日第 1 次都更暨都設專案小組審議，決議如下：請實施者於新北市都市更新案件審查作業要點第 5 點規定期限內，依相關單位及委員意見修正完成		

併同檢送都市設計報告書提下次小組審議並請針對歷次紀錄具體說明前後內容差異對照表，以利委員審議。

1. 請釐清本案規劃內容是否符合獎勵投資辦理都市計畫公共設施計畫書及公共設施多目標使用計畫書核定內容並於報告書內檢附核定圖面及補充說明。

2. 本案為多目標開發第二期建築物，請釐清多目標開發範圍開發情形，並於報告書內補充說明本期開發是否考量整區為規劃原則。

3. 本案申請容積移轉 40%部分請依新北市都市設計審議原則第 4 點提出環境友善方案，並說明本案送出基地位置，相關法規規定義務或申請獎勵部分不得做為環境友善方案，另以專章檢討。

4. 請釐清本案開放空間申請容積獎勵之法源依據，重複申請獎勵部分請取消。

5. 開放空間獎勵部分：

(1) 本案申請沿街式開放空間應沿建築線等寬留設，且不設置圍牆、花台等阻礙性設施，並須具有充分開放性、連通性及完整性，請設計單位修正。

(2) 住宅主要出入口至建築線亦請扣除 1.5 公尺不得計入開放空間有效面積，另基地內通路及所留設之高層緩衝空間亦不得計入。

(3) 申請開放空間獎勵部分請扣除道路截角面積。

(4) 開放空間請標示開放空間標示牌及相關指示標誌設置位置。

6. 公共開放空間部分：

(1) 考量全街廓之整體性、開放空間、人行通道、景觀植栽之延續性，全街廓配置圖請套繪鄰近街廓，並以整體考量規劃(包含周遭植栽、鋪面、車道出入口並補充標示基地外人行動線、騎樓線、鄰地既有人行道及人行穿越線等週邊交通環境)。

(2) 戶外開放空間應考量鋪面之延續性，請補充圖面說明戶外空間鋪面形式、鋪面剖面並清楚標示範圍。

(3) 依新北市都市設計審議原則第 1 點規定，建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬 1.5 公尺以上建築，退縮範圍請於圖面標示。

7. 人行空間及步道系統：

(1) 依變更中和都市計畫土地使用管制規則第 6 點規定退縮 3.52 公尺人行步道應全部提供作為人行通廊使用且不得設置任何阻礙通行之設施物。

(2) 請於街角處規劃街角廣場。

(3)請於人行道轉角處請配合人行穿越線適度規劃無障礙行人坡道。

(4)依新北市都市設計審議原則第 7 點款規定，人行道退縮達 6 公尺以上者，應設計雙排大型本土常綠喬木，另規劃 2.5 公尺以上人行空間。

8. 交通運輸系統：

(1)請釐清車道出入口之設置請釐清是否鄰接建築線，並應符合建管單位之相關規定。

(2)本案汽車數量為 172 部，機車數量為 147 部，依「新北市都市設計審議原則」第 3 點規定，汽機車坡道於地面層應留至少 6 公尺平地，寬度得以 8 公尺以下設置，請於圖面標示尺寸。

(3)請於汽、機車道出入口設置警示燈或地坪燈以保障汽、機車進出及夜間行人安全。

(4)依新北市都市設計審議原則第 3 點，本案供住戶內部使用之自行車停放空間，以設置於地面層室內或地下一層為原則。

(5)無障礙汽機車位應鄰近垂直動線核，並以不跨越車道為原則；另請清楚標示本案無障礙設施及動線規劃。

(6)汽機車出入口及人行道轉角部分請移除植栽，以維持出車安全及人行道連通性。

(7)本案設有零售市場、公益設施及集合住宅，地下層停車空間請考量不同用途及後續管理維護問題調整汽機車位集中留設，並以色塊清楚標示各用途之車位區域。

(8)地下一層裝卸車位與垃圾車車位重疊，請另行設置。

(9)垃圾車停車位請靠近服務核規劃設置。

9. 建築基地規模：

(1)本案設有公益性空間，相關權屬及維管基金繳納方式應予載明於公寓大廈管理規約，平面圖請以色塊區分公有與私有區域，相關平面規劃需後續接管單位同意，並說明公共與私有界面之區劃方式。

(2)本案設有零售市場、公益設施及集合住宅，其出入動線及門廳應獨立區分且考量空間大小合理性，適度規劃平面配置並說明公、私有介面界定。

10. 環境保護部分：

(1)請依新北市都市設計審議原則第 6 點規定確實檢討法定空地 80%之透水面積，並檢附剖面圖說，倘位於開挖範圍內應有 60 公分之覆土深度。

(2)請依都市設計審議原則第五點確實檢討喬木栽種數量

(3)綠化面積請以二分之一實設空地面積檢討，並詳實標註

綠化面積及綠化困難之計算範圍。綠化困難部分請依土管列舉項目扣除。

11. 建築量體造形部分：

- (1)屋脊裝飾物請以專章檢討，依新北市都市設計審議原則，屋脊裝飾物以不超過 6 公尺為原則，屋脊裝飾物或屋頂框架式構造建議採金屬構架並經結構技師簽證，並需經工務局共同審查或表達書面意見始得設置。
- (2)請釐清本案是否申請設置裝飾柱，倘有應符合建管相關規定並以專章檢討。
- (3)建物夜間照明於夜間時應加強地面層人行空間照明，請修正。
- (4)空調主機設置於建築物正立面之部分請適度修飾規劃，並補充空調剖面圖。

