

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

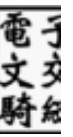
受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國112年12月7日
發文字號：新北府城設字第1122410233號
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本府112年12月1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13次會議紀錄，請查
照。

說明：

- 一、依據本府112年11月28日新北府城設字第1122348779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12月15日內檢附修正報告書送本府辦理核備。
相關作業規定請依作業要點辦理。未依規定期限送請都設
會審議或本府核備者，將駁回申請，並應重新提出申請。
- 三、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。
- 四、倘對本次會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯
誤，請於文到5日內提出書面意見，逾期視同無意見。



正本：黃主任委員國峰、邱副主任委員信智、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、李委員芝瑜、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、蘇委員志民、金委員肇安、教育部(討論案第1案)、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府環境保護局、新北市政府經濟發展局(討論案第2案)、財團法人台灣建築中心、財團法人明志科技大學(討論案第1案)、李兆嘉建築師事務所(討論案第1案、報告案第10案)、東林資產股份有限公司(討論案第2案)、三門聯合建築師事務所(討論案第2案)、興富發建設股份有限公司(討論案第3案)、梁正芳建築師事務所(討論案第3案)、李天鐸建築師事務所(報告案第1案)、楊振植建築師事務所(報告案第2案)、謝政吉建築師事務所(報告案第3案)、廖錦盈建築師事務所(報告案第4案)、承億建築師事務所(報告案第5案)、究竟聯合建築師事務所(報告案第6案)、陳柏壽建築師事務所(報告案第7案)、郭永增建築師事務所(報告案第8案)、佳陽聯合建築師事務所(報告案第9案)、蕭力仁建築師事務所(報告案第11案)

副本：台灣電力股份有限公司、社團法人新北市建築師公會、新北市不動產開發商業同業公會、新北市政府城鄉發展局開發管理科、新北市政府城鄉發展局計畫審議科、新北市政府城鄉發展局都市計畫科、新北市都市設計及土地使用開發許可審議會、新北市政府城鄉發展局政風室



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12月7日
發文字號：新北府城設字第1122410233號
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本府112年12月1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13次會議紀錄，請查
照。

說明：

- 一、依據本府112年11月28日新北府城設字第1122348779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12月15日內檢附修正報告書送本府辦理核備。
相關作業規定請依作業要點辦理。未依規定期限送請都設
會審議或本府核備者，將駁回申請，並應重新提出申請。
- 三、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。
- 四、倘對本次會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯
誤，請於文到5日內提出書面意見，逾期視同無意見。



正本：黃主任委員國峰、邱副主任委員信智、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、李委員芝瑜、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、蘇委員志民、金委員肇安、教育部(討論案第1案)、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府環境保護局、新北市政府經濟發展局(討論案第2案)、財團法人台灣建築中心、財團法人明志科技大學(討論案第1案)、李兆嘉建築師事務所(討論案第1案、報告案第10案)、東林資產股份有限公司(討論案第2案)、三門聯合建築師事務所(討論案第2案)、興富發建設股份有限公司(討論案第3案)、梁正芳建築師事務所(討論案第3案)、李天鐸建築師事務所(報告案第1案)、楊振植建築師事務所(報告案第2案)、謝政吉建築師事務所(報告案第3案)、廖錦盈建築師事務所(報告案第4案)、承億建築師事務所(報告案第5案)、究竟聯合建築師事務所(報告案第6案)、陳柏壽建築師事務所(報告案第7案)、郭永增建築師事務所(報告案第8案)、佳陽聯合建築師事務所(報告案第9案)、蕭力仁建築師事務所(報告案第11案)

副本：台灣電力股份有限公司、社團法人新北市建築師公會、新北市不動產開發商業同業公會、新北市政府城鄉發展局開發管理科、新北市政府城鄉發展局計畫審議科、新北市政府城鄉發展局都市計畫科、新北市都市設計及土地使用開發許可審議會、新北市政府城鄉發展局政風室



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 13 次大會會議紀錄

- 一、時間：112 年 12 月 1 日(星期五)上午 9 時 30 分。
- 二、地點：本府 28 樓西側都委會會議室。
- 三、主持人：邱副主任委員信智代理。
- 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、審議事項：

(一)報告案：

1. 立信建設板橋區江翠段 166 地號等 5 筆土地住商大樓新建工程(第 1 次變更設計)。
2. 威堡建設淡水區海鷗段 768 地號等 15 筆土地集合住宅新建工程。
3. 寶國建築經理淡水區馬偕段 132-3 地號等 14 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
4. 德弘建設及田原開發林口區力行段 1025-1 地號等 5 筆土地一般零售業、日用零售業及集合住宅新建工程。
5. 南吉廣告工程八里區埤頭段 250-1 地號 1 筆土地作業廠房新建工程。
6. 國立歷史博物館中和區員山段 892-5 地號等 14 筆土地典藏文物庫房新建工程。
7. 家信建設三峽區大學段一小段 27 地號 1 筆土地店鋪、集合住宅新建工程。
8. 李連財三芝區茂長段 137 地號 1 筆土地住宅新建工程。
9. 康克玻璃實業八里區埤頭段 129 地號 1 筆土地廠房新建工程。
10. 阜和聯建設金山區金山一段 9、10 地號等 2 筆土地旅館、商業及集合住宅新建工程。
11. 國家住宅及都市更新中心土城區頂新段 287-2 地號等 11 筆土地頂福安居社會住宅新建統包工程(第 2 次變更設計)。

(二)討論案：

1. 財團法人明志科技大學泰山區中山段 481-1 地號等 26 筆土地廠房新建工程。
2. 東林資產林口區建林段 392 地號 1 筆土地台灣新北市東森集團全球營運總部新建工程(第 3 次變更設計)。
3. 興富發建設新莊區副都心段一小段 394 地號等 5 筆土地商業大樓新建工程(第 1 次變更設計)。

八、散會：上午 11 時 30 分。

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 112 年度第 13 次會議簽到冊

日期	中華民國 112 年 12 月 1 日 (星期五) 上午 9 時 30 分		
地點	新北市政府 28 樓西側都委會會議室		
主任委員			
副主任委員	邱俊雄		
出席委員	簡委員連貴		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		吳委員杰穎 吳杰穎
	李委員麗雪	李麗雪	孟委員繁宏
	董委員娟鳴		江委員彥霆 江彥霆
	周委員繼祖	周繼祖	賴委員宏嘉 賴宏嘉
	曾委員光宗	曾光宗	李委員泰陽 李泰陽
	古委員禮淳	古禮淳	林委員秀芬
	鍾委員九如		游委員雅婷
	李委員芝瑜		蘇委員志民 李芝瑜
	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 13 次會議

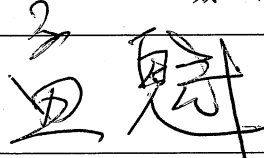



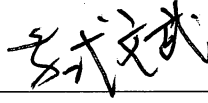
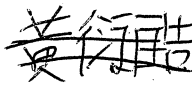


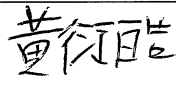
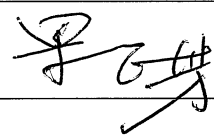
列席單位 簽到冊

壹、時間：中華民國 112 年 12 月 1 日(星期五) 上午 9 時 30 分

貳、地點：新北市政府 28 樓西側都委會會議室

參、出席單位/人員：

單位	職稱/科室	簽名處
新北市政府工務局		
新北市政府交通局		
新北市政府環境保護局		
教育部(討論案第 1 案)		請 假
新北市政府經濟發展局 (討論案第 2 案)		廖思暉 蔡文鈞
財團法人台灣建築中心 (討論案第 2、3 案)		
台灣電力股份有限公司		
新北市政府城鄉發展局		李淑鈴
		吳敏淳
		江青翠
		蔡正旻 宋思業
		劉翊翎 李如晴
		廖家欣 李元亨
		謝煜飛 連福琴
		林淑蓉 李曉華 蔡翔宇

單位	職稱	簽名處
財團法人明志科技大學 (討論案第1案)	總務長	²  
李兆嘉建築師事務所 (討論案第1案、 報告案第10案)	建築師	
東林資產股份有限公司 (討論案第2案)		
三門聯合建築師事務所 (討論案第2案)		
興富發建設股份有限公司 (討論案第3案)		 
梁正芳建築師事務所 (討論案第3案)	專員	  
李天鐸建築師事務所 (報告案第1案)		
楊振植建築師事務所 (報告案第2案)		
謝政吉建築師事務所 (報告案第3案)		
廖錦盈建築師事務所 (報告案第4案)		
承億建築師事務所 (報告案第5案)		
究竟聯合建築師事務所 (報告案第6案)		
陳柏壽建築師事務所 (報告案第7案)		

單位	職稱	簽名處
郭永增建築師事務所 (報告案第 8 案)		
佳陽聯合建築師事務所 (報告案第 9 案)		
蕭力仁建築師事務所 (報告案第 11 案)		

案由	財團法人明志科技大學泰山區中山段481-1地號等26筆土地廠房新建工程	案號	討論案 第一案
說明	<p>一、申請位置：泰山區中山段481-1、483-2、551-1、552、553、554、555、556、556-1、557、558、559、560、567、568、569、597、598、599、600、601、603、604、605-1、606-2、606-3地號等26筆土地</p> <p>二、設計單位：李兆嘉建築師事務所 建築師：李兆嘉</p> <p>三、申請單位：財團法人明志科技大學 負責人：王文淵</p> <p>四、土地使用分區：甲種工業區(建蔽率60%，容積率210%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上5層，地下2層，鋼筋混凝土構造，共1戶。</p> <p>(二)建築基地面積 ： 16,763.58平方公尺。</p> <p> 設計建築面積 ： 7,378.75平方公尺。</p> <p> 設計建蔽率 ： 44.02%≤60%。</p> <p>(三)總樓地板面積 ： 46,161.91平方公尺。</p> <p> 設計容積面積 ： 35,203.51平方公尺。</p> <p> 設計容積率 ： 210%≤210%(法定上限)。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p> 地下二至地下一層 ： 停車空間。</p> <p> 地上一層 ： 廠房、門廳、車輛試驗中心。</p> <p> 地上二至五層 ： 廠房、梯廳。</p> <p> 屋突一至二層 ： 樓梯間、機房。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車132輛，實設159輛(自設27輛)。</p> <p> 應設機車132輛，實設134輛(自設2輛)。</p> <p> 應設自行車20輛，實設20輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案係依「都市計畫法新北市施行細則」第45條第1款規定：本案屬申請基地面積大於6,000平方公尺，且總樓地板面積大於30,000平方公尺者，應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。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案設計單位於111年8月16日提送都審報告書到府，提請111年9月1日專案小組審議，結論為111年9月15日前辦理續審事宜。本案逾期未提送都市設計審議修正報告書辦理續審，經本府以111年9月30日新北府城設字第</p>		



1111563477號函駁回在案。

(二)本案依程序重新申請，提經111年12月23日第1次專案小組、112年2月10日第2次專案小組及112年3月10日本市112年第2次大會討論審議，決議如下：考量本案涉及工業區使用尚未釐清，爰依「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。經本府以112年4月7日新北府城設字第1112341614號函駁回在案。

(三)本案設計單位於112年9月5日提送都審報告書到府，提請112年9月15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、財團法人台灣建築中心意見(書面)：

(1)綠建築標章部分：

甲、依都市計畫法新北市施行細則第46條「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，應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上」，本案依執照申請書基地面積16763.58與總樓地板面積45783.47皆符合上述規定，應申請銀級(或以上)綠建築。

乙、本案尚無標示法令適用期，依所檢附的建築執照申請書日期111年8月1日及建築物使用用途初步判別所適用版本應為綠建築評估手冊2019年版，惟目前尚未檢附相關綠建築檢討評估資訊，請補充本案綠建築標章初步規劃內容、各指標項目檢討及各指標評估表。

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

(2)智慧建築標章部分：

甲、依都市計畫法新北市施行細則第46條「申請基地……且總樓地板面積大於三萬平方公尺者，應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上」，本案總樓地板面積為45783.47平方公尺(大於三萬平方公尺)，應申請銅級(或以上)智慧建築。

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

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

2、教育部意見：本案用途應以「教育」、「實習」使用為主，不得興建與教學研究或實習無關之工廠，另有關本案基地位於甲種工業區部分，基於管用合一，希望校方辦理都市計畫變更為文教用地。

3、本府環境保護局意見(書面)：查所附資料本案建築物用途為「一般廠房」與教育部前以112年6月30日臺教技(二)字第1120062026A號函轉明志科技大學辦理試量產研發生產大樓新建計畫之建築用途不一致，本案涉



及環境影響評估部分說明如下：

- (1) 本案基地位於本市泰山區中山段481-1等26筆地號，基地面積1,6763.58平方公尺，興建2幢4棟地上5層地下2層共1戶之一般工廠（研究廠房），建築物高度25.2公尺，場址位屬山坡地，本案倘屬明志科大學新增校區範疇，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條規定，倘擴建累積開發面積未達5公頃以上，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。
- (2) 本案倘非屬明志科大學校區擴建計畫，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。
 - 甲、應於設廠前取得設立許可之工廠，於申請設立時認定。
 - 乙、非屬應於設廠前取得設立許可之工廠，依下列方式認定：
 - 丙、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。
 - 丁、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。
 - 戊、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條規定，本案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條各款情形之一者，仍應實施環境影響評估。

4、本府交通局意見(書面)：

- (1) 請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道寬度/坡度、緩衝空間、轉彎處5M截角圓弧、60度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施、行穿線。
- (2) 停車場內部各種車輛(含汽車及機車)動線規劃應避免交織，請調整配置或加強安全警示設施。
- (3) 基地停車位檢討須符合土管、建技及都市審議規則外，尚需滿足本案開發交通量衍生之實際停車需求；故請依土地使用以樓地板面積推估基地汽、機車停車產生率並計算停車需求(並請註明相關參數資料來源)，基地所設停車格位數量仍須滿足基地衍生需求，並予內部化處理；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。
- (4) 無障礙停車位請依相關規定檢討設置數量，並於平面圖清楚標示，其設置位置應鄰近梯廳且避免穿越車道。
- (5) 本案於基地地面層規畫貨車裝卸車位是否有足夠迴車空間及增加安全警示設施，並於尖峰時段派專人導引。
- (6) 請補充本案自行車動線及說明外圍車道行駛方向設置緣由。



5、本府工務局意見(書面)：

- (1)請檢討建築技術規則工廠專章。
- (2)P7-1-3一樓平面圖，建築面積範圍及法空範圍請上色。
- (3)請將開挖範圍套繪至1樓平面。
- (4)請檢附配置圖，並於配置圖繪製基地與建築線連接之私設通路，及檢附同意書。
- (5)緊急進口請檢討。
- (6)建築物樓層高度，請依建築技術規則第164條規定檢討。
- (7)請詳列各層面積及容積樓地板面積計算式。
- (8)請檢討逃生之步行距離及重複步行距離。
- (9)車道請標註斜率及寬度。
- (10)是否設置無障礙汽機車位，請釐清。

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

7、本府城鄉發展局都市設計科意見：有關建築師於簡報指出本案都市設計審議自111年9月1日審議迄今部分，本案位於甲種工業區因設計單位對於本案建築物使用用途定義不清，且本案建築物申請都市設計審議用途為「一般廠房」與提報教育部辦理「試量產研發生產大樓」新建計畫之建築用途不一致，故本案於111年9月30日及112年4月7日2次駁回本案都市設計審議在案，申請單位續於112年9月5日重新申請都市設計審議。本案計畫內容應符合相關法令及主管機關規定後申請辦理都市設計審議，而非先行送審再於審議程序中釐清，本市辦理都市設計審議作業程序及期限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。

8、甲種工業區土地使用違規疑慮：

- (1)有關本府環境保護局書面意見(略以)：「…，查所附資料本案建築物用途為「一般廠房」與教育部前以112年6月30日臺教技(二)字第1120062026A號函轉明志科技大學辦理試量產研發生產大樓新建計畫之建築用途不一致，…」，請確實依本案辦理都審廠房新建工程內容(含空間名稱)再提報教育部確認，並確認本案是否涉及環境影響評估。
- (2)本案位於甲種工業區，為避免建築物違反都市計畫使用衍生社會及環境問題，本府政策是以杜絕新增案例，嚴格管理的作法與方式，並加強稽查，可連續罰鍰。本案建築計畫須與提送教育部計畫內容相符，倘涉及工業區總量管制項目，應依規定申請。
- (3)承上，教育部於112年6月30日函復明志科大興建「試量產研發生產大樓」案，不得興建與教研究或實習無關之工廠部分，本案應於建築計畫一節敘明規劃用途及使用者(學生、教師…等)，補充本廠區員工與師生人數及車輛估算，以照顧師生通行、學生用餐與景觀休憩使用等機能需求合理規劃，並符合教育部意見及都市計畫、建管等相關法令規定。



9、山坡地檢討：

- (1)本案屬法定山坡地，請檢附山坡地專章檢討，並檢附坵塊坡度分析圖以確認是否排除不可開發範圍，說明本案GL高程設定及景觀配置圖、排水圖、剖面圖上詳實標示擋土設施、人行步道、車道與鄰地之高程及本案絕對高程位置。
- (2)仍請依111年12月23日第1次專案小組決議第4點第6款：「北側9米高擋土牆與建築物距離請依建築技術規則264條第2款擋土牆上有構造物載重規定檢討，並請申請單位儘速送坡審審查。」及112年3月10日本市112年第2次大會決議第3點：「本案涉及山坡地開發安全及鄰地退縮距離檢討部分，請儘速依規定提送加強山坡地審查，並依通過內容辦理。如涉及計畫內容調整應依程序辦理都審變更。」儘速依規定提送加強山坡地審查。

10、交通規劃：

- (1)依「新北市都市設計審議原則」車道出入口應以一處寬度8公尺一下設置，有關本案目前規劃兩處出入口，且寬度都超過18公尺以上部分，經申設單位表示係由建築線1處出入口以私設通路進出內化處理，惟本案位於明志科大「實習區」內，建築物車輛及人員都需借由明志科大出具土地同意書以私設通路進出，故應以校園全區動線系統說明本案建築基地、學校與聯外交通之關係，避免本案造成校園交通瓶頸。
- (2)承上，本案鄰近基地「泰山區中山段620-4地號1筆土地」曾經欲以此私設通路指建築線以申請林口都市計畫提高基准容積，為避免本私設通路日後指定建築線設置多處車道出入口造成日後交通衝擊，本案應依申請大會提請112年3月10日本市112年第2次大會審議報告書：「私設通路部分屬基地內通路，未來亦無其他基地開發指定建築線之計畫，故無交通外溢之問題」內容辦理。
- (3)考量物流、臨停等停車需求，新建案於建築基地內化車道出入口整合，整體規劃留設臨停裝卸車位，另本案達交評審查門檻，請依規定提送審查。
- (4)本案依111年12月23日專案小組決議第3點第1款(略以)：「...，考量使用者及接洽單位臨停需求，設置法定車位數加計2%設置裝卸、臨停、垃圾車暫停車位車位，該車位不得計入法定及自設停車數量。」相關法規檢討應一併修正。

11、全街廓規劃：

- (1)本案依教育部來函表示不得興建與教研究或實習無關之工廠，故本案應檢附學校整體規劃(具尺寸平面圖說，而非僅以泡泡圖說明)，說明本案建築基地、學校與聯外交通動線系統。
- (2)有關本案「實習區」與「教學區」之間以人行陸橋串聯部分，考量人行友善，請於人行陸橋上下橋處加大節點空間。
- (3)有關本案提出考量環境友善增設人行道部分，應依規定設置路緣石以避免人車通線交織，並檢附相關平面、剖面圖說。

12、景觀規劃：

- (1)本案興建與教學研究及實習有關之空間，請說明如何與學校校區串連，並供師生實際需求規劃留設外部景觀空間。



(2)本案應以校園規劃標準，並採用低衝擊開發手法如規劃草溝收集地表雨水逕流，滯洪池應以生態滯洪池規劃。

(3)本案應以生態景觀，植栽選種以多樣性原生植物，植栽軟化擋土牆及建築。

13、有關112年3月10日本市112年第2次大會決議第7點：「本案建築立面設置垂直遮陽部分，請考量建築物座向方位檢討修正。」請依決議檢討修正並以淨零碳規劃理念設計。

14、修正後應不得違反原歷次會議紀錄決議。

15、報告書部分：

(1)法規檢討回覆有誤，並應詳敘檢討內容，且應詳實標註參考頁碼。

(2)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。

(3)報告書內容請依建議目錄排列，於圖說應標示各項退縮空間範圍(法定退縮、鄰棟間隔等)及人行空間寬度等，並請適度放大各建築平面圖說比例，以利審閱。

16、本案建造執照於111年8月1日掛件申請，依本府108年6月17日新北府工建字第1081024025號函說明三(略以)：「... (一)基於市府一體概念，各平行分會機關宜於建照收件後120天(4個月)內完成所有程序(含容移3階公文)及核發審查通過之報告書(核定本)為原則。...」，惟本案都市設計審議於111年8月16日始申請都市設計審議且於本府於111年9月30日及112年4月7日2次駁回本案都市設計審議在案，未符上開號函平行分會時效，故建造執照之辦理期限逕依建管規定辦理，且日後不得因申請都市設計審議作為本案建造執照展延理由。

17、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。

18、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。

19、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

20、以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於112年9月29日前辦理續審事宜。

(四)本案設計單位於112年9月28日、112月10月18日提送都審報告書到府。112月10月27日召開「財團法人明志科技大學泰山區中山段481-1地號等26筆土地廠房新建工程」一案涉及建築物用途法令疑義研商會議，續提請112年11月10日專案小組審議，本案依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，本案達大會討論案規模經作業單位確認後，續提大會討論，決議如下：

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

2、財團法人台灣建築中心意見(書面)：



(1)綠建築標章：

- 甲、依本次修正回覆說明，本案申請銀級候選綠建築證書及綠建築標章。
- 乙、本次檢附資料未檢附綠建築設計及檢討評估說明等相關內容，後續請依112年9月15日專案小組會議意見說明辦理。

(2)智慧建築標章(銅級)：

- 甲、依本次修正回覆說明，本案申請銅級候選智慧建築證書及智慧建築標章。
- 乙、(前次意見未修正)本案依前揭條例需檢討評估智慧建築，惟尚未檢附相關智慧建築檢討評估資訊，請補充本案智慧建築標章初步規劃內容、各指標項目檢討及各指標評估表，請依照智慧建築標章八大指標分別敘述其相關內容。

