

新北市政府 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號11樓
承辦人：蔡翔宇
電話：(02)29603456 分機7250
傳真：(02)29601983
電子信箱：AR9681@ntpc.gov.tw



22001

新北市板橋區中山路一段293-1號6樓

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國111年2月18日
發文字號：新北府城設字第1110267636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2月11日「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會111年度第2次會議」會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府111年2月10日新北府城設字第1110225339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2月25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、新北市政府養護工程處、新北市政府水利局(討論案第2案)、新北市政府衛生局(討論案第2案)、新北市政府新建工程處(討論案第2案)、新北市政府都市更新處(討論案第2案)、行政院新莊聯合辦公大樓管理小組(討論案第1案)、國家電影及視聽文化中心(討論案第1案)、富融建設股份有限公司(討論案第1案)、大矩聯合建築師事務所(討論案第1案)、國家住宅及都市更新中心(討論案第2案)、戴嘉惠建築師事務所(討論案第2案)、何鴻志建築師事務所(報告案第1案)、富昱建築師事務所(報告案第2案)、呂建勳建築師事務所(報告案第3案)、閻康聯合建築師事務所(報告案第4案)、卓玲建築



師事務所(報告案第5案)、鑄力聯合建築師事務所(報告案第6案)、何慶三建築師事務所(報告案第7案)、奚茂恩建築師事務所(報告案第8案)、許義明建築師事務所(報告案第9案)、楊貝聖建築師事務所(報告案第10案)、徐維志建築師事務所(報告案第11案)、李承洋建築師事務所(報告案第12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 2 次大會會議紀錄

一、時間:111 年 2 月 11 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. 宏燊投資土城區南天母段 709 地號 1 筆土地集合住宅新建工程。
2. 立信建設板橋區新都段 100 地號等 9 筆土地店鋪、集合住宅新建工程。
3. 豐滙建設泰山區信華段一小段 40 地號及信華段五小段 79 地號等 5 筆土地住宅大樓新建工程。
4. 合康建設土城區永福段 72、75 地號等 2 筆土地店鋪及集合住宅大樓新建工程。
5. 有富國際實業土城區明德段 29、30 地號等 2 筆土地店鋪、餐廳、辦公室、一般旅館、集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
6. 潤泰創新國際板橋區文化段 1906 地號等 13 筆土地集合住宅新建工程(第 2 次變更設計)。
7. 宏信建設八里區中庄段 137 地號 1 筆土地店鋪、集合住宅新建工程。

8. 國家住宅及都市更新中心三重區富貴段 324、331 地號等 2 筆土地社會住宅新建工程。
9. 臺億建築經理三重區五谷王段 199 地號 1 筆土地集合住宅新建工程(第 3 次變更設計)。
10. 日健建設板橋區江翠段 99-4 地號 1 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
11. 尚志資產開發土城區員和段 123 地號 1 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
12. 潤旺建設板橋區江翠段 143、143-4、143-5 地號等 3 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。

(二)討論案：

1. 富融建設新莊區副都心段一小段 406 地號 1 筆土地辦公大樓新建工程。
2. 國家住宅及都市更新中心鶯歌區陶瓷段 1018 地號等 4 筆土地社會住宅新建工程。

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 2 次會議 簽到冊

日期	中華民國 111 年 2 月 11 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	黃國今		
副主任委員	邱俊忠		
出席委員	簡委員連貴		蘇委員瑛敏
	鄭委員晃二	VR014	張委員銀河
	胥委員直強	胥直強	吳委員杰穎
	崔委員懋森		許委員晉誌
	洪委員迪光	洪迪光	江委員彥霆
	董委員娟鳴	董娟鳴	廖委員國誠
	周委員繼祖	周繼祖	高委員文婷
	李委員泰陽	李泰陽	汪委員俊男
	湯委員潔新	湯潔新	古委員禮淳
	林委員秀芬	林秀芬	郭委員俊傑
	金委員肇安	金肇安	

都市設計及土地使用開發許可審議會 111 年度第 2 次會議

列席單位 簽到冊

壹、時間：中華民國 111 年 2 月 11 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	股長	謝明弘、李佩旋
新北市政府環境保護局		
新北市政府水利局	副工程司	劉誠遠
新北市政府衛生局		
新北市政府新建工程處		吳若
		王怡蓉
新北市政府養護工程處		潘子毅

單位	職稱	簽名處
新北市政府都市更新處	股長	洪夏君
		黃明坤
行政院新莊聯合辦公大樓管理小組	組長	蕭政傑
國家電影及視聽文化中心		
新北市政府城鄉發展局		
		李淑鈴 吳敏華
		秦子傑
		郭奇昂 李如晴
		李麗萍 江青
		張鈺朋 謝賢錫
		林守 邱以梅
		陳福發 蔡翔宇

單位	職稱	簽名處
富融建設股份有限公司 (討論案第1案)		謝學周
大矩聯合建築師事務所 (討論案第1案)	林華平	鄭橋東
國家住宅及都市更新中心 (討論案第2案)	組長	吳佳那
戴嘉惠建築師事務所 (討論案第2案)	建築師	戴嘉惠
何鴻志建築師事務所 (報告案第1案)	設計專案	陳宜慧
富昱建築師事務所 (報告案第2案)		
呂建勳建築師事務所 (報告案第3案)		
閻康聯合建築師事務所 (報告案第4案)		
卓玲建築師事務所 (報告案第5案)		
鑄力聯合建築師事務所 (報告案第6案)		
何慶三建築師事務所 (報告案第7案)		
奚茂恩建築師事務所 (報告案第8案)		
許義明建築師事務所 (報告案第9案)		
楊貝聖建築師事務所 (報告案第10案)		
徐維志建築師事務所 (報告案第11案)		
李承洋建築師事務所 (報告案第12案)		

案由	富融建設新莊區副都心段一小段406地號1筆土地辦公大樓新建工程	案號	討論案 第一案
說明	<p>一、申請位置：新莊區副都心段一小段406地號1筆土地。</p> <p>二、設計單位：大矩聯合建築師事務所 建築師：林柏鈞</p> <p>三、申請單位：富融建設股份有限公司 負責人：蔡家福</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18層，地下5層，鋼骨構造，共30戶。</p> <p>(二)建築基地面積：1,557.63平方公尺。 設計建築面積：917.15平方公尺。 設計建蔽率：58.88%≤60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：17,412.03平方公尺。 設計容積面積：8,177.01平方公尺。 設計容積率：520.49% (含獎勵容積) ≤520.49% [440%*(1+6%+6%+6.29%)] (允建上限)</p> <p>(四)綠建築獎勵：411.21平方公尺(6%)。</p> <p>(五)智慧建築獎勵：411.21平方公尺(6%)。</p> <p>(六)天橋獎勵：431.28平方公尺(6.29%)。</p> <p>(七)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至五層：停車空間、機電空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間、機電空間。 地上一至二層：金融證卷。 地上三層：店鋪 地上四至十八層：一般事務所。 屋突一至二層：梯間、機房。</p> <p>(八)停車空間：應設汽車120輛，實設122輛(自設2輛)。 應設機車120輛，實設120輛。 應設自行車輛30輛，實設30輛。</p> <p>(九)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案係依據「變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)(第二階段)書」附圖11指定留設空橋規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案設計單位於110年8月25日提送都審報告書到府，提請110年9月17日專案小組審議，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。</p> <p>1. 本府交通局意見(書面)：</p> <p>(1)按面積計算表，本案為第1類建築物，基地僅作為金融業、商場、辦公室使用，實設汽車位122席、機車位120席，未達應提送交評門檻；惟仍請再實質檢討停車衍生需求，倘後續檢討後實設車位數達「建築物交通影響評估準則」應送交</p>		

通影響評估書之標準，仍應依規定送審。

- (2) 停車場出入口：停車場出入口設於交叉路口 5 公尺範圍內，有影響路口停等車輛之虞，請檢討調整至基地西側中平路，又考量道路線形出入口車輛視距及反應距離，請避免設置植栽，並檢討於基地出入處增設出入口道路路況顯示設施或相關警示設施。
 - (3) 停車位：考量本案作業金融業、商場、辦公室使用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，並應將洽辦訪客車輛內化處理，基地一層請檢討物流等短時臨停空間；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) 本案擬規劃人行天橋銜接合署辦公室側，請標示及考量無障礙動線及導引指標，並應與人行或基地開放空間結合，可供不特定民眾全時使用，相關規劃設計請與維管機關確認；天橋設置需求性請補充。
2. 本府養護工程處意見(書面):旨案涉及興建人行橋梁部分，本處不同意接管維護，意見說明如下：
- (1) 本市轄內陸橋依「以人為本」的無障礙政策，針對閒置、占用人行道或有影響行車視線等因素者，已逐年檢討廢除，經查本案平面行人通行設施已完備，無新設陸橋需求。
 - (2) 如經決議有設置空橋的必要性，應符合公共性及公益性，亦請避免將空橋墩柱及下橋樓梯等設施座落於道路範圍內，未來永久維護管理權責，由開發單位或後續營運單位負責，並納入使用執照註明。
3. 本府新建工程處意見(書面):
- (1) 「3-2.7 天橋施作方式、管理維護計畫」，請確認天橋後續接收管理機關為何，並與該機關取得相關共識(如同意天橋接管及後續管理維護費用等)。
 - (2) 請確認新莊聯合辦公大樓之管理機關針對天橋連接有無設置建議或相關意見。
 - (3) 請確認天橋落墩位置是否影響新莊聯合辦公大樓地下結構物及與道路地下管線(含共同管道)是否衝突。
 - (4) 本案規劃於既有道路(中平路)上方設置天橋連接兩側建築，有關其細部設計規劃(含結構計算、管理維護計畫...等)建議於都市設計審議核可後，提送道路管理機關確認。
 - (5) 依「變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)(第二階段)書」附圖 11，本案基地位置(A3 街廓)未來需與停(影)用地間設置空橋連接，其相關興建費用有無前開細部計畫書「陸、檢討後計畫」第十九點第四條(略以):「...若係空橋銜接計畫區內之停車場用地時，除需經新北市政府同意外，興建費用由空橋銜接另一側街廓完全負擔。」規定之適用及應否先行繳交相關興

建經費等，請主管機關確認。

4. 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：基地位於本市新莊區副都心段一小段 406 地號 1 筆土地，基地面積 1,557.63 平方公尺，場址非位屬重要濕地範圍內，興建 1 幢 1 棟地上 18 層地下 5 層共 30 戶之金融證卷、一般事務所、店鋪，建築物高度 78.1 公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。
5. 本府城鄉發展局都市計畫科意見：
 - (1) 本案似尚未掛建照，應適用 I100820 核定之「變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)(第二階段)」案土管，報告書中部份第一階段、第二階段條文交雜呈現，建議釐清並予以統一。
 - (2) 有關本案申請土管第十點第一項第四款留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用之容積增量，應依土管規定經交通主管機關核准，並請都設會依土管相關規定詳予審查。
6. 開放空間及全街廓規劃：
 - (1) 本案依土地使用分區管制要點第 15 點及附圖 7：法定退縮為沿建築線設置 5 公尺無遮簷人行道及 5 公尺頂蓋型開放空間，有關無遮簷人行道被 2 樓連接天橋供公眾使用使用露台遮蔽約 3/4(寬度約 46 公尺)部分，考量下方喬木生長、採光及無遮簷人行道紋理延續性，建議減少露台遮蔽面積。
 - (2) 為配合鄰地街角廣場之延續與串聯，並考量停車場出入口設於交叉路口 5 公尺範圍內交通號誌下方恐有影響路口停等車輛之虞，建議停車場出入口移至中平路西側。
 - (3) 有關本案於 5 公尺頂蓋型開放空間法定退縮設置水景部分，不符合法定退縮人行道淨空設置規定，請修正。
 - (4) 依都市設計審議原則，人行開放空間照明設置景觀高燈，本案以地嵌燈設置部分，請修正。
7. 天橋審議:有關本案依據土地使用分區管制要點附圖 11 指定留設天橋，並依土地使用分區管制要點第 10 點及依「都市計畫法新北市施行細則」申請獎勵部分，請依下列意見辦理：
 - (1) 有關本案留設與天橋連接之全天供公眾使用空間，應依「都市計畫法新北市施行細則」第 48 條經接管機關同意接收管理並捐贈給新北市政府。
 - (2) 本案位於新莊副都心地區重要商業道路(中央路)端點並於中央合署辦公大樓及電影園區連接為節點，建議本案空橋結合建築物以地標建築設計，成為副都心地區入口意象。並請考量本案作為中央路中平路轉角地標建築之立面設計。
 - (3) 2 樓空間使用用途，建議配合天橋及供公眾使用空間設置店鋪或餐飲業。