12. 景觀綠化部分：

- (1)請明確表列種植植栽項目及栽種範圍，並妥適規劃開放空間之景觀計畫。
- (2)有關屋頂及露臺綠化部分，後續維管請補充圖面說明。
- (3)考量街廓景觀植栽及人行動線之延續性，景觀設施請配合鄰地整體規劃。
- (4)人行道栽種之喬木請鄰道路種植，不得阻礙行人通行，另喬木彼此間隔部分請設置連續植栽帶。
- (5)考量夜間人行安全，照明設備請取消投樹燈改以景觀高燈為規劃原則。
- (6)請依新北市都市設計審議原則第 7 點規定檢討植栽覆土深度，另請增加平面及屋頂層景觀剖面圖，並應詳實標註覆土深度及樹穴、人行道寬度相關尺寸。

13. 有關本案申請土管防災獎勵部分，請確實於地面層標示境界線退縮 4 公尺，且範圍內應淨空設置。

14. 請規劃垃圾車清運工作空間，及說明清運動線。

15. 請補充圖面檢討高層緩衝空間設置及落物曲線。

16. 請完整檢附本府核發之建築線指示圖。

17. 法規檢討一章請詳敘檢討內容，且應詳實標註參考頁碼。

18. 請依新北市都市設計審議原則規定檢附應納入公寓大廈規約之相關內容，並納入公共開放空間範圍圖。

19. 本案建築物外觀立面圖面應為誤植，請修正。

20. 請補充套疊周遭環境之建築物模擬圖。

21. 報告書內容請詳列檢討頁碼，並於圖說補附鄰街道路寬度、建、各項應退縮空間範圍(法定退縮、前院等)及人行空間寬度等，並請檢附清晰圖說，以利委員會審查。

(二) 本案設計單位錄案提請 106 年 6 月 21 日第 2 次都更暨都設專案

小組審議，決議如下：請依下列意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，依程序續提小組審議。

1. 旨案係屬市場用地申請多目標，由申請單位自行劃設分期分區之開發案（為原市場開發第一期，多目標開發第二期範圍），有關本案後續法規適用及執行疑義，請依下列意見修正，並補充說明及檢具相關資料：

(1) 請檢討本案申請市場多目標使用所簽訂契約書之要求事項並檢具相關資料(包含契約書、各設施範圍及位置之相關圖說)。

(2) 本案辦理獎勵投資部分，依本府 104 年 7 月 16 日新北府城開字第 1041281877 號函說明六(略以)：「(一)本案申請都市更新容積獎勵，依規定無償捐贈公益性空間須達 300 平方公尺以上之面積，其樓地板面積亦須納入容積計算…」，請補充相關文件及配置圖說。

(3) 依「變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)(第二階段)書」第 19 條規定，本案為市場用地其地下室開挖範圍不得超過建蔽率加基地面積 10%，請修正；倘本案考量地下室開挖有供公眾使用之必要性，擬依土管規定經都設會放寬，逕提大會討論。

2. 查市場用地(市 7-1)申請多目標開發由申請單位自行劃分三期，惟開發第一期係封閉型之萬事達社區，目前已領得使照，考量鄰案未來開發之整體性，請補充說明及檢附本期市場開發與三期之介面處理方式、現況照及通路與現有巷道之圖說。

3. 為避免讀圖不易，有關都更獎勵專章檢討、都設容積移轉友善方案及其他相關獎勵或義務規定檢討請各別專章說明，並於圖面明確標示項目範圍。

4. 容積移轉：

(1) 本案申請容積移轉（40%，2,314.13 平方公尺），有關本案基地僅鄰立人街 14 巷是否符合容積移轉申請條件，請先向本府城鄉發展局開發管理科釐清。

(2) 考量環境容受力及建築量體對周邊環境之影響，申請單位所提出捐贈公益空間、通學步道及沿街式步道開放空間，其上述友善方案與獎勵投資義務及其他申請獎勵部分重複，不得作為友善方案。

(3) 請再另提並加強友善方案，以 20%之容移量為最高上限規劃；倘擬再增加容移量，另提逕大會討論。

5. 本案係屬市場用地其地上 1 層至 2 層應以市場空間需求配置為主。

6. 開放空間部分：

(1) 依「新北市都市設計審議原則」三（一）規定，開放空

間獎勵值計算，基地內通路、高層建築緩衝空間面積不得計入開放空間有效獎勵面積，請修正。

(2)開放空間獎勵範圍，應具有公共性、開放性與可及性，且供非特定民眾休憩與使用為原則，其範圍內不得設置阻隔物（如花台），請設計單位取消設置。

(3)請增設街道傢具及告示牌，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。

7. 交通規劃配置部分：

(1)停車位數量計算請依「建築技術規則」、「土地使用分區管制要點」及「新北市都市設計審議原則」分別檢討汽機車法定停車數量及自行車數量並於面積計算表載明清楚；另法規檢討說明有誤，請修正。

(2)有關會中相關單位說明本案因辦理法定空地分割需提供留設法定汽車位 23 輛，請補充說明後續維護管理及與三期多目標使用之關係。

(3)依「新北市都市設計審議原則」三（一）規定，新建工程應符合一戶設置一汽車一機車，並以平面停車設計為原則；倘若申請小坪數單元開發，汽車折減數量以增設自行車數量補足之，請修正。

(4)依「新北市都市設計審議原則」三（二）規定，建築基地以設置一處車道出入口為原則，請修正。

(5)依「新北市都市設計審議原則」三（二）規定，供住戶內部使用之自行車停放空間，以設置於地面層室內或地下一層為原則，並應規劃合理之出入動線。倘若設置於戶外以頂蓋型空間方式設置，並依相關規定應計入容積。

(6)考量停車動線安全與合理性，地下一層機車動線應避免與汽車車道重疊或交錯規劃，請設計單位修正。

8. 環境保護設施配置：

(1)依「變更中和都市計畫土地使用分區管制要點專案通盤檢討（第二階段）土地使用分區管制要點檢討表」第 18 點規定，無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道可列為不可綠化面積，圖面及計算檢討有誤，請修正。