丙、低碳(低蘊含碳)建築：

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

3、教育部意見(書面)：前已於112年10月25日臺教技(二)字第1120104159號及11月7日臺教技(二)字第1120108846號等2函，就本部意見回復，建請參酌。

(1)教育部112年10月25日臺教技(二)字第1120104159號：本次會議本部意見同112年4月21日臺教技(二)字第1120039904號及112年6月30日臺教技(二)字第1120062026A號2函，明志科技大學計畫興建「試量產研發生產大樓」，並集中十大校級研究中心於該大樓，作為大三學生實務實習、大四學生專題研究之場域，縮短學用落差一案規劃，本部知悉，其建物用途非與教學研究或實習無關之工廠。

(2)教育部112年11月7日臺教技(二)字第1120108846號：旨揭會議紀錄本部無修正意見，另結論涉及基地位置一節，經查基地坐落之土地係屬財團法人明志科技大學所有之校地，惟非屬該法人所設



學校師生教學及活動範圍。

4、本府環境保護局意見(書面)：據所附資料載：本案基地位於本市泰山區中山段481-1等26筆地號，基地面積16,763.58平方公尺，興建2幢4棟地上5層地下2層共1戶之廠房，建築物高度25.2公尺，場址位屬山坡地，涉及環境影響評估部分說明如下：

- (1)依新北市政府城鄉發展局112年11月2日新北城設字第1122151517號函之「財團法人明志科技大學泰山區中山段481-1地號等26筆土地廠房「新建工程」一案涉及建築物用途法令疑義研商會議紀錄，倘經申請單位確認本案申請基地非屬明志科大籌設許可範圍，依開「發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第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。
- (2)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條規定，本案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條各款情形之一者，仍應實施環境影響評估。
- (3)本案倘屬明志科技大學新增校區範疇，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條第1項第1款規定，倘擴建累積開發面積未達5公頃以上，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)另本案倘涉及「學校以外之研究機構，設有化學、醫藥、生物、有害性、同步輻射或高能量實(試)驗室」，則需依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第23條第1項第3款規定重新憑判。

5、本府交通局意見(書面)：

- (1)承前次意見(一)、(五)，仍請於相關圖說清楚標示本案車道出入口寬度、車道寬度/坡道、緩衝空間、60度視距分析及裝卸車輛進出轉彎軌跡等內容；並確實於尖峰時段派員引導裝卸車輛進出，以避免人車動線交織情形。
- (2)承前次意見(三)，請補充說明本案預計引進人數(包含員工數、實習學生數、參訪客等)，並據以評估衍生停車需求，以確保停車需求內部化滿足。
- (3)承前次意見(六)，未見相關補充說明，請確實依意見回復說明。

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

7、甲種工業區使用：

- (1)本案基地係屬都市計畫甲種工業區，財團法人明志科技大學(以下簡稱明志科大)向「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)申請用途為「廠房」之都市設計審議，惟教育部分別以112年2月15日臺教技(二)字第1120016009號函復明志科技大學辦理「新校區產學研究大樓新建計畫案」，及112年6月30日臺教技(二)字第1120062026A號函復明志科技大學辦理「試



量產研發生產大樓新建計畫」之建築用途不一致，並於上開號函說明不得興建與教研究或實習無關之工廠。

(2)承上，為確認本案建築物使用用途，本府城鄉發展局於112月10月27日召開研商會議，依教育部意見明志科大計畫興建「試量產研發生產大樓」，並集中十大校級研究中心於該大樓，作為大三學生實務實習、大四學生專題研究之場域，其建物用途非與教學研究或實習無關之工廠，另本案基地位置一節，經查基地坐落之土地係屬財團法人明志科技大學所有之校地，惟非屬該法人所設學校師生教學及活動範圍。

- 8、有關本案與學校校區串連部分，為確保行人安全及品質請補充校園人行動線與管制說明及南一路實際使用狀況，有關南一路北側新增4公尺人行道部分，請沿南一路設置1.5公尺寬植栽帶種植喬木遮蔭及2.5公尺人行通道，並改善南一路南側既有人行道，及加強安全措施。
- 9、有關前次意見三(三)(略以)：「考量物流、臨停等停車需求，新建案於建築基地內化車道出入口整合，整體規劃留設臨停裝卸車位，…」，請檢附修正對照圖說，依決議修正。
- 10、有關前次意見五(三)：「本案應以校園規劃標準，並採用低衝擊開發手法如規劃草溝收集地表雨水逕流，滯洪池應以生態滯洪池規劃。」部分，本案對低衝擊開發手法的利用應有誤解，請加強應用手法的理解應用。4處滯洪池、草溝等，補充高程，確定逕流水流向及再利用。下雨前後差異比較，請補充設定的時雨量、蒐集面積、摩擦系數等內容。
- 11、仍請依前次意見：「本案應以生態景觀，植栽選種以多樣性原生植物，植栽軟化擋土牆及建築。」建議以植栽軟化擋土牆，並請考量擋土牆之排水銜接系統。
- 12、請確實檢討滯洪池與基地水路、高程及排水方向，並補充滯洪池與坡坎之關係及功能。
- 13、本案加強山坡地審竣圖說請檢附於報告書附件，以利檢核是否與都審報告書一致。
- 14、歷次會議紀錄請詳實討，相關配置應一併配合調整修正。
- 15、報告書部分請檢附比例尺正確圖說，以利檢核。
- 16、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。
- 17、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。
- 18、以上內容申請單位得先據以修正圖說。
- 19、以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於112年11月24日前辦理續審事宜。

(五)本案設計單位於112年11月22日函送報告書到府。

八、以上提請112年12月1日本市112年度第13次大會討論。



<p>提請 確認 及討 論事 項</p>	<p>一、本案依「新北市都市設計審議及土地使用開發許可審議作業要點」第3點第一項第一款第一目規定，基地面積大於6,000平方公尺且總樓地板面積大於30,000平方公尺者，經專案小組審議後，應提大會審議。</p> <p>二、提請大會討論事項：</p> <p>(一)建築物使用用途。</p> <p>(二)廠區與校園人行動線規劃。</p> <p>(三)低衝擊開發及低碳建築。</p>
<p>本 次 審 查 相 關 單 位 意 見</p>	<p>一、教育部意見(書面)：本次會議本部意見同教育部112年10月25日臺教技(二)字第1120104159號及112年11月7日臺教技(二)字第1120108846號2函。</p> <p>二、台灣電力股份有限公司意見(書面)：經查旨揭建案鄰近皆無電桿，故無電纜地下化及留設額外配電設備空間需求，惟考量日後路燈用電申請應事先預留綠地、公園或公共設施帶以提供路燈專屬配電場。</p> <p>三、本府環境保護局意見(意見)：涉及環境影響評估部分，本局無新增意見，請依照本局歷次審查意見辦理。</p> <p>四、本府交通局意見(書面)：本次報告書仍未見於圖說補充停車場出入口相關規劃設計、自行車動線、外圍車道行駛方向設置緣由等內容，仍請補充；另請補充本案評估之衍生停車需求等相關數據，以確保停車需求內部化滿足。</p> <p>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，尚無容積移轉案件申請紀錄；查詢新北市工業區總量管制系統，尚無總量管制案件申請紀錄。</p>
<p>決 議</p>	<p>本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意核備；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。</p> <p>一、本案基地係屬都市計畫甲種工業區，有關本案申請用途為「廠房」之都市設計審議，經教育部說明本案興建「試量產研發生產大樓」，並集中10大校級研究中心於該大樓，作為大三學生實務實習、大四學生專題研究之場域，其建物用途非與教學研究或實習無關之工廠，後續使用依教育部規定辦理。</p> <p>二、考量周邊仍有未開發學校土地，請提出整體校園整體規劃構想，作為後續開發依循。</p> <p>三、開放空間部分：</p> <p>(一)戶外空間請增加學生休憩場域空間之規劃。</p> <p>(二)有關本案與校區人行通道串連部分，依專案小組意見沿南一路設置1.5公尺寬植栽帶種植喬木遮蔭及2.5公尺人行通道，改善南一路南側既有人行道，加強師生通行安全。</p> <p>四、建築計畫部分應增加學生休憩場域空間規劃。</p> <p>五、車道出入口考量人行安全，汽車斜坡道請自人行空間退縮6公尺緩衝空間設置。</p> <p>六、喬木植栽請採原生樹種設置。</p> <p>七、本案依「都市計畫法新北市施行細則」第44條規定，屋頂應設置1/2面積以上綠化或綠能設施，有關本案全部設置太陽光電板部分，考量淨零碳節能隔熱及立體綠</p>



化，本案屋頂綠化面積應至少1/2以植栽綠化並結合學生休憩場域規劃。

八、低衝擊開發部分請加強透保水整體規劃。

九、以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於112年12月15日前辦理核備事宜。



案由	東林資產新北市林口區建林段392地號等1筆土地全球營運總部新建工程規劃案(第3次變更設計)	案號	討論案 第二案
說明	<p>一、申請位置：林口區建林段392地號1筆土地。</p> <p>二、設計單位：三門聯合建築師事務所 建築師：白省三、李式斌。</p> <p>三、申請單位：東林資產股份有限公司 負責人：廖尚文。</p> <p>四、土地使用分區：第六種產業專區(建蔽率60%，容積率300%)。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：</p> <p>1、展演中心(C棟)：地上6層，地下4層，鋼骨構造。</p> <p>2、文創中心(B棟)：地上6層，地下4層，鋼骨構造。</p> <p>3、辦公大樓(A棟)：地上38層，地下4層，鋼骨構造。</p> <p>合計共12戶。</p> <p>(二)建築基地面積：21,665.83平方公尺。</p> <p>設計建築面積：11,145.41平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：51.44%≤60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：140,784.57平方公尺。</p> <p>設計容積面積：74,097.13平方公尺。</p> <p>設計容積率：342%(含獎勵容積)≤342% [300*(1+10%+4%)](允建上限)。</p> <p>大規模開發獎勵：6,499.74平方公尺(10%)。</p> <p>開放空間獎勵：2,599.89平方公尺(4%)。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>1、展演中心(C棟)：</p> <p>地下三至四層：停車空間、機電空間。</p> <p>地下一至二層：展演後場空間。</p> <p>地上一至四層：前廳、展演廳。</p> <p>地上五層：機電空間。</p> <p>地上六層：多功能場館設施。</p> <p>2、文創中心(B棟)：</p> <p>地下二至四層：停車空間、機電空間。</p>		



- 地下一層 : 機車停車場、機電空間。
- 地上一層 : 餐廳、商場、新媒體製作暨後製中心、
多功能場館設施。
- 地上二層 : 餐廳、商場、新媒體製作暨後製中心。
- 地上三至四層 : 攝影棚。
- 地上五層 : 餐廳、商場、多功能場館設施。
- 地上六層 : 機電空間。
- 屋突一層 : 樓電梯間、機房。
- 屋突二至三層 : 機梯間、機房。

3、辦公大樓(A棟):

- 地下四層 : 機電空間。
- 地下三層 : 產業辦公室。
- 地下二層 : 機電空間、餐廳、產業辦公室。
- 地下一層 : 產業辦公室、防災中心。
- 地上一層 : 大廳、餐廳。
- 地上二層 : 門廳。
- 地上三至四層 : 健身及娛樂服務業。
- 地上五至六層 : 攝影棚、產業辦公室-國際媒體
中心。
- 地上七層 : 產業辦公室-員工餐廳。
- 地上八至九層 : 產業辦公室。
- 地上十層 : 產業辦公室-員工休閒中心。
- 地上十一層 : 攝影棚。
- 地上十二至十七層 : 產業辦公室。
- 地上十八層 : 機電空間、中繼機房、避難空間。
- 地上十九至二十層 : 攝影棚。
- 地上二十一至二十三層 : 產業辦公室。
- 地上二十四層 : 健身及娛樂服務業、餐廳。
- 地上二十五層 : 餐廳。
- 地上二十六至二十七層 : 產業辦公室。



- 新北市政府城發局
- | | |
|------------|--------------|
| 地上二十八層 | ：旅館附屬餐廳。 |
| 地上二十九層 | ：旅館大廳、附屬空間。 |
| 地上二十八層 | ：旅館附屬空間。 |
| 地上三十一至三十六層 | ：旅館客房。 |
| 地上三十七層 | ：產業辦公室、攝影棚。 |
| 地上三十八層 | ：產業辦公室。 |
| 屋突一層 | ：樓電梯間、機房、水箱。 |
| 屋突二至三層 | ：樓梯間、機房、水箱。 |

(五)停車空間：應設汽車883輛，實設1,015輛(自設132輛)。

應設機車883輛，實設883輛。

應設自行車266輛，實設266輛。

(六)餘詳報告書。

六、法令依據：

本案依據「都市計畫法新北市施行細則」第45條及「變更林口特定區計畫(土地使用分區管制要點)(第二次專案通盤檢討)案」第3點規定、「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)書」第62條(略以)：「為鼓勵大規模整體開發，經各市政府都市設計審議通過者，得予容積獎勵…。」規定，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12月2日新北府城設字第1102039496號函同意核備。

(二)本案前經本府111年5月31日新北府城設字第1110501537號函第1次變更設計同意核備。

(三)本案前經本府112年6月15日新北府城設字第1112366644號函第2次變更設計同意核備。

(四)本案因調整樓層高度、空間使用類組、景觀及立面調整，設計單位於112年10月13日函送都審報告書到府，提請112年11月16日專案小組審查，決議為本案依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，因開放空間規劃及樓層高度放寬部分，經作業單位確認後，續提大會討論。

1、景觀變更部分，請於開放空間獎勵專章，補充開放空間範圍圖面確實套繪景觀配置，確認開放空間公共性、開放性及使用性不低於原核准，並請依下列意見修正：

(1)本次調整文創棟東側開放空間景觀配置部分：

甲、文創棟東側出入口南側新增植栽穴，造成共同梯廳出入口區隔，影響人行出入，且開放性不足，請依原核准規劃。

乙、文創棟東側出入口北側植栽穴增加設置範圍，造成開放空間硬鋪面減少，請修正依原核准規劃。另增加喬木規劃部分，請確實於喬木植栽章節說明增設喬木之規劃內容，並應確保樹



穴深度符合規定。

丙、有關文創棟東側開放空間本次變更取消植栽穴以硬鋪面規劃部分，考量遮蔭植栽平均分布及整體開放空間使用性不低於原核准，請依原核准補充植栽穴、喬木規劃，整體景觀照明、街道家具、灌木及植被分布請一併依原核准規劃。

丁、廣場中央樹穴灌木及街道家具變更影響開放性及街道家具使用性，請依原核准規劃。

戊、整體開放空間不得以花台及土丘規劃植栽穴，涉及開挖範圍覆土深度不足部分，應確實降板規劃以確保喬木樹穴深度達1.5公尺以上，並請於剖面圖確實繪製樹穴剖面確認。

(2)於汽車坡道南側與辦公大樓間串連文化二路沿街開放空間及廣場之通道部分，為避免因車道造成空間之切割造成破碎，請依下列意見修正：

甲、該處通道硬鋪面寬度請依原核准設置，本次修改植栽穴範圍請依原核准修正。

乙、為確保通道自明性，沿街植栽穴新增喬木請依原核准規劃取消設置，請修正。

丙、請將汽車坡道南側與辦公大樓間串連沿街退縮及廣場式開放空間範圍一併依「新北市公共開放空間管理維護基金計算運用要點」規定，納入不計獎勵部分提撥管理維護基金，確保後續通行以提升開放空間使用性。

丁、本案地面層景觀鋪面請依歷次會議決議，考量人行安全應以順平設置，取消汽車坡道南側與辦公大樓間之階梯，請修正。

(3)涉及原核准決議，有關文化二路側無遮簷人行道樹穴寬度，請依原核准維持點穴式植栽樹穴布設。

(4)依本區都市計畫書規定應留設南北向帶狀開放空間軸及都市風廊部分，本府業於110年4月29日及同年5月11日召開本計畫區開放空間研商會議，本案北側應與鄰地開發案合併留設中心廣場開放空間總寬度達26公尺(分別自地界線兩側各退縮13公尺寬硬鋪面及植栽帶)，以創造引導本區商業人潮活動廣場。另為確保開放空間人行順平無高差，本案應配合廣場用地及公車站用地設計高程，且坡度以不大於4%設計：

甲、基地北側應留設13公尺寬開放空間部分，本次變更景觀配置增加綠帶面積限縮人行通行範圍，請依前開會議決議以點穴式植栽樹穴設置，以提供充足之地面層活動通行空間。

乙、本案各圖面高程因建築師檢討不實多有不符，請重新確認依前開會議結論設置全區各處高程，以確保順平設置，景觀剖面圖A及H請確認高程相符，並請補充放大平面圖並詳細標註文創廣場之各處高程，以確保順平設置。

(5)景觀剖面圖D請清楚標示變更內容，確保開放空間部分與原核准一致，於7.5公尺退縮後增加之2公尺緩衝綠帶部分請一併以隔離綠帶設置，以確保開放空間之開放性。另各景觀剖面圖應標註開放空間及法定退縮範圍並詳標尺寸。



- (6)辦公棟地下庭園部分，請確認規劃內容，並避免多次變更導致圖面不相符，浪費行政資源，並請確保不影響公共空間，請建築師確實檢核相關圖面併簽證負責。
- (7)請補充展演棟南側車道出入口處之景觀剖面，說明本次修正內容，並確認灌木覆土深度依規定達60公分以上。
- (8)景觀照明部分請取消照樹燈規劃，並請以景觀高燈補足照明不足部分，請修正。
- (9)街道家具規劃部分，考量後續維管及使用安全性，請取消互動遊戲設施規劃，並修正圖面表示方式，確實標註街道家具設置位置，對應圖例說明街道家具型式，請修正。
- (10)景觀相關樹種調整請考量加強樹穴導排水規劃。

2、本案地面層綠化不足1/2部分得以屋頂綠化補足，惟本次變更增加地面層綠化造成開放空間人行動線寬度減少，與歷次會議決議不符，故仍應依原核准圖面分別檢討地面層及各棟屋頂層之綠化面積及綠覆面積，皆不得低於原核准數值，且不得影響開放空間開放性，並請依下列意見修正：

- (1)本案無法綠化面積檢討有誤，請修正，並請確實依意見調整景觀配置後，影響無法綠化面積部分應一併檢討修正。另建築面積變更影響綠化面積計算，請一併修正。
- (2)地上6層增設水池部分，因涉及地面層綠化不足以屋頂綠化補足，且變更後綠化量低於原核准，故不同意變更，請確實檢討綠化面積及綠覆面積不得低於原核准規劃。
- (3)本次變更地上6層綠化面積減少以屋頂層綠化增加補足部分，考量綠化範圍之可及性，請依原核准將植栽綠化設置於地上6層。

3、變更地上19~29層使用用途及25、28、29層樓層高度部分：

- (1)本案於企業辦公棟(A棟)地上24、25及28層變更為(B3)餐廳使用，請依下列意見修正：

甲、變更為餐廳使用是否符合生活支援服務性產業，依「林口特定區計畫土地使用分區管制要點」中心商業區之容許使用項目規定辦理，惟不得作為住宅使用，開發總量以本計畫第六種產業專用區全區土地面積基準容積30%為上限部分，請與本府經濟發展局確認是否符合規定。相關消防部分請依相關規定檢討，並請考量垂直分區規劃，以系統性考量整併相同使用於鄰近樓層。

乙、原核備經本府經發局確認地上25層作為(G2)產業辦公室樓層高度為5.5公尺，係因產業辦公室未來為國際會議室交流空間，舉辦國際記者會及招待重要貴賓，亦供拍攝場景使用，惟本次變更地上25層為(B3)餐廳使用，請說明樓層高度為5.5公尺需提請放寬之原因，並請一併提出地上24層餐廳樓高4.3公尺設置之說明。

- (2)地上28層作為旅館附屬餐廳使用樓層高度原核備為4.3公尺變更後為6.5公尺，地上29層作為旅館大廳及附屬空間使用樓層高度原核備為7.5公尺變更後為5.3公尺，請一併說明變更及提請放寬之原因。



(3)原地上22層樓層高度為5.5公尺係因產業辦公室未來為國際會議室交流空間，舉辦國際記者會及招待重要貴賓，亦供拍攝場景使用，本次變更新增(G3)診所使用，考量原核備設置診所樓層高度為4.3公尺，請調整至原核備設置樓層規劃或降低樓層高度設置。

(4)綜上，本次變更地上19~29層使用用途及25、28、29層樓層高度部分，涉及前經本府經濟發展局確認相關內容，有關樓層高度規劃併同產業使用項目請洽本府經濟發展局協助確認，續提討論。

4、交通運輸系統部分：

(1)展演文創棟地下3層文創生活中心專用垃圾裝卸車位變更，請依原核准規劃操作及使用動線，請修正。

(2)承上，車位調整部分請一併修正自設車位或調整規劃內容。

5、建築面積變更請補充說明，並於圖面標示變更位置。

6、立面燈光造型變更水平語彙改以垂直造型規劃，請說明調整內容，並應補充避免過多色彩及眩光影響周遭環境及高速公路行車之規劃方式，倘無法提出合適方案請取消本次變更之色彩及燈光變化。

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，本次變更多項變更項目原核准符合都市設計審議相關規定，惟本次變更後與歷次會議決議牴觸且不符規定，請建築師確實檢討，以避免浪費審議資源。