- (4) 請補充天橋系統與鄰地(合署辦公大樓)墩柱、出入口之關係，並請整合 2 樓平台、天橋及 1 樓垂直動線。
- (5) 考量夜間照明請補充天橋照明及頂蓋型開放空間照明，補充街道家具並適當綠化。

請配合本案 2 公尺鄰棟間隔調整天橋設置位置。

8. 建築規畫: 本案位於街角空間，有關立面帷幕應避免炫光，以確保交通節點安全。
9. 交通動線:
 - (1) 依「新北市都市設計審議原則」規定，本案汽車數量為 122 部，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應留至少 6 公尺平地，請修正。
 - (2) 有關本案申請防災通道放寬部分，請依土地使用分區管制要點附圖 9 設置。
 - (3) 車道出入口寬度及弧形倒角，請依都市設計審議原則
10. 景觀綠化部分:
 - (1) 露台請依「新北市都市設計審議原則」規定 1/2 綠化檢討。
 - (2) 人行空間：考量沿街開放空間及鄰地人行步道串聯，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，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。相關景觀剖面圖說請檢討修正。
11. 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。
12. 依「新北市都市設計審議原則」第 5 點規定：商業區供一般事務所使用，應載明空間用途，且不隔間為原則。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。有關本案各戶設置管道間部分，請修正。
13. 廣告招牌部分:
 - (1) 有關本案申請設立企業 LOGO 部分，建請縮小尺寸以不超過 3 公尺設置。
 - (2) 依「新北市都市設計審議原則」人行空間內(含植栽帶)原則不得申請設置私人廣告物及招牌，請於法定退縮範圍外設置。
 - (3) 考量本案 2 樓設置天橋平台無法設置招牌，倘車道出入口有停車資訊需求，俟車道出入口修正後再予審議。
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。
15. 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設

計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。

16. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

17. 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110年10月1日前辦理都審事宜。

(二)本案申請單位申請續審展延至110年10月15日，並於110年10月15日提送都審報告書到府，有關空橋審議議題本府城鄉發展局110年11月1日召開府內研商會議，並提請110年11月10日專案小組審議，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，送本府續提大會討論。

1. 本府交通局意見：無意見。

2. 本府工務局意見：

(1) 土管檢討詳實。

(2) 平面圖各層空間名稱標全。

(3) 地下層防火鐵捲門請開小門。

(4) 防災中心從安全梯進入請確認。

(5) 標示開放空間尺寸(退縮、淨寬...)

(6) 安全梯名稱標示。

(7) 補充建築面積檢討。

3. 本府養護工程處意見：

(1) 本案橋梁係依土地使用管制要點設置，屬空橋，請申請單位統一相關名稱。

(2) 空橋非屬道路附屬設施，橋墩及上下橋樓梯或電梯請勿落於道路範圍內。

(3) 空橋照明系統及相關用電請獨立設置。

(4) 本案空橋請採用易取得、易更換之材料。

(5) 查空橋管理維護計畫，一樓及二樓室內公共空間及二樓戶外平台，後續管理維護由起造人負責，倘日後移交由社區管委會或其他維管單位負責，請於使照中註明該空間仍需維持公眾通行功能。

(6) 依維管新板特區經驗及新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點，空橋維護基金實務上使用不足，因個案維護情形不同，請申請單位核實評估提高維護基金額度或產權移由新北市政府後，由申請單位永久認養並納入使照。

(7) 請申請單位於天橋增設雨遮設施，並補充說明銜接周邊大樓排水介面。

(8) 本案前以本處110年10月5日新北養挖字第1104847348號函回復申請單位在案，先予敘明。依所附資料，本案擬設置空橋落墩位置涉及該路段現有共同管道蓋板，將導致共同管道無法啟閉，故不同意本案陸橋設置位置。

4. 本府新建工程處意見(書面)：有本案人行天橋係屬已開闢道

路增設之附屬設施，非本處業務範疇。

5. 本府環境保護局意見(書面):本案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一小段460地號等1筆土地，場址非位屬重要濕地範圍內，基地面積1,557.63平方公尺，興建1幢1棟地上18層地下5層共31戶之金融證卷、店鋪、一般事務所，建築物高度78.1公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。
6. 行政院新莊聯合辦公大樓管理小組:
 - (1) 本行政院新莊聯合辦公大樓坐落於新北市新莊區副都心段一小段410地號等7筆國有土地，土地及建物由各進駐機關按使用比例持分。
 - (2) 案緣民間開發業者向新北市政府申請新北市新莊區副都心段一小段406地號1筆土地開發許可時，依「變更新莊都市計畫(配合副都心中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)」規定，擬興建跨街廓立體連通空橋(A3街廓至A1街廓，詳計畫書第52頁附件11)，以立體連通開發基地與本大樓(本大樓於興建時已預留供連結之戶外平台，如附件)。
 - (3) 本案立體連通空橋預計由民間開發業者出資興建，空橋結構體之墩座(2座)需使用本大樓部分土地(如示意圖)，空橋完工勘驗合格後，將由新北市政府工務局(接管機關)接收管理，之後並開放供不特定對象，無償通行使用。
 - (4) 新北市政府主管機關為審議本開發案，函詢本大樓意見(包括後續出具同意開發業者使用土地等文件)，本大樓尊重都市計畫規定，且考量本大樓已預留空橋連通接點，基於公共利益考量，初擬相關土地使用方案如下:
 - A. 空橋興建期間:於新北市政府核定開發案後，依「國有公用不動產收益原則」，就空橋墩座使用國有土地範圍，按逕予出租規定，出租予開發業者(特定對象)，並同意其興建空橋設施(墩座)。
 - B. 空橋使用期間:於新北市政府接管機關完成接收管理空橋設施後，依「國有公用財產無償提供使用之原則」第7款規定，無償提供接管機關使用。
7. 本府城鄉發展局開發管理科(書面):本案經查土地容積移轉申請案查詢管理系統，尚無申請容積移轉紀錄。
8. 空橋審議:
 - (1) 考量天橋後續維管執行部分，請就後續使用管理提出完整計畫(含維管經費)，天橋及留設與天橋連接供公眾使用產權需無償捐贈新北市政府接管機關(本府養護工程處)。
 - (2) 天橋後續請檢送興關計畫送本府新建工程處審查。

(3) 2樓戶外平台:

- A. 本次審議內容，因下方植栽部分縮減至2公尺部分，考量供公眾使用性，天橋銜接處請以不得小於16公尺，深度不得小於8公尺設置。
 - B. 活動平台應考量下方採光及灌木植栽生長，建議適度玻璃採光並補充1樓空間模擬圖以及相關圖面說明平台與植栽之間關係。並建議空橋保留樹幹位置，平面層喬木可生長至2樓。
 - C. 活動平台請提供植栽、街道家具，供公眾等候或休憩。
- (4) 考慮計畫道路共同管溝維管，請評估以不落柱於計畫道路方式規劃。
- (5) 考量公共安全，空橋及供公眾使用平台請加強夜間照明。
- (6) 考量通風，2樓垂直服務核請配合戶外景觀配置增加開窗。
- (7) 有關本案天橋落墩柱位置，請申請單位再於市府養工處協調。另有關本案未來於停(影)用地銜接天橋請一並評估落墩柱位置。
- (8) 有關養工處書面意見第7點增設雨遮設施，經會上討論因新莊合署辦公大樓平台為露天，故養工處會上同意目前規劃。

9. 商業區規劃:

- (1) 依「新北市都市設計審議原則」第5點規定:商業區供一般事務所使用，應載明空間用途，且不隔間為原則。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。倘因消防公共安全有設置垂直消防管道間之需求者，考量社區後續管理維護，得經消防技師簽證後於臨接梯廳之共有部分設置，並依本府消防局相關規定辦理。有關本案設置消防管道間部分，請依上開規定設置於臨接梯廳之共有部分並檢附消防技師簽證專章檢討或是以單層排煙檢討。
- (2) 有關建築物1至3樓高度放寬部分:依新北市新莊區(副都市中心地區)都市設計審議要點第4點規定商業區地面1層以高度6公尺，地面2至3層高度以大於4公尺規劃，1至3層總樓高以15公尺為原則，原則同意。

10. 廣告招牌部分:

- (1) 有關本案企業總部申請設立企業LOGO部分，請以1處設置。
- (2) 依「新北市都市設計審議原則」人行空間內(含植栽帶)原則不得申請設置私人廣告物及招牌，請於法定退縮範圍外設置，故有關樹立型廣告物及停車告示牌，請移除於法定退縮及公共人行空間外。

11. 交通規畫:

- (1) 有關本案停車場出入口設置位置於交叉路口5公尺範圍內交通號誌下方部分，請補充設置理由及說明，並經會上交通局同意車道出入口位置。

(2) 依「都市設計審議原則」第4點：社區使用車位(裝卸、臨停、垃圾車暫停車位)：應考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸、訪客臨停、垃圾車暫停車位並配合服務動線規劃。該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公

(3) 寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。社區使用停車位數量，除建築物規劃10戶以下，應依法定車位數加計2%設置。本案因地下1層停車位未編號(報告書7-4頁)，無法檢核是否符合上開規定，請修正並應符合規定。

12. 本案設計高程請配合排水計畫及設施設定。

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. 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則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. 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許可審議作業要點」於110年11月24日前辦理續審都審事宜。

(三) 本案設計單位於110年11月18日函送都審報告書到府，提請110年12月17日本市110年度第15次大會討論，決議如下：本案依下列意見修正後，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大會審議。

1. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市新副都心段一小段406地號，基地面積1,557.63平方公尺，場址非位屬重要濕地，興建1幢1棟地上18層地下5層共31戶之金融證卷、店鋪、一般事務所，建築物高度78.1公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

2. 本府工務局意見(書面)：

- (1) 防火鐵捲門小門不得與車道重疊。
- (2) 特安梯及安全梯不得共用排煙室。
- (3) 基地範圍內天橋投影應計建築面積。
- (4) 土管14條停車位請詳實列式檢討。
- (5) 土管27條人行道部分請詳實檢討。

3. 本府交通局意見(書面)：本局無意見。

4. 本府新建工程處意見(書面)：本處係為本市計畫道路興關主管機關，經查本案未涉計畫道路開闢申請事宜，有關既有道路上方新設空橋銜接道路兩側建築一事，非屬本處權管業務範疇，請逕洽既有道路主管機關辦理。