(2)依「新北市都市設計審議原則」六規定，基地排水設施以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式，以避免降水直接排入地區公共排水溝，請補充及說明。

(3)依「新北市都市設計審議原則」六(二)規定，法定空地 80%透水面積部分，地下室開挖範圍之覆土深度應達 60 公分以上，請設計單位修正並補充剖面及透水磚斷面示

意圖。

- (4)依「新北市都市設計審議原則」六(二)規定，露台綠化可綠化面積應分別達其面積之二分之一以上，請補充相關檢討圖說。

9. 景觀計畫部分：

- (1)考量夜間人行安全，照明設備請於開放空間範圍增設景觀高燈加強照明。
- (2)依「新北市都市設計審議原則」七規定，請確實檢討綠化及綠覆檢討並補充相關圖面。

10. 報告書部分：

- (1)請檢附 104 年 7 月 9 日召開「中和區秀山市場建築物周邊通路協調會議」之相關文件。
- (2)有關法規檢討部分，請確實逐項檢核。
- (3)請補充說明街道家具數量。
- (4)請於各平面及剖立面標示正確比例說明、道路名稱及寬度、相關退縮空間尺寸及空間名稱、樹穴寬度。
- (5)報告書內容有誤繕部分請一併修正。

- (三) 本案設計單位錄案提請 106 年 11 月 29 日第 3 次都更暨都設專案小組審議，決議如下：請依下列意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，並經作業單位確認後，續提專案小組審議。前次 106 年 6 月 21 日本市都市更新暨都市設計第 2 次專案聯審小組意見，容積移轉量以 20%為最高上限規劃；倘擬再增加容移量，另先逕提大會討論。

1. 有關本案辦理獎勵投資部分，依規定無償捐贈公益性空間須達 300 平方公尺以上之面積作市民活動中心，就目前捐贈空間之合理性，仍請申請單位依進駐單位實際使用需求之面積作調整，並標示義務要求提供公益設施之範圍及面積。

2. 容積移轉：本次爭取申請容積移轉 40%(2,314.13 平方公尺)，考量整體容受力，建築量體對周邊環境之影響，申請單位所提出空地回饋及捐贈地上 3 層作公益設施空間(383.80 平方公尺)作友善方案，有關本次所提出之方案，請依下列意見修正後再提會確認：

- (1)有關本案所提空地回饋內容係屬自行留設之開放空間作友善方案部分：

A. 考量基地西南側開放廣場與鄰地之開放性及動線串聯性，請避免設置阻隔性植栽(如黃槿)，改採複層植栽，並配合鄰地作整體規劃。

B. 為避免人車動線交織，就基地東側留設人行步道空間與車道配置之設置合理性，應適當調整配置。

C. 開放空間範為請標示面積。

- (2) 本次所提出捐贈地上 3 層作公益設施空間範圍及後續管理維護，請於住戶規約載明，應以實際使用面積計算，其供住戶使用之梯廳及樓、電梯等空間不得計入友善面積。

3. 建築量體及配置事項：

- (1) 請釐清本案是否應依「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點」規定檢討。
- (2) 依「新北市都市設計審議原則」第 5 點第 2 款規定，屋脊裝飾物應採金屬構架，其高度以不超過 6 公尺為原則，並請補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證。惟本案未在報告書申請此項目，請釐清是否符合規定，其高度從屋突層樓版起計算；倘若提請放寬，請專章檢討。

4. 停車空間配置：

- (1) 數量檢討部分，請確實於法規檢討及面積計算表載明：
- A. 惟本案總戶數為 139 戶，其部分作小坪數規劃，另獎勵投資契約要求提供汽車 3 輛、本案因辦理法定空地分割需提供留設法定汽車位 23 輛、公益設施及超級市場應提供車位部分，共計應設法定汽車位檢討有誤，請設計單位再修正。
- B. 機車依都審原則規定一戶一機車，其獎勵投資契約要求提供機車 14 輛及公益設施應提供車位部分，共計應設機車位有誤，請再修正。
- C. 自行車數量檢討以法定機車數量四分之一單層停放設置，其本案設置小坪數規劃，汽車折減數量以增設自行車數量補足之，共計應提供之自行車位檢討有誤，請再修正。
- (2) 有關高層緩衝空間設置之合理性，請確實依建管規定檢討並檢附高層緩衝空間與建築之剖面關係及軌跡線圖說。
- (3) 請釐清地下層是否設置機械車位，其申請容積移轉部分，應不得設置機械車位，請修正。

5. 景觀及環境保護設施事項：

- (1) 本次綠化檢討依前次小組會議紀錄意見修正，仍檢討有誤。有關綠化困難部分請依「變更中和都市計畫土地使用分區管制要點專案通盤檢討（第二階段）土地使用分區管制要點檢討表」第 18 點之列舉項目扣除，請修正。

- (2)有關前次 106 年 6 月 21 日本市都市更新暨都市設計第 2 次專案聯審小組會議紀錄之都設第 8 點第 2 項意見，排水計畫仍未確實修正，請補充排水設施並儘量將地面水匯集入筏基中。
- (3)請補充本案與周邊鄰案之圍牆範圍及剖面關係圖作圍牆專章說明。
- (4)基地北側開放空間請增加植栽配置。
- (5)為避免後續維護管理不易，請取消設置車道旁之植栽槽。

6. 報告書部分：

- (1)前次 106 年 6 月 21 日本市都市更新暨都市設計第 2 次專案聯審小組修正對照表之修正情形，請確實回應說明。
- (2)請依前次 106 年 6 月 21 日都市更新暨都市設計第 2 次專案聯審小組之都設第 2 點意見，補充基地與周邊之剖面關係、套繪圖及現況照。
- (3)報告書內容之現況照有誤，請修正。
- (4)開放空間獎勵章節檢討內容有誤，請修正；並請於圖面標示比例。
- (5)請於各平面及剖立面標示正確比例說明、道路名稱及寬度、相關退縮空間尺寸及空間名稱、樹穴寬度。
- (6)透水 80%檢討之剖面圖說請檢附索引圖並標示剖線。
- (7)報告書內容及圖說有誤繕部分請一併修正。