8、非本次變更設計項目部分，應依原核准辦理，不得任意調整變更。

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。

10、報告書部分：

(1)專章檢討涉及圖面變更部分請確實標註。

(2)報告書各平面圖請確認開放空間上方應淨空設置，請修正。

(3)排水圖例請以合理大小標註，以利檢視，並應補充基地內外各處高程，並應補充排水設施詳圖說明規劃方式確保不影響人行動線。

(4)報告書涉及建築師及技師等簽證用印部分，應以正本簽章為主，請修正。

(5)請補充最新現況照片說明本案工程進度。

(6)原核准請檢附含核准戳章掃描頁面。

(7)開放空間告示牌請補充套繪景觀圖面。

(8)涉及鄰地廣場用地圖面調整請一併修正。

(9)相關樓層高度放寬內容請確認專章與報告書圖面及原核准內容相符。

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



	<p>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並詳細載明放寬事項。</p> <p>13、相關單位意見請酌參。</p> <p>14、以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>15、以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於112年11月30日前辦理續審事宜。</p> <p>(五)本案設計單位於112年11月23日函送報告書到府。</p> <p>八、以上提請112年12月1日本市112年度第13次大會討論。</p>
<p>提請 確認 及討 論事 項</p>	<p>本案依「新北市都市設計審議及土地使用開發許可審議作業要點」第3點第一項第一款第一目規定，基地面積大於6,000平方公尺且總樓地板面積大於30,000平方公尺者，經專案小組審議後，應提大會審議。</p> <p>提請大會討論事項：</p> <p>一、開放空間及景觀配置。</p> <p>二、樓層高度放寬。</p>
<p>本 次 審 查 相 關 單 位 意 見</p>	<p>一、台灣電力股份有限公司意見(書面)：經查旨揭建案鄰近皆無電桿，故無電纜地下化及留設額外配電設備空間需求，惟考量日後路燈用電申請應事先預留綠地、公園或公共設施帶以提供路燈專屬配電場。</p> <p>二、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。</p> <p>三、本府交通局意見(書面)：本次變更無涉及交通部分，本局無意見。</p> <p>四、本府工務局意見(書面)：</p> <p>(一)提放寬綠化不足1/2部分，倘經都審同意本局無意見。</p> <p>(二)經查旨案領有110林建字第639號建造執照在案，本次變更新用途部分倘涉及建築物防火避難性能設計計畫書、特殊結構外審變更請依規定向主管機關辦理。</p> <p>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，尚無容積移轉案件申請紀錄；查詢新北市工業區總量管制系統，尚無總量管制案件申請紀錄。</p>
<p>決 議</p>	<p>本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容送本府依程序辦理核備；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。</p> <p>一、景觀規劃部分調整如下，其餘請依原核准規劃：</p> <p>(一)文創棟東側開放空間植栽穴位置，申請單位說明地下室淨高不足部分經查可採降版處理，且本案自設車位達132輛，可做空間調整規劃，故仍請依原核准設置，以確保原有開放空間品質。</p> <p>(二)承上，文創棟增設無障礙坡道部分，考量避免影響開放空間動線，請設置於</p>



建築物室內，避免影響開放空間。

(三)景觀照明部分請取消照樹燈規劃，照明不足部分請以景觀高燈補足。

(四)本案原核准開放空間係為考量整體通行便利性，地面層景觀規劃請確實依歷次會議決議設置，為避免影響整體人行空間開放性，於北側都市風廊、文化二路沿街植栽穴、文創棟汽車坡道南側通道及本案全區範圍之供公眾通行硬鋪面不得縮小。

(五)文創棟周邊請確實依原核准規劃街道家具並標示位置，並補充南側廣場式開放空間範圍街道家具，以增加使用性。

(六)屋頂綠化部分，請加強複層綠化增設小喬木。

(七)變更後喬、灌木數量規劃應不得低於原核備。

二、考量本案地面層申請大面積開放空間獎勵，經原核准審議需配合周邊廣場用地及商場使用提供大量人流使用之開放空間，應避免任意變更降低使用性及開放性。

三、本次變更地上7、10、24-29層使用用途及24、25、28層餐廳使用樓層高度部分，原核准經本府經濟發展局確認後同意放寬，有關本次各樓層高度規劃調整部分，經本府經濟發展局協助確認，原則同意，另圖面標示不清部分請修正調整。

四、以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於112年12月15日前辦理核備事宜。



案由	興富發建設新北市新莊區副都心一小段394地號等5筆土地商業大樓新建工程(第1次變更)	案號	討論案 第三案
說明	<p>一、申請位置：新莊區副都心段一小段394、395、396、397、398地號等5筆土地。</p> <p>二、設計單位：梁正芳建築師事務所 建築師：梁正芳</p> <p>三、申請單位：興富發建設股份有限公司 負責人：曹淵博</p> <p>四、土地使用分區：第二種商業區(建蔽率60%，容積率440%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上29層，地下6層，鋼骨構造，共475戶。</p> <p>(二)建築基地面積：10,842.17平方公尺。</p> <p>設計建築面積：4,432.48平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：40.88% ≤ 60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：146,629.81平方公尺。</p> <p>設計容積面積：81,093.83平方公尺。</p> <p>設計容積率：747.92% (含獎勵容積) ≤ 748% [440%*(1+20+50%)] (允建上限)</p> <p>(四)開放空間獎勵：2,172.36平方公尺(4.55%)。</p> <p>(五)大規模獎勵：4,770.55平方公尺(10%)。</p> <p>(六)綠建築獎勵：1,431.16平方公尺(3%)。</p> <p>(七)智慧建獎勵：1,431.16平方公尺(3%)。</p> <p>(八)TOD增額容積：23,852.77平方公尺(50%)。</p> <p>合計20.55% > 20%，取20%</p> <p>(九)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至六層：防空避難室兼停車空間、機房、水箱。</p> <p>地上一層：店鋪、門廳。</p> <p>地上二層：店鋪。</p> <p>地上三層：一般服務業。</p> <p>地上四至二十九層：辦公室、管委會使用空間及游泳池。</p> <p>屋突一至三層：梯間、機房、水箱。</p> <p>(十)停車空間：應設汽車1,176輛，實設1,178輛(自設2輛)。</p> <p>應設機車1,176輛，實設1,178輛(自設2輛)。</p>		



應設自行車294輛，實設輛294輛。

(十一)餘詳報告書。

六、法令依據：本案依「都市計畫法新北市施行細則」第45條規定：本案屬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，應先經新北市都市設計審議委員會審議後方得申請建造執照。爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案前經本府112年4月7日新北府城設字第1111349447號函同意核備在案。

(二)本案設計單位於112年9月28日提送都審報告書到府，提請112年10月13日專案小組討論，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

1、台灣電力股份有限公司意見(書面)：經查旨揭建案鄰近皆無電桿，故無電纜地下化及留設額外配電設備空間需求，惟考量日後路燈用電申請應事先預留綠地、公園或公共設施4%帶以提供路燈專屬配電場。

2、本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市新莊區副都心段一小段394、395、396、367、398地號等5筆土地，基地面積10,842.17平方公尺，興建1幢2棟地上29層地下6層共475戶之店舖、一般服務業、辦公室、金融保險業，建築物高度119.35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26條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更建築物高度達120公尺以上，應實施環境影響評估。

3、本府交通局意見(書面)：

(1)基地停車位檢討須符合土管、建技及都市審議規則外，尚需滿足本案開發交通量衍生之實際停車需求，並予內部化處理；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

(2)本次變更於地面一、二層規劃有店舖、一般服務業及金融保險業，考量商業營運顧客、員工及卸貨臨停等需求確實內部化處理，另有關金融保險業部分應併同考慮民眾洽公臨停需求及運鈔動線。

(3)地面層請留設短程臨停空間(應考量平均停留時間及實際接送特性規劃)。

(4)本次變更基地規模量體增加(共計規劃汽車位1,178席、機車位1,178席)，考量本案基地量體大，為避免未來營運期間停車需求外溢影響交通，故建議增設車位數或就大眾運輸鼓勵措施再研提具體作為。

4、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢增額容積列管表，本案前於112年9月27日新北府城開字第1121681664號函確認書面要件，經書面審查結果，建築基地申請之增額容積為基準容積之50%，其申請增額容積量已達該基地基準容積50%之上限(距離捷運新莊副都心站300公尺範圍內)，隨文檢附相關資料供參。

5、開放空間：

(1)考量本案增加TOD增額容積10%，應加強開放空間公眾使用性及人行系統，並配合交通影響評估地區轉乘之需求，另基地北側城市廣



場應考量以市民廣場使用目的，東西兩側連通步道增設座椅，並補充基地全街廓鄰地關係及未來開放空間銜接至本案開放空間的串聯性，以優化本案開放空間品質。

(2)有關本案申請10%大規模獎勵依規定留設開放空間供公眾使用部分，本次變更設計減少138.29平方公尺（原核准2517.4平方公尺、變更後2379.11平方公尺）部分，考量變更設計品質不得低於原核准，應以不低於原核准設置，請修正。

(3)考量變更設計品質不得低於原核准，綠化面積應以不低於原核准設置（原核准1761.46平方公尺、變更後1731.33平方公尺）。

(4)為確保行人安全，車道出入與開放空間截角空間，請增植植栽。

6、商業區部分：

(1)有關本次變更設計取消公共茶水間移至各戶單元內，不符合「新北市都市設計審議原則」第5點第2款第3目（略以）：「商業區供一般事務所使用，應載明空間用途，並依建築主管單位實質審查內容為準。標準層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間應集中於公共服務核內設置。…」請依原核准內容集中於公共服務核內設置。

(2)考量本次變更增加容積及戶數，公共服務核內之衛生設備、茶水間等服務空間面積應不得低於原核准面積。

(3)本次變更設計一般事務所增加110戶，單元面積變小部分，應檢討符合各單元最小面積不得小於150平方公尺。

7、交通部分：請依本府交通局意見於本案開發交通量衍生之實際停車需求，及地面層請留設臨停空間（外送及快遞），並整合至車道出入口內化處理。

8、植栽部分：

(1)屋頂層請加強複層綠化。

(2)喬木配置圖例與圖面編號無法辨識，灌木應逐項配置，說明植物名稱、規格、配置位置、數量，請修正。

(3)有關認養人行道部分，請補充剖面圖等相關圖說，並依區公所及本府工務局規定辦理。

9、有關立面顏色由透明系變更為深灰色系部分，考量綠建築評估標準，請重新選用玻璃材質或增加遮陽設施，並減少立面產生之眩光。

10、有關本次變更屋脊裝飾部份，請依「新北市都市設計審議原則」規定檢討，檢附結構技師簽證，且高度以不超過6公尺設置，依相關規定辦理。

11、有關管委會空間(十)(十一)係為游泳池使用及過道空間，不符合管委會使用空間之建管規定，請修正。

12、報告書部分：

(1)查本案於112年6月15日領得建造執照，本次增加增額容積10%，法日適用日依重新檢討，故請檢附建造執照變法日適用日依據，



(2)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；非都市設計審議項目，無需載錄。

(3)報告書內容請依建議目錄排列，於圖說應標示各項退縮空間範圍(法定退縮、鄰棟間隔等)及人行空間寬度等，並請適度放大各建築立面圖說比例，以利審閱。

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。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。

14、本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議抵觸。

15、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。

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、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

18、相關單位意見請酌參。

19、以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於112年10月27日前辦理續審事宜。

(三)本案設計單位於112年10月26日提送都審報告書到府，提請112年11月10日專案小組討論，決議如下：本案依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，本案因達大會討論案規模且本次變更設計增加10%增額容積，經作業單位確認後，續提大會討論。

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

2、財團法人台灣建築中心意見(書面)：

(1)綠建築標章：本報告書內僅說明本案申請綠建築，無檢附相關書圖文件，請補充，後續正式送件申請綠建築審查時，請依本中心最新申請表之自檢申請表，檢附各指標項目完整之佐證與評估書圖文件。

(2)智慧建築標章(銀級)：

甲、本次回應修正情形未補充相關修正內容。

乙、建議補充評估手冊版本(現行版本為2016年版)、各指標規劃說明書、各指標評估表及規劃內容等。

(3)低碳(低蘊含碳)建築：

甲、本案為鋼骨構造建築物(共476戶)，地上層結構與地上層結構之軀體工程，包括柱樑、樓版、樓梯、內外結構牆、基礎假設等工程皆為減碳項目評估要項，建議保留設計階段、施工



期間相關建築材料型式、數量等數據。

- 乙、本案採用金屬外牆，主結構上如有施作磁磚、板材、塗料粉刷等外裝工程，皆會影響建築物整體減碳量。
- 丙、玻璃與窗框構件，玻璃採用的規格及窗框材質請留意其減碳效力。
- 丁、隔間牆之設計應考量是否採用輕隔間設計。
- 戊、室內地坪工程-水泥粉刷、貼磁磚、木質地板等請留意其減碳效力。
- 己、戶外地坪工程-車道、步道、廣場、停車場等如前所述選用之建材請留意其減碳效力。
- 庚、建議本案可參考112年9月出版-內政部建築研究所低碳(低蘊含碳)建築評估手冊2023年版。

3、本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地面積10,842.17平方公尺，興建地上29層地下6層共476戶之店鋪、一般服務業、辦公室，建築物高度119.35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26條規定，無須實施環境影響評估；惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

4、本府交通局意見(書面)：金融保險業部分應併同考慮民眾洽公臨停需求及運鈔動線。

5、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，本案前於112年10月30日新北府城開字第11221036891號函啟動估價作業程序，經書面審查結果，本案申請增額容積建築基地位於本市新莊區副都心段一小段394、395、396、397、398地號等5筆土地，面積共計10,842.17平方公尺，係屬擬定新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫案之第二種商業區，距離捷運新莊副都心站300公尺以內，基準容積率為440%。本案前經本府112年3月16日新北府城開字第1120471462號函准予核給增額容積在案，建築基地可增額容積為基準容積之50%，申請公益性設施(改折繳代金)捐建容積樓地板為3,816.45平方公尺，公益性設施汽、機車位各26席(改折繳代金)，公共停車位經本府交通局同意改以代金方式繳納；惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

6、開放空間：

- (1) TOD的精神應加強開放空間公眾使用性及人行系統，請補充說明Youbike及開放空間及人行動線系統，請加強全街廓開放空間之串聯性及銜接性。
- (2) 有關北側開放空間規劃2處草坪廣場及1處城市廣場個自獨立設置部分，應以全街廓串聯的尺度配合公眾使用活動，整體型塑完成良好開放空間。
- (3) 請維持原核准城市廣場喬木植栽，以沿續防災通道。

7、前次專案小組決議第5點：「有關立面顏色由透明系變更為深灰色系部分，考量綠建築評估標準，請重新選用玻璃材質或增加遮陽設施，並減少立面產生之眩光。」考量本次變更設計建築物外圍增加陽台，建築物立



面應立體綠化，以因應淨零碳趨勢增加植物固碳量。

- 8、前次專案小組決議第3點：「請依本府交通局意見於本案開發交通量衍生之實際停車需求，及地面層請留設臨停空間(外送及快遞)，並整合至車道出入口內化處理。」，臨停空間應不得設置於法定退縮內化處理，有關本案交評報告書臨停空間設置於法定退縮部分，應洽本府交通局確認。
- 9、建築物立面上方屋脊裝飾物內側，請考量維修通路及洗裝機放置位置，另屋脊裝飾物鋼構造應考量耐銹。
- 10、平面配置圖無須繪製家配圖，有關水槽吧台等家配，請修正。
- 11、歷次會議紀錄請詳實討，相關配置應一併配合調整修正。
- 12、本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。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。
- 13、本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議牴觸。
- 14、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。
- 15、請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。
- 16、以上內容申請單位得先據以修正圖說。
- 17、相關單位意見請酌參。
- 18、以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於112年11月24日前辦理續審事宜。

(四)本案設計單位於112年11月24日函送報告書到府。

八、以上提請112年12月1日本市112年度第13次大會討論。

<p>提請確認及討論事項</p>	<p>一、本案依「新北市都市設計審議及土地使用開發許可審議作業要點」第3點第一項第一款第一目規定，基地面積大於6,000平方公尺且總樓地板面積大於30,000平方公尺者，經專案小組審議後，應提大會審議。</p> <p>二、提請大會討論事項：</p> <p>(一)開放空間及景觀配置。</p> <p>(二)建築物立面設計。</p>
<p>本次審查相關單位意見</p>	<p>一、台灣電力股份有限公司意見(書面)：經查旨揭建案鄰近皆無電桿，故無電纜地下化及留設額外加配電設備空間需求，惟考量日後路燈用電申請應事先預留綠地、公園或公共設施帶以提供路燈專屬配電場。</p> <p>二、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。</p>



	<p>三、本府交通局意見(書面)：無新增意見。</p> <p>四、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112年10月30日新北府城開字第11221036891號函啟動估價作業程序，經書面審查結果，本案申請增額容積建築基地位於本市新莊區副都心段一小段394、395、396、397、398地號等5筆土地，面積共計10,842.17平方公尺，係屬擬定新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫案之第二種商業區，距離捷運新莊副都心站300公尺以內，基準容積率為440%。本案前經本府112年3月16日新北府城開字第1120471462號函核准予核給增額容積在案，建築基地可增額容積為基準容積之50%，申請公益性設施(改折繳代金)捐建容積樓地板為3,816.45平方公尺，公益性設施汽、機車位各26席(改折繳代金)，公共停車位經本府交通局同意改以代金繳納；惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。</p>
<p>決議</p>	<p>本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意核備；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。</p> <p>一、本案開放空間配置應併同提出周邊未開發鄰地之整體規劃構想，並確實套繪周邊公有人行道及相關設施(備)整合設計。</p> <p>二、基地東北側開放空間景觀配置，請配合東北側建築物留設串連捷運站開放空間通道，增加鋪面規劃公眾廣場式開放空間，以形塑捷運連通道自明性。</p> <p>三、車道出入口應增加景觀規劃，區劃人車使用安全。</p> <p>四、地面層開放空間應提供辦公人員休憩及使用規劃，另廣場規劃請加強喬木遮蔭。</p> <p>五、有關本次變更設計涉及申請綠化放寬部分，同意依原核准以屋頂及立面綠化補足，屋頂綠化請增加小喬木及複層式植栽。</p> <p>六、有關本案建築物5樓至29樓建築立面綠化部分請增加，為加強立面綠化各層陽台請設置立體綠化，應配合日照條件選用小喬木植栽及懸垂性植物配置，另考量植栽生長條件，請以花台規劃增加植栽覆土面積並規劃澆灌系統及管理維護計畫。</p> <p>七、景觀高燈數量變更部分數量應不低於原核准。</p> <p>八、以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於112年12月15日前辦理核備事宜。</p>



本案依據「變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(第四階段)(市地重劃D及E單元)案」土地使用分區管制要點第15點規定，申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

- (一)本案前經本府109年7月31日新北府城設字第1091140462號函同意核備在案。
- (二)本次因建築面積、建蔽率、總樓地板面積、容積調整、戶數、開放空間及景觀配置、屋突層景觀配置、車道配置、立面外觀、室內隔間調整，爰辦理第1次變更設計。
- (三)本案前因逾期未提送都市設計審議修正報告書辦理續審前經本府111年8月9日新北府城設字第1111236665號函、112年1月3日新北府城設字第1111769332號函及112年4月27日新北府城設字第1120438073號函，3次駁回本案變更設計申請。
- (四)本案設計單位於112年6月26日函送都市設計審議報告書到府，提請112年7月31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：基地位於本市板橋區江翠段166、167、167-1、168、169地號等5筆土地，基地面積3,783.19平方公尺，興建1幢2棟地上28層地下5層共214戶之店鋪、辦公室、集合住宅，建築物高度111.3公尺，場址非位屬法定山坡地，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，倘場址非位於重要濕地，則無須實施環境影響評估。
 2. 本府交通局意見(書面)：本次變更新增4戶店鋪，惟機車減少39席，請核實檢討辦公室及店鋪訪客等停車需求應內部化滿足。
 3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：前經新北市政府109年12月18日新北府城開字第1092447043號函核准容積移轉，得移入接受基地容積為4,085.89平方公尺(未達接受基地基準容積40%之上限，5,447.79平方公尺，位於整體開發地區)。
 4. 建築計畫：

- (1) 地面層住宅及辦公室入口門廳前方計入建築面積範圍，於辦公室門廳規劃1處大門、住宅門廳規劃2處大門，鋪面材質為提供外部人行使用之鋪面，考量該空間係為內部大廳範圍，請取消外部鋪面形式及平面圖說標示大門位置，並依建管規定檢討。
- (2) 本案坐落商業區，容積率360%，申請規模獎勵15%、容移獎勵30%、開放空間獎勵5%增加量體為地上28層、建築物高度為111公尺，以致規劃地上各層Line1-D、Line6-D、Line1-A及Line6-A結構柱外緣裝飾物造成都市景觀壓迫感，考量規劃合宜結構系統，請取消各層Line1-D、Line6-D、Line1-A及Line6-A結構柱外緣裝飾物設計。
- (3) 本案申請容積移轉(30%、容積移轉面積4,085.89平方公尺)，容積環境友善方案為捐贈開放空間(485.08平方公尺)供公眾使用，於基地東側通廊道之鋪面形式，考量供公眾通行安全，開放空間範圍應明確界定，鋪面形式與鄰地高程應調整一致。
- (4) 地上9層及夾層之管理委員會空間，係提供社區住戶集會及聚會場所使用，原核准管委會空間隔間3處，現規劃區隔管委會空間4處、遊戲室1處、2處空間不明，管委會使用範圍減少，請增加管委會空間，請修正。
- (5) 地上9層露臺請加強綠化設計，另消防水箱為緊急救災設備，考量後續易於維護管理，消防水箱規劃空間開門位置請調整於梯廳側。
- (6) 地下1層規劃自行車空間，原核准規劃鄰近垂直服務核，現規劃至垂直服務核動線距離過長未具友善性，請移設鄰近垂直動線設置。
- (7) 建物外牆遮陽板、格柵及外緣裝飾性構造物、屋頂突出物格柵，應依建管規定設計並符合規定。
- (8) 屋頂層之規劃請依內政部營建署108年8月15日台內營字第1080812309號函釋辦理。

5. 景觀計畫：

- (1) 容積移轉環境友善方案留設開放空間應與廣場式及鄰地周邊開放空間串聯，兩者高程應一致且順平，請補充基地

各向景觀剖面圖。

- (2) 景觀綠籬規劃於原核准基地東側及西側各1處、南側2處，現增加景觀綠籬於基地南側及西側店舖外，開放空間通透性降低，且基地東側綠籬設於環境友善方案內，請取消綠籬規劃。
- (3) 基地東北側於境界線側規劃之2株喬木，考量公眾通行友善環境，請移設2株喬木並自境界線留設1.5公尺淨寬度之通行空間。
- (4) 開放空間告示牌請調整於基地北側沿街人行道側設置。
- (5) 基地東南側規劃友善方案之廣場，考量基地與鄰地開放空間之串連使用，請加大廣場面積。
- (6) 本案街道傢俱多處為石材，考量後續管理維護，有關街道傢俱之材質，請選用易於更換使用之材質。

6. 報告書部分：

- (1) 提案單及變更差異表之總樓地板面積數值檢討有誤，請修正。
- (2) P0-3-3-6開放空間寬度2.375~3.725公尺與檢討數值不符，請修正。
- (3) 本次有無提請放寬事項，請釐清。