5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 本案經查無申請容積移轉等相關案件。
6. 有關設置空橋部分:
 - (1) 依「變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)(第二階段)土地使用分區管制要點」(以下簡稱土管)第19點規定, 本案屬A3街廓應設置銜接新莊合署辦公大樓空橋, 另同點第4款後段規定(略以): 「...; 若係空橋銜接計畫區內之停車場用地時, 除需經新北市政府同意外, 興建費用由空橋銜接另一側街廓完全負擔。」部分, 經洽都市計畫主管機關說明110年8月10日核定實施之條文係屬誤植, 應以95年11月10日核定實施之條文為準, 本案與停(影)用地銜接空橋, 因停(影)用地尚未申請開闢, 應由後開發之街廓(停(影)用地)興建空橋。
 - (2) 承上, 本案涉及都市計畫規定執行及「新北市都市設計及土地開發許可審議作業要點」作業程序部分, 因尚未申請建造執照, 後續循都市計畫程序解釋後據以辦理都市設計審議核備程序。
 - (3) 請以設計手法加強形塑良好之空橋通行環境品質(如: 構造的輕巧性、縮小二樓露台部分面積移設至建築物內、天橋位置及垂直動線向西側地界線調整, 以降低對路口之影響), 並請加強垂直動線入口的自明性及開放性與水平街道的串聯性。
 - (4) 有關空橋規劃之通行尺度請評估未來停(影)用地之人流, 確保通行之順暢。
 - (5) 空橋設置位置及獎勵範圍面積部分:
 - A. 有關本案留設與空橋連接之全天供公眾使用空間, 得增加樓地板面積部分, 本次大會審議版本2樓平台於垂直動線服務核(樓電梯)後方增設平台擬申請獎勵, 因屬內凹空間不具公共性、開放性及申請獎勵之條件, 請依小組審議版本範圍計算獎勵值, 並請區分公私界面範圍及增加開放空間告示牌。
 - B. 考量都市開放空間景觀、行人通行及依本府養護工程處意見, 空橋落墩柱位置, 相關橋體結構設施(橋墩、上下橋樓、電梯)應於基地範圍內設置, 勿坐落於道路範圍內(含公有人行道)。
 - C. 空橋細部設計請檢送興闢計畫送本府新建工程處審查確認。
 - D. 有關空橋容積檢討部分, 依本案土地使用分區管制要點第10點第4款及本府城鄉發展局102年7月16日「公益性設施獎勵計算通案處理原則討論會議」決議二檢討。

(6) 後續維護管理部分：

- A. 空橋、二樓平台及垂直動線服務核(樓、電梯)全天供公眾使用空間，為確保後續使用及管理維護，產權應無償捐贈予本府養護工程處。
- B. 應比照「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」提撥維護費用予接管單位，以每年每平方公尺新台幣 250 元計算 30 年，及提列電梯 1 次性汰換費用，供後續管理維護機關維管使用。

7. 本案申請綠建築容積獎勵、智慧建築容積獎勵，依都市計畫相關規定於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。

(四) 本案設計單位於 110 年 12 月 30 日函送都審報告書到府，以上提請 111 年 1 月 14 日本市 111 年度第 1 次大會討論，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續提大會審議。

1. 空橋系統部分：

- (1) 考量都市開放空間景觀、公共人行道未來之彈性及新板空橋相關案例，請依前次會議決議空橋落墩柱位置，相關橋體結構設施(橋墩、上下橋樓、電梯)應於基地範圍內橋體輕量化設置，另配合新莊合署辦公大樓預留平台高層，空橋於車道淨高應依土地使用分區管制要規定不得小於 5.1 公尺設置。
- (2) 二樓平台留設寬度，請沿建築線退縮 3.52 公尺後設置，另目前依基地形狀規劃產生尖角造型，為降低都市景觀壓迫感，請柔化尖角設計。
- (3) 二樓東北側平台並不具開放空間使用性，請取消以降低景觀壓迫。
- (4) 考量公共使用人潮及安全性，請加大垂直動線樓梯寬度，並增加公共安全照明。

2. 後續維護管理部分：

- (1) 空橋、二樓平台及垂直動線服務核(樓、電梯)全天供公眾使用空間，為確保後續使用及管理維護，產權應無償捐贈予本府養護工程處。
- (2) 應比照「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」提撥維護費用予接管單位，以每年每平方公尺新台幣 250 元計算 30 年，及提列電梯 1 次性汰換費用，供後續管理維護機關維管使用；倘申請單位維管方式經市府養護工程處同意，則逕依市府養護工程處規定辦理。

(五) 本案設計單位於 111 年 1 月 28 日函送都審報告書到府。

八、以上提請 111 年 2 月 11 日本市 111 年度第 2 次大會討論。

提請 確認 及討 論事 項	<p>一、本案依111年1月14日本市111年度第1次大會討論決議續提大會審議。</p> <p>二、提請大會討論事項：空橋及開放空間計畫。</p>
本 次 審 查 相 關 單 位 意 見	<p>一、本府環境保護局意見(書面):涉及環境影響評估部分,據所附資料載:基地位於本市新莊區副都心段一小段406地號等1筆地號,基地面積15,557.63平方公尺,場址非位屬重要濕地,興建1幢1棟地上18層地下5層共104戶之一般事務所、金融證卷、店舖,建築物高度79.60公尺,依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第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。</p> <p>二、本府交通局意見(書面):交通部分本局原則同意。</p> <p>三、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統,查無容積移轉申請紀錄。</p>
決 議	<p>本案依下列意見修正後通過,請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容送本府依程序辦理核備。</p> <p>一、有關本案依土地使用分區管制要點規定設置天橋系統部分,業依審議會決議,加大垂直動線、調整平台面積並柔化處理,考量基地條件並降低都市景觀壓迫,請以設計手法加強天橋入口自明性,原則同意戶外平臺設置方案。</p> <p>二、捐贈本府天橋落柱位置已修正於基地範圍內,部分墩柱基礎座落於公有人行道部分,考量產權係屬公有,請申請單位洽道路主管機關及行政院新莊聯合辦公大樓管理單位辦理後續事宜。</p> <p>三、沿街植栽帶請配合行穿線調整植栽帶開口位置。</p>

案由	國家住宅及都市更新中心鶯歌區陶瓷段 1018 地號等 4 筆土地社會住宅新建工程	案號	討論案 第二案
說明	<p>一、申請位置：鶯歌區陶瓷段 1018、1090、1091、1098-1 地號等 4 筆土地。</p> <p>二、設計單位：戴嘉惠建築師事務所 建築師：戴嘉惠。</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：第一種住宅區(建蔽率 50%，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，鋼筋混凝土造，共 386 戶。</p> <p>(二)建築基地面積 : 6,399.64 平方公尺(鄰房占用 22.22 平方公尺)。</p> <p>設計建築面積 : 2,206.89 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率 : 34.48% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積 : 34,098.24 平方公尺。</p> <p>設計容積面積 : 19,198.46 平方公尺。</p> <p>設計容積率 : 299.99%(含獎勵容積) ≤ 300% [200%*(1+50%)] (允建上限)。</p> <p>(四)都市計畫法新北市施行細則 6,399.64 平方公尺(50%)。</p> <p>第 39-1 條容積提高面積：</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下三層至地下二層 : 停車空間、機房、水箱。</p> <p>地下一層 : 防空避難室兼停車空間。</p> <p>地上一層 : 大廳、店鋪、日間照顧中心、管委會使用空間、住宅管理空間。</p> <p>地上二層至十四層 : 集合住宅。</p> <p>屋突一至三層 : 樓電梯間、水箱、機房。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車位 147 輛，實設 168 輛(自設 21 輛)。</p> <p>應設機車位 386 輛，實設 386 輛。</p> <p>應設自行車位 58 輛，實設 64 輛(自設 6 輛)。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案依據「都市計畫法新北市施行細則」第 45 條第 1 款規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案設計單位於 110 年 10 月 22 日及 110 年 11 月 23 日提送都審報告書到府，錄案提請 110 年 12 月 23 日專案小組審查，會議決議本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。</p> <p>1. 本府交通局意見(書面)：</p> <p>(1)本案為第 1 類建築物，規劃 386 戶(含集合住宅、店鋪、日</p>		

間照顧中心)，設置汽車停車位 168 席、機車 386 席，已達建築物交通影響評估準則提送交評門檻，請依本局後續審查意見修正。

(2) 停車規劃

- A. 本案汽車停車位 168 席，停車場出入口放寬是否合理，請再針對車輛進出停等等相關資料詳細分析。
- B. 本案設 386 戶，僅規劃設置 168 席汽車停車位，基地作住宅使用仍應滿足一戶一汽車位，惟基地停車位之檢討除須符合建技規則外，尚需滿足本案開發衍生之實際停車需求，故請補充說明並詳實評估所設汽車停車位是否滿足所衍生停車需求。
- C. 另依目前已開發社宅居民多有停放於外部特性，建議應以社宅汽車持有率及使用特性，重新再檢視規劃社宅汽車位，並停車應內部化處理；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。
- D. 請說明店鋪及日間照顧中心臨停空間規劃，包括臨停車輛(汽機車)規劃(包括動線、停靠區)，另請確實將基地臨停內部化處理，減少對周邊道路衝擊。

(3) 本基地鄰近尖山埔路平交道路口易雍塞路段，恐影響平交道車流紓解，請說明上下班車流回堵長度，如由尖山埔路西向返回基地，左轉進入基地車流是否會干擾主線車流造成車流回堵，應加強分析並具體提出尖峰時段相關交通改善因應措施。

2. 本府環保局意見(書面)：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：基地位於本市鶯歌區陶瓷段 1018、1090、1091、1098-1 地號等 4 筆土地，基地面積 6,399.64 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 14 層地下 3 層共 385 戶之社會住宅，建築物高度 49.50 公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。
3. 本府水利局意見(書面)：因本基地面積為 0.6399 公頃，國家住宅及都市更新中心已依「本市土地開發利用面積 0.1 公頃以上至未達 1 公頃致增加逕流量之出流管制檢核事項方式」提送檢核報告(案名：新北市鶯歌區鶯陶安居社會住宅統包工程)，該案目前審查出流管制檢核中，後續由該中心執行設計及工程施作、後續維護等作業。
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系統，查無容積移轉申請紀錄。

5. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):

- (1) 本案尚未提供建照申請書，請補正。
- (2) 有關計畫書 P2-1-14，第 43 條及第 44 條尚無檢討說明，請修正。
- (3) 本案依都市計畫法新北市施行細則第 46 條規定：「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。」請申請人應依上開規定辦理。

6. 法令檢討部分：

- (1) 本案位於「變更新北市鶯歌區正義新村地區都市更新計畫暨劃定更新地區（調整優先更新單元範圍）書」範圍，查本更新地區為同一更新單元，應採全區一次整體開發，請設計單位說明本案開發方式對於國防部政治作戰局後續範圍內其他土地開發方式之影響及權益。
- (2) 本案建造執照尚未掛件，後續應依「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 4 項及第 5 項規定，於都審核備後自收受核備函之日起一年內申請建築執照，如期限屆滿未申請自之次日起失其效力。

7. 專章檢討部分：

- (1) 本案汽車位設置數量依「新北市社會住宅都市設計審議原則」第 5 點規定得依建築技術規則規定設置，惟本案周邊 500 公尺範圍內未臨近捷運站或火車站等大眾運輸，又本案戶數達 385 戶為滿足開發後停車需求請依交通局意見確實內部化處理。
- (2) 車道出入口寬度請依「新北市都市設計審議原則」第 4 點第 2 項第 1 目規定以 8 公尺寬度設置。

8. 建築計畫部分：

- (1) 立面造型外牆對於整體通行未有更佳之引導性，對於活絡 1 樓商業活動效果有限，請考量設置之必要性。
- (2) 基地以東西向為主軸規劃，對於日照中心之戶外活動區服務性不足，建議再調整平面。
- (3) 太陽光電板之設置，日照是否足供設備效能，屋頂活動造成阻隔性，請考量設置之必要性。另請加強規劃屋頂曬被空間。
- (4) 1 樓店鋪商業活動請補充有關店鋪之定位，建議規劃方式朝向作為社宅生活服務之提供，並增加小隔間店鋪之設置。
- (5) 既有道路範圍與本府 110 定-鶯-0574 號建築線指示圖不符，請修正。
- (6) 本次申請基地南側以 6 公尺現有通路切分，為考量都市計

畫之整體性，後續建議循工務局廢改道程序辦理現有通路廢止，並開闢南側 12 公尺計畫道路，納入本案各項規劃完整檢討，有關計畫道路涉鄰地使用現況，建議先與地方協調取得共識。另相關法令之檢討(消防救災空間)及人行步道規劃方式請先預先考量未來 12 公尺計畫道路開闢後之開闢期程及設計調整。