(四) 本案設計單位錄案提請 107 年 8 月 30 日第 4 次都更暨都設專案小組審議，決議如下：請依下列意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，並經作業單位確認後，有關容積移轉量請依前 2 次本市都市更新暨都市設計專案聯審小組決議以 20%為限，並補充容移友善方案後，續提專案小組審議；因目前基地環境條件不佳、容移友善方案不足，若仍擬爭取容積移轉量，以不違背歷次所提意見並增加友善方案，逕提大會討論。

1. 本次因重新調整容積獎勵(增加都更獎勵、取消開放空間獎勵)及市場使用範圍，爰此續提小組審議，另擬爭取申請容積移轉 40%(2,296.06 平方公尺)，考量環境容受力及建築量體對周邊環境之影響，申請單位原提出空地回饋及捐贈地上 3 層作公益設施空間(383.80 平方公尺)部分改提基地東及東南側留設開放空間(共計 594.76 平方公尺)作為友善方案，有關容積移轉環境友善方案調整部分，請依下列意見修正，並補充及增加周邊人行系統銜接、鄰地介面處理(含與未來第 3 期開發)：

- (1)本案擬爭取申請容積移轉 40%(2,296.06 平方公尺)，本次所提方案仍不足，及本案地下 3 至 5 層有部分採平移式機械車位規劃，仍未依前次意見修正，請取消機械車

位，並依「新北市都市設計審議原則」第4點第1款規定留設平面停車。

(2)有關友善方案項目不得與獎勵義務事項重複計列，請修正。

(3)有關留設開放空間(594.76 平方公尺)部分，應考量公共性、開放性與可及性，且供非特定民眾休憩與使用為原則，請調整基地東南側鋪面設置。

2. 本案都市計畫係屬市場用地，依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定辦理多目標作住宅使用，惟依前開辦法之許可條件載明：「面臨寬度十公尺以上道路，並設專用出入口、樓梯、通道及停車空間，不足者應自建築線退縮補足十公尺寬度後建築，其退縮地不計入法定空地面積。但得計算建築容積。」部分，因本案僅面臨8公尺計畫道路，其自行退縮2公尺部分，係達到辦理多目標門檻之義務性職，惟目前係申請都市更新獎勵範圍與前開自行留設退縮範圍重疊，有關相關規定退縮檢討或申請獎勵事項部分，請向本府都市更新處確認。

3. 本案依獎勵投資要求留設公益設施範圍部分，有關留設範圍之供住戶使用之梯廳及樓、電梯等空間，應不予計入獎勵面積計算部分，請逕洽主管機關確認。

4. 本案申請屋脊裝飾物部分請依下列意見修正：

(1)請依「新北市都市設計審議原則」規定，應採金屬構架，其高度以不超過6公尺，並依工務局建管相關規定及審查意見辦理。

(2)請補充材質說明、明確標示平立面圖說之申請範圍，檢附結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算簽證，並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約。

5. 依「新北市都市設計審議原則」建築風格、立面、外牆材質及色彩設計應考量基地環境協調，請修正。

6. 停車空間配置事項：

(1)車位檢討部分：

A. 本案依「獎勵投資都市計劃公共設施案契約書」要求提供汽車3輛汽車位及約定專用之機車停車位14輛部分，請依規定留設，並於圖面標示範圍；倘後續車位及配置調整，是否需變更需變更契約，請向主管機關確認。

B. 本案因辦理法定空地分割需提供留設法定汽車位23輛部分，請依本府工務局規定辦理。

C. 公益設施及超級市場應提供車位部分，請於圖面標示

範圍。

D. 以上車位檢討部分，考量後續管理維護，請各別集中設置。

(2) 為避免車行及人行動線交織，有關地下層之住宅棟垂直服務核與內部車行動線設置之合理性，請修正。

(3) 請確實依本府交通局意見修正。

7. 景觀及環境保護事項：

(1) 本次綠化檢討依前次小組會議紀錄意見修正不完確，仍檢討有誤。有關綠化困難部分，請依「變更中和都市計畫土地使用分區管制要點專案通盤檢討（第二階段）土地使用分區管制要點檢討表」第 18 點之列舉項目扣除，請修正。

(2) 屋頂層剖面圖請放大說明並標示排水方向。

8. 報告書部分：

(1) 前次 106 年 11 月 29 日本市都市更新暨都市設計第 3 次專案聯審小組修正對照表之修正情形，請確實回應及標示正確頁碼。

(2) 報告書內容及圖說有誤繕部分請一併修正。

(五) 本案設計單位錄案提請 107 年 12 月 21 日本市 107 年度第 13 次大會討論，決議如下：請依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，送本府續提小組審議。

有關容積移轉友善方案經歷次小組討論容積移轉係以 20% 為限，友善方案為開放空間 331.34 平方公尺、捐贈公益設施 383.80 平方公尺，故本案所提友善方案部分，應符合原提出友善方案項目，倘擬再增加容移量，請依下列原則辦理，並以 35% 為上限：

1. 應符合法定停車空間檢討。

2. 友善方案應以基地內留設為原則，本案鄰路開放空間目前已申請都市更新獎勵，故建議增加留設頂蓋型開放空間、提供社會住宅或採捐贈公益設施為優先方案。

(六) 本案設計單位錄案提請 109 年 2 月 3 日第 5 次都更暨都設專案小組審議，決議如下：本案原則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，因涉及都市更新程序，故併同續提專案小組審議。