7. 垃圾車位及裝卸車位不得銷售移轉、公共開放空間範圍及維護管理基金等事項，應納入公寓大廈管理規約。

8. 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。

9. 垃圾車位及裝卸車位不得銷售移轉、公共開放空間範圍及維護管理基金等事項，應納入公寓大廈管理規約。

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. 本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請設計審議作為本案工期展延之理由。

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

	<p>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。</p> <p>14. 相關單位意見請酌參。</p> <p>15. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>16. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於112年8月14日前辦理核備事宜。</p> <p>(五)本案經申請單位申請核備展延至112年8月28日，設計單位於112年8月28日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，業經本府112年10月26日新北府城設字第1121210646號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請112年12月1日本市112年度第13次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

七、辦理經過：

(一)本案設計單位於錄案提請105年8月15日第1次都市更新暨都市設計聯審專案小組審查，決議如下：請設計單位依下列委員意見及作業單位意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提都市更新暨都市設計專案小組審議。

1. 山坡地建築物高度放寬：

- (1) 有關高度放寬斷面檢討請標示保留後方20%最鄰近山脊線位置，並請模擬放寬前量體，以利對照。
- (2) 本案沿中正東路應於道路境界線算起10公尺後方留設，目前留設於基地後院，且空間較零碎，請加強開放性及公益性。另請標示檢討該面積不得小於500平方公尺。
- (3) 請檢討高度放寬前後之視覺通透率，另請檢討地面層最大對角線長度不得大於50公尺。
- (4) 本案高度放寬後開挖率增加0.04%，請說明合理性。
- (5) 本案放寬後增加之法定空地與容積移轉所提之友善方案（鄰里社區小型公園）重複計算，請修正。
- (6) 放寬前後之綠建築獎勵請確實檢討對照。
- (7) 涉及建築技術規則山坡地專章部分請補充檢討。
- (8) 請於開放空間入口設置指示牌，其管理維護方式納入規約載明。

2. 本案申請容積移轉1,214.05平方公尺(40%)，環境友善方案為協助道路開闢、提供社區小型公園與退縮人行道。惟環境友善方案請以基地內可提供之方案為優先，且作為環境友善方案之項目請予以量化，以利審查。

3. 請套繪基地周邊100公尺建築物一層平面圖，說明周遭開放空間留設方式，並加強基地與外部環境之連結。

4. 開放空間中車道、高層建築緩衝空間等，車輛進出動線之軌跡應詳細標示，並應考量鋪面形式之區隔，以確保行車安全。

5. 無障礙空間引導部分，請配合行穿線及人行道至車行出入動線檢討設置無障礙坡道及室外通路設置情形。

6. 申請屋脊裝飾物部分，依都市設計審議原則設置高度為6公尺以下，請補充說明其構造型式與必要性。

7. 圍牆部分請依都市設計原則補充檢討。

8. 退縮達6公尺以上之開放空間請考量植雙排大型本土常綠喬木，以形塑具遮陰性的通行空間。
9. 於原土層之喬木應無設置樹穴之必要，並請標示枝下高度確保符合審議規定。
10. 請以專章補充都市更新獎勵內容及範圍請於圖說，並說明都更與都市設計申請獎勵值內容是否有重複計算。
11. 景觀剖面圖請標示人行空間範圍、高程、洩水坡度及植栽槽淨寬。
12. 請檢討透水鋪面覆土層應達60公分之覆土深度。
13. 請補充空調主機、招牌設置、屋頂綠化等圖說。
14. 提案單請補充汽車自設停車數量及自行車設置情形。
15. 管理維護計畫：
 - (1) 開放空間範圍圖說應納入公寓大廈管理規約。
 - (2) 請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」計算開放空間管理維護基金。

(二) 本案設計單位於錄案提請107年5月9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，續提專案小組審議。

1. 本案申請容積移轉910.53平方公尺（30%），環境友善方案為綠覆率103.78%，因目前開放空間皆申請都市更新獎勵，請再提出其他友善方案或調降容積移轉量。
2. 一層平面圖請套繪鄰地圖說，確保人行空間的順平處理。
3. 請依都市計畫法新北市施行細則檢討不可綠化範圍。
4. 景觀剖面圖請表示人行空間範圍、高程、洩水坡度及植栽槽淨寬
5. 開放空間範圍圖說應納入公寓大廈管理規約，並將「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」計算開放空間管理維護基金納入規約。
6. 請標示基地與地界距離，確保符合鄰棟間隔規定。
7. 請加大街角廣場空間套繪行穿線位置，合理配置植栽，確保人行空間寬度達2.5公尺以上。
8. 請標示地下層停車空間高度，檢討符合建築技術規則。

9. 請標示檢討安全梯與建築物任一開口距離關係。

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

(三) 本案設計單位於錄案提請108年11月6日第3次都市更新暨都市設計聯審專案小組審查，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，經作業單位確認後，續提專案小組審議。

1. 本案申請容積移轉為30%，目前提出綠覆率及西南側提供開放空間面積21.7平方公尺部分，惟本次提出之友善方案開放空間上方有頂蓋且皆為店鋪出入口範圍，公益使用性不佳，不應做為友善方案，考量友善方案皆不成立，請取消容積移轉量或改以評點方式檢討申請。

2. 開放空間：

(1) 請依開放空間使用性質設置街道家具，另開放空間告示牌設置位置請依都市設計審議原則檢討，目前設置位置被喬木遮蔽，請修正。

(2) 請依前次專案小組決議一層平面圖請套繪鄰地圖說。

3. 交通規劃：垃圾暫存車位請依都市設計審議原則檢討，不可與裝卸車位共用，請修正。

4. 考量鄰地順接，開放空間範圍請沿地界線留設1.5公尺硬鋪面。

5. 景觀綠化：

(1) 考量開放空間使用安全，地面層供公眾使用開放空間及車道出入口之照明請以景觀高燈為主，並取消崁地燈規劃。

(2) 無遮簷人行道計算不可綠化面積部分請依土地使用分區管制要點規定檢討。

(3) 請補充標示屋頂層植栽覆土深度。

(4) 考量投樹燈規劃與鄰房過近，且本案無景觀規劃投射需求，雇請取消投射燈規劃。

(5) 綠覆率請以實設空地檢討。

(6) 請移除小葉欖仁規劃，並依都市設計審議原則規定種植

本土大型常綠喬木。

(7) 請於景觀平面及剖面圖於植栽槽補充導排水設施規劃。

6. 本案2樓設置店鋪部分請依都市計畫法新北市施行細則規定檢討。

7. 本案設置挑空部分請逕依建管規定檢討。

8. 本案開挖率檢討有誤，請修正。

9. 報告書部分：

(1) 請於圖面明確標示，都市設計審議原則規定之車道出入口寬度及停等空間位置。

(2) 請移除招牌廣告專章。

(3) 請補充中正東路一段側之景觀剖面圖。

(4) 請補充說明街道家具位置與數量。

(5) 法規檢討頁碼有誤，請修正。

(6) 請補充標示車道前方警示設施。

(7) 請補充中正東路側植栽樹種規劃說明。

(四) 本案設計單位於錄案提請110年3月16日第4次都市更新暨都市設計聯審專案小組審查，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. 容積移轉部分：

(1) 本案容積移轉量經市府109年8月14日新北府城開字第1091334738 號函評定可移入容積維基準容積之20%，惟報告書面積計算表容積移轉量為29.9%，請修正並依市府109年8月14日新北府城開字第1091334738號函辦理。

(2) 查本案容積移轉量依109年8月14日新北府城開字第1091334738號函辦理，公共開放空間管理維護基金檢討請併同修正。

2. 依都市設計審議原則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，請扣除圍牆後檢討退縮淨寬1.5公尺以上建築。

3. 開放空間：

(1) 請於景觀平面圖套繪地下室排氣墩位置。

- (2) 請考量沿街店鋪使用行為及社區休憩方式妥適規劃沿街景觀及街道家具設置方式。
- (3) 請於景觀平面圖套繪竿蓁二街現有排水溝，並說明後續道路開闢情形。
- (4) 請依全區街廓配置圖說明人行步道動線銜接方式。
- (5) 考量路燈規劃與1樓店鋪光源重疊，請調整竿蓁二街燈具位置設置於沿建築線側。
- (6) 請於景觀平面圖套繪中正東路公有人行道現有設施物並補充說明開放空間設施方式如何與現有設施整併規劃。

4. 建築量體配置：

- (1) 空調主機請依都市設計審議原則檢討遮蔽美化。
- (2) 本案立面色系請調整對比及彩度，增加建築自明性。
- (3) 請調整垃圾暫存空間位置以使用動線不跨越車道為原則，倘有調整困難，請增設標誌標線及警示設施加強人行安全。

5. 交通規劃：

- (1) 汽機車坡道緩衝空間請依都市設計審議原則檢討汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍、騎樓或開放空間獎勵範圍之間至少6公尺平地，請以不同色塊區分車道及停等空間。
- (2) 請補充人行空間之車道磚材質說明。
- (3) 地下4層停車規畫請依建築技術規則檢討。
- (4) 本案規劃47輛汽車及50輛機車以單車道進出，因無法於車道會車，易產生外溢之停等需求，故建請增加車道寬度規劃避免衍生交通衝擊。

6. 夜間照明專章請依都市設計審議原則檢討應說明地面層公共開放空間及人行空間之安全照明設計。

7. 圍牆基座高度標示位置有誤，請依都市設計審議原則檢討。

8. 景觀綠化：

- (1) 請補充標示地面層沿建築側植栽區及屋頂層植栽區排導水系統規劃。
- (2) 考量都市景觀，請增加開放空間喬木高度至4公尺。
- (3) 無遮簷人行步道不可綠化面積部分請依土地使用分區管

制要點規定檢討。

(4) 請依都市設計審議原則規定新建築物之屋頂、露臺綠化其可綠化面積應分別達其面積1/2以上，請補充2樓露臺綠化面積檢討。

(5) 綠覆率請以實設空地檢討，不可扣除不可綠化面積。

9. 本案鄰房占用及設置夾層部分請逕依建管規定檢討。

10. 本案植栽覆土降版規劃部分，請釐清地下1層樓高是否足夠。

11. 報告書部分：

(1) 空白頁請加註。

(2) 垃圾儲藏空間之規定面積有誤，請修正。

(3) 申請書表請建築師簽名。

(4) 鄰地套繪比例有誤，請調整。

(5) 請移除建管投影面積檢討說明。

(6) 公共開放空間管理維護計畫執行計畫表請用印。

(7) 報告書附件及消防審查圖說請依標準範本編排。

(8) 5-17建築面積檢討專章請移至第參章。

(9) 相關單位意見之修正對照圖請移除。

(10) 建築線指示圖檢附不全，請補充核准之建築線指示圖。

(11) 地面層編號G柱位線與地下室柱位不一致，請修正。

(12) 中正東路側景觀剖面圖標示有誤，請修正。

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。申請放寬項目應以專章載明授權依據及放寬內容。

(五) 本案經112年6月30日新北市都市更新及爭議處理審議會第51次會議修正後通過，設計單位於112年9月1日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，業經本府112年10月27日新北府城設字第1121736325號函先行同意核備在案。

八、以上提請112年12月1日本市112年度第13次大會討論。

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。

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)都市設計範圍內，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；變更建造執照亦同。」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3月23日新北府城設字第1090067439號函同意核備在案。

(二) 本案設計單位於112年7月25日函送都審報告書到府，提請112年8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. 財團法人台灣建築中心意見(書面)：

(1) 本案綠建築概述說明申請之指標項目與內文檢附資料不符，請確認。

(2) 基地保水指標-檢附之評估表登載土質認定為回填土，但內文資料為CL黏土層，請確認。

(3) 基地保水指標-本案有申請滲透側溝項目，請於內文檢附相關指標項目設計說明。

2. 本府環境保護局意見(書面)：

(1) 涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地面積6,204.50平方公尺，興建1幢1棟地上17層地下3層共148戶之集合住宅，建築物高度54.6公尺，場址位屬法定山坡地，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，無須實施環境影響評估；惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

(2) 承上，本案係屬集合住宅，其位屬於山坡地，倘日後申請開發或累積開發面積1公頃以下，但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，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（指開發基地內之排水、污水處理系統或連通之地下停車場），合計開發面積1公頃以上者，該新申請案應實施環境影響評估。

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

3. 本府交通局意見(書面)：無新增意見。

4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：本案原起造人興鴻暘建設股份有限公司業於109年6月30日新北府城都字第1091178938號函與市府簽訂銀級綠建築容積獎勵協議書在案，經檢視本次基地面積調整及變更設計內容致綠建築容積獎勵面積、保證金等變更，爰依前開協議書第4條規定，請申請單位應於使用執照前，與市府依變更後內容重新簽訂協議書。

5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查本案前以110年11月29日新北府城設字第1102294287號函核准容積移轉在案，申請送出基地係位於本市淡水區竹圍段799-1、800、802、916、918地號、海鷗段1180-2、1180-3、1184-1、1191-3、1191-8、1180-1地號、海天段111、145-1、214-1地號、水仙段3-8、9、24-16、225-1、240-14、272-1地號等20筆道路用地、人行步道用地、公園用地土地，捐贈持分面積共計999.67平方公尺；得移入接受基地為淡水區馬偕段132-3、133-1、135-5、229-2、402、402-1、402-2、402-3、402-4、405、434-1、435、436、436-2地號等14筆土地【面積共計6,205.09平方公尺，屬淡水(竹圍地區)都市計畫之住宅區(一)】之容積為1,414.5平方公尺，未達接受基地基準容積30%之上限(2,233.83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。

6. 本次申請基地馬偕段133-1地號變更為道路用地，扣除後基地面積較原核准減少0.59平方公尺，各相關獎勵面積依基地面積計算調整，容積移轉面積調整為1,414.50平方公尺(19%)、都市保水獎勵面積調整為1,116.81平方公尺(15%)、綠建築獎勵面積調整為446.72平方公尺(6%)及公共服務空間獎勵面積調整為739.32平方公尺(9.93%)。
7. 公共服務空間部分：依市府工務局建照科業務手冊規定，公共服務空間具穿越性質之走道不得計入公共服務空間，本次變更公共服務空間於梯廳入口處增加隔間形成穿越性質之走道，請扣除該處公共服務空間面積或依原核准設置，原則同意。
8. 屋脊裝飾物部分：
 - (1) 本次變更增加內部橫向結構構造物，並無優化整體景觀之功能，考量建築量體減量原則請依原核准構造設置。
 - (2) 有關各單元1/3透空遮牆檢討，請以各向分別檢討並應計入女兒牆範圍一併計算，請修正。
 - (3) 圖面請補充標示A及D單元屋脊裝飾物從屋突一層底版起算之總高度，請修正。
 - (4) 承上，屋脊裝飾物變更請依上述意見修正後原則同意。
9. 本次變更調整外牆裝飾柱規劃，裝飾柱各層尺寸因應造型有所不同，原則同意，惟裝飾柱免計樓地板面積之計算原則仍請依建管規定檢討辦理。
10. 景觀計畫部分：
 - (1) 前次核備建築物外牆模擬(5-4節)，對於基座部分未予詳實模擬，本次變更修正為大片實體牆面，考量整體環境之融合性，請以設計手法增加牆面之綠美化規劃。
 - (2) 本次變更移除竹林路側綠化植栽帶，查6-3-4頁一層剖面圖B尚有可植栽之空間，請依原核准設置綠化植栽帶。
 - (3) 本次變更增加設置欄杆，請補充6-2節說明欄杆設置之位置、型式及透空率檢討。
 - (4) 屋頂層各景觀剖面圖請補充標示欄杆高度，欄杆設置高度及型式應符合建管規定。
11. 建築計畫部分：

(1)本次變更調整建築物外觀設計及色彩計畫，部分外牆基座牆面變更請補充變更材質說明，另色彩說明"磁磚(黑灰色系混搭)"及"磁磚(灰黑色系)"說明不一致，請釐清後修正。

(2)原核備空調放置於陽台，本次變更空調放置於雨遮，請予以美化並考量後續使用、維護及管理之安全性。

(3)本次變更1/2透空遮陽板、雨遮格柵設置，請依建管規定檢討辦理。

12. 報告書部分：

(1)各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。

(2)各圖說變更說明中標示"底圖抽換"處應加註底圖頁碼，以利審查圖面核對，請修正。

(3)4-8節建築面積計算圖請檢附原核備對照圖說，請修正。

(4)5-9節及6-1-2節部分圖說標示之高程不一致，請釐清後修正。

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抵觸。

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. 本案設計申請綠建築建築容積獎勵部分，請依本府城鄉發展局都市計畫科意見，應於申請核發使用執照前，與本府依變更後內容重新簽訂協議書。

18. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

19. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於112年8月29日前辦理核備事宜。

(三) 本案經申請單位申請核備展延至112年9月12日，設計單位於112年9月8日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，業經本府112年10月31日新北府城設字第1121446630號函先行同意

	核備在案。 八、以上提請112年12月1日本市112年度第13次大會討論。
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。

本案依據「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案」土地使用分區管制要點第 63 點：「為鼓勵整體開發及加速開發時程獎勵規定如下:鼓勵大規模整體開發，經各市政府都市設計審議通過者，得予容積獎勵」規定，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)設計單位於 112 年 4 月 18 日提送報告書至府，提請 112 年 5 月 4 日專案小組審議，決議為本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

1. 台灣電力股份有限公司意見(書面)：經確認附近均以地下化，無電桿，故均不需留設台電配電場所空間。
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：基地位於本市林口區力行段 1025-1、1029、1030、1046、1047 地號等 5 筆土地，基地面積 5,375.05 平方公尺，場址非位屬重要濕地，興建 1 幢 4 棟地上 30 層地下 5 層共 295 戶之日用品零售業及集合住宅，建築物高度 106 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。
3. 本府交通局意見(書面)：
 - (1)本案已達交通影響評估書提送門檻，請依規定提送。
 - (2)停車場出入口請檢討設置於次要道路，並應考量增加緩衝空間，整合車道出入口規劃短時臨停供物流、送餐及接送臨停使用；請標示鄰地出入位置，共加強警示安全設施。
 - (3)請以連續線段標示自行車進/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。
 - (4)本案地上一層未來將作為零售業使用，建議考量員工、顧客車位使用需求並應確實內部化處理，請於平面圖內以色塊清楚標示。
 - (5)本案出入口前設有路邊停車格，倘有塗銷需求請另向本局提出申請，並以出入口二側 3 公尺範圍為原則。
 - (6)請補充基地周邊人行道及自行車道之規劃及寬度，並應

與街廓其他基地人行道及自行車道串連、順平。

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：市府 112 年 3 月 3 日新北府城開字第 1120392996 號函完成書面審查。

5. 本案申請實施都市計畫區建築基地綜合設計開放空間獎勵部分：

(1) 本案申請廣場式開放空間、沿街步道式開放空間及自行車留設串連基地南北兩側開放空間之供公眾通行人行步道，考量整體環境，請依下列意見修正：

A. 沿文化三路 1 段 555 巷側設置沿街步道式開放空間部分，考量兩側鄰地於鄰地界線側皆為設置車道出入口，且串聯性不足，請調整自建築線起深度 6 公尺以下設置，請修正。

B. 廣場式開放空間獎勵請以深度 10 公尺以下設置，並需補充說明與周遭相互關係及開放空間效益，以鄰里公園型態規劃，續提討論。

C. 考量文化三路一段對側為中心商業區，請增設街角廣場供公眾使用。

D. 公共服務空間請取消上方挑空設置，或降低開放空間獎勵額度，取消公共服務空間獎勵申請，請修正。

E. 為維持本案地面層商業活動設置，本案申請公共服務空間面積部分，修正後不得再增加面積。

(2) 沿街步道式開放空間部分：

A. 文化三路 1 段 555 巷側亦請扣除住宅主要出入口之 1.5 公尺寬度。

B. 沿街式開放空間深度大於 6 公尺，請依「新北市都市設計審議原則」設置雙排大型常綠喬木，本案沿建築線請設置 1.5 公尺植栽穴後再設置 2.5 公尺人行步道，第二排喬木植栽帶寬度請以 1.5 公尺以下設置後再設置人行步道。

C. 車道出入口與地界線間之沿街步道式開放空間獎勵請取消設置。

(3) 整體供公眾使用開放空間及人行步道部分：

A. 請設置延續喬木植栽以增加遮蔭性。

- B. 配合設置街道家具及停留空間避免影響人行通行，並加強廣場式開放空間街道家具規劃。
- C. 增設景觀高燈以確保夜間通行安全。
- D. 本案申請開放空間範圍及供公眾通行人行步道之橫向坡度請以 2.5% 設置，沿仁愛二路部分請確實修正。
- E. 沿街步道式開放空間與鄰地交接處請留設 1.5 公尺硬鋪面，以利後續人行動線接續。
- F. 請確認景觀材質鋪面，勿以選用方式標示材質，車道穿越人行空間應以人行道鋪面為主，高程應與相鄰人行道一致，並請補充車道縱橫剖面確認，以確保開放空間使用性。

(4) 公共服務空間部分：

- A. 公共服務空間應詳列空間用途，檢附該空間之傢俱、服務設施配置等圖說，各空間請確實標示。
 - B. 具穿越性質之走道及儲藏等空間，不得計入公共服務空間，音樂教室外之走道及健身房高爾夫球練習室外之空間範圍請依規定檢討扣除計算範圍。
 - C. 公共服務空間至少設置 1 處無障礙廁所請整併至公共服務空間範圍設置。
 - D. 公共服務空間之使用及日後管理維護計畫應納入公寓大廈管理規約中規範，請修正。
6. 屋脊裝飾物部分：屋脊裝飾物高度請以不超過 6 公尺設置，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，3 樓露臺上方造型框架非屋脊裝飾物範圍，請修正。
7. 本案於沿文化三路 1 段 555 巷側，申請「都市計畫法新北市施行細則」第 41 條規定後院不得種植喬木放寬部分，原因係本府水利局為留設污水下水道系統作為納管之空間所修訂，因新建建物均會配合污水下水道系統納管點規劃，倘未建置污水下水道區域，實務係於臨街面規劃未來納管接通點，另考量都市整體環境景觀，建議本案沿建築線依土地使用分區管制要點第 54 點設置退縮並沿建築線設置沿街