- (7) 請釐清地下室 2 層與地下室 3 層開挖面積不同之理由及施工合理性。
- (8) 人行步道或開放空間高程應與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於 4% 為原則，請依規定檢討規劃。
- (9) 鄰地界 1.5 公尺防災通道請與鄰地高程順平方式處理，不得設置構造物，基地北側現設有構造物請取消設置，另鄰房占用範圍應自占用範圍外計算 1.5 公尺防災通道。
- (10) 垃圾、廚餘處理，請依本基地未來使用預估人數計算容量檢討。
- (11) 外牆裝飾柱、造型格柵、雨遮、陽台外側設置遮陽板、屋突層框架構造物及牆請依建管規定檢討辦理。

9. 交通系統：

- (1) 基地內考量未來出租型態的使用模式，建議增加地下室機車停車位。
- (2) 請依「新北市都市設計審議原則」第 4 點規定社區車位(裝卸、臨停、垃圾車暫停車位)應依法定車位數加計百分之二設置暫停車位，該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。
- (3) 日照中心所需之臨停車位請內化於地下室汽車位停放，並考量使用需求之車位數量。
- (4) 無障礙車位，請鄰近垂直服務動線並以不穿越車道之車位設置。

10. 景觀計畫部分：

- (1) 基地高低差對於基地北側未來恐造成積淹水的情形，請考量因應方式。
- (2) 建議尖山埔路消防救災動線改以垂直於道路側方式進入，保持沿街面植栽之完整性。
- (3) 沿街植栽請以沿 2 側計畫道路建築線方式留設 1.5 公尺綠帶再留設 2.5 公尺以上人行道，保持雙排喬木方式留設。
- (4) 景觀規劃中有關水利工程設施，請依本府水利局意見辦理。
- (5) 本案未檢附喬木配置圖，請依土地使用分區管制要點規定檢討喬木應種植數量，並依「新北市都市設計審議原則」第 8 點第 1 項規定，植栽設計請以複層植栽規劃。
- (6) 有關不可綠化適用項目及原則請依本府 108 年 1 月 28 日新

北府城規字第 1080141596 號函檢討，據以檢討綠化量等計算，綠化面積應扣除建築面積範圍計算。

- (7) 請補充本案露台及屋頂設置二分之一面積以上綠化檢討，並標註相關剖面圖尺寸。
 - (8) 車道穿越人行空間，鋪面型式規劃及高程請與相鄰人行道空間一致，請補充檢討人行空間車道橫向剖面，車道出入口截角半徑應小於 1.5 公尺。
 - (9) 本案設置圍牆請檢附圍牆檢討說明章節。
 - (10) 供公眾使用之人行步道及綠帶應配合公共路燈擬訂照明計畫，現車道未設置引導照明，道路側人行空間照明不足，請加強於人行步道範圍設置高燈。
 - (11) 未設置供休憩及停等使用之街道傢具。
11. 管理維護部分，有關住戶管理公約加註事項，請參考本局公告範本補充夜間照明、暫停車位…等之相關管理事項，暫停車位應加註不得銷售轉移。
12. 報告書部分：
- (1) 報告書請參考本府城鄉發展局公告之報告書範本製作。
 - (2) 法規檢討部分檢討說明有誤及參照頁碼不全，請修正。
 - (3) 各章節圖面請依比例放置，另建築線請以紅色標示，地界線請以綠色標示俾利審閱，請修正。
 - (4) 面積計算表容積面積檢討錯誤、車位數量請依各法令規定列式檢討，請修正。
 - (5) 消防救災計畫請檢附審查核定表及一層防災活動空間檢討圖，餘請刪除。
 - (6) 部分景觀配置及鋪面等彩圖列印模糊，請清楚列印俾利審閱，請修正。
 - (7) 景觀配置圖請套繪現有人行穿越線，並補充基地內外相關高程、退縮檢討線、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、構造物、人行道寬度、橫向坡度及樹穴等尺寸。
 - (8) 設計圖說有關室內設計家具及避雷針等設備物無涉都市審議項目請移除。
 - (9) 地下室車位未編號，請修正
 - (10) 公共開放空間管理維護執行計畫表申請人未蓋章，請修正。
13. 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則 48 條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。
14. 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6日前辦理續審事宜。

(二) 本案設計單位於111年1月6日提送都審報告書到府，提請111年1月24日專案小組審議，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，因基地設計達已大會規模，經作業單位確認後，續提大會討論。

1. 本府交通局意見(書面)：

(1) 交通影響評估請依本局111年1月22日審查意見修正。

(2) 昏峰時段尖山埔路口車流回堵已超過本基地停車場出入口，無法進出入，請研議具體可行交通改善配套措施。

(3) 汽車停車位請依前次審查意見2、3點，基地作住宅使用仍應滿足一戶一汽車位，再行檢討，倘無法滿足請研議改善措施，另建議應考量與大眾運輸串連性並檢討是否提供接駁車、推廣共享綠色交通，及提供友善電動車輛使用環境。

(4) 前次審查意見4，日照中心臨停車為規劃於地下一層，不便年長者使用需求，請於基地內部平面層規劃臨停空間。

(5) 基地南側12公尺計畫道路部分：

A. 110年12月23日第一次都設專案小組決議已請將南側12公尺計畫道路納入本案規劃開闢，請評估未來該計畫道路開闢後周邊整體路網與交通效益，及期程是否可配合開闢完成。

B. 另請以1/1000路網圖說明本基地開發後與12M計畫道路開闢後周邊道路完整標誌標線號誌、路口幾何配置等相關交通設施規劃。

(6) 汽車停車位請依前次審查意見16、30、31點，請檢討於基地內留設公共自行車租賃站設置空間。

2. 本府環保局意見(書面)：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：基地位於本市鶯歌區陶瓷段1018、1090、1091、1098-1地號等4筆土地，基地面積6,399.64平方公尺，興建1幢1棟地上14層地下3層共386戶之店鋪、社區式日間照顧中心、集合住宅，建築物高度49.5公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第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) 請依建築技術規則第1條檢討突出屋面之透空遮牆及透空立體構架。
 - (2) 屋突面積請依建築技術規則第1條檢討
 - (3) 裝飾柱請依本局業務手冊規定檢討標示。
 - (4) 請釐清 P6-3-2 不可綠化範圍之既有巷道範圍與1層平面圖及建築線指示圖之標示是否一致。
 - (5) 樓地板面積、建築面積、容積樓板面積及建築規模，避免於建造執照審查階段與核准內容不一致情形。
4. 本府新建工程處意見(書面):經查該基地西側規劃12米都市計畫道路在案，惟目前仍由大局刻正通盤檢討中，尚未完成法定公告程序，現階段該基地周圍仍為都市計畫住宅區用地。倘係因社會住宅新建工程而有交通需求，周邊道路應一併考量興闢；倘有自行興闢需求，得依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」向市府工務局申請辦理。
 5. 本府養護工程處意見(書面):有關基地範圍內鄰尖山埔路二段之側溝遷移一事，經查應屬公園內排水溝非本處所權管道路設施，後續仍請確保臨路排水通暢。
 6. 本府都市更新處意見(書面):
 - (1) 本案所屬更新地區範圍於更新計畫指定為同一更新單元，應採全區一次整體開發，請設計單位補充說明本案開發方式是否影響國防部政治作戰局後續範圍內其他土地開發權益，確保後續其他土地開發可行性。
 - (2) 有關更新計畫公益設施章節指導留設原則為建築物低底層提供公共托育中心、藝文展演空間、旅客服務中心及社區活動中心等，其確切項目及樓地板面積配合新北市政府及鶯歌區公共空間需求為準部分，請設計單位再予以檢討。
 7. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):尚無容積移轉申請紀錄。
 8. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):
 - (1) 經查報告書 PA-3-4 及 P4-1-2(一)因【變更鶯歌都市計畫(第三次通盤檢討)】(草案)及【變更鶯歌主要計畫(第三次通盤檢討)】(草案)市府刻正辦理公展程序中...，其案名重複，請刪除後者。另前開計畫案係審議程序中，請修正說明文字及工程期程之文字。
 - (2) 有關報告書 P2-1-9 細則第39條請補充檢討旨案設計容積率。
 - (3) 有關報告書 P2-2-2 土管第10條請修正為檢討旨案開挖率。
 - (4) 有關報告書 P4-3 所適用之都市計畫，請刪除2.變更新北

市鶯歌區正義新村都市更新計畫書。

(5) 本案依都市計畫法新北市施行細則第 46 條規定：「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。」請申請人依上開規定辦理。

9. 有關汽車位設置部分，請依交通影響評估審查結果及交通局意見辦理，另經設計單位說明未來採委外營運方式，非社宅內部使用，未來將提供公共停車、共享運具 (iRent) 5 席使用及規劃接駁車，請補充報告書內說明，並檢附相關事項承諾書。

10. 建築計畫部分：

(1) 本次申請基地南側以 6 公尺現有通路切分，為考量都市計畫之整體性，並配合變更後鶯歌都市計畫 (第三次通盤檢討)，建議循工務局廢改道程序辦理現有通路廢止，並依本府新建工程處意見開闢南側 12 公尺計畫道路，納入本案各項規劃完整檢討，申請單位同意於工程內開闢 12 公尺計畫道路 (本案土地所有權人持有之土地範圍)，並於報告書中說明開闢時程、檢附興闢道路及廢改道承諾書、改道後之規劃設計，該計畫道路其他涉土地徵收範圍及本基地現有籃球場復設問題後續由申請單位自行與相關單位協調。

(2) 1 樓建築物外牆增設之拱牆及頂部遮蓋物設置部分區位功能不明且造成量體外擴，建議取消設置。

(3) 1 樓店鋪除部分店面供鶯歌當地產業作產業櫥窗外，部分店鋪仍應以複合商店功能供周邊居民生活機能使用。

(4) 有關消防救災空間及人行步道規劃方式仍請以 12 公尺計畫道路開闢後之完整基地調整設計並檢附於報告書內。

(5) 外牆裝飾柱、造型格柵、雨遮、陽台外側設置遮陽板、屋突層框架構造物及牆請依建管規定檢討辦理。

11. 景觀計畫部分：

(1) 有關尖山埔路 2 段現有排水溝位於基地內側，經申請單位說明為現有水路舊管，尚具公共排水功能，申請單位倘欲保留現有舊管以維持排水功能應洽本府水利局確認，並出具承諾書，應承諾日後本區施作公共排水系統更新時同意配合現有排水系統致無法依前次小組意見沿建築線側留設 1.5 公尺綠帶再留設 2.5 公尺以上人行道，請設計單位補充說明。

(2) 車道穿越人行空間，請延續人行道鋪面型式以維持人行道之延續感。

(3) 景觀夜間照明請增加西南側照明燈具，以維夜間人之安全。

12. 本案應依現行法令製作報告書，另以變更鶯歌都市計畫（第三次通盤檢討）完成公告後之完整基地規劃，相關規劃配置圖面請檢附於報告書第九章，作為本區變更都市計畫案公告後辦理都市設計審議變更之參考。

13. 報告書部分：

(1) 報告書內有關更新單元之說明無涉本次申請案部分，請移除。

(2) 法規檢討部分說明錯誤，請修正。

(3) 各章節配置圖建築線請以紅色標示，地界線請以綠色標示俾利審閱，請修正。

(4) 全區街廓配置圖請以全街廓範圍套繪，請修正。

(5) 建築面積計算值錯誤，請修正。

(6) 請依本府城鄉發展局都審報告書範本補充量體規劃、色彩及材質說明及應標明事項。

(7) 消防救災計畫請檢附審查核定表及一層防災活動空間檢討圖，餘請刪除。

(8) 景觀配置圖請套繪現有人行穿越線，並補充基地內外相關高程、退縮檢討線、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、構造物、人行道寬度、橫向坡度及樹穴等尺寸。