1. 開放空間獎勵：經查本案前次申請都市更新無遮簷人行步道獎勵 4.56% 部分，本次改申請建築技術規則之開放空間獎勵 550.32 平方公尺(9.59%)，請依下列意見修正，重新計算獎勵及調整配置：

(1) 本案於基地西側地界留設開放空間，並計入開放空間之有效面積計算部分，因該側屬 6 公尺基地內通路，非指

定建築線範圍，不得計入有效面積，請重新檢討建築技術規則 287 條規定。

- (2) 廣場式開放空間請依規定於圖面檢討最小淨寬達 6 公尺以上，另不得與申請容移評點設置 U-BIKE 項目範圍重疊，請予以扣除獎勵。
 - (3) 經查本案基地僅一面臨 8 公尺計畫道路(立人街 14 巷)，請確實依建管及都市設計審議原則規定，自建築線起標示檢討沿街開放空間獎勵係數為 1.5 倍之 6 公尺範圍，並計算其獎勵值。
 - (4) 請補充標示說明超級市場東側(標示藍色框線範圍)是否為設置機車停車位，並依照「新北市建築物機車停車空間設置要點」檢討後並集中設置。
2. 本案申請容積移轉部分，申請單位本次係依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」檢討辦理，申請容積移轉面積 1,234.13 平方公尺(21.5%)，請依審查結果辦理。
 3. 地上三層捐贈公益設施及獎勵投資提供公益設施部分，因涉及都市更新獎勵項目，有關部分安全梯、升降機道等範圍計入獎勵面積認定之合理性，請依都市更新委員審議結果辦理。
 4. 法規檢討部分，請說明法令適用日，並檢附 101 年 12 月 28 日都市更新事業計畫報核日文件。
 5. 環境保護設施：資源回收室、冷藏室與垃圾車停車位請集中設置。
 6. 交通運輸系統：
 - (1) 自行車停放空間，應規劃合理之出入動線及尺寸。
 - (2) 地下機車停車位部分，請統一集中設置，另圖面與面積表之數量不一致，請更正。
 - (3) 考量交通安全，有關現有通路與人行道界面請評估以截角及路緣石方式加強界面區劃處理。
 - (4) 為考量行動不便使用者之安全，請調整地下層無障礙車位且集中設置並臨靠垂直服務核並於地下一層為原則，另超級市場之裝卸車位請合理規劃。
 7. 人行空間及步道系統：人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平無高差處理且應考量無障礙動線及橫向坡度以不大於 4%為原則。
 8. 景觀計畫：
 - (1) 請補充說明基地東側植草磚上方圖例。
 - (2) 請補充基地北側基地內自行退縮 2 公尺車道之道路剖面，並說明路緣石設置方式，確保人車界面使用安全。
 - (3) 請確實檢討屋頂排水及女兒牆設置合理性，女兒牆超過

1.5 公尺，逕依建管規定檢討建築物高度。

(4)陽台格柵透空率，請依建管規定檢討。

(5)綠化檢討部分，請依土地使用分區管制要點檢討，並釐清不可綠化範圍。

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及放寬內容。

(七) 本案設計單位錄案提請109年11月4日第6次都更暨都設專案小組審議，決議如下：本案原則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後依程序辦理，如都市更新內容需再行審議，則併同續提專案小組審議。

1. 本案申請市場用地多目標使用，有關退縮地、基地範圍及相關容積獎勵計算等部分，應依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」及建管規定辦理，檢討錯誤部分請併同修正。

2. 有關公益性設施部分，請依歷次會議紀錄及「新北市都市設計審議原則」規定檢討，人車動線、空間規劃及出入口應獨立區劃，並具獨立之垂直動線，並標示該空間停車位位置，後續需經受贈單位同意確認。

3. 有關本案地上1層依本府交通局意見設置機車停車位供市場使用部分，請逕依交通影響評估審查結果及本府工務局規定辦理。

4. 有關本案綠化放寬部分，申請綠化面積不足部分以屋頂層綠化面積補足，請於專章檢附相關說明檢討後，原則同意。

5. 本案依建築技術規則申請開放空間獎勵，請依下列意見修正：

(1)有關廣場式開放空間部分，為加強廣場之使用性及可及性，請適度調整植栽配置、鋪面設計或街道家具，以供人休憩停留，並請調整 YouBike 設置位置，以利動線進出。

(2)有關建築技術規則第 287 條之開放空間有效面積計算部分，請逕依建管規定辦理。

(3)開放空間告示牌請設置於廣場東南側。

6. 考量都市防災規劃，建築物應自基地境界線退縮淨寬 1.5 公尺以上建築，其退縮範圍內應以淨空設計，且不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台等構造物，請修正。

7. 建築設計：

(1)有關車行及人行動線部分，考量無障礙動線及人行安全，汽機車車道與人行硬鋪面高程應順平無高差且同色系，請修正。

(2)建議加強地下層無障礙車位及梯廳之間使用動線之友善性。

(3)有關廣告招牌檢討部分，請逕依建管規定辦理。

(4)屋頂層植栽配置部分，為加強屋頂層空間使用，植栽請集中設置；另請與女兒牆留設適當間距，以利安全。

8. 景觀計畫：

(1)景觀剖面圖說部分，請於補充構造物尺寸及橫向坡度不大於4%，並請清楚標示平面示意圖說。

(2)綠覆率檢討部分，喬木單位面積綠覆率請依「新北市都市設計審議原則」規定檢討計算。

(3)喬木覆土深度應達1.5公尺以上，請修正。

(4)考量基地東南側夜間人行安全及車輛進出，照明部分請加強設置景觀高燈。

9. 報告書部分：

(1)報告書封面請依最新範本製作。

(2)歷次修正對照表請依會議紀錄各單位意見順序編排修正對照表，並仍請依本次修正版本更新回應說明及標示頁碼。

(3)法規檢討部分，請確實依所載內容檢附相關附圖表。

(4)面積計算表之實設車位數量及開放空間百分比數值有誤，請修正。

(5)建築物照明計畫之透視與示意圖說不一致，請修正。

(6)剖面圖說之樓層高度有誤，請修正。

10. 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。

(八) 本案設計單位於111年1月12日提送核備本報告書，經檢視未依歷次會議決議修正，本府業於111年1月18日新北府城設字第1102398146號函請事務所檢送報告書並提請專案小組審議。