植栽穴，其餘後面地界線側仍請依規定辦理，續提討論。

8. 景觀計劃：

- (1) 喬木樹穴請確認符合「新北市都市設計審議原則」規定，樹穴寬度及覆土深度皆以 1.5 公尺以上設置，地下室開挖範圍請整體降板規劃或調整開挖範圍以符合規定。
- (2) 請取消植草磚確實以地被植栽規劃，或將綠化面積計算內容扣除植草磚範圍，請修正。
- (3) 本案灌木植栽設置 180 公分高之羅漢松，倘需設置綠籬請依「新北市都市設計審議原則」規定辦理，且考量後續與鄰地串連，請取消供公眾通行及使用範圍之羅漢松植栽設置。
- (4) 露臺綠化部分請合理分布規劃，並考量維護管理留設維修走道。
- (5) 考量後續生長，於建築物北側設置之植栽請選用耐蔭樹種。

9. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格：

- (1) 陽臺露臺外緣裝飾物，請逕依建管規定檢討修正，未涉及放寬無須檢附專章。
- (2) 為利後續維管空調室外機請設置於陽台內側，並應遮蔽美化，B7 戶陽台請自最外緣檢討超過 2 公尺深度請計入容積。
- (3) 為避免影響周邊，請補充立面燈具示意圖，深夜時段請取消屋脊裝飾物照明，並請補充保留人行空間景觀高燈照明。
- (4) 地上三層露臺上方框架、斜牆及裝飾性構造物，請逕依建管規定辦理。
- (5) 考量後續維護管理，本案外牆設置之透空遮陽板請評估選用材質並減量規劃或取消設置。
- (6) 請調整立面色系與都市景觀融合。

10. 交通運輸系統部分：

- (1) 本案目前自設汽車位數量達 127 輛，實設車位數量為 394 輛，戶數為 295 戶，仍請以滿足住戶需求數量為優先，取消自設車位將本案法定車位數量以實際設置戶數數量

計算，請修正，並請依「新北市都市設計審議原則」規定，應依法定車位數加計 2%設置社區使用車位。

(2)社區使用車位不得計入法定及自設車位，請取消編號，並於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉讓。

11. 屋突一層設置之機械室請合理規劃，並確實繪製平面配置。屋突一層廁所設置請依內政部營建署函示及建管規定辦理。

12. 中庭花架部分請計入容積檢討或取消設置。

13. 報告書部分：

(1)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。

(2)相關法規檢討相對應頁碼有誤，請修正說明。

(3)專章檢討請補充容積移轉章節。

(4)提案單內容請補充自行車位，法令依據條文請正確檢附。

(5)請依都市設計審議原則規定於公寓大廈管理規約加註應加註事項。

(6)報告書各項圖示請以合適比例大小清晰檢附，以利審閱。

(7)建築圖面非都市設計審議事項部分免檢附。

(8)開放空間檢討請套繪周邊建案配置圖。

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

15. 相關單位意見請酌參。

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

17. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

18. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 112 年 5 月 18 日前辦理續審事宜。

(二)設計單位申請展延並於 112 年 6 月 1 日提送報告書至府，提請 112 年 6 月 29 日專案小組審議，決議為本案因申請廣場式開放空間部分公共性、開放性及使用性不足，申請開放空間獎勵部

分無法確認，因涉及全案開發量體及建築物配置修正，依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第5點第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。

1. 台灣電力股份有限公司意見(書面)：經確認附近均已地下化，無架空電桿，故無電纜地下化及留設台電配電場所空間需求，惟考量日後路燈用電申請應事先預留綠地、公園或公共設施帶以提供路燈專屬配電場。
2. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，本局無新增意見，請依照本局歷次審查意見辦理。
3. 本府交通局意見(書面)：
 - (1)交通影響評估書請依本局意見修正。
 - (2)前次意見(二)，建議基地內設置理貨區及卸貨車位，降低裝卸貨對周邊影響外，應再增加基地於平面層規劃短時臨停區使用。
 - (3)本案停車場出入口兩側設有路邊停車格位及設計轉角植栽，請確認是否會影響進出動線及視距。另請於基地開發將行穿線配合調整至路口弧角後方。
4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：市府112年6月21日新北府城開字第11212048221號函辦理估價。
5. 本案申請實施都市計畫區建築基地綜合設計開放空間獎勵部分：
 - (1)本案申請廣場式開放空間、沿街步道式開放空間及自行留設串連基地南北兩側開放空間之供公眾通行人行步道，考量整體環境，請依下列意見修正，提請討論：
 - A. 請依前次小組意見，沿文化三路1段555巷側申請廣場式開放空間獎勵請以深度10公尺以下設置，並以鄰里公園型態規劃，請修正。
 - B. 本案於基地北側串連基地南北兩側開放空間之供公眾通行人行步道因兩端皆緊臨鄰地車道出入口，致使用性、串聯性不足，並考量本案申請大規模獎勵，故請調整至基地東側(力行段1025及1028地號側)，並以寬度4公尺以上直線設置(供人行鋪面應寬度2.5公尺

以上)，以串連文化三路 1 段 555 巷至文化三路 1 段沿街商業使用及對側中心商業區，增進留設開放空間之效益。

C. 考量文化三路一段對側為中心商業區增設街角廣場式開放空間部分，不符任一邊最小淨寬度在 6 公尺以上且最小面積應於 200 平方公尺以上之規定，不得計入有效面積，請考量整併文化三路 1 段側以沿街式開放空間深度達 8 公尺設置。並於街角配合街道家具規劃停等空間，增加使用性。

D. 文化三路 1 段 555 巷側沿街步道式開放空間及廣場式開放空間，請扣除住宅主要出入口之 1.5 公尺寬度。

E. 綜上，文化三路 1 段 555 巷側設置之廣場式開放空間（包含深度 10 公尺以下及以上部分）、文化三路 1 段 555 巷側開放空間扣除住宅主要出入口之 1.5 公尺寬度部分及文化三路一段街角廣場，不計入獎勵面積，開放空間有效面積未達法定空地面積之 60%，不符建築技術規則第 287 條規定，請取消本案開放空間獎勵申請或依相關意見調整規劃內容。

(2) 請將開放空間獎勵符合前述規定後，公共服務空間請取消上方挑空設置，或降低開放空間獎勵額度，取消公共服務空間獎勵申請，請修正。公服空間獎勵依前次小組意見為維持本案地面層商業活動設置，本案申請公共服務空間面積部分，修正後不得再增加面積。

6. 屋脊裝飾物部分：屋脊裝飾物高度請以不超過 6 公尺設置，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。

7. 本案於沿文化三路 1 段 555 巷側沿街植栽穴，涉及「都市計畫法新北市施行細則」41 條規定部分，請依本府 112 年 5 月 17 日新北府城都字第 1120925734 號函辦理。

8. 景觀計畫：

(1) 綠化面積設置於天井部分，考量後續植栽生長及維護管理，請調整設置位置，並依意見修正後一併檢討符合綠

化規定。

(2) 露臺綠化部分請合理分布規劃，請確實修正並考量公私維管區隔使用。本案設置陽台、露臺及屋頂欄杆設置及與植栽槽退縮距離，請比照內政部 111 年 10 月 28 日台內營字第 11110818884 號函檢送之「建築物欄桿設計原則」設置並留設 1 公尺退縮。

9. 屋突一層設置之機械室請合理規劃，並確實繪製平面配置。屋突一層廁所設置請依內政部營建署函示及建管規定辦理，請確實修正。

10. 住宅出入口上方斜牆及裝飾性構造物，請逕依建管規定辦理。

11. 報告書部分：

(1) 面積表及提案單獎勵內容有誤，請修正。

(2) 建築圖面非都市設計審議事項部分免檢附，請刪除削線及逃生距離檢討。

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 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。

(三) 本府業以 112 年 7 月 17 日新北府城設字第 1120706923 號函駁回在案。

(四) 申請單位於 112 年 8 月 18 日提送報告書至府，提請 112 年 8 月 28 日專案小組審議，決議為本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 台灣電力股份有限公司意見(書面)：經查旨揭建案鄰近皆無電桿，故無電纜地下化及留設額外配電設備空間需求，惟考

量日後路燈用電申請應事先預留綠地、公園或公共設施帶以提供路燈專屬配電場。

2. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市林口區力行段 1025-1、1029、1030、1046、1047 地號，基地面積 5,375.05 平方公尺，興建 1 幢 2 棟地上 30 層地下 5 層共 293 戶之一般零售業、日用品零售業及集合住宅，建築物高度 106 公尺，場址非位屬法定山坡地，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，無須實施環境影響評估；惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。
3. 本府交通局意見(書面)：
 - (1) 本案因基地範圍改變，交評除依本局前次審查意見修正，相關數據及資料請一併修正送本局續審。
 - (2) 考量新生活模式民生交通趨勢，基地開發物流、送餐、接送臨停等需求日增，於都市設計審議時將視基地規模、形狀及臨路等許可條件，請開發單位於基地內地面層與車道出入口整併內化設置短時臨停空間。
4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：市府 112 年 6 月 21 日新北府城開字第 11212048221 號函辦理容積移轉估價。
5. 本案申請實施都市計畫區建築基地綜合設計開放空間獎勵部分：
 - (1) 本案申請大規模開發獎勵、廣場式開放空間、沿街步道式開放空間及自行留設串連基地南北兩側開放空間之供公眾通行人行步道，考量整體環境，請依下列意見修正，提請討論：
 - A. 依前次小組意見，沿文化三路 1 段 555 巷側申請廣場式開放空間獎勵請以深度 10 公尺以下設置，並以鄰里公園型態規劃部分，考量整體開放空間之使用性，請將基地北側自行留設之鄰里公園無申請獎勵供公眾使用部分，依「新北市公共開放空間管理維護基金計算運用要點」規定提撥管理維護基金。
 - B. 本案於基地東側自行留設平均寬度 4 公尺以上供公眾通行人行步道部分：

a. 請調整 S1 戶外牆縮減店鋪範圍並調整於 10D 柱旁之天井至柱 line9~10 之間，且排風方向不得影響人行空間，將供公眾通行空間沿建築物側直線設置。

b. 於兩側與開放空間交接處加大硬鋪面設置，避免灌木規劃並調整喬木設置位置，以增加開放性及可視性，並請於沿街步道式開放空間範圍沿地界線留設 1.5 公尺硬鋪面以確保後續人行動線延續，請修正。

c. 人行道硬鋪面寬度請以不低於 3 公尺設置，並維持兩側適當綠地，另考量通道視覺穿透請調整喬木植栽位置。

C. 有關文化三路 1 段 555 巷鄰地 1025 地號案件現況照片，沿街法定退縮構造物阻礙沿街人行道通行，涉及建築管理部分後續將移請本府工務局依權責辦理。

(2) 公共服務空間部分：

A. 應檢討公益性及必要性，詳列空間用途，檢附該空間之傢俱、服務設施配置等圖說，且不得為具穿越性質之走道，標示遊戲室部分請補充家具確認空間用途。

B. 公共服務空間之使用及日後管理維護計畫應納入公寓大廈管理規約中規範。

6. 屋脊裝飾物部分：屋脊裝飾物高度請以不超過 6 公尺設置，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，原則同意。

7. 本案於沿文化三路 1 段 555 巷側沿街植栽穴，涉及「都市計畫法新北市施行細則」41 條規定部分，請依本府 112 年 5 月 17 日新北府城都字第 1120925734 號函辦理，無須檢附專章。

8. 景觀計畫：

(1) 為考量避免引導人行至車道出入口造成危險及後續使用維護管理，建議車道與地界線間之植草磚範圍請改以植栽規劃，以維人行安全。

(2) 植栽規劃建議考量後續維管選用樹種，喬木規格考量以優型樹種規劃，地面層排水請考量植栽樹種規劃排水設

施設置深度，為利後續維管建議避免以高腳落水頭設置。

(3) 依「新北市都市設計審議原則」基地排水設施以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式，地面層供公眾使用範圍植栽穴請以不高於地面之樹穴設置，且為確保開放性，請避免以土丘規劃，請修正。

(4) 依「新北市都市設計審議原則」規劃之高度 120 公分以下之綠籬，請依報告書章節檢附圖面，並請確認不得設置於開放空間及供公眾使用之範圍，請修正。

(5) 街道座椅請以不影響人行動線修正規劃，配合座椅使用建議加大座椅周邊硬鋪面規劃。

(6) 考量避免影響喬木後續生長及高燈照明效率，請調整景觀高燈位置，且鄰文化三路一段側退縮範圍較深，請一併考量現有路燈規劃，增加高燈設置，並加強車道口之照明規劃，景觀照明圖面高燈標示不清請以清晰圖例標示，請修正。

9. 屋突一層設置之機械室請合理規劃，並確實繪製平面配置，目前圖面設置非固定式休閒設施請刪除。屋突一層廁所設置請依內政部營建署函示及建管規定辦理，請確實修正。

10. 報告書部分：

(1) 面積表獎勵內容有誤，請修正。

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

(3) 社區使用車位請取消編號。

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. 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. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

	<p>15. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 112 年 9 月 14 日前辦理核備事宜。</p> <p>(五) 本案經設計單位申請展延至 112 年 9 月 28 日，設計單位於 112 年 9 月 27 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，業經本府 112 年 11 月 6 日新北府城設字第 1121634272 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 112 年 12 月 1 日本市 112 年度第 13 次大會報告。</p>
作業單位建議	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	南吉廣告工程八里區埤頭段250-1地號1筆土地作業廠房新建工程	案號	報告案第五案
說明	<p>一、申請位置：八里區埤頭段250-1地號1筆土地。</p> <p>二、設計單位：承億建築師事務所 建築師：蘇昭龍</p> <p>三、申請單位：南吉廣告工程有限公司 代表人：楊森樹</p> <p>四、土地使用分區：第一種產業專用區(建蔽率60%，容積率210%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上5層，地下0層，鋼筋混凝土構造，共1戶。</p> <p>(二) 建築基地面積 : 507.78 平方公尺。 設計建築面積 : 207.27 平方公尺。 設計建蔽率 : 40.82% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積 : 859.03 平方公尺。 設計容積面積 : 679.25 平方公尺。 設計容積率 : 133.77% ≤ 210%。</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地上一層 : C1-作業廠房。 地上二層 : 梯廳。 地上三層 : C1-作業廠房。 地上四層 : C1-作業廠房。 地上五層 : 行政作業區。 屋突一層 : 樓梯間、電梯間。 屋突二層 : 水箱空間。</p> <p>(五) 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。</p> <p>(六) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案依據「都市計畫法新北市施行細則」第45條及本案依據「變更臺北港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)書」第15點規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一) 本案設計單位於112年7月18日函送都市設計審議報告書到府，提請112年7月31日專案小組審查，決議如下：本案應依</p>		

下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

1. 台灣電力股份有限公司意見(書面)：南吉廣告工程(八里區埤頭段 250-1 地號)土地作業廠房新建工程，旨揭建案鄰近無電桿，故無電纜地下化及留設額外配電設備空間需求，惟考量日後路燈用電申請應事先預留綠地、公園或公共設施帶以提供路燈專屬配電場。
2. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市八里區埤頭段 250-1 地號土地，基地面積 507.78 平方公尺，興建 1 棟地上 3 層無地下層共 1 戶之作業廠房，建築物高度 18.3 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. 本府交通局意見(書面)：
 - (1) 汽機車位請檢討依需求核實設足；機車位通道需經無障礙汽機車位請再檢討調整。
 - (2) 請補充基地寬度、車道出入口寬度、裝卸車位之 60 度視距分析。
 - (3) 請補充人行道相關警示設施。
 - (4) 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。
4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：
 - (1) 有關申請人提請放寬自原市地重劃之街廓分配線(或建築基地之後面基地線)起退縮放寬為 3 公尺、側院退縮放寬為 1.5 公尺，說明如下：
 - A. 查依土地使用分區管制要點(以下簡稱土管要點)第 7 條規定(略以)：「…(二)第一種產業專用區…，應自原市地重劃之街廓分配線(或建築基地之後面基地線)起，兩側至少各退縮 7.5 公尺建築。…(十)建築基地如情況特殊經新北市都市設計及土地使用開發許可審

議會審議通過同意者，得依其決議辦理。」，次依都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第 41 條規定(略以)：「各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院依都市計畫書中所載規定；…建築物基地情況特殊，並經都設會審議通過者，不受前二項規定之限制。但應留設側院者，其最小側院深度仍不得小於 1 公尺。」。

B. 爰有關本案提請放寬事項，依上開規定倘因基地情況特殊經都設會審議通過同意者，得依其決議辦理，惟側院深度仍不得小於 1 公尺。

(2) 查依施行細則第 43 條規定：「…屬其他建築基地內實設空地，應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設二分之一以上種植花草樹木。前項…實設空地，因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致未達應種植花草樹木面積者，得於剩餘空地內種植花草樹木…」，本案實際綠化面積及不可綠化面積請依前開規定核實檢討，並於法規檢討表內載明計算式。

(3) 請依施行細則第 44 條規定檢討本案屋頂綠化實設面積，並於法規檢討表內載明計算式。

(4) 請依土管要點第 8 條規定核實檢討機車停車位設置數量。

5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積申請案及工業區總量管制查詢管理系統，查無容積移轉及總量管制申請紀錄。

6. 申請放寬事項部分：

(1) 產業專用區側院，依土地使用分區管制要點第 6 點規定，不得小於 2 公尺部分，請依規定檢討。

(2) 本案後院，依土地使用分區管制要點第 7 點，應自後面基地線起退縮 7.5 公尺部分，請依規定辦理。

7. 法規檢討部分：

(1) 請檢討「新北市各都市計畫產業專業區及工商綜合區建築物設計及使用審查要點」並符合規定。

(2) 相關法規請逐條詳實檢討，土地管制分區使用要點相關附圖請標示基地位置，確保符合規定。

8. 開放空間配置及景觀綠化部分：

- (1) 本案位於 D4-1 街廓，基地前院退縮 5 公尺部分，請自建築線起配置 1.5 公尺寬度植栽帶後設置至少 3 公尺人行步道空間，相關配置規劃請依「變更臺北港特定區細部計畫(第一次通盤檢討)(第一階段)案」附圖三辦理。
- (2) 另基地後院退縮 7.5 公尺部分，請自地界線起配置寬度 4 公尺人行步道，再配置 3.5 公尺植栽綠帶。
- (3) 基地高程系統請補充 GL±0 與 EL 之關係高程，並補充基地內、基地外周邊鄰地與道路高程，以利檢視基地內、外規劃高程銜接之合理性。
- (4) 法定退縮、人行步道空間及鄰地銜接應順平無高差，且車道穿越人行空間處高程應與相鄰人行空間一致，請於景觀配置圖、景觀剖面圖等圖說明確標示檢討鄰地、法定退縮、人行步道、車道尺寸及高程。另請一併於圖說檢討、樹穴寬深度、套繪陽台投影範圍檢討人行空間上方淨空之規定。
- (5) 景觀配置請加強綠化設計。
- (6) 請配合現有路燈規劃補充夜間景觀照明計畫說明，並請考量夜間人行安全，於人行步道空間設置高燈。

9. 交通動線及停車空間配置：

- (1) 基地內人行空間與汽、機車動線請明確規劃並標示清楚，確保人車分流。
- (2) 車道出入口請依規定縮減為 6 公尺以下設置併同調整景觀配置，並請增加警示設施。
- (3) 汽、機車、自行車空間應依規定檢討進出動線留設必要空間(亦應考量人行空間)，請修正。並請於法令檢討章節補充停車空間數量檢討計算式。
- (4) 垃圾、廚餘處理運送部分，請補充說明垃圾處理需求，並整體規劃，並留設足量使用空間。

10. 建築計畫部分：

- (1) 本案屬第一種產業專用區，申請作業廠房，請依「新北市各都市計畫產業專業區及工商綜合區建築物設計及使用審查要點」第 3 點：「建築物各層之機電空間、茶水間、

管道間、衛生設備及其他相關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」規定檢討。

- (2) 為避免建築物違反都市計畫使用衍生社會及環境問題，請依「變更臺北港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)書」第 3 點容許使用內容規定確實檢討，並補充說明本案廠房主要產業類別，及污水處理設施。
- (3) 本案各平面圖說未詳實填寫空間名稱，致無法確認使用用途，請確實補充。相關樓層高度部分請依「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」規定及建築技術規則相關規定檢討辦理。
- (4) 部分外牆位置以格柵圍塑空間，請於圖說上標示清楚，並依建管規定檢討透空率。
- (5) 建築物外觀透視圖應確實依外牆材質模擬，請修正。
- (6) 建築物側立面請考量通風採光增加開窗設計。
- (7) 屋頂設置不鏽鋼水箱部分請考量消防救災需求，並予以遮蔽美化。
- (8) 防救災動線計畫部分請依目前規劃送消防局審查。

11. 環境保護事項：

- (1) 請依「都市計畫法新北市施行細則」第 43 條及都市設計審議原則第 8 點規定確實檢討地面層綠化面積，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 號函檢討扣除，亦請補充綠覆率檢討。
- (2) 有關透保水計畫部分請補充透水面積，另選用之材質為石材鋪面，請釐清材質之止滑性並補充透水方式說明。
- (3) 排水計畫部分，基地內排水應集中匯流至雨水貯留設施後再溢流至公共排水系統，基地高程請清楚標示，請修正。
- (4) 請依「都市計畫法新北市施行細則」第 44 條設置屋頂綠能設施或設備。

12. 報告書部分：

- (1) 提案單、面積表部分數值不符，請修正。
- (2) 未申請容積獎勵，提案單不用列獎勵面積，另法令依據

錯誤，請修正。

(3)法規檢討涉及檢討計算部分請詳實檢核，法規附表及附圖請一併排版列出，部分對照頁碼未填寫，請修正。

(4)建築面積計算圖請著色，並標示臨道路名稱。

(5)報告書平面圖請標示指北座向、空間名稱、鄰街道路名稱及寬度、建築線、地界線、各項應退縮空間範圍(法定退縮、前院等)及人行空間寬度等。

(6)景觀剖面圖請標示退縮檢討線、構造物、排水設施、鄰街道路名稱、人行道寬度、橫向坡度及樹穴等尺寸。

(7)公共開放空間範圍及維護管理基金等事項，應納入公寓大廈管理規約。

13. 本案於 112 年 4 月 18 日申請建造執照，惟都市設計審議至 112 年 7 月 18 日提送審議，致無法依市府 108 年 6 月 17 日新北府工建字第 1081024025 號函平行分會時效辦理，日後不得以辦理都市設計審議作為建造執照展延之理由。

14. 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。

15. 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。

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 112 年 8 月 14 日前辦理續審事宜。

(二)本案設計單位於 112 年 8 月 11 日函送都市設計審議報告書到府，提請 112 年 9 月 1 日提請專案小組審查，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. 台灣電力股份有限公司意見(書面)：旨揭建案鄰近無電桿，