(9) 設計圖說門窗編號及陽台地坪材質線等無涉都市審議項目請移除。

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. 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許可審議作業要點」於 111 年 2 月 16 日前辦理續審事宜。

(三) 本案設計單位於 111 年 1 月 28 日函送都審報告書到府。

八、以上提請 111 年 2 月 11 日本市 111 年度第 2 次大會討論。

提請
確認
及討
論事

一、本案依「新北市都市設計審議及土地使用開發許可審議作業要點」第 3 點第一項第一款第一目規定，基地面積大於 6,000 平方公尺且總樓地板面積大於 30,000 平方公尺者，經專案小組審議後，應提大會審議。

二、提請大會討論確認事項：

項	<p>(一) 全區道路系統興闢。</p> <p>(二) 交通系統。</p> <p>(三) 沿街景觀配置。</p> <p>(四) 1樓外牆增設之拱牆及頂部遮蓋物停車位設置數量。</p>
本次 審查 相關 單位 意見	<p>一、本府環境保護局意見(書面):涉及環境影響評估部分,本局無新增意見,仍請依本局歷次審查意見辦理。</p> <p>二、本府交通局意見(書面):</p> <p>(一)12米計畫道路開闢可分流尖山埔路車流,請依承諾內容開闢。</p> <p>(二)有關汽、機車格位數基地內如能自足滿足,則設置收量本局無意,並請再強化交通配套措施有關共享車輛與大眾運輸部分。</p> <p>(三)車道出入口設置原則以次要道路為主,倘經評估仍設置於尖山埔路請補充說明並應盡量遠離鐵路平交道,並採右進右出方式進出應載明於後續買賣契約中。</p> <p>(四)基地內已留設Youbike空間,請一併考量捐贈設置。</p> <p>三、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統,查無容積移轉申請紀錄。</p>
決 議	<p>本案討論前洪委員迪光、李委員泰陽已依「新北市政府各城鄉發展審議會」及委員會會議議事要點第5點規定自行離席迴避。</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。</p> <p>一、本案配合未來變更後鶯歌都市計畫(第三次通盤檢討)承諾開闢西側12公尺道路國有地範圍,請補充相關說明及土地權利證明文件。</p> <p>二、有關汽車車道出入口、停車位之設置數量及配套措施,請逕依交通影響評估審查核准內容辦理。</p> <p>三、為利進出之安全,地下室車道坡道寬度部分請配合實際使用調整。</p> <p>四、本案景觀配置涉及基地區域排水系統部分,經本府水利局說明尚無整治計畫,建議維持既有水路,請依下列意見修正:</p> <p>(一)為利沿街植栽帶之延續性,請配合調整消防救災空間設置。</p> <p>(二)西側請沿12公尺道路側配置植栽帶後再設置人行步道。</p> <p>(三)東南側景觀配置弧形動線部分,為避免車行識別混淆,請調整景觀配置,避免作為迴車道使用,以維行人通行安全。</p> <p>五、有關建築物外側之造型牆,為增加開放空間使用性及店鋪自明性,請取消設置,並以加強植栽綠化方式柔化與都市界面。</p> <p>六、請取消於地界線側之投樹燈。</p> <p>七、請補充基地全區高程以確保符合無障礙之使用。</p>

案由	宏燊投資土城區南天母段 709 地號 1 筆土地住宅新建工程	案號	報告案第一案
說明	<p>一、申請位置：土城區南天母段709地號1筆土地。</p> <p>二、設計單位：何鴻志建建築師事務所 建築師：何鴻志</p> <p>三、申請單位：宏燊投資有限公司 負責人：李志中</p> <p>四、土地使用分區：風景區(建蔽率20%，容積率60%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上6層，地下2層，鋼筋混凝土構造，共29戶。</p> <p>(二)建築基地面積：2,413.56平方公尺。 設計建築面積：328.64平方公尺。 設計建蔽率：13.62%≤20%。</p> <p>(三)總樓地板面積：2,932.54平方公尺。 設計容積面積：1,447.91平方公尺。 設計容積率：59.99%≤60%。(法定上限)</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二層至一層：停車空間、機電空間。 地上一層：集合住宅、大廳、管委會空間。 地上二至六層：集合住宅、梯廳。 屋突一層：水箱、機電空間</p> <p>(五)停車空間：應設汽車20輛，實設20輛。 應設機車38輛，實設38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：</p> <p>本案依據「變更土城(頂埔地區)(既有發展地區)細部計畫書(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」第13條規定，「風景區」應先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> <p>(一) 本案設計單位於110年9月16日提送都審報告書到府，提請110年10月15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. 本府交通局意見(書面)：本案設有店舖與住宅共29戶，僅規劃汽車20席汽車停車位，仍請補充說明並詳實評估所設汽車停車位是否滿足所衍生停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。</p> <p>2. 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：基地土城區南天母段709地號1筆土地，基地面積2,413.56平方公尺，興建地上6層地下2層共29戶之集合住宅，建築物高度21.2公尺，基地非位屬重要</p>		

濕地範圍內，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):經查土地容積移轉申請案管理系統，尚無申請容積移轉紀錄。
4. 交通系統：
 - (1)有關汽車位數量設置部分，為滿足停車需求請確實內部化處理，除小坪數單元規劃得依「新北市都市設計審議原則」折減計算，仍請以一戶一車位設置。
 - (2)請補充本案自行車及機車使用動線計畫，考量使用安全請以室內升降機檢討，減少自行車與其它車輛交織使用造成危險。
5. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項：
 - (1)查本案無申請屋脊裝飾物審議，有關屋頂突出透空框架請依建管規定辦理。
 - (2)本案消防救災空間請依規定詳實檢討。
6. 景觀計畫：
 - (1)請於基地西北側留設鄰棟間隔1.5公尺範圍規劃階梯以串聯基地南北側沿街步道，另有關階梯規劃方式請建管規定檢討設置。
 - (2)本案請加強沿街植栽佈設，於建築線起規劃1.5公尺寬喬木布設後再留設2.5公尺寬人行道。
 - (3)本案地形實測圖與景觀配置圖之等高線規劃不一致，請釐清後修正。
 - (4)請補充基地未開發範圍之植栽是否有移除或現況保留部分，請釐清並補附相關資料圖面及樹種。
 - (5)本案請依新北市都市設計審議原則第1點第1款檢討，開放空間應具有公共性、開放性與可及性，並供非特定民眾休憩與使用為原則，不得設置阻隔性之花台、水池、穿廊、植栽(灌木)帶、通排氣墩等阻隔設施，並應考量無障礙環境設計。
 - (6)本案請依實際設置綠化面積計算應留設喬木，請修正。
 - (7)本案屋頂綠化請確實依「都市計畫法新北市施行細則」第44條規定檢討，屋頂綠化檢討並無本案計入「無法綠化面積」部分，請修正。
 - (8)臨道路邊設置三層漸退擋土牆及景觀植栽部分，請配合植栽樹種多樣性強化設計，並增加攀爬植物，以柔化擋土牆設計。
 - (9)相關臨接道路之剖面圖應增加圖面說明以利審閱，及鄰地交界處請以剖面圖說明高程關係。
 - (10)查本案設有圍牆部分，請補充圍牆、綠籬檢討，且其相

關設置應依「新北市都市設計審議原則」規定之高度、牆面鏤空率及牆基高度檢討。

7. 本案建築物南側鄰地有既有建築物，並查B景觀剖面圖於鄰地並無規劃相關排水系統且鄰地地勢較低，請重新規劃避免本基地排水外溢直接對鄰地造成衝擊。
8. 請詳細標示本案基地內高程關係，並檢討排水溝設置位置，以確保不造成對鄰地之影響。
9. 報告書部分：
 - (1)公寓大廈管理規約應包括下列管理維護事項：基地內鄰棟間隔、法定退縮、開放空間、圍牆、景觀植栽及垃圾車暫停位等管理維護方式，請補充修正並以紅字載明於報告書內以利確認。
 - (2)本案檢討公共開放空間管理維護執行計畫表部分，請補充申請人及建築師正本用印及簽證。
 - (3)本案法規檢討章節格式不符合本府公告之都市設計審議報告書範本，請修正。
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及放寬內容。
12. 相關單位意見請酌參。
13. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點於110年10月29日前辦理核備事宜。

(二) 本案經設計單位於110年10月29日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於111年1月4日新北府城設字第1102083084號函先行同意核備在案。

八、以上提請111年2月11日本市111年度第2次大會報告。

作業
單位
意見

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

決
議

洽悉。

案由	立信建設板橋區新都段 100 地號 9 筆土地店舖及集合住宅新建工程	案號	報告案 第二案
說明	<p>一、申請位置：板橋區新都段 100、108、109、109-1、110、110-1、111、111-1、112 地號等 9 筆土地。</p> <p>二、設計單位：富昱建築師事務所 建築師：胡富傑。</p> <p>三、申請單位：立信建設股份有限公司 負責人：黃志松。</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率 50%，容積率 240%)。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 14 層，地下 5 層，鋼筋混凝土造，共 197 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：2,898.72 平方公尺。 設計建築面積：1232.5 平方公尺。 設計建蔽率：42.52% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：21,553.13 平方公尺。 設計容積面積：10,154.8 平方公尺。 設計容積率：350.32%(含獎勵容積) ≤ 350.4% [240%*(1+10%+6%+30%)](允建上限)。</p> <p>(四)規模獎勵面積：695.69 平方公尺(10%)。 開放空間獎勵面積：417.63 平方公尺(6%)。 容積移轉面積：2,087.07 平方公尺(30%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下五至地下二層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：店舖、管委會使用空間。 地上一層夾層：店舖。 地上二至十四層：集合住宅。 屋突一至三層：樓電梯間、水箱、機房。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車位 192 輛，實設 192 輛。 應設機車位 197 輛，實設 200 輛(自設 3 輛)。 應設自行車位 35 輛，實設 35 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>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(第一次通盤檢討)(土地使用分區管制要點第七點停車位設置規定)書土地使用分區管制要點」第 15 點規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過： (一)查本案前於本府 110 年 7 月 26 日新北府城設字第 1101381658 號</p>		

函駁回在案。

(二)本案設計單位於110年10月5日提送都審報告書到府，提請110年10月25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)：交通部分原則無意見，有關交評請後續依本局意見修正。
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：基地位於本市板橋區新都段100、108、109、109-1、110、110-1、111、111-1、112地號等9筆土地，基地面積2,898.72平方公尺，興建1幢1棟地上14層地下5層共197戶之店鋪、集合住宅，建築物高度48.2公尺，倘基地非位屬濕地範圍內，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。
3. 本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：第2-1-15頁，有關依施行細則第37條之開挖面積計算式請刪除 $240\% \times 1$ 。
4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積移轉申請案件管理系統，該案前經新北市政府110年8月24日新北府城開字第1101568955號函確認書面要件在案，本案接受基地可移入容積為基準容積之30% (2,087.07平方公尺，接受基地連接道路寬度20公尺/臨路條件20%+接受基地內部條件10%+接受基地外部環境改善項目0%)，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限 (2,782.77平方公尺，位於整體開發地區，非屬山坡地範圍)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。
5. 專章檢討部分：
 - (1) 汽車位設置數量折減部分，查本案基地距離捷運車站500公尺範圍外，依「土地使用分區管制要點」應提交通改善配套措施，現規劃店鋪及集合住宅共197戶，另依「新北市都市設計審議原則」規定檢討設置汽車車位(應設汽車位197輛實設192輛)折減5輛，請設置1/2附設電力插座之法定機車停車位以供電動機車使用及規劃適當之訪客及裝卸臨停車位，作為交通改善配套措施，請合理規劃折減數量，原則同意。
 - (2) 屋脊裝飾物部分，請依「新北市都市設計審議原則」第6點及建築技術規則檢討突出屋面之三之一以上透空遮牆，