(九) 本案設計單位於111年1月21日提送報告書。以上提請111年1月26日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府交通局意見(書面)：本案於110年1月28日新北交規字1100154077號函交通影響評估報告書本局已同意備查，爰交通部分本局原則同意。

2. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市中和區秀山段256(部分)、267、268、269、270、271、272、273、274、275、276、277、278地號等13筆土地，基地面積2,391.73平方公尺，興建2棟地上16層地下5層共141戶之超級市場、辦公室、集合住宅，

建築物高度 54.30 公尺，場址非位屬重要濕地，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

3. 本府城鄉發展局開發管理科(書面)：本案前於 108 年 10 月 8 日新北府城開字第 1081845279 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，經書面試算結果，接受基地可移入容積為基準容積之 21.5%(1,234.13 平方公尺，(接受基地連接道路寬度 8 公尺/臨路條件 8%+接受基地內部條件 7%)*1.3+接受基地外部環境改善項目 2%)，送出基地可移轉之容積為 608.41 平方公尺，申請移入容積為 608.41 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(2,296.06 平方公尺，位於都市更新地區，非位於法定山坡地範圍)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

4. 申請開放空間獎勵(563.76 平方公尺，9.82%)部分：

(1) 本案於基地西側臨地界留設開放空間，並計入開放空間之有效面積計算部分，依「新北市都市設計審議原則」規定開放空間應具有公共性、開放性與可及性，並提供非特定民眾休憩與使用為原則，惟目前於西南側規劃 YouBike 及大面積硬鋪面，考量民眾休憩與停留使用，請以柔化手法處理開放空間景觀並於地界範圍加以留設植栽綠帶以提供遮蔭及休憩使用。

(2) 承上，有關開放空間有效面積計算部分，依建管規定開放空間有效面積需大於法定空地 60%，惟目前於西側分兩區塊檢討有效面積，一處於高層緩衝空間旁、一處於西南側廣場結合 YouBike 位置留設，其開放空間有效面積請以完整空間留設後檢討，並依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法及建管規定辦理，原則同意。另開放空間面積及檢討計算式合計有誤請修正。

(3) 西側人行步道開放空間為考量投射燈易產生眩光性，請取消地坎燈並改以景觀高燈留設。

(4) 為考量公益設施及西側開放空間動線串聯，請適度擴大西側公益設施門扇，以利由西側進出使用。

(5) 請於開放空間加強景觀植栽與街道家具之整體佈設，以確保提供休憩停留空間。

(6) 倘仍無法依上開意見修正，請取消開放空間獎勵。

5. 有關沿 6 公尺基地內通路旁之人行空間，請加以留設植栽綠帶以區劃人車動線。

6. 為考量基地西側南北向人行步道串通，請適度調整植栽綠帶

	範圍，以利延續人行步道串通及銜接。 7. 有關地面層設置裝卸車位請於管理規約加註不得計入法定停車位及銷售轉移部分。 8. 建築立面廣告招牌請逕依建管規定辦理，請刪除。 9. 建築量體外觀色彩請以中明度、低彩度規劃。 10. 報告書部分： (1) 報告書封面及內容請依公告範本之都審報告書製作，封面法令適用日請刪除。 (2) 有關全區高程請加以補充並標示鄰地、道路高程，另基地四周高程均為±0 與建築線測量圖不一致請釐清並修正。 (3) 一、二、三期市場用地開發構想全區配置圖，圖例及動線請確實標示，以利檢視。 (4) 報告書前後圖面不一致請修正。 11. 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。 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並詳細載明放寬事項。 13. 相關單位意見請酌參。 14. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 15. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 111 年 2 月 18 日前辦理核備事宜。 (十) 本案設計單位於 111 年 2 月 16 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 111 年 3 月 17 日新北府城設字第 1110293822 號函先行同意核備在案。 八、 以上提請 111 年 4 月 8 日本市 111 年度第 6 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	霖昌實業林口區工二段 207 地號 1 筆土地廠房新建工程	案號	報告案 第七案
說明	一、申請位置：新北市林口區林口段工二段 207 地號 1 筆土地。 二、設計單位：黃永興建築師事務所 建築師：黃永興。 三、申請單位：霖昌實業股份有限公司 負責人：汪清港。 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：地上 5 層，地下 2 層，鋼筋混凝土構造，共 1 戶。 (二)建築基地面積：1,324 平方公尺。 設計建築面積：742.37 平方公尺。 設計建蔽率：56.07% ≤ 60%。 (三)總樓地板面積：5,340.66 平方公尺。 設計容積面積：2,780.28 平方公尺。 設計容積率：209.99% ≤ 210%。(法定上限) (五)新建建築各層用途如下： 地下一層至二層：停車空間。 地上一層至三層：廠房。 地上四層至五層：廠房、機電室。 屋突一層至三層：機械室、水箱、梯間。 (六)停車空間：應設汽車 10 輛，實設 40 輛(自設 30 輛)。 應設機車 10 輛，實設 10 輛。 應設自行車 2 輛，實設 2 輛。 (七)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案依據本府 93 年 4 月 21 日北府城規字第 09303968481 號公告函、都市計畫法新北市施行細則第 45 條第 3 款及「變更林口特定區計畫(土地使用分區管制要點)(第二次專案通盤檢討)書」第 20 點規定，爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)本案設計單位於 110 年 10 月 20 日提送都審報告書到府，錄案提請 110 年 11 月 15 日專案小組審查，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。 1. 本府交通局意見(書面)：經檢視大型裝卸車位軌跡圖套繪將與人行道植栽衝突，請再檢視及套繪大行車軌跡整併由 6 公尺停車場破口進出。 2. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，依據所		