故無電纜地下化及留設額外配電設備空間需求，惟考量日後路燈用電申請應事先預留綠地、公園或公共設施帶以提供路燈專屬配電場。

2. 本府環境保護局意見(書面)：

(1)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. 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)依據所附資料載：基地位於本市八里區埤頭段250-1地號1筆土地，基地面積507.78平方公尺，興建地上3層地下0層共1戶之作業廠房，建築物高度18.9公尺，場址非位屬法定山坡地，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第3、26條規定，倘場址非位屬重要濕地、國家風景區，並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條規定，仍應實施環境影響評估。

3. 本府交通局意見(書面)：

(1)請補充本局前次意見及回應說明，並請確實修正。請提供較清晰之圖面俾利檢視。

(2)於人行道車道破口請縮減。

4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：查該案報告書建築面積計算圖一節，建築面積與後院退縮7.5公尺部分似有重疊之情形，請依土管要點第7點規定覈實檢討本案建築退縮

規定。

5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查本科前以 112 年 7 月 27 日提供書面意見在案，無新增其他意見。
6. 法規檢討部分：本案屬第一種產業專用區，請依都市計畫土地使用分區管制要點第 3 點補充說明各樓層作業廠房主要使用內容。
7. 開放空間配置及景觀綠化部分：
 - (1) 本案都市計畫土地使用分區管制要點規定檢討部分，請依本府城鄉發展局都市計畫科意見辦理。
 - (2) 基地高程系統請補充 GL±0 與 EL 之關係高程，並補充基地內、基地外周邊鄰地與道路高程，以利檢視基地內、外規劃高程銜接之合理性，並請補充車道縱橫 2 向剖面圖及說明高程變化。
 - (3) 法定退縮人行步道及鄰地銜接應順平無高差，橫向坡度請依建管規定以 2.5% 設置。
 - (4) 基地內法定退縮空間請以複層植栽規劃；另請規劃設置公共開放空間告示牌。
 - (5) 露臺及屋頂平台綠化覆土深度請依「新北市都市設計審議原則」第 8 點規定檢討，不足部分請修正，並增加夜間照明規劃及燈具規格。
 - (6) 景觀配置圖應標示基地周邊高程及基地內設計高程，並詳加標示開挖範圍(筏基範圍)等。
 - (7) 景觀剖面圖 B-B' 部分，人行步道空間之高程應與相鄰人行空間一致，請標示陽台底部至地面高度，並請考量喬木生長高度調整陽台規劃設計；植栽樹穴深度請核實檢討(5-3-2 後院地面下為筏基層)，並請補充橫向坡度及排水計畫。
8. 交通動線及停車空間配置：
 - (1) 人行動線、無障礙人行動線、垃圾運送動線均須通過無障礙車位 1.5 公尺之下車區，請調整人行動線及車位規劃，減少交織。
 - (2) 汽車、機車、自行車、裝卸車位空間部分，請於法令檢討章節補充計算式。

(3)車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質並延續人行道鋪面型式，高程應與相鄰人行空間一致，車道出入口請增加警示設施，並請於平面圖標示設置位置。

(4)自行車數量計算請依「新北市都市設計審議原則」規定以法定機車數量 15%檢討，另自行車停放空間應設置於地面層室內，請修正。

9. 建築計畫部分：

(1)考量安全性，屋突二層請增加女兒牆或設置欄杆。

(2)建築物照明計畫之 3 時段夜間照明模擬，24:00~05:00 時段，除既有路燈仍需點燈照明之原因請補充說明。

(3)景觀照明計畫及燈具配置圖，請補充燈具規格。

(4)考量通風採光，兩側請增加開窗。

(5)本案僅設置 1 支樓梯及樓梯口通達至人行步道距離，請依建管規定檢討樓梯數量及步行距離。

10. 環境保護事項：排水計畫部分，後院排水溝請規劃於 3.5 公尺植栽帶與 4 公尺人行步道交接處，並請於平面圖、剖面圖清楚標示基地高程、雨水滯留池位置。

11. 報告書部分：

(1)第 1 次都設會專案小組會議紀錄請檢附本府函發之紀錄，請修正。

(2)第 1 次小組修正對照表請補充相關單位意見及修正情形。

(3)提案單、面積計算圖、面積計算表、景觀配置圖部分數值有誤，請修正。

(4)臨道路名稱及道路寬度請確認後綜整修正。

(5)0-1-3-2 一層平面圖字體重疊，側院寬度請依土地使用分區管制要點規定檢討並標示清楚。

(6)5-10-1 剖面索引圖有誤，請修正。

(7)所有圖面標示數值字體太小，請調整。

(8)本案僅 1 戶，請取消公共開放空間範圍及維護管理基金。

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。

	<p>13. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則第 48 條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。</p> <p>14. 依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。</p> <p>15. 相關單位意見請酌參。</p> <p>16. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>17. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 112 年 9 月 15 日前辦理核備事宜。</p> <p>(三)設計單位於 112 年 9 月 14 日、112 年 10 月 6 日及 112 年 10 月 18 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，業經本府 112 年 11 月 9 日新北府城設字第 1121397304 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請112年12月1日本市112年度第13次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	國立歷史博物館中和區員山段 892-5 地號等 14 筆土地典藏文物庫房新建工程	案號	報告案 第六案
說明	<p>一、申請位置：中和區員山段 892-5、895-3、896-3、899-2、900-3、9001、902、903-1、904-1、909-1、929-4、930-5、931-2 及 932-1 地號 14 筆土地。</p> <p>二、設計單位：究境聯合建築師事務所 建築師：吳承軒。</p> <p>三、申請單位：國立歷史博物館 館長：王長華。</p> <p>四、土地使用分區：機關用地(法定建蔽率 50%、法定容積率 200%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 5 層、地下 1 層，鋼筋混凝土構造，共 1 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：1,791.37 平方公尺。 設計建築面積：747.77 平方公尺。 設計建蔽率：41.74%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：5,061.34 平方公尺。 設計容積面積：3,344.34 平方公尺。 設計容積率：186.69%≤200%(允建上限)。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層：防空避難室兼停車空間、機房。 地上一層：大廳、辦公室、會議室、機房。 地上二層：辦公室、儲藏室、機房。 地上三層至五層：儲藏室、機房。 屋突一層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車 12 輛，實設汽車 12 輛。 應設機車 12 輛，實設機車 12 輛。 應設自行車 2 輛，實設自行車 3 輛(自設 1 輛)。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案依據「擬定中和都市計畫(國防管理學院及附近地區)細部計畫書」土地使用分區管制要點第 11 點規定：「本細部計畫區內各街廓之開發均應辦理整體規劃設計及交通影響評估作業，並經新北市都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照。」爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p>		

(一)本案設計單位於 112 年 7 月 24 日函送都審報告書到府。以上提請 112 年 8 月 18 日專案小組審議。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. 台灣電力股份有限公司意見(書面)：中和區員山段 892-5、895-3、896-3、899-2、900-3、901、902、903-1、904-1、909-1、929-4、930-5、931-2、932-1 地號等皆尚未辦理相關地下化作業，若需評估地下化與否，請提出地下化需求之路段及範圍，並邀請所有相關單位參與現場會勘方能初步共識。
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：基地面積 1,791.37 平方公尺，興建地上 5 層地下 1 層共 1 戶之庫房(作為辦公室、會議室、儲藏室使用)，建築物高度 32 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。
3. 本府交通局意見(書面)：
 - (1)地面一層動線(汽車、機車、自行車及人行)請以連續線段標示與聯外道路之串連性；地面層設 1 席無障礙車格，與裝卸貨動線重疊，請再調整，並標示出入動線並應避免交織。
 - (2)本案設汽車位 12 席、機車位 12 席，停車場出入口破口寬度以 6 公尺以下為原則，其車位數請檢討進駐員工之需求設足，與?道局建物間通路未來於開發後是否為開放公眾通行，通路之既有車格位需求是否一併內化於基地，以避免停車溢出。
 - (3)請明確標示停車場出入口位置，並規劃停車場出入口含破口寬度、車道寬度/坡度、緩衝空間、轉彎處截角圓弧、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施(反光鏡、警示燈)、行穿線等。
 - (4)停車場出入口車道請以車道磚鋪面設計，並請確認與開放空間及人行道有所區隔。

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，尚無容積移轉案件紀錄。
5. 本案基地北側及東側中橫路都市計畫道路尚未開闢，涉及道路高程及公有人行步道接續部分，請與本府養護工程處及本府新建工程處確認未來開發之高程。
6. 有關本案一樓高程+150公分、東北側高程+90公分、南側車道為+0高程落差大，且於沿街步道式開放空間範圍內設置入口階梯及無障礙坡道形成一堵側牆，考量無障礙動線進出及開放空間介面，請調降地面層高程或內化階梯及無障礙坡道，側牆並以透空檢討以避免於開放空間設置封閉側牆。
7. 全區開放空間部分：
 - (1)依中和國防管理學院舊址都市設計審議要點第3點及表1規定，沿中橫路應退縮10公尺以上沿街步道式開放空間，並不得以圍籬或它種形式阻礙公眾使用權益，惟本案於退縮範圍設置入口階梯、無障礙坡道及側牆部分，不符規定，請配合高程調整於法定退縮範圍後內化階梯及無障礙坡道。
 - (2)本案基地北側退縮6公尺沿街步道式開放空間，並規劃階梯串接至鄰地，惟本案先行施工後與既有道路產生落差，為考量安全性請以綠籬或欄杆加以區隔及鋪面應考量防滑性。另請補充說明此區排水計畫，高程規劃部分請配合道路高程修正。
 - (3)本案於地面戶外沿街法定退縮範圍設置自行車停車空間部分，請內化於建築物內處理。
 - (4)請補充套繪基地周邊行穿線、基地全區(包含鄰地)及道路高程、公有人行道範圍等公共設施，另開放空間並應與公有人行道一致順平無高差處理。
 - (5)剖面圖B北側人行空間與建築間，應檢討人行看到建築及高差駁嵌視覺關係做更細化處理，請以剖面圖補充檢討及無障礙動線。
8. 法規檢討：
 - (1)請補充檢討「擬定中和都市計畫(國防管理學院及附近地區)細部計畫」案之都市景觀管制項目與都市設計原

則規定，另依上開(一)5 建築基地指定留設開放空間共同性規定，建築基地地下開挖部分不得突出建築基地指定留設開放空間，請補充檢討並標示。

(2)依「擬定中和都市計畫（國防管理學院及附近地區）細部計畫」案之都市景觀管制項目與都市設計原則規定，建築物應以立體綠化手法（立面、屋頂綠化）增加綠化面積，請補充檢討。

(3)依「都市計畫法新北市施行細則」第 41 條規定，建築基地自後面基地線退縮 1 公尺建築，其退縮部分得設置綠籬、植栽綠美化，但不得設置構造物（包含地上及地下）及種植喬木，請補充檢討並標示退縮寬度。

9. 申請放寬項目：本案申請放寬屋頂綠化放寬部分，依都市計畫法新北市施行細則第 44 條規定，屋頂綠化面積應設置 1/2 以上，依規定得以綠能設施或設備檢討設置，且為因應淨零碳綠能政策，請依規定檢討。

10. 建築計畫：

(1)有關建築立面沿女兒牆側造型牆突出屋突層部分，考量量體造型壓迫性及後續管理維護，請調降造型牆。

(2)本案建築為檔案庫房使用，量體感及色系沉重，依原核准報告書立面表現較為明亮，又依「新北市都市設計審議原則」應考量基地環境協調及地區特性，故請參照原核准立面色系以中高明度、中低彩度規劃立面外觀。

(3)地下層車道與擋土構造僅留設一小縫隙，應考量施工性整體規劃介面關係。

(4)地下斜坡道與建築物地下層構造，應注意差異沉陷易產生裂縫。

(5)建築外牆大面積採用場鑄混凝土，應注意施工階段不同時間澆置產生冷縫易造成漏水疑慮。

(6)地下擋土牆直上方一半設置植栽樹穴，差異沉陷易產生裂縫，應加強地下結構體防水並以設計手法預先考量。

(7)有關建築入口意象及街角廣場示意不明，請加強入口意象並以模擬圖呈現。

11. 交通運輸系統：

- (1)有關本案車道出入口破口寬度約 13.5 公尺(含裝卸區)，考量沿街人行及綠帶延續性，請由原車道檢討卸貨動線以縮減車道破口並延伸沿街綠帶規劃。另消防救災空間請配合移設並依消防相關規定檢討。
- (2)P5-11 地下層垃圾臨停車位與車道重疊，不符規定請確實檢討垃圾臨停車位並臨靠垂直服務動線設置。
- (3)地下層機車停車位請依「新北市都市設計審議原則」規定集中設置，人車動線應整體考量，減少交織。
- (4)無障礙停車位不得與裝卸車位共用，請修正。另機車位請補充檢討無障礙停車位及動線。

12. 景觀計畫：

- (1)依「中和國防管理學院舊址都市設計審議要點」第 3 點表 1 規定，沿中橫路應退縮 10 公尺以上沿街步道式開放空間，並應栽植三排以上大喬木，惟本案規劃僅留設雙排喬木，請依規定檢討。
- (2)景觀植栽部分沿基地北側都市計畫道路範圍，應退縮 6 公尺沿街步道式開放空間，應種植雙排喬木，依「中和國防管理學院舊址都市設計審議要點」植栽建議表第一排為台灣欒樹、第二排為樟樹，請修正。
- (3)景觀剖面圖請補充標示喬木覆土深度，惟於地下室開挖範圍喬木覆土深度不足，請修正。
- (4)依都市計畫土地使用分區管制要點第 13 點規定，樹冠底離地請高應達 2.5 公尺以上，請修正。
- (5)景觀剖面圖 B 道路高程不符，請釐清並確認現況高程。另相關覆土深度及擋土牆高度請補充標示。
- (6)P6-2 本案於基地西側設置圍牆欄杆，請補充說明設置欄杆必要性、套繪相關高程、以清晰圖例補充標示圍牆範圍並標示欄杆高度及單位。
- (7)為考量人行空間無障礙使用，於車道出入口與人行步道處，請延續人行鋪面色系規劃及高程順平處理，並請補充車道出入口於人行步道範圍之橫向及縱向剖面圖。另依工務局「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」規定人行步道範圍應以斜率 2.5%以下設置。

(8)考量夜間人行使用安全，沿街人行步道及開放空間請改以景觀高燈設置。另車道出入口考量人行進出安全請增設景觀高燈。

(9)沿街植栽綠帶請留設適當寬度硬鋪面，以利通行。

(10)植栽計畫請依都市計畫規定檢討，並審視植栽選種與特殊性內容選用無誘鳥、誘蝶植栽。

(11)街道家具考量動線及休憩使用，請調整於內側植栽帶整併設置。

13. 報告書：

(1)法規檢討條文請以完整內容並逐條逐款檢討。

(2)P1-4 提案單請補充自行車停車位數量，另請釐清本案是否有申請其他容積獎勵並確實填列。

(3)報告書圖面比例皆有誤，請全面檢視報告書比例標示正確性。另剖面圖 C 未確實繪製無障礙坡道側牆。

(4)P5-3、P5-6 沿街法定退縮標示與實際範圍不符，請釐清並修正。

(5)有關屋突層繪圖方式請釐清並修正。

(6)P4-5 建築線指示圖請以清晰掃描檔完整呈現，並避免遮蓋圖面。

(7)P7-3、P7-4 建築物縱向及橫向剖面圖請補充標示法定退縮範圍、高程及。

(8)報告書請依公告範本製作及檢附資料。非都審報告報書要求檢附資料請酌予刪減，如地籍圖謄本、土地謄本請刪除。

(二)本案設計單位於 112 年 8 月 31 日函送都審報告書到府。以上提請 112 年 9 月 15 日專案小組審議。會議決議：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，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 台灣電力股份有限公司意見(書面)：中和區員山段 892-5、895-3、896-3、899-2、900-3、901、902、903-1、904-1、909-1、929-4、930-5、931-2、932-1 地號皆尚未辦理相關地下化作業，若需評估地下化與否，請提出地下化需求之路

段及範圍，並邀請所有相關單位參與現場會勘，方能有初步共識。

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：基地面積 1,791.37 平方公尺，興建地上 5 層地下 1 層共 1 戶之庫房(作為辦公室、會議室、儲藏室使用)，建築物高度 31.8 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。
3. 本府交通局意見(書面)：
 - (1)承前次意見 3，停車場出入口破口寬度是否為 6 米？請明確標示並請規劃停車場出入口含 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(反光鏡、警示燈)、轉彎處截角圓弧、行穿線等。
 - (2)卸貨車輛進出迴轉空間請設足及於進出時仍應有導引；與鐵道局間進出通道於開發前後動線關係請標示。基地內自行車通行及牽引動線應以標誌或地面標示清楚表明為人車共道或應採牽行方式通行。
4. 本府工務局意見(書面)：
 - (1)本案請用途請於平面圖標示。
 - (2)「C2 倉庫」是否與機關用地容許使用相符，請釐清。
 - (3)步行距離請醫技術規則檢討(包含 1 樓)。
 - (4)相關法定退縮請於 1 樓平面圖標示。
 - (5)1 樓平面圖請將建築面積及法定空地等上色標註。
 - (6)本案是否涉及擋土牆設置，請釐清，如涉及建築物與擋土牆關係者，請依「新北市政府辦理山坡地建築審查要點」檢討。
 - (7)請詳列各層面積及容積樓地板面積計算式。
5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本科前以 112 年 8 月 16 日便簽提供意見在案，本次無新增意見。
6. 本案前經本府 108 年 10 月 23 日新北府城設字第 1081786747 號函同意核備在案，惟申設單位作業延宕逾期未掛建造執照，故依新北市都市設計審議作業要點規定，應重新辦理都

市設計審議。

7. 本次車道出入動線規劃部分，本次修正後導致車道動線影響法定退縮開放空間，為確保人行使用及交通安全，請依原核備規劃車道應採直進直出方式規劃，且車道破口總寬度應小於原核備，並應以植栽帶界定車道範圍，及加強進出車輛安全警示設施及引導措施，且車道於人行空間鋪面應延續人行步道鋪面色系紋理，減弱對人行動線影響，並依本府交通局書面意見修正後原則同意。
8. 有關地面一樓高程部分已由原+150 公分調降為+130 公分，惟請補充說明一樓高程抬高+130 公分原由。
9. 請補充套繪基地周邊全區高程（如基地西側擋土駁坎上方、西南側行政大樓）。
10. 植栽表與景觀配置圖不一致，請釐清並修正。另本案基地北側退縮 6 公尺沿街步道式開放空間與既有道路產生落差部分，請考量安全性以綠籬或欄杆加以區隔。
11. 本案於大廳規劃自行車停車空間部分，請內化於地下層處理並修正動線檢討。
12. 地下 1 層垃圾臨停車位請依建管規定以停車位空間大小留設。
13. 樟樹及台灣欒樹植栽喬木高度請以 4 公尺以上規劃，另內側烏心石植栽請改以其他樹種規劃。
14. 退縮範圍夜間照明應以安全照明為主，並詳附燈具規格表。
15. 有關退縮開挖範圍部分請依都市計畫規定檢討並補充標示。
16. 報告書：
 - (1)P4-5 建築線指示圖請以清晰掃描檔完整呈現，並避免遮蓋圖面，請確實修正。
 - (2)P4-1-1 請檢附報告書圖面資料。
17. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則第 48 條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。
18. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點

	<p>及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。</p> <p>19. 相關單位意見請酌參。</p> <p>20. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>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112年9月29日前辦理核備事宜。</p> <p>(三)設計單位於112年9月27日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，業經本府112年11月9日新北府城設字第1121437831號函先行同意核備在案。</p> <p>九、以上提請112年12月1日本市112年度第13次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	家信建設三峽區大學段一小段 27 地號 1 筆土地 店鋪、集合住宅新建工程	案號	報告案 第七案
說明	<p>一、申請位置：三峽區大學段一小段27地號1筆土地。</p> <p>二、設計單位：陳柏壽建築師事務所 建築師：陳柏壽</p> <p>三、申請單位：家信建設有限公司 負責人：石祖華</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率50%，容積率210%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 10 層，地下 2 層，鋼筋混凝土構造，共 35 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積 : 797.67 平方公尺。 設計建築面積 : 397.73 平方公尺。 設計建蔽率 : 49.86% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積 : 3,423.12 平方公尺。 設計容積面積 : 1,675.06 平方公尺。 設計容積率 : 209.99% ≤ 210%(允建上限)。</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至二層 : 防空避難室兼停車空間、機械室。 地上一層 : 店鋪、梯廳、停車空間、車道。 地上二層 : 集合住宅、梯廳、管委會空間。 地下三至十層 : 集合住宅。 屋突一層至三層 : 樓梯間、機械室、水箱。</p> <p>(五) 停車空間：應設汽車 21 輛，實設 21 輛。 應設機車 35 輛，實設 35 輛。 應設自行車 6 輛，實設 6 輛。</p> <p>(六) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案依據「都市計畫法新北市施行細則」第45條第5款及「變更臺北大學社區特定區計畫(『停二』停車場用地暨修訂土地使用分區管制要點)」第2點規定，申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一) 本案設計單位於112年8月2日檢送都審報告書到府，提請112年8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。</p>		

1. 台灣電力股份有限公司意見(書面)：經查旨揭建案鄰近皆無電桿，故無電纜地下化及留設額外配電設備空間需求，惟考量日後路燈用電申請應事先預留綠地、公園或公共設施帶以提供路燈專屬配電場。
2. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市三峽區大學段一小段27地號1筆土地，基地面積797.67平方公尺(謄本面積)，興建1幢3棟地上10層地下2層共35戶之店鋪、集合住宅，建築物高度33.15公尺，經查前揭地號土地非位於自來水水質水量保護區、水庫集水區範圍，且場址非位屬法定山坡地，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，無須實施環境影響評估；惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。
3. 本府工務局意見(書面)：
 - (1)樓平面配置圖應標明建築面積及法定空地範圍並分色套繪，俾利審查。
 - (2)一樓汽機車車道寬度，及前方應留設深6公尺，寬5公尺以上之空間，請標示。
 - (3)請補標示花台高程及欄杆高度。
 - (4)請補建築技術規則建築設計施工編第90條檢討。
 - (5)請補建築技術規則建築設計施工編第93、95條逃生步距相關檢討。
 - (6)請補建築技術規則建築設計施工編第110條檢討。
 - (7)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。
 - (8)汽車實際設置數量是否與面積計算表一致請釐清。
 - (9)陽台格柵部分請補「新北市建築物陽臺外緣裝飾性構造物設計原則」檢討。
 - (10)請確認樓地板面積、建築面積、容積樓地板面積等。
4. 本府交通局意見(書面)：
 - (1)基地所設汽車停車位數量仍須滿足基地衍生需求，亦須考量店鋪卸貨、訪客臨停車位等確實內部化處理；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