三分之二以上透空立體構架，將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，請補充三分之二以上透空立體構架計算，原則同意。

- (3) 考量江翠北側地區為水岸整體景觀區，具雨水貯留滯洪等功能，依本計畫區「土地使用分區管制要點」第9點規定，種植花草樹木部分之覆土深度應大於1.5公尺，現規劃部分室外地下室頂版未達規定之覆土深度，請事務所說明並於報告書標示覆土深度不足之範圍，綠化深度不足部分不得計入綠化面積檢討，地面層綠化不足請以屋頂綠化補足。
- (4) 沿街開放式綠帶(廊)依「土地使用分區管制要點」第6點規定，沿建築線須種植連續性灌木，除車道外並留設1處寬2.5尺以下通道供行人出入，12公尺計畫道路側規劃3處通道供行人出入，請依「土地使用分區管制要點」規定辦理。
- (5) 沿街步道式開放空間，範圍內應淨空設計，現部分規劃之外牆飾板等設置於開放空間範圍內，未符規定，請取消獎勵面積。

6. 建築計畫部分：

- (1) 依新北市板橋(江翠北側地區)都市設計審議原則第5點第4項規定，建築物外牆之顏色，應以中高明度、中低彩度為原則，請依前開規定檢討修正。
- (2) 地上1層樓版高程及地下1層樓層高度，平面與各立面及剖面標示不一致，請釐清後修正。
- (3) 請檢討並留設垃圾暫存空間相關設備位置及規劃合理之作業空間。
- (4) 外牆裝飾柱、裝飾性格柵、雨遮、管委會使用空間區隔、樓層夾層及挑空設計請依建管規定檢討辦理。

7. 交通系統：

- (1) 車道穿越人行空間，鋪面規劃及高程請與相鄰人行道空間一致。
- (2) 汽機車坡道於地面層應留設平面緩衝空間，不得以坡道設置，緩衝空間高程調整後之車道其坡度比及淨高等仍應符合建管停車空間相關規定，請補充車道縱向剖面說明。
- (3) 請調整地下一層車道起點，增加自行車位及垃圾暫存空間入口寬度，以利使用人通行及垃圾收集作業。
- (4) 自行車位請集中設置規劃。

8. 景觀計畫部分：

- (1) 現規劃之地面層綠化面積未達土地使用分區管制要點第9

點規定之實設空地扣除無法綠化之面積後應留設1/2以上綠化面積，請加強地面層景觀綠化量。

(2) 30公尺計畫道路側人行道退縮達6公尺，請延續鄰地人行道規劃通行動線並設置雙排喬木。

(3) 綠覆率請以實設空地面積檢討計算。

9. 報告書部分：

(1) 報告書封面建蔽率及容積率請登載法定允建量，請修正。

(2) 報告書各圖面請標示正確比例，各高程請標示於正確位置，請修正。

(3) 2-1-1、2-2-4、2-3-2、2-4-5、2-4-7 檢討內容及對照頁碼錯誤，請修正。

(4) 3-4、5-1 檢討計算數值錯誤，請修正。

(5) 3-3 章相關圖說請標示屋脊裝飾物設置高度，請修正。

(6) 4-5 基地周邊現況照，請補充最新現況照片，請修正。

(7) 4-7 全區街廓配置套圖，圖面模糊並請確認本案建築線等套繪位置正確性，請修正。

(8) 5-5 建築物外牆色系標示錯誤，請修正。

(9) 消防救災核准圖與規劃平面不一致，請檢附現規劃圖面之核准文件。

(10) 景觀剖面圖請標示地下室頂版上方覆土尺寸，並詳實套繪及順平鄰地高程，請修正。

(11) 6-7 景觀照明計畫圖例圖示不全，請修正。

(12) 6-8 請補道路轉角斜坡鋪面材質說明，請修正。

(13) 第7章平面圖汽車位編號與停車動線圖說不一致，剖面圖說請依現規劃之平面詳實繪製，請修正。

(14) 1層管委會廁所上方於2層版挑空部分，請釐清規劃方式並繪製於圖面，請修正。

(15) 8-2 與 8-3-2 公共開放空間面積與管理維護基金金額不一致，請釐清後修正。

(16) 8-3 請移除公共開放空間管理護計畫。

10. 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。

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

12. 相關單位意見請酌參。

13. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審

	<p>議作業要點」於 110 年 11 月 8 日前辦理核備事宜。</p> <p>(三)本案經設計單位於 110 年 11 月 22 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 111 年 1 月 7 日新北府城設字第 1102255970 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 111 年 2 月 11 日本市 111 年度第 2 次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

修正。

2. 本府環保局意見(書面):本案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 79、80、81、82-1 地號及一小段 40 地號等 5 筆土地,使用分區為第三種住宅區,基地面積 3,630.04 平方公尺,興建 1 幢 1 棟地上 24 層地下 4 層共 186 戶之店舖及集合住宅,建築物高度 83.7 公尺(與建造執照申請書所載建築物高度 83.55 公尺不一致),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) 建照掛件申請書請檢附條碼以確認法令適用日。
 - (2) 法規檢討建築師未簽證。
 - (3) 8-4 公共開放空間管理維護範圍,開放空間是否包含車道空間請釐清。
 - (4) 請自行確認防火避難、防火間隔規定。
 - (5) 陽台外裝飾性構造物請依本局工作手冊、新北市建築物陽臺露臺外緣裝飾性構造物設計原則檢討,並請標扶手高度。
 - (6) 建築物外牆裝飾柱請依本局工作手冊檢討。
 - (7) 請確認樓地板面積、建築面積、容積樓地板面積等。
 - (8) 立面圖屋頂層未繪製女兒牆及屋頂綠化高程請標示。
 - (9) 標準層座標 2-C、6-C、4-B 處平台為何,請標明。
4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):
 - (1) 容積獎勵部分:
 - A. 本報告書目錄三、專章檢討之 3-1 土管相關容積獎勵檢討之實際內容為退縮檢討,請補充容積獎勵項目檢討內容。
 - B. 本案申請綠建築、智慧建築容積獎勵部分,後續仍請依規定辦理協議書簽訂事宜。
 - (2) 停車空間部分:本案實設停車數量多於法定停車數量,符合規定,惟店舖之停車試算部分,依規定以滿 100 平方公尺設置乙位,本案以 150 平方公尺設置乙位,請配合修正。
5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):本案經查詢土地容積移轉申請案管理系統,該案前經新北市政府 110 年 9 月 24 日新北府城開字第 1101735275 號函確認書面要件在案,接受基地可移入容積為基準容積之 40%[(接受基地連接道路寬度 60 公尺/(臨路條件 20%+接受基地內部條件 18%)*1.3+接受基地外部環境改善項目 0%)],其中申請捐贈土地部分為 0%,繳納代金部分為 40%(繳納代金部分占申請移入容積總量之 100%),其申請容積移轉量已達接受基地基準容積 40%之上限(3,049.23 平方公尺,屬整體開發地區,非屬山坡地範圍),惟接受基地實際移入之容積,仍應依後續審議結果為準。
6. 公共開放空間部分:
 - (1) 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。另本案景觀剖面圖請套繪公有人行道及行道樹。

(2) 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。

(3) 有關建築物臨 60 米中環路二段正立面設置空調部分，考量本立面係塭仔圳主要 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。

7. 有關街角廣場部分，自行車道臨廣場處請規劃相關減速及警示措施，以確保人行安全。
8. 考量都市紋理，基地北側鄰棟間隔 1.5 公尺請加寬至 2 公尺供公眾通行，轉折處放大處理並請增加照明及安全反射鏡，以保障行人安全。另考量喬木生長，植栽株距適度放大。
9. 信華街退縮 4 公尺部分，請注意轉角空間之品質。另中庭花園景觀及座椅配置請再加強。
10. 交通規劃：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，考量住戶使用需求性，2 部集中設置於地下 1 層、2 部集中設置於地下 2 層。
11. 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。
12. 裝飾柱、陽台、格柵及裝飾性構造物等請逕依建管規定檢討。
13. 1/2 綠化檢討及屋頂綠化檢討，請檢附單線檢討圖，以利檢核。
14. 公寓大廈管理公約加註事項，非本案內容，請修正，並依公告報告書範本製作。
15. 報告書部分：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。
16. 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則 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。
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 110 年 11 月 18 日前辦理都審事宜。

(二) 本案經設計單位於 110 年 12 月 6 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 111 年 1 月 11 日新北府城設字第 1102230851 號函先行同意核備在案。

八、以上提請 111 年 2 月 11 日本市 111 年度第 2 次大會報告。

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

案由	合康建設土城區永福段 72、75 地號等 2 筆土地店鋪及集合住宅新建工程	案號	報告案 第四案
說明	<p>一、申請位置：土城區永福段 72、75 地號等 2 筆土地。</p> <p>二、設計單位：閩康聯合建築師事務所 建築師：黃哲淵。</p> <p>三、申請單位：合康建設股份有限公司 負責人：陳上賓。</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(法定建蔽率 50%、法定容積率 200%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 14 層、地下 5 層，鋼筋混凝土構造，共 217 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：3,693.18 平方公尺。 設計建築面積：1,785.53 平方公尺。 設計建蔽率：48.35% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：28,728.93 平方公尺。 設計容積面積：13,882.66 平方公尺。 設計容積率：375.90%(含獎勵容積) ≤ 376% [200%*(1+38%+50%)] (允建上限)。</p> <p>(四)容積移轉面積：2,806.82 平方公尺。(38%)</p> <p>(五)增額容積面積：3,693.18 平方公尺。(50%)</p> <p>(六)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二層至地下五層：停車空間。 地下一層：防空避難室間停車空間、機械室。 地上一層：店鋪、管委會使用空間。 地上一層夾層：店鋪 地上二層：集合住宅。 地下三層至十四層：集合住宅。 屋突一層至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(七)停車空間：應設汽車 244 輛，實設汽車 251 輛。(自設 7 輛) 應設機車 244 輛，實設機車 244 輛。 應設自行車 37 輛，實設自行車 37 輛。 公共停車位： 應設汽車 27 輛、應設機車 27 輛。</p> <p>(八)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 3 點： 「申請容積達基準容積之一點五倍以上之建築基地。但依都市更新法令 實施都市更新事業之地區，為一點八倍以上。」規定，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 110 年 7 月 16 日檢送報告書到府，提請 110 年 8 月 13 日專案小組審查決議如下：本案應依下列意見修正且相關法令檢討疏漏及錯誤，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):據所附資料載,本案基地位於本市土城區永福段 72、75 地號等 2 筆土地,基地面積 3,693.18 平方公尺,興建 2 幢 2 棟地上 14 層地下 5 層共 217 戶之集合住宅、日用品零售或服務業,建築物高度 48.1 公尺,依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定,無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定,仍應實施環境影響評估。
2. 本府交通局意見(書面):
 - (1) 本案為第 1 類建築物,規劃 217 戶(含店舖、集合住宅),設置汽車停車位 249 席、機車 244 席,已達建築物交通影響評估準則提送交評門檻。
 - (2) 本案增額容積申請城鄉局已於 110 年 7 月 7 日核准,公共停車空間配置應依所核准內容規劃,如因住宅規劃影響公共車位應設數量增減於同區位集中設置之原則下本局無新增意見。
3. 本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面):
 - (1) 依「變更土城(頂埔地區)都市計畫(運輸兵學校鄰近地區)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)案」之土地使用分區管制要點第五條之三規定,於街廓 5 內指定留設至少 5 公尺連續性帶狀式開放空間,惟帶狀線型得依重劃後建築基地實際情況留設,且綠覆率不得小於 50%現計畫書內未說明前開帶狀空間之綠覆率檢討,請於綠覆率檢討章節敘明。
 - (2) P. 2-1-18:前開土管未管制最小綠化面積,仍應依新北市計畫法施行細則第 43 條規定辦理,請修正此表格之檢討文字。
 - (3) P. 2-2-1 第 5 點之(三):「…留設至少 5 公尺連續性之帶狀式開放空 16 間…請刪除文字中的亂碼(16)。」
4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):本案前經本府 110 年 7 月 15 日新北府城開字第 1101274341 號函書面審查結果,建築基地可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;另申請容積移轉部分,經本府 110 年 5 月 28 日新北府城開字第 1101031050 號函書面審查結果,接受基地可移入容積為基準容積之 28%(2,068.18 平方公尺,接受基地連接道路寬度 15 公尺/臨路條件 15%+接受基地內部條件 10%+接受基地外部環境改善項目 3%),其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40%之上限(2,954.54 平方公尺,位於整體開發地區,非屬法定山坡地範圍)。