附資料載：基地位於本市林口區工二段 207 地號 1 筆土地，基地面積 1,324 平方公尺，興建地上 5 層地下層共 1 戶之廠房，建築物高度 28.80 公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 3、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。另日後申辦工廠登記或回收業登記時，達上開認定標準第 3、28 條各款情形之一者，仍應實施環境影響評估。

3. 本府工務局意見(書面):

- (1)屋頂遮陽板深度是否 2 公尺內，超過部分請併入屋突檢討。
- (2)請檢討建築技術規則 275 條。
- (3)開挖率請依土管規定檢討，建蔽率加基地面積 10%。

4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):報告書未附建照申請資料，爰應依 110 年 7 月 7 日變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)、108 年 1 月 28 日發布實施「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)」案)土地使用分區管制要點修(增)訂條文檢討，該次通檢未指明變更部分，均以 106 年 4 月 13 日發布實施「變更林口特定區計畫(土地使用分區管制要點)(第二次專案通盤檢討)」為準，請申請人配合修正，另地下開挖率部分請依前開土管要點核實檢討。

5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):尚無土地容積移轉事宜。

6. 專章檢討：

- (1)依土地使用分區管制要點第 20 點規定，位於本要點定義之整體開發地區，其申請建築檢送都市設計圖說經各市政府都市設計審議通過，及水土保持計畫、用水及用電計畫經目的事業主管機關(構)核准者，容積率不得超過 210%，續提小組討論。
- (2)本案申請裝飾柱審議放寬部分，仍請依建管規定檢討，故請刪除專章檢討部分。
- (3)請依「新北市都市設計審議原則」規定，屋脊裝飾物高度以不超過 6 公尺設置，並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目經結構技師簽證，並應依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架設置，續提小組討論。

7. 公共開放空間:

- (1)請依本計畫區土地使用分區管制要點留設 2 公尺綠帶與人行

步道部分，請再行檢討確認後，續提小組討論。

(2)相關景觀剖面圖之地界線退縮標示有誤，範圍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、通排氣口等構造物，請修正。

(3)請套繪鄰地開發案地面配置，以利審議全區景觀配置。

(4)為考量整體街廓人行道留設，本案法定退縮及增加退縮建築距離部分沿地界線側 1.5 公尺範圍內，請留設硬鋪面以利人行通行使用。

8. 交通運輸系統：

(1)請確實區分人行及車道景觀鋪面材質及色彩設置一致，並於人行與車道間增加植栽綠帶加強人車分道，以利人行安全，另為確保車行視距安全，請調整車道出入口喬木設置位置，請修正。

(2)自行車停空間請設置於地面層室內或地下一層，除以昇降機連接（通），如設置坡道其坡度不得超過一比十。

(3)因考量地面裝卸貨車位視角及動線安全，請調整地下坡道起始點與裝卸貨車位規劃緩衝空間，避免因視線死角造成危險。

(4)本案卸貨車位迴車軌跡造成破口過大及外部交通衝擊，請再行檢討。

9. 景觀計畫：

(1)未依「都市計畫法新北市施行細則」第 44 條規定檢討，請修正。

(2)基地排水設施以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式，以避免降水直接排入地區公共排水溝；另請於基地周邊境界線旁側加設草溝或粗礫石之滲透側溝，以利減緩都市洪峰、增加基地之保水能力。

10. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格：

(1)空調室外機得設置於陽臺、雨遮或過樑上，並應遮蔽美化及標示冷媒管進出外牆開孔之位置。

(2)建築物之風格、立面、外牆材質及色彩設計應考量基地環境協調及地區特性。

11. 報告書部分：

(1)請刪除相關建管法令檢討及面積計算表之工程造价。

(2)請刪除附件前次專案小組修正對照表。

(3)圖面比例有誤，請修正。

(4)建築物倘涉及規劃挑空空間，請逕依建築管理規定辦理。

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

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

14. 相關單位意見請酌參。

15. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

16. 相關單位意見請酌參。

17. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發要點」於 110 年 11 月 29 日前辦理續審事宜。

(二)本案設計單位於 110 年 11 月 26 日函送都審報告書到府，提請 110 年 12 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. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，依據所附資料載：基地位於本市林口區工二段 207 地號土地，基地面積 1,324 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 5 層地下 2 層共 1 戶之廠房，建築物高度 28.80 公尺，場址位屬山坡地，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 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)：裝卸貨車進出請派員引導，餘無意見。

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. 專章檢討：

(1)依土地使用分區管制要點第 20 點規定，位於本要點定義之整體開發地區，其申請建築檢送都市設計圖說經各市政府都市設計審議通過，及水土保持計畫、用水及用電計畫經目的事業主管機關(構)核准者，容積率不得超過 210%，本案請增加沿街開放空間喬木植栽種類，請依下列意見修正後，原則同意。