(2)請補充圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、緩衝空間、轉彎處截角圓弧、60度視距分析、進出最大型車輛車種及轉彎軌跡分析。

(3)請補充本案基地與鄰案基地停車場出入口之距離，並加強設置安全警示設施。

(4)本案地面層無障礙車位緊鄰梯廳處，建議調整設置於地下層。

5. 本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：P.1-4：設計概要內標示之法定建蔽率、容積率有誤，應為50%、210%。

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

7. 本案前經本府110年7月8日新北府城設字第1101193905號函核備在案，請依規定辦理撤銷事宜。

8. 專章檢討申請屋脊裝飾物部分，設置高度6公尺以下，依建築技術規則檢討檢討透空遮牆、透空立體構架、水平投影規定，並由結構技師簽證檢討耐候、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。

9. 開放空間及景觀配置：

(1)沿街3公尺綠軸退縮部分，考量沿街退縮僅3公尺及公有人行道寬度不足，為避免連續行植栽帶造成人行阻隔，請增加植栽帶間隔。

(2)為確保車道與人行步道高程一致及橫向坡度符合2.5%，請補充車道於人行步道處之2向景觀剖面圖，請修正。

(3)人行空間(含5公尺防災空間)請上方淨空及橫向坡度2.5%規劃，並於圖說詳加標示法定退縮、人行步道寬度、橫向坡度及樹穴等尺寸且不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲，為確保植栽覆土深度地下室頂版請以降版方式處理，請修正。

(4)人行空間鋪面紋理請調整平行綠軸設置，且車道位於人行空間之車道磚請延續人行空間鋪面色系紋理。

(5)夜間照明部分，人行步道空間燈請考量夜間通行安全設置景觀高燈，車道口請增設安全照明。

(6)緊鄰5公尺防災空間之建築立面應透過綠化柔化立面設

計。

10. 停車空間規劃：

- (1) 停車空間應儘量滿足1戶1車位設置並檢討相關規定，故請將自設車位一併納入法定車位檢討相關規定。
- (2) 停車空間規劃請加強人車行動線區分。
- (3) 本案停車空間迴車困難，建議增設旋轉平台設施。
- (4) 地下室停車空間車道寬度及車輛進出軌跡，請補充標示說明。

11. 建築計畫：

- (1) 10樓露臺造型框架請依建管規定檢討。
- (2) 空調配置部分，本案設置樓板擺放空調主機部分應計入容積檢討，另A3戶空調輸送管線規劃過長且需經公共空間，請考量實用性及維護性調整設至於該戶陽台內。
- (3) 沿街店鋪立面請加強通風採光設計。

12. 環境保護事項：

- (1) 沿街植栽請優先選用原生樹種，請補充本案喬木選用小葉欖仁規劃說明。
- (2) 依都市計畫法新北市施行細則第43條綠化面積數值檢討與圖說不一致且數值有誤，請修正。
- (3) 本案設置陽台、露臺及屋頂欄杆設置及與植栽槽退縮距離，請依內政部111年10月28日台內營字第11110818884號函檢送之「建築物欄桿設計原則」檢討設置，相關屋頂景觀剖面圖請補充覆土深度、女兒牆高度標示。
- (4) 透保水計畫部分請補充透保水面積說明。
- (5) 排水計畫部分，基地內排水應集中匯流至雨水貯留設施後再溢流至公共排水系統，並補充鄰地高程，請修正。
- (6) 公共開放空間管理維護基金檢討，請依本府112年6月1日新北府城設字第1121049725號令修正「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」辦理。

13. 報告書部分：

- (1) 報告書封面案名請修正為「家信建設三峽區大學段一小段27地號1筆土地店鋪、集合住宅新建工程」，另本案無審請獎勵其他獎勵欄位應空白，請修正。

(2)電子報告書相關申請書件、法規檢討、公共開放空管理維護基金檢討等涉及簽章部分應上傳系統。

(3)提案單容積上限數值有誤，請修正。

(4)面積計算表請補充綠化面積、綠覆率、喬木數量檢討，相關法定工程造價、土方數量、圍牆及水溝長度等檢討部分免檢附。

14. 屋脊裝飾物、外牆裝飾柱、裝卸車位不得銷售移轉、公共開放空間範圍及維護管理基金等事項，應納入公寓大廈管理規約。

15. 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。

16. 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。

17. 相關單位意見請酌參。

18. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

19. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於112年9月7日前辦理續審事宜。

(二)設計單位於112年9月7日檢送都審報告書到府，提請112年9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. 台灣電力股份有限公司意見(書面)：經查旨揭建案鄰近皆無電桿，故無電纜地下化及留設額外配電設備空間需求，惟考量日後路燈用電申請應事先預留綠地、公園或公共設施帶以提供路燈專屬配電場。

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

3. 本府交通局意見(書面)：查本次報告書未將本局前次意見納

入修正對照表，請依本局第1次審查意見補充修正說明。

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. 會議紀錄修正對照部分請納入各單位意見，並逐項回應，請修正。
6. 景觀剖面圖，請確實依前次決議修正，A剖面車道剖面圖應包括公有人行道範圍，另各項剖面皆應標示高程(含鄰地高程)。
7. 停車空間規劃部分，自設汽車位請確實依前次意見納入法定車位數檢討規定。
8. 地下停車空間部分請取消部分自設車位作為停車迴轉空間或採迴轉盤方式改善，請修正。
9. 車道出入口附近喬木請檢討安全視距，降低人行安全影響。
10. 地面層車道至汽車升降機間及各層停車迴轉之檢討應檢核迴轉半徑符合規定。
11. 建築計畫：
 - (1)沿街店鋪立面依前次決議加強通風採光設計，開門開窗形式應納入立面設計，不得僅以鐵捲門方式設計，請修正。
 - (2)地面層直通梯門扇開啟方向應依建管規定以逃生方向檢討，請修正。
 - (3)基地後側樓梯旁(西北側)裝飾性構造物請減量設計取消設置。
 - (4)防災計畫部分，應送消防局審查並於報告書檢附核准內容(審查表及配置圖)。
 - (5)本案無設置圍牆請取消圍牆章節圖說。有關周邊鄰地於防災空間設置圍牆部分請本府工務局依建管規定查處。
 - (6)空調配置部分，有關修正回應擺放空調主機設置樓板部分檢討為雨遮，惟檢討不符建築技術規則規定及內政部營建署110年4月15日台內營字第10008022591號函釋，故請依前次決議，該樓板應計入容積檢討，或於陽台內設置，請修正。
12. 環境保護事項：

(1)排水計畫，沿街截水溝請併同沿街樹穴規劃設置增加人行友善，基地兩側位於綠化範圍之排水側溝請採草溝或粗礫石之滲透設計，以利減緩都市洪峰、增加基地之保水能力。

(2)植栽計畫，喬木圖例應與圖面表示一致並增加編號標示，除沿街延續鄰地植栽喬木樹種外，其餘應採原生樹種設置。

(3)依新北市都市設計審議原則檢討綠覆率部分，請於法規檢討章節及圖說補充檢核計算式。

13. 公共開放空間管理維護基金檢討部分仍有錯誤，相關應檢討範圍請確實依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」辦理。

14. 報告書部分：

(1)會議紀錄修正回應對照表頁碼請以系統產生頁碼標示。

(2)建築計畫建築立面圖勿以3D彩線方式繪製，請修正。

(3)部分報告書圖面內容因系統條碼、頁碼遮蔽，請調整圖說配置。

15. 屋脊裝飾物、外牆裝飾柱、裝卸車位不得銷售移轉、公共開放空間範圍及維護管理基金等事項，應納入公寓大廈管理規約。

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

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

18. 相關單位意見請酌參。

19. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

20. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於112年10月5日前辦理核備事宜。

(三)本案經申請單位申請核備展延至112年10月19日，設計單位於

	<p>112年10月19日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，業經本府112年11月9日新北府城設字第1121516030號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請112年12月1日本市112年度第13次大會討論。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	李連財三芝區茂長段137地號1筆土地住宅新建工程	案號	報告案第八案
說明	<p>一、申請位置：新北市三芝區茂長段137地號等1筆土地。</p> <p>二、設計單位：郭永增建築師事務所 建築師：郭永增</p> <p>三、申請單位：李連財 代表人：李連財</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率50%，容積率180%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上2層，鋼筋混凝土構造，共1戶。</p> <p>(二) 建築基地面積 : 633.57平方公尺。 設計建築面積 : 220.82平方公尺。 設計建蔽率 : 34.85% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積 : 355.31平方公尺。 設計容積面積 : 355.31平方公尺。 設計容積率 : 56.08% ≤ 180%。</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地上一層 : 住宅。 地上二層 : 住宅。 屋突一層 : 水箱。</p> <p>(五) 停車空間：應設汽車0輛，實設1輛(自設1輛)。 應設機車1輛，實設1輛。 應設自行車0輛，實設1輛。</p> <p>(六) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案依據「都市計畫法新北市施行細則」第45條及本案依據「變更三芝細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)書」土地使用管制要點第16條第1款申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一) 本案設計單位於112年8月30日函送都市設計審議報告書到府，提請112年9月18日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。</p> <p>1. 台灣電力股份有限公司意見(書面)：經查李連財三芝區茂長段</p>		

137 地號 1 筆土地住宅新建工程鄰近架空線路，目前無桿線下地計畫，另未來用電需求建議留設必要之配電設備場所，以利日後供電無虞，並依本公司營業規章相關規定提出申請。

2. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地面積 633.57 平方公尺，興建地上 2 層無地下層共 1 戶之住宅，建築物高度 7.05 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。
3. 本府交通局意見(書面)：出入口請以車道磚鋪面設計，並與開放空間及人行道有所區隔。
4. 本府工務局意見(書面)：
 - (1) 本案是否依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準第 3 條設置騎樓請確認。
 - (2) 細則第 41、42 條請詳實檢討。
5. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：本次無新增意見。
6. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積申請案查詢管理系統，查無容積移轉申請紀錄。
7. 法規檢討部分：
 - (1) 相關法規請逐條詳實檢討，土地管制分區使用要點相關附圖請標示基地位置，確保符合規定。
 - (2) 原 137 地號分割為 137 及 137-1 地號，137-1 地號成為裡地，未臨建築線，請補充未來 137-1 地號日後建築開發規劃的處理方式，並依相關規定辦理。
8. 開放空間配置及景觀綠化部分：
 - (1) 沿街植栽與人行步道應整體性規劃，加強植栽喬木種植，以原生樹種為限。
 - (2) 景觀照明計畫，請配合現有路燈規劃補充夜間景觀照明計畫說明，並請考量夜間人行安全，於人行步道空間設置高燈，另請補充燈具種類及規格說明。
 - (3) 依「新北市都市設計審議原則」沿街植栽樹穴(或人行步道及廣場式開放空間植栽樹穴)鄰 2 側地界處請留設 1.5 公尺硬鋪面，以利人行空間串聯。

- (4)基地周邊與鄰地銜接處高程應順平處理，請於景觀配置圖及景觀剖面圖詳加檢討標示，並請補充鄰地高程及基地內設計高程。
- (5)車道穿越人行空間，其高程應與相鄰人行空間一致，並請補充車道縱橫 2 向剖面說明高程。
- (6)全街廓配置圖：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，請套繪鄰近街廓，以利判讀與週邊環境之關係(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)。

9. 交通動線及停車空間配置：

- (1)基地內人行空間與汽、機車動線請明確規劃並標示行車軌跡，避免動線交疊，確保人車分流。
- (2)汽、機、自行車停車位請集中放置，另迴車空間應在基地內化並依建築技術規則檢討。
- (3)請於法令檢討章節補充停車空間數量檢討計算式。
- (4)請補充車道出入口警示設施樣式。

10. 環境保護事項：

- (1)本案位於易淹水區，請補充減災規劃。
- (2)請加強低碳與節能減碳規劃與檢核。
- (3)綠化面積及綠覆率計算有誤，請修正，另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 號函檢討扣除。
- (4)請確實檢討透水鋪面，並計算透水面積。

11. 建築計畫部分：

- (1)防災計畫請檢附本府消防局審查核准內容。
- (2)建築物外牆材質及色彩計畫，請補充說明建築物外牆選用色系計畫。
- (3)1 樓空調主機遮蔽美化方式請依立面整體規劃。
- (4)RC 高架水箱部分，請遮蔽美化，並於剖立面檢討繪製。
- (5)本案位於北海岸及觀音山國家風景區範圍，應加強與周圍環境景觀融合規劃，另建議立面顏色採用與鄰近建物相似色系規劃。

	<p>12. 報告書部分：</p> <p>(1)應確實正本簽印，並請提供正確的申請人聯絡資訊。</p> <p>(2)請依「新北市都市設計審議報告書範例」調整報告書撰寫內容、格式、字型、字體大小等。</p> <p>13. 本案於111年9月16日申請建造執照，惟都市設計審議至112年8月30日提送審議，致無法依本府108年6月17日新北府工建字第1081024025號函平行分會時效辦理，並日後不得以辦理都市設計審議作為建造執照展延之理由。</p> <p>14. 依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。</p> <p>15. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則第46條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則第48條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。</p> <p>16. 依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。</p> <p>17. 相關單位意見請酌參。</p> <p>18. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>19. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於112年10月2日前辦理核備事宜。</p> <p>(二)本案經申請單位申請核備展延至112年10月16日，設計單位於112年10月16日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，業經本府112年11月9日新北府城設字第1121718141號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請112年12月1日本市112年度第13次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	康克玻璃實業八里區埤頭段 129 地號 1 筆土地廠房新建工程	案號	報告案第九案
說明	<p>一、申請位置：八里區埤頭段129地號1筆土地。</p> <p>二、設計單位：佳陽聯合建築師事務所 建築師：許孝存。</p> <p>三、申請單位：康克玻璃實業有限公司 代表人：林維興</p> <p>四、土地使用分區：第一種產業專用區(建蔽率60%，容積率210%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 4 層，地下 0 層，鋼骨構造，共 1 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積 : 1,240 平方公尺。 設計建築面積 : 741.74 平方公尺。 設計建蔽率 : 59.82% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積 : 3,100.57 平方公尺。 設計容積面積 : 2,598.41 平方公尺。 設計容積率 : 209.55% ≤ 210%。</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地上一層 : C1-作業廠房、台電配電場所、停車空間。</p> <p>地上一層夾層 : 機房。</p> <p>地上二至四層 : C1-作業廠房。</p> <p>屋突一至二層 : 樓梯間、電梯間。</p> <p>屋突二層 : 機房、樓梯間。</p> <p>(五) 停車空間：應設汽車 8 輛，實設 8 輛。 應設機車 8 輛，實設 8 輛。 應設自行車 2 輛，實設 2 輛。 應設裝卸位 1 輛，實設 1 輛。</p> <p>(六) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案依據「都市計畫法新北市施行細則」第45條及本案依據「變更臺北港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)書」第15點規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一) 本案設計單位於 112 年 8 月 15 日函送都市設計審議報告書到府，提請 112 年 9 月 1 日專案小組審議，決議如下：本案應依</p>		

下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

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

2. 本府環境保護局意見(書面)：

(1) 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 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) 依據所附資料載：基地位於本市八里區埤頭段 129 地號 1 筆土地，基地面積 1,240 平方公尺，興建地上 4 層地下 0 層共 1 戶之作業廠房，建築物高度 36.4 公尺，場址非位屬法定山坡地，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 3、26 條規定，倘場址非位屬重要濕地、國家風景區，並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 條規定，仍應實施環境影響評估。

3. 本府交通局意見(書面)：無意見。

4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

(1) 查依報告書所述建造執照申請書所載，本案法令適用日期為 112 年 1 月 4 日，爰請申請單位依 109 年 11 月 20

日核定實施「變更臺北港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案」，覈實檢討土地使用分區管制要點。

(2)次依上開本案適用版本之土地要點第 3 點及都市計畫法新北市施行細則第 16 條規定，各層作業廠房之樓地板面積合計不得超過 300 平方公尺，請覈實檢討並於法規檢討表內敘明。

5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查本科前以 112 年 3 月 31 日、112 年 5 月 18 日提供書面意見在案，無新增其他意見。

6. 申請放寬事項部分：

(1)屋脊裝飾物部分，依新北市都市設計審議原則第 6 點及建築技術規則檢討突出屋面之 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，並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，本案屋脊裝飾物以 6 公尺規劃，以格柵遮蔽美化，並檢附結構技師簽證及透空面積檢討，惟屋突層樓地板面積、透空立體框架面積、屋頂突出物水平投影面積計算有誤，請修正。

(2)樓層高度部分，針對設施服務現況提及：「一層為原料存放空間：原料吊裝+天車運轉空間，一層高度規劃需達 14 米高；二層為玻璃切割空間：機器運作+原料吊裝，二層高度規劃需達 10 米高。」，樓層高度請覈實檢討並於法規檢討表內敘明：

A. 一層停車空間(非作業廠房區域)請依建管規定檢討及規劃。

B. 三層規劃 7 米、四層規劃五米，並未檢附任何說明文件或資料，無法確認使用用途，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。

7. 法規檢討部分：

(1)請釐清本案法令適用日及各適用相關專章法規檢討。

(2)本案都市計畫土地使用分區管制要點規定檢討部分，請

依本府城鄉發展局都市計畫科意見辦理。

- (3)為避免建築物違反都市計畫使用衍生社會及環境問題，請依「變更臺北港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)書」第3點容許使用內容規定檢討，並補充說明本案廠房主要產業類別、各樓層作業廠房主要使用內容，並符合低污染作業廠房的規定。
 - (4)本案屬第一種產業專用區，申請作業廠房，請依「新北市各都市計畫產業專業區及工商綜合區建築物設計及使用審查要點」第3點:「建築物各層之機電空間、茶水間、管道間、衛生設備及其他相關空間應集中1處於垂直服務核規劃，且應作為公共使用不得約定專用」規定檢討修正。
 - (5)請依「建築技術規則建築設計施工編」第275條規劃設置直通樓梯。
 - (6)相關法規請逐條詳實檢討，土地管制分區使用要點相關附圖請標示基地位置，確保符合規定。
 - (7)本案屋頂平台僅規劃太陽能板設施，考量降溫減碳，請減量太陽能板設計增加綠化面積，另請補充說明貨梯通達至屋頂平台的必要性及合理性。
8. 開放空間配置及景觀綠化部分：
- (1)基地後院退縮7.5公尺部分，請自地界線起配置寬度4公尺人行步道，再配置3.5公尺植栽綠帶，請依「變更臺北港特定區細部計畫(第一次通盤檢討)(第一階段)案」附圖三辦理。
 - (2)基地內法定退縮空間請以複層植栽規劃；另請規劃設置公共開放空間告示牌。
 - (3)法定退縮人行步道及鄰地銜接應順平無高差，橫向坡度請依建管規定以2.5%設置。
 - (4)車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質並延續人行道鋪面型式，其高程應與相鄰人行空間一致，並請補充車道縱橫兩向剖面說明高程。
 - (5)請於景觀配置圖、景觀剖面圖等圖說上明確標示檢討鄰地、法定退縮、人行步道、植栽綠帶、車道寬度、高程、

樹穴寬深度。

- (6) 夜間景觀照明計畫，考量防止光害和避免眩光，請取消地面向上投射照明方式，另請加強立面圖及建築物照明模擬圖 logo 及可調式投射燈的設置位置與照明效果，請修正。
- (7) 喬木、灌木及地被植栽表與景觀配置圖示不一致，請全面檢視並修正。
- (8) 請依都市計畫法新北市施行細則第 43 及 44 條、土地使用分區管制要點第 14 點及新北市都市設計審議原則第 8 點規定確實檢討地面層綠化量及綠覆率，不可綠化適用項目請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函檢討。
- (9) 全區街廓配置圖請套繪鄰地配置圖，以利審閱基地與鄰地關係及動線，請修正。

9. 交通動線及停車空間配置：

- (1) 機車停車位應集中設置，人車動線應整體考量，減少交織。
- (2) 自行車數量計算請依「新北市都市設計審議原則」規定以法定機車數量 15% 設置。
- (3) 無障礙車位亦請考量人行動線避免穿越車道，請鄰近垂直服務核設置。
- (4) 請依建管規定檢討設置裝卸車位。

10. 環境保護事項：

- (1) 請合理規劃作業廠房產生之污水處理設施及空間。
- (2) 垃圾、廚餘處理運送部分，請補充說明垃圾處理需求整體規劃，並留設足量使用空間。
- (3) 有關鋪面材質及透保水計畫，請補充後院依土管退縮之 4 公尺人行步道範圍。
- (4) 排水計畫部分，後院排水溝請規劃於 3.5 公尺植栽帶與 4 公尺人行步道交接處，並請於平面圖、剖面圖清楚標示基地高程、雨水滯留池位置。
- (5) 太陽能光電發電設備請考量最大效益配置方位、角度，另高度請依建管相關規定設置。

(6)本案位於易淹水區，請增加減災措施規劃。

11. 建築計畫部分：

(1)請合理配置空調、水箱、冷卻水塔等。

(2)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」檢討挑空範圍及夾層面積。

(3)建築物外觀透視模擬圖請補充周遭重要建築物，應依實際設計修正。

(4)建築立面外觀色彩請標示國際色碼。

(5)剖面圖與平面配置圖不符，請修正。

(6)報告書部分：

(7)提案單、面積計算表部分數值有誤，請修正。

(8)法規檢討請逐項檢核，涉及檢討計算部分請列檢核算式，相關圖說應填寫頁次，請修正。

(9)第7章請於剖、立面圖補充太陽能光電板設置示意。

(10)報告書各配置圖及相關剖面請標示臨道路名稱、道路寬度。

(11)屋脊裝飾物、外牆裝飾柱、裝卸車位不得銷售移轉等事項，應納入公寓大廈管理規約。

12. 本案於112年1月4日申請建造執照，惟都市設計審議至112年8月15日提送審議，致無法依市府108年6月17日新北府工建字第1081024025號函平行分會時效辦理，並日後不得以辦理都市設計審議作為建造執照展延之理由。