5. 法規檢討部分：

- (1) 經查本案位於 109 年 1 月 31 日核定實施之「擬定新北市捷運及鐵路場站周邊地區（第二階段）細部計畫土地使用分區管制要點（配合大眾運輸發展導向策略）案」範圍內，請確實檢討該土地使用分區管制要點於報告書說明。
- (2) 經查本案報告書建造執照掛件申請於 109 年 12 月 29 日，故應檢討 108 年 9 月 18 日頒布之「新北市都市設計審議原則」規定，本案檢討錯誤，請更正相關法規檢討內容。
- (3) 本案請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」檢討其管理維護費用，查目前檢討有誤，請修正。
- (4) 查本案報告書檢附容積移轉評定函文，其資料顯示接受基地可移入容積為基準容積之 28%，惟本案開發內容、面積計算表相關檢討皆以 38% 之容積移轉面積檢討，請釐清後修正。

6. 公共開放空間系統：

- (1) 有關本案依土地使用分區管制要點，應於基地內之街廓 5 內自基地中間留設至少 5 公尺連續性帶狀式開放空間部分，請依下列意見修正：
 - A. 請自地籍線各退縮 2.5 公尺之硬鋪面以利後續帶狀式開放空間串聯。
 - B. 承上，有關基地內通路請依建管規定檢討，並確保其對外連通性。
 - C. 連續性帶狀式開放空間計算綠覆率請檢討是否大於 50%，請補充檢討。
- (2) 本案請依新北市都市設計審議原則第 1 點第 1 款檢討，開放空間應具有公共性、開放性與可及性，並供非特定民眾休憩與使用為原則，不得設置阻隔性之花台、水池、穿廊、植栽（灌木）帶、通排氣墩等阻隔設施，並應考量無障礙環境設計。
- (3) 開放空間人行步道應與相鄰基地高程順平無高差處理且橫向坡度不得大於 4%，請補充剖面說明。
- (4) 本案目前臨街角兩側規劃大面積綠帶，考量民眾於停等紅綠燈時需留設充足之停等空間，請套繪行穿線及設置街道家具配合整體開放空間規劃。
- (5) 廣場式開放空間請加強景觀植栽及街道家具設計，提供地面層充足之活動空間。
- (6) 供公眾使用之人行步道及綠帶應配合公共路燈擬訂照明計畫，請以高燈為主要設置，請修正。
- (7) 本案請依本區都市計畫書土地使用分區管制要點退縮示意圖，留設人行空間，並依規定修正人行道及植栽淨寬度。

7. 建築配置部分：

- (1) 本案留設之供公眾使用停車位，請依「擬定新北市捷運及鐵路場站周邊地區（第二階段）細部計畫土地使用分區管制要點（配合大眾運輸發展導向策略）案」規定設置獨立人行出入口。
- (2) 本案申請屋脊裝飾物設置部分，請依新北市都市設計審議原則規定以 6 公尺以下設置，並請補充結構耐候、耐震、耐風等結構計算及簽證，並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檢討後，原則同意。
- (3) 請補充標示本案地下室排風管道設置位置，且其排風方向不得面對人行空間。
- (4) 本案設置廣告招牌物部分，後續請依建管規定申設，免於報告書內檢附。
- (5) 本案設置裝飾柱及格柵部分，請逕依建管規定辦理。
- (6) 請以個案人口數配合「垃圾清運計畫」計算資源回收空間量，並設置符合推估量之設備、空間及清運方法。
- (7) 承上，規劃垃圾、資源回收空間應於地下一層靠近垂直動線核設置為原則，並以不跨越車道為原則，考量本案地上一層布設供公眾使用停車位為主，為區分供公眾使用及住宅大樓私人使用，原則同意設置於地下二層。

8. 交通運輸系統配置事項:

- (1) 查本案係申請增額容積之案件，依「擬定新北市捷運及鐵路場站周邊地區（第二階段）細部計畫土地使用分區管制要點（配合大眾運輸發展導向策略）案」土地使用分區管制要點規定，應配合法定車位數量之 0.2 倍留設供公眾使用停車位，請依主管機關核定內容辦理。
- (2) 承上，應考量民眾實際使用供公眾使用停車位需求，集中設置並鄰近地面層，規劃專用樓、電梯，其出入口應直接鄰開放空間或人行道，請修正。另供公眾使用停車位應與本案法定車位與自設車位區劃設置。
- (3) 本案請依「新北市都市設計審議原則」規定檢討一戶設置一汽車一機車，目前檢討有誤請修正。
- (4) 請以法定機車數量 4 分之 1 計算法定自行車數量。
- (5) 本案設置無障礙停車位位置部分，請考量無障礙人士使用之便利性及安全性設置於鄰近垂直動線處，且其動線以不跨越車道為原則規劃。
- (6) 因停車總數量大於 50 部，考量人行動線使用安全，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應設置 6 公尺緩衝平地空間，並於配置圖上標示檢討範圍。
- (7) 有關車道穿越之人行空間，其鋪面應為防滑材質，其高程與

鋪面型式應與相鄰人行空間一致，且順平無高差。

(8)因本案地上一層設置多戶店鋪，請依「新北市都市設計審議原則」，規劃適當之裝卸空間配合服務動線供裝卸服務使用。該車位不得計入法定停車數量及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。

(9)本案供雲梯消防車救災活動空間部分，目前檢討範圍涉及公有人行道設有植栽帶，請檢討適法性。

9. 景觀綠化：

(1)本案綠化量之計算面積有誤，其面積形狀與計算式無法對應，請確實檢討修正。

(2)依本案屋頂剖面詳圖目前植栽覆土深度不足，請修正。

10. 報告書部分：

(1)報告書第 8 章附件檢附資料部分，請依本府城鄉發展局公告範本製作。

(2)查報告書申請容積移轉評點項目平面配置圖，與報告書平面配置圖皆不一致，請釐清後修正。

(3)本案配置圖及剖面圖請詳細繪製(如:標示各區高程、公有人行道、植栽配置位置、容積移轉範圍、周邊鄰地及路緣石)，以利確認本案人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致、基地排水系統。

(4)請移除各層配置圖相關家具配置。

(5)本案涉及建管法令部分請依建管規定檢討，相關圖說請移除。

(6)有關廣告招牌部分，請逕依建管規定設置，並移除圖說。

(7)報告書內容請依新北市都市設計審議範本繪製編排，請修正。

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

12. 相關單位意見請酌參。

13. 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 8 月 27 日前辦理續審事宜。

(二) 本案設計單位於 110 年 9 月 1 日檢送報告書到府，提請 110 年 10 月 7 日專案小組審查決議如下：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):本案涉及環境影響評估部分，仍請依

照本局歷次審查意見辦理。

2. 本府交通局意見(書面):請依本局 110 年 9 月 15 日交評審查意見修正。

3. 本府工務局意見(書面):

(1) 土管第 6 點停車數量檢討部分，請於土管補充說明供公眾使用數量之規定，並確認法定車位不含公眾使用之數量，為何法定機車數量有計算在內。

(2) 土管第 5 點退縮部分請依附圖 1-2 設置，第 9 點請逐項檢討。

(3) 面積計算表之 1 樓用途名稱與提案單名稱不符，並確認是否涉及特定建築物檢討。

(4) 1 樓樓高請含夾層高度，高度、夾層面積、挑空等請依新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點規定檢討。

(5) 陽台請依新北市建築物陽台露台外緣裝飾性構造物設計原則檢討。

(6) 請檢討建築技術規則 162、164 條。

(7) 建築面積計算請於一層平面圖上色區分範圍，並請補充標示各空間名稱。

(8) 有關汽車車道寬度請標示，另汽車編號 187~189、131~133 請注意。

(9) 8~14 層設置管道與出入口衝突部分請修正。

(10) 屋脊裝飾物超出屋頂平台部分是否提審放寬，另是否應計入建築面積及容積計算。

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):

(1) 經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，案前於 110 年 9 月 6 日新北府城開字第 1101647841 號函確認書面要件、試算可移轉容積量在案，書面試算申請移入容積為 2,457.92 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 2,954.54 平方公尺，位於整體開發地區，非屬法定山坡地範圍)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

(2) 另有關增額容積部分，本案前於 110 年 7 月 15 日新北府城開字第 1101274341 號函確認書面要件，建築基地申請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% 上限，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

5. 公共開放空間系統:

(1) 本案依土地使用分區管制要點，應於基地內之街廓 5 內自基地中間留設至少 5 公尺連續性帶狀式開放空間部分，請依下

列意見修正：

- A. 本案請確實依上開規定留設帶狀式開放空間，並洽都市計畫主管機關確認留設方式後配合修正建築配置。
 - B. 考量未來與周邊鄰地串聯(本案地籍線與鄰地地籍線無連續銜接)，故請配合鄰地加寬硬鋪面留設確保未來鄰地開發後開放空間整體接續，並於開放空間內地界線處請留設 1.5 公尺寬硬鋪面。
 - C. 本案自地籍線退縮硬鋪面部分，考量供公眾通使用應以硬鋪面設計為主，故植栽規劃部分請以點穴式植栽規劃，並確保喬木地下覆土深度達 1.5 公尺。
 - D. 本案依土地使用分區管制要點檢討綠覆率 50% 部分，請專章檢討符合。
- (2) 本案廣場式開放空間目前規劃大面積綠帶，且其規劃型式阻礙沿街人行通行使用，請考量廣場式開放空間與周邊開放空間之開放性，規劃充足之地面活動空間。
 - (3) 請考量民眾於街角廣場停等紅綠燈時有足夠喬木遮陰，故請適當增加喬木。
 - (4) 本案開放空間設置景觀雕塑品部分，請移除。
6. 依都市計畫規定應提供公共停車空間部分：
- (1) 本案設置之供公眾使用汽、機車停車空間請集中設置並鄰近垂直動線服務核，避免停車位與人行動線與社區使用空間交織，請修正。
 - (2) 承上，前開停車位空間其人行動線進出口規劃於地界線側小徑部分，其自明性過低不易於民眾使用且夜間使用易造成危險，請調整規劃設置位置於明顯處以利使用。
 - (3) 公眾使用無障礙車位，其停車使用困難且上下車空間臨近車道，請修正。
 - (4) 有關本案依都市計畫規定設置供公眾使用汽、機車停車位部分，請確實依本府 110 年 8 月 13 日新北府城開字第 1101514705 號函辦理。
7. 有關本案街道傢俱配置過度集中於基地南側街角，請配合整體開放空間重新分配街道傢俱布設。
8. 本案請確實依據「擬定新北市捷運及鐵路場站周邊地區(第二階段)細部計畫土地使用分區管制要點(配合大眾運輸發展導向策略)案」土地使用分區管制要點及「新北市都市設計審議原則」規定檢討自行車位。
9. 本案依「新北市都市設計審議原則」規劃裝卸貨車位部分，不得與垃圾暫停車位重複計列檢討，請修正。
10. 報告書部分：
- (1) 依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」