	A.本案沿街開放空間為確保人行通使用，請配合人行動線調整車道兩側植栽灌木規劃。 B.請調整沿街開放空間灌木植栽種類。 (2)請依「新北市都市設計審議原則」規定，屋脊裝飾物高度以不超過 6 公尺設置，並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目經結構技師簽證，並應依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架設置，原則同意。 5.請確認地下車道轉彎軌跡及長度符合建管規定。 6.本案依「新北市都市設計審議原則」自基地地界線退縮淨寬 1.5 公尺範圍應與鄰地順平處理，請修正。 7.本案綠覆率檢討有誤，採用喬木栽植時綠覆面之計算方法，請依附表一之米高徑 5-7 及 8-10 公分綠覆計算方式不同，請修正。 8.本案樓層高度、格柵請逕依建管規定辦理。 9.報告書部分： (1)各向剖面圖、附件資料及消防救災計畫，請依本府城鄉發展局公告範本製作。 (2)圖面比例有誤，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 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.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 1 月 7 日前辦理核備事宜。 (三)本案經設計單位於 111 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 111 年 3 月 18 日新北府城設字第 1110040560 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 111 年 4 月 8 日本市 111 年度第 6 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 779 地號 1 筆土地停車場新建工程(第 1 次變更設計)	案號	報告案第八案
說明	一、申請位置：新北市泰山區自強段 799 地號 1 筆土地。 二、設計單位：翰品聯合建築師事務所 建築師：簡順章。 三、申請單位：南亞科技股份有限公司 負責人：吳嘉昭。 四、土地使用分區：停車場用地(建蔽率 80%，容積率 960%)。 五、設計概要： (一)設計內容：地上 8 層，鋼骨構造，共 1 戶。 (二)建築基地面積：8,362 平方公尺。 設計建築面積：4,992.27 平方公尺。 設計建蔽率：59.7% ≤ 80%。 (三)總樓地板面積：40,276.8 平方公尺。 設計容積面積：39,403.54 平方公尺。 設計容積率：471.22% ≤ 960%(允建上限)。 (四)新建建築各層用途如下： 地下依至八層：停車空間。 屋突一層：停車空間、樓梯間。 屋突二層：樓梯間、水箱。 屋突三層：機械室。 (五)停車空間：應設汽車 133 輛，實設 901 輛(自設 768 輛)。 應設機車 133 輛，實設 644 輛(自設 511 輛)。 (六)餘詳報告書。 六、法令依據：本案依據本府 93 年 4 月 21 日北府城規字第 09303968481 號公告函、「都市計畫法新北市施行細則」第 45 條規定及「擬定林口特定區計畫(工十二工業區第一期)細部計畫」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 17 日新北府城設字第 1082406590 號函同意核備在案。 (二)本案設計單位於 110 年 10 月 26 日檢送都審報告書到府，提請 110 年 11 月 22 日專案小組審查，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。 1. 本府交通局意見(書面)：本局無意見。惟停車場出入口號誌應確實做好管控分流，避免車輛左右轉時發生碰撞。 2. 本府工務局意見(書面)： (1)建造執照請附第 1 次變更設計書表。		

- (2)開挖率檢討有誤。
 - (3)2-29 頁未用印。
 - (4)土管第 61 點，自行車檢討說明請確認。
 - (5)是否提出全區街廓法定退縮部分整體設計原則。
 - (6)自行車道系統及停放空間是否規劃。
 - (7)請自行確認防火避難、防火間隔規定。
 - (8)請確認樓地板面積、建築面積、容積樓地板面積等。
3. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市泰山區自強段 779 地號 1 筆土地，使用分區停車場用地，基地面積 8,362.00 平方公尺，興建地上 7 層無地下層共 1 戶之立體停車場，建築物高度 29.76 公尺，非屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」範圍，無須實施環境影響評估。
4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：
- (1)申請人檢附建照申請書 108 年 7 月 5 日，倘前開法令適用日無變更，應依 108 年 1 月 28 日發布實施「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)」案」土地使用分區管制要點修(增)訂條文檢討，前開通檢未指明變更部分，均以 106 年 4 月 13 日發布實施「變更林口特定區計畫(土地使用分區管制要點)(第二次專案通盤檢討)」為準，請申請人確認計畫書摘錄版本並核實檢討。
 - (2)另都市計畫法新北市施行細則與土管要點檢討之法定開挖率計算有誤(P2-8、P2-28)，請釐清修正。
 - (3)P2-11 業有關停車場用地容積率部分誤繕為 80%，請修正。
5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：查詢土地容積移轉申請案管理系統，尚查無容積移轉、工業區總量管制申請紀錄。
6. 法規檢討部分：查本案設計總容積樓地板面積已變更，請說明旨案是否已領得建造執照，倘涉及內政部函 87 年 7 月 2 日台內營字第 8772186 號函領得建造執照之建築物辦理變更設計法令適用部分，請修正。
7. 本案屋頂設置綠化及綠能部分，不得低於原核准設計值。
8. 本案倘有涉及將基地周邊之法定車位移入本基地，後續請於建築管理階段加註法定車位之使用，以確保符合法定程序。
9. 報告書部分：
- (1)本案設計建築面積、設計容積面積、開挖面積、各層樓地板面積、法定汽車位數量…等均已變更，惟報告書面積計算表及變更差異表均未說明，請確實檢討及釐清後修正。
 - (2)剖面圖請詳細標示退縮開放空間各處高程。
 - (3)報告書涉及本府工務局檢討相關法令及面積計算等部分，免於檢附報告書內說明及計算，請修正。

	(4)請更新基地現況照片並說明拍攝時間。 (5)報告書說明一樓平面配置涉及變更，惟報告書多頁一層配置圖仍為原核准圖面，請釐清後修正。 (6)變更框選部分不得大面積框選，且涉及變更部分請一併確實框選變更範圍。 (7)面積計算表請依範本編製，說明原核准及本次變更差異值，變更數字部分請以紅色註記，以利審閱。 (8)本案圖面變更部分未確實框選，請說明變更事由後確實框選變更範圍。 10. 本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。 11. 本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議牴觸。 12. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。 13. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。 14. 相關單位意見請酌參。 15. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 16. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發要點」於 110 年 12 月 6 日前辦理核備事宜。 (三)本案經設計單位於 111 年 1 月 11 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 111 年 3 月 22 日新北府城設字第 1102355770 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 111 年 4 月 8 日本市 111 年度第 6 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。