13. 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. 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。

15. 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。

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112年9月15日前辦理續審事宜。

(二)經本府以112年9月15日新北城設字第1121850032號函同意展延至112年9月29日，本案設計單位於112年9月19日函送都審報告書到府，提請112年10月2日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

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

2. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，說明如下：

(1)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)依據所附資料載：基地位於本市八里區埤頭段129地號1筆土地，基地面積1,240平方公尺，興建地上4層地下0層共1戶之作業廠房，建築物高度36.2公尺，場址非位

屬法定山坡地，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 3、26 條規定，倘場址非位屬重要濕地、臺灣沿海地區自然環境保護計畫所劃設之自然保護區範圍內，並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 條規定，仍應實施環境影響評估。

3. 本府交通局意見(書面)：無意見。
4. 本府工務局意見(書面)：
 - (1)停車空間與逃生避難動線應區劃。
 - (2)建築高度請依建築技術規則第 164 條檢討。
5. 本府經濟發展局意見：本次提送規劃內容無補充意見。
6. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢工業區總量管制申請案查詢管理系統，查無總量管制申請紀錄。
7. 屋脊裝飾物部分，本案屋脊裝飾物以 6 公尺規劃，以格柵遮蔽美化，已檢附結構技師簽證及透空面積檢討，透空檢討部分請依規定檢討修正，原則同意。
8. 本案作為玻璃產業鏈中游之玻璃加工作業廠房規劃部分，經本府經濟發展局 112 年 8 月 8 日新北經企字第 1121540803 號函同意本案得以公害較輕微之工業進駐，涉及作業廠房樓層高度規劃，請依本府工務局意見及建管規定，檢討樓層高度及容積計算。
9. 太陽能光電板設置及使用應依建築技術規則及再生能源設施設置相關規定檢討設置，非法令檢討說明內容請刪除。
10. 開放空間及景觀配置：
 - (1)部分平面配置圖喬木種植位置不一致，請修正。
 - (2)請規劃設置公共開放空間告示牌。
 - (3)綠覆率計算有誤，請修正。
 - (4)4 樓屋頂平台綠化部分，女兒牆至植栽槽退縮距離，請依內政部 111 年 10 月 28 日台內營字第 11110818884 號函檢送之「建築物欄桿設計原則」設置 1 公尺退縮距離。
 - (5)屋頂花園照明請依實際需求合理性設置。

(6)景觀照明部分，請補充燈具數量及規格說明。

(7)交通動線及停車空間配置：考量人車安全，請於自行車停放區(臨博物館路面)請加設外牆。

11. 建築計畫：

(1)建築物照明計畫，請補充 3 時段 18:00~22:00、22:00~24:00、24:00~05:00 夜間照明模擬圖。

(2)廠房直通樓梯動線規劃請依建築技術規則建築設計施工編第 275 條規定檢討辦理。

12. 環境保護事項：

(1)設施垃圾、廚餘處理運送部分請補充規劃說明，並留設足量使用空間。

(2)請依第 1 次小組審查意見，補充說明減災措施的規劃。

(3)因應淨零排放，加強低碳與節能減碳規劃與檢核。

13. 報告書部分：

(1)法規檢討請逐項檢核，涉及檢討計算部分請列檢核算式，相關圖說應填寫頁次，請修正。

(2)第 7 章縱向剖面圖有誤，請修正；並請於剖面圖確實填寫空間名稱。

14. 本案於 112 年 1 月 4 日申請建造執照，惟都市設計審議至 112 年 8 月 15 日提送審議，致無法依市府 108 年 6 月 17 日新北府工建字第 1081024025 號函平行分會時效辦理，並日後不得以辦理都市設計審議作為建造執照展延之理由。

15. 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。

16. 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。

17. 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

	<p>放寬事項。</p> <p>18. 相關單位意見請酌參。</p> <p>19. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>20. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於112年10月16日前辦理核備事宜。</p> <p>(三)設計單位於112年10月16日及112年10月31日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，業經本府112年11月16日新北府城設字第1121607237號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請112年12月1日本市112年度第13次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

(二)設計單位於112年8月16日檢送都審報告書到府，提請112年9月11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. 台灣電力股份有限公司(書面)：經檢視阜和聯建設金山區金山一段9、10地號鄰近架空線路，目前無桿線下地計畫，另上述新建工程未來用電需求仍須依本公司營業規章相關規定提出申請。
2. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市金山區金山一段9、10地號等2筆土地，基地面積4,475.87平方公尺，興建1幢1棟地上7層地下2層共116戶之旅館、辦公室、一般零售業、長照機構及集合住宅，建築物高度24.25公尺，經查前揭地號土地非位於自來水水質水量保護區，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第20、24、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) 承本局前次意見，本案用途包括旅館(請補充客房數)、餐廳、長照及住宅，各類使用停車衍生需求請核實分別計算。
 - (2) 圖說請套繪周邊交通路網圖，以連續線段標示車輛進出基地至主次要道路之動線；請補充車道出入口寬度並於圖面呈現、補充自行車於基地內(含垂直動線)進出動線。
 - (3) 一般旅館、辦公室、一般零售場所、社區式日照機構(日間照顧)、及集合住宅，各類使用車位請分別標示及說明區隔管理。
4. 本府觀光旅遊局意見：仍請依規定取得登記證，另以溫泉作為觀光休閒遊憩目的之溫泉使用事業應依規取得溫泉標章。
5. 本府社會局意見：本案2樓設立日照中心主要為衛生局業務，本局沒有其他意見。
6. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：
 - (1) 法規檢討：

A. 111年3月16日修正發布「都市計畫法新北市施行細則」(以下簡稱施行細則):施行細則第14條及第15條已明確規範「商場(店)」之使用面積限制及有條件容許使用規定。惟本案報告書並未標示建築空間規劃「一般零售業」使用面積,爰請申請人補充前使用空間之相關圖說,併同重新並確實檢討報告書第2-1-3頁、第2-1-4頁法規檢討內容。

B. 109年2月12日核定實施「變更金山都市計畫(三處市地重劃區)細部計畫(土地使用分區管制要點第四點)」案(以下簡稱土管):

(A) 報告書第2-2-1頁:土管檢討第4點條文內容有誤,請修正後重新核實檢討及說明。

(B) 報告書第2-2-1頁:土管檢討第5點條文檢討說明尚有疑慮,請再確認檢討本案是否符合土管規定,併同補充退縮檢討圖說、說明並於圖面標示之。

(C) 請申請人依適用之施行細則及土管規定逐條核實檢討及說明。

(2) 報告書第4-3-1頁:報告書所載適用計畫案有誤,請確實條正。

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

8. 本案係住宅區內規劃為複合式用途(旅館、長照機構、一般零售業、辦公室及集合住宅)之建築開發案,申請單位應詳實依各層規劃之用途檢討各相關法令及空間規劃之適法性,且經各不同目的事業主管機關審核,取得同意設立函後檢附於報告書內確認准予開發項目,釐清開發之合法使用用途後予以規劃,以避免誤觸法令違規使用。

9. 建築計畫部分:

(1) 本案屬住宅區之複合式用途,應明確說明日照、旅館,集合住宅之用途及詳實合理規劃使用空間,及公共空間串聯銜接之需求性,請釐清並補充本案各規劃用途需求之面積及各規劃產品間定位說明。

(2) 1樓西側辦公室設置空間面積小且缺乏衛生設備,請釐清

獨立設置之合理性。

- (3) 請加強低碳與節能減碳規劃及檢核。
- (4) 請說明溫泉使用量及水權，並用圖示說明溫泉管線系統與廢水處理設施與排放規劃。
- (5) 本案為本街廓第1開發案件，考量開放空間之整體性，請就本街廓法定退縮之沿街人行步道及景觀植栽等配置事項，提出整體性配置方案，以供後續其他案件有所依循。
- (6) 都市計畫法第34條住宅區為保護居住環境而劃定，其土地及建築物之使用，不得有礙居住之寧靜、安全及衛生。查本案臨近其他基地間僅以8公尺計畫道路相隔，1樓旅館設置露天池及客房戶外池，使用影響周邊住宅區居住安寧，同時也受外部行人通行影響，依新北市都市設計審議原則第8點規定設置圍牆高度不得高於120公分且透空率須達70%，無法達到有效區隔，故請取消設置戶外池或內化於建築物內以減少與周邊環境之相互影響。
- (7) 1樓一般旅館未設置旅館附屬空間(被服室、備品室、行李暫存空間…等)，請合理留設旅館使用之必要附屬空間。
- (8) 1樓北側規劃為本案各使用用途之主要入口，請考量調整基地內外設定之高程，取消階梯以順平方式進入建築物，增進使用者之安全及便利性。
- (9) 1樓東側辦公室高程+85室外人行道高程約+130，請釐清進出動線規劃方式並修正圖面。
- (10) 除1樓接待功能之管委會使用空間外，請整併其他樓層之管委會使用空間集中設置於3樓，以便日後統一維護管理且避免干擾居住樓層之安寧性，並依建築技術規則設計施工編第162條規定檢討，倘各樓層有產品需求之公共性服務空間應依建管規定計入容積等檢討。
- (11) 2樓長照機構南側規劃戶外坡道通往3樓露台，坡道規劃不符合建築物無障礙設施設計規範之規定，且長照機構與住宅層之機能屬性不同並無需連通之從屬關係，連通造成日後管理困難，請檢討並釐清說明設置之必要性。
- (12) 本案位於東北角海岸觀光區域，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，

請調高建築物色彩之彩度及明度，5-4-1頁建築物色彩計畫請補充色系說明。

- (13) 1、2樓與3樓以上集合住宅為不同之使用用途，立面形式應有所區隔，請調整立面規劃。
- (14) 1樓商業使用部分應規劃夜間全時段照明以提供安全舒適之人行環境，請補充夜間3時段及燈具等規劃說明。
- (15) 本案設置大用量之溫泉池，應說明溫泉來源，設備機房、儲存槽、溫泉水管線規劃與污廢水排放處理等系統規劃。
- (16) 報告書請補充基地周邊道路、設施物、鄰地及1樓各空間之高程標示，俾利比對建築物與景觀規劃之相對高程關係。
- (17) 垃圾暫存室設置於主車道動線內，造成居民使用及垃圾車收集作業之危險性，請調整設置位置。
- (18) 敷設於外牆之裝飾牆、格柵、雨遮、透空遮陽版及南側景觀透空構造物請依建管規定檢討辦理。

10. 交通系統部分：

- (1) 依新北市都市設計審議原則第4點規定每一宗基地以設置一處車道出入口為原則，倘日照機構臨停車位有設置於地面層之必要性使用用途，應整併內化於基地內法定空地且與人行動線間留設安全區隔。
- (2) 車道穿越人行空間，高程應與相鄰人行空間一致，鋪面請延續人行道型式整體規劃。
- (3) 考量車輛進出人行及車行安全，請增設進出車輛警示燈等警示安全設施，並內化於植栽槽內。

11. 公共開放空間及景觀綠化系統：

- (1) 沿街步道及植栽計畫應整體規劃，並加強喬木植栽數量，街角廣場與人穿線標示應結合規劃。
- (2) 人行步道高程應與鄰地順平理且應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於4%為原則。
- (3) 西側樓梯間外側設置之地下通風系統排風方向面對人行空間，請調整排風方向。
- (4) 景觀剖面圖高程與配置圖不一致，請釐清並補充多向景觀剖面圖說明基地內、外景觀規劃及鄰地相對高程關

係，標示景觀覆土深度尺寸，倘景觀覆土深度不足請以降版方式規劃。

- (5) 請補充各層露台部分1/2綠能設施或設備面積檢討，並以剖面圖標示尺寸確討景觀覆土深度。
- (6) 法定喬木數量檢討請以實設綠化面積檢討，地被類綠化面積計算加總錯誤，請修正。
- (7) 景觀照明請加強東側地界及車道照明以增進夜間通行之安全性。

12. 報告書部分：

- (1) 案名請以實際申請項目訂定「阜和聯建設金山區金山一段9、10地號等2筆土地旅館、商業、日照中心及集合住宅新建工程」，請修正。
- (2) 提案單請補充自行車設置數量，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，請修正。
- (4) 法規檢討章節應逐條檢討說明，經檢討不適用之法規請說明不適用之理由，請修正。
- (5) 報告書各章節圖面建築線請以紅色標示，地界線以綠色標示，請修正。
- (6) 4-2-1、4-4-1、5-1-1頁檢討數值錯誤，請修正。
- (7) 景觀配置圖請補充基地內外相關高程、人行道、樹穴尺寸標示及開挖範圍等，景觀剖面圖請標示退縮檢討線、排水溝、圍牆、人行道寬度、橫向坡度及樹穴等尺寸及圖示。
- (8) 第7章設計圖說部分平面圖馬桶等圖塊缺漏，立面圖建築物高度不一致，請修正。

13. 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。

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

容。

15. 相關單位意見請酌參。

16. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

17. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於112年9月25日前辦理續審事宜。

(三)本案設計單位於112年9月23日函送都審報告書到府，提請112年10月23日專案小組審查，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 台灣電力股份有限公司(書面)：金山區金山一段9、10地號鄰近供電線路已電桿地下化，另未來用電需求皆須依本公司營業規章相關規定提出申請。

2. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地面積4,475.87平方公尺，興建1幢1棟地上7層地下2層共117戶之集合住宅、店鋪、長照中心及旅館，建築物高度24.25公尺，經查前揭地號土地非位於自來水水質水量保護區，場址非位屬法定山坡地，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第20、24、25、26條規定，倘場址非位屬臺灣沿海地區自然環境保護計畫所劃設之自然保護區範圍內，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)：補充自行車於基地內(含垂直動線)進出動線。

4. 本府觀光旅遊局意見：

(1)依新北市政府都市計畫住宅區設置一般旅館處理要點第5點：「…前項核准內容變更時，應依第3點、第4點設立程序辦理。」。

(2)請依新北市政府都市計畫住宅區設置一般旅館處理要點第5點規定辦理。

5. 本府交通局意見(書面)：無新增意見。

6. 本府觀光旅遊局意見：

(1)依新北市政府都市計畫住宅區設置一般旅館處理要點第

5點:「…前項核准內容變更時，應依第3點、第4點設立程序辦理。」。

(2)請依新北市政府都市計畫住宅區設置一般旅館處理要點第5點規定辦理。

7. 本府衛生局意見：

(1)臨停車位設置於地下一層，請將社區式長照機構用之專有電梯規劃通達地下一層，方便長者可以從地下室直達二樓。

(2)日間照顧使用類組應為H類。

(3)目前設計單位二樓A戶預計設30人，與前次單元規劃總人數90人不符，無障礙衛浴現僅一套(與前次平行分會之平面圖不符)，倘設90人依照長期照顧服務機構設立標準應設置3套無障礙衛浴，並應考量長輩步行距離設置於適當位置，另日照使用者以女性居多，男女廁比例應納入空間規劃考慮，建議設置性別友善廁所。

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

9. 本次提送報告書說明本案以複合式用途(旅館、長照機構、店鋪及老人住宅)規劃開發，旅館及長照機構已取得主管機關(本府衛生局及觀光旅遊局)同意設置，惟3樓以上類似老人住宅用途請逕洽建管單位釐清是否涉及建築技術規則建築設計施工編第16章規定應規劃老人住宅之居住及服務空間，並依建管規定檢討容積樓地板面積。

10. 建築計畫部分：

(1)本案例外牆設置之透空遮陽板依建管規定板上不得有欄杆或格柵等類似裝飾性構造物，請取消設置透空遮陽板上裝飾性構造物。

(2)本案依景觀配置圖及景觀剖面圖臨路側並無規劃花台，請修正透視模擬圖。

(3)地面層臨停車位由車道(GL+15)進入停放，請詳細標示臨停車位周邊高程，另請補充南側人行道規劃高程。

(4)1層店鋪附屬之倉儲空間進出門與臨停車位上下車通道動線干擾，請內退倉儲空間進出門及牆面，增加倉儲空間

與上下車通道間之高低差及倉儲進出貨停等空間。

- (5)請補充基地內部排水系統說明，依新北市都市設計審議原則第7點規定，應避免降水直接排入地區公共排水溝，排水系統應集水收入筏基以增加基地之保水功能。
- (6)2層北側露台區欄杆設置位置錯誤，請修正。
- (7)請依前次小組意見補充溫泉使用量及水權，並用圖示說明溫泉管線系統與廢水處理設施與排放規劃。
- (8)5-5節夜間照明計畫說明1樓商業使用部分採夜間全時段照明與模擬圖示不一致，請釐清後修正。
- (9)管委會空間、外牆之裝飾牆、透空格柵、雨遮、透空遮陽版及1層南側景觀透空構造物請依建管規定辦理及檢討容積計算。

11. 公共開放空間及景觀綠化系統：

- (1)景觀配置圖及剖面圖請補充標示周邊人行空間橫向坡度比，規劃之人行步道高程應與鄰地順平處理且符合無障礙通行之規定。
- (2)請補充2層北側及7層露台部分1/2綠能設施或設備面積檢討，並以剖面圖標示尺寸確討維修走道寬度、女兒牆高度及景觀覆土深度。
- (3)法定喬木數量檢討請以實設綠化面積檢討計算值錯誤，請修正。
- (4)景觀照明設置之步道燈請內化於景觀綠帶內，以增加人行道通行之淨寬度及通行之安全性。
- (5)6-6節請補充採用之街道傢俱型式說明。

12. 報告書部分：

- (1)修正對照表及法規檢討檢說明內容及對照頁碼請依本次提送報告書內容填列，請修正。
- (2)P4-2-1剖面示意線方向及剖面圖高程錯誤，請修正。
- (3)P5-1-1建築高度與7-2節立面圖不一致，設計建蔽率與P4-8-1檢討不一致，請修正。
- (4)P5-3-1建築物高度與圖示高度不一致，請修正。
- (5)P7-1-11請取消避雷針圖示，請修正。
- (6)P8-2-1公寓大廈規約請補充社區車位說明，請修正。

	<p>(7)P8-3-1公共開放空間管理維護執行計畫表申請人未用簽章，請修正。</p> <p>(8)請依歷次會議決議修正圖說。</p> <p>13. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則第46條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則第48條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。</p> <p>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。</p> <p>15. 相關單位意見請酌參。</p> <p>16. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>17. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於112年11月6日前辦理核備事宜。</p> <p>(四)設計單位於112年11月3日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，業經本府112年11月16日新北府城設字第1121617638號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請112年12月1日本市112年度第13次大會討論。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	國家住宅及都市更新中心土城區頂新段 287-2 地號等 11 筆土地「頂福安居」社會住宅新建統包工程(第 2 次變更設計)	案號	報告案 第十一案
說明	<p>一、申請位置：土城區頂新段287-2、289、292、293、311、312、313、322、409、410及288地號等11筆土地。</p> <p>二、設計單位：蕭力仁建築師事務所 建築師：蕭力仁</p> <p>三、申請單位：國家住宅及都市更新中心 負責人：花敬群</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(法定建蔽率50%，法定容積率200%)。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上14層，地下3層，鋼筋混凝土構造，共490戶。</p> <p>(二)建築基地面積：7,929.52平方公尺。 設計建築面積：2,912.44平方公尺。 設計建蔽率：36.73%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：44,430.07平方公尺。 設計容積面積：23,516.87平方公尺。 設計容積率：296.57%(含獎勵容積)≤300% [200%*(1+50%)](允建上限)。</p> <p>(四)依都市計畫法新北市施行細則第39-1條提 高至基準容積之1.5倍：300%。(200%*1.5=300%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下： 地下一至三層：防空避難室兼停車空間、機房、水箱。 地上一層：梯廳、店鋪(G-3)、辦公(G-2)、管委會使用空間、社區集會空間。 地上二層至十四層：住宿(H-2)。 屋突一層至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車191輛，實設223輛(自設32輛)。 應設機車490輛，實設490輛。 應設自行車123輛，實設124輛(自設1輛)。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>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項第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。</p>		

七、辦理經過：

- (一) 本案前經本府於112年1月9日新北府城設字第1111384943號函同意核備在案。
- (二) 本案前經本府於112年3月25日新北府城設字第1120274348號函第1次變更設計同意核備在案。
- (三) 本案設計單位於112年10月6日函送都審報告書到府，提請112年10月23日專案小組審查，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 財團法人台灣建築中心意見(書面)：

(1) 綠建築標章：

- A. 本案設計規劃尚在調整及修定，綠建築評估請依法令適用日、建造執照申請日或現行最新採用版本進行初步評估。相關法源依據依報告書「都市計畫法新北市施行細則檢討」條例第46條，取得候選綠建築證書，並通過銀級綠建築分級標準以上。
- B. 本案依前揭條例需檢討評估綠建築，後續請設計單位依本中心最新申請表之自檢申請表，檢附各指標項目完整之佐證與評估書圖文件。

(2) 智慧建築標章：

- A. 依都市計畫法新北市施行細則第46條「申請基地……且總樓地板面積大於三萬平方公尺者，應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上」，本案總樓地板面積為44,430.07平方公尺(大於三萬平方公尺)，應申請銅級(或以上)智慧建築。
- B. 本案依前揭條例需檢討評估智慧建築，惟尚未檢附相關智慧建築檢討評估資訊，請補充本案智慧建築標章初步規劃內容、各指標項目檢討及各指標評估表，建請依照智慧建築標章八大指標分別敘述其相關內容。
- C. 建議後續於建築及機電設計階段依智慧建築評估手冊各指標評估內容進行規劃設計，相關送審資料及書圖

文件請於申請候選證書階段提送本中心評定。

2. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，本局無新增意見，請依照本局歷次審查意見辦理。
3. 本府交通局意見(書面)：本次變更無涉交通議題，本局無新增意見。
4. 本府城鄉發展局開發管理科(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。
5. 本次變更設計應詳實標示圖面差異並於變更差異表說明，請修正。
6. 本次變更設計涉及調整建築面積部分，查報告書內容不一致，請修正。
7. 考量進出車輛之安全視距，請調整車道出入口左側2棵喬木配置，請修正。
8. 報告書：
 - (1) 本次變更設計涉及相關圖面應一併更新部分，應確實檢附，請修正。
 - (2) 圖面線條與標示部分，應清晰可辨，請修正。
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。
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抵觸。
12. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。
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11月6日前辦理核備事宜。

	<p>(四)設計單位於112年11月6日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，業經本府112年11月23日新北府城設字第1122002012號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請112年12月1日本市112年度第13次大會報告。</p>
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。