	<p>檢討其管理維護費用，查目前檢討仍有錯誤，請確實修正。</p> <p>(2) 景觀照明計畫及燈具配置圖請補充說明設置燈具數量。</p> <p>(3) 報告書 6-3-1 喬木數量依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」檢討其管理維護費用，查目前檢討仍有錯誤，請確實修正。</p> <p>(4) 不一致，請釐清後修正。</p> <p>(5) 請確實依前次小組決議辦理，移除各層配置圖相關家具配置。</p> <p>(6) 報告書 2-1-18 頁說明法定汽車位為 133 輛，惟 2-4-3 頁說明法定車位為 244 輛，請釐清後修正。</p> <p>(7) 報告書法規檢討請標示頁碼，以利審閱。</p> <p>(8) 報告書格式請依本府公告新北市都市設計審議範本繪製編排，請修正。</p> <p>(9) 報告書法規檢討說明頁數與實際對應頁數不一致，請修正。</p> <p>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。</p> <p>12. 相關單位意見請酌參。</p> <p>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。</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 110 年 10 月 21 日前辦理核備事宜。</p> <p>(三) 本案經設計單位於 110 年 10 月 20 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 111 年 1 月 12 日新北府城設字第 1102017180 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 111 年 2 月 11 日本市 111 年度第 2 次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	有富國際實業土城區明德段 29、30 地號等 2 筆土地店鋪、餐廳、辦公室、一般旅館、集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)	案號	報告案第五案
說明	<p>一、申請位置：土城區明德段29、30地號等2筆土地。</p> <p>二、設計單位：卓玲建築師事務所 建築師：卓玲</p> <p>三、申請單位：有富國際實業股份有限公司 法定代理人：洪村騫</p> <p>四、土地使用分區：第二種商業區(建蔽率60%，容積率320%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上15層，地下4層，鋼筋混凝土構造，共298戶。</p> <p>(二)建築基地面積：7,453.48公尺。 設計建築面積：4,360.43平方公尺。 設計建蔽率：58.5%≤60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：58,736.64平方公尺。 設計容積面積：28,617.39平方公尺。 設計容積率：383.95%(含獎勵容積)≤384% [320%*(1+20%)](允建上限) 容積移轉面積：4,770.22平方公尺(20.00%)</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至四層：停車空間、設備空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間、設備空間儲藏室。 地上一層：AB棟-店鋪、管委會，CD棟-店鋪、旅館。 地上二層：AB棟-店鋪、管委會，CD棟-餐廳。 地上三層：AB棟-集合住宅、管委會，CD棟-餐廳。 地上四層：AB棟-集合住宅，CD棟-旅館、餐廳。 地上五層：AB棟-集合住宅，CD棟-辦公室、旅館。 地上六層至十三層：AB棟-集合住宅，C棟-集合住宅，D棟-旅館。 地上十四層至十五層：AB棟-集合住宅。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車298輛，實設493輛(自設195輛)。 應設機車298輛，實設491輛(自設193輛)。 應設自行車45輛，實設46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1項：「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> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案前經本府110年1月25日新北府城設字第1092258325號函同意核備在案。</p> <p>(二)本案設計單位於110年12月1日提送都審報告書到府，提請110年12月17日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修</p>		

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：基地位於本市土城區明德段 29、30 地號等 2 筆土地，基地面積 7,453.48 平方公尺，興建 2 幢 4 棟地上 15 層地下 4 層共 298 戶之店鋪、餐廳、辦公室、一般旅館及集合住宅，建築物高度 58.8 公尺，本次申請第 1 次變更設計，倘經目的事業主管機關確認非屬重要濕地或開發基地邊界與溼地邊界之直線距離 500 公尺範圍內，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 20、25、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。
2. 本府交通局意見(書面)：裝卸臨停及短時臨停空間規劃請檢討規劃及標示。
3. 本府工務局意見(書面)：
 - (1) 有關開挖率請補計算式 P2-1-16。
 - (2) 走廊寬度淨寬請標示檢討。
 - (3) 梯間無設置樓梯，請確認空間合理性。
 - (4) 屋頂新增深 60 之覆土，鄰接女兒牆部分請補充檢討高度是否符合技術規則規定。
 - (5) 特安梯之梯半徑請檢討。
 - (6) 屋頂新增構造物請依規定檢討透空。
 - (7) 商業區做住宅使用部分，請詳細檢討住宅比例。
 - (8) 高層緩衝空間應設置於建築線及建築物之間。
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管理系統，討論案第 2 案查有申請紀錄，前經新北市政府 110 年 1 月 20 日新北府城開字第 1100121659 號函核准容積移轉，得移入接受基地容積為 4,770.22 平方公尺(位於整體開發地區，非法定山坡地範圍)。
5. 本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：
 - (1) 本案變更法令適用日後，應依 108 年 7 月 3 日修正發布細則及 108 年 12 月 2 日核定實施「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)(土地使用分區管制要點通盤檢討)」案辦理檢討。
 - (2) 查報告書內土地使用分區管制名稱不一致，請依照上開土管名稱統一修正。
6. 有關商業區規劃設計原則：
 - (1) 本案位屬商業區，本次變更致使商業使用空間減少，依本計畫區土地使用分區管制要點規定有住、商比例限制，請說明變更原因。
 - (2) 土地使用管制要點第 3 點第 1 項第 1 款規定：「第一種商業區(鄰里商業區)至少地面一層作為商業使用；第二種商業區(地區商業區)作商業設施使用樓地板面積不得小於總樓

地板面積之 50%，且至少地面一至二層作商業設施使用。」請專章檢討總樓地板面積計算本案作為商業使用之樓地板面積大於總樓地板面積 50%，於平面圖上色塊區分住商行為總樓地板面積計算本案作為商業使用之樓地板面積大於總樓地板面積 50%，並於平面圖上色塊區分住、商設施，另本案做旅館使用單元不得分戶，且旅館與住宅使用應實體區隔，並具有獨立之梯廳及動線規劃。

7. 本案鄰接龍山二街側之沿街開放空間請延續布設喬木。
 8. 面積計算表檢討停車位部分，其自設車位及實設車位之數量檢討有誤，本案依「新北市都市設計審議原則」留設之社區使用車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移，請與提案單、地下停車空間配置圖一併修正。
 9. 報告書部分：
 - (1) 報告書變更說明請統一放置於變更頁面左上角位置，請修正。
 - (2) 面積計算表之工程造價無涉及都市設計審議變更，請移除。
 - (3) 植栽圖例請詳實框選變更處，請修正。
 - (4) 第 6 章部分變更差異說明錯誤，請修正。
 - (5) 查報告書變更項目有變更部分仍未確實框選請修正後，一並補充變更文字說明。
 - (6) 涉及變更法令適用日部分，請詳實說明本案法令適用日並檢附相關書圖，以利審議。
 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 110 年 12 月 31 日前辦理核備事宜。
- (三) 本案經設計單位於 110 年 12 月 29 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 111 年 1 月 13 日新北府城設字第 1102525989 號函先行同意核備在案。

八、以上提請 111 年 2 月 11 日本市 111 年度第 2 次大會報告。

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

案由	潤泰創新板橋區文化段1906地號等13筆土地集合住宅新建工程(第2次變更設計)	案號	報告案第六案
說明	<p>一、申請位置：板橋區文化段1906、1907、1909、1910、1924、1926、1927、1928、1929、1930、1930-1、1951、1954地號等13筆土地。</p> <p>二、設計單位：鑄力建築師事務所 建築師：張倫端。</p> <p>三、申請單位：潤泰創新國際股份有限公司 負責人：簡滄圳。</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率50%，容積率300%)。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上27層，地下4層，鋼筋混凝土造，共137戶。</p> <p>(二)建築基地面積：2,702平方公尺。(鄰房合法房屋占用面積1.15平方公尺，鄰房一般違建占用面積12.4平方公尺)</p> <p>設計建築面積：707.32平方公尺(設計建築面積694.92平方公尺，鄰房一般違建占用面積12.4平方公尺)</p> <p>設計建蔽率：26.19%(707.32/2700.85)≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：22,165.43平方公尺。</p> <p>設計容積面積：12,460.71平方公尺(設計容積面積12,443.71平方公尺，鄰房占用容積17平方公尺)。</p> <p>設計容積率：461.17%(含獎勵容積)≤462.27% [300%*(1+40%+8.87%+5.22%)](允建上限)。</p> <p>(四)容積移轉面積：3,242.4平方公尺(40%)。</p> <p>開放空間獎勵面積：718.93平方公尺(8.87%)。</p> <p>公服空間獎勵面積：422.99平方公尺(5.22%)。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下四層至地下二層：停車空間、機房。</p> <p>地下一層：防空避難室兼停車空間、台電配電場所、機房。</p> <p>地上一層：大廳、公共服務空間、防災中心。</p> <p>地上二層至二十七層：集合住宅。</p> <p>屋突一至三層：樓電梯間、水箱、機房。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車位137輛，實設148輛。(自設11輛) 應設機車位137輛，實設137輛。 應設自行車位35輛，實設35輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p>		

本案係依據「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)書土地使用分區管制要點」第15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107年8月2日新北府城設字第1071489471號函同意核備在案。
- (二)本案前經本府108年8月30日新北府城設字第1081491495號函第1次變更設計同意核備在案。
- (三)設計單位前於110年9月17日提送都審報告書到府，提請110年10月7日專案小組審查，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)：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文化段1906、1907、1909、1910、1924、1926、1927、1928、1929、1930、1930-1、1951、1954地號等13筆土地，基地面積2,702平方公尺，興建地上27層地下4層共137戶之集合住宅，建築物高度97.7公尺，場址非位屬重要濕地範圍內，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。
- 2.本府交通局意見(書面)：本次變更設計無設停車場出入口及停車位數變更，交通部分本局原則同意。
- 3.本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積移轉申請案件管理系統，前經本府108年1月24日新北府城開字第1080121113號函核准容積移轉，得移入接受基地容積為3,242.40平方公尺(距離捷運車站500公尺內，超出部分自願無償捐贈)。
- 4.公共服務空間部分：
 - (1)變更增加隔間牆形成穿越性質空間，建築技術規則建築設計施工編第284條之1供住戶集會、休閒、文教及交誼等服務性之公共空間，又依新北市政府工務局建照科業務工作手冊有關公共服務空間留設原則，具穿越性質之走道、機房、辦公室、管理員室及儲藏等空間，不得計入公共服務空間，故該穿越性質空間及管道間等空間不符相關規定，請確實依建管相關規定檢討辦理。
 - (2)公共服務空間(一)及公共服務空間(二)圖面未留設空間出入口位置，請於圖說修正合理之進出規劃。
- 5.開放空間鋪面調整部分，變更後之鋪面深淺配色易有方向引導之情形開放性較差，未優於原核備鋪面之友善開放性，故仍請

依原核准設置。

6. 建築計畫部分：

- (1) 涉及變更處請詳實製作報告書相關圖面，清楚框選變更位置及標示變更說明，未於報告書中框選說明之變更內容即未列入本次變更事項。
- (2) 機車道出口原規劃為平整鋪面至地界，現套繪鄰地占用物致機車道出口開闢性不足，請調整汽車道翼牆高度及增設警示設施，以加強機車行車安全。

7. 景觀計畫部分：

- (1) 民生路側沿街步道式開放空間原核准之人行步道為 2.5 公尺寬，民生路 2 段 61 巷人行步道原核准為 1.5 公尺，現規劃之綠化調整範圍，人行步道寬度不得低於原核准。
- (2) 變更規劃之喬木總量及喬木規格不得低於原核准，並請依新北市都市設計審議原則附表一重新檢討本案綠覆率不得低於原核准。
- (3) 變更規劃之灌木植栽計畫及屋頂花園景觀計畫，圖例表中請區分各編號所配置之植栽樹種，另灌木規格不得低於原核准，請修正相關圖面說明。
- (4) 燈光照明計畫，變更後開放空間之夜間照明不足且不得設置投射燈，請將投射燈改為高燈增加開放空間照明。
- (5) 景觀配置圖請補充基地內外相關高程、開挖範圍、人行道及樹穴尺寸等標註。

8. 報告書部分：

- (1) 本案原設計人為張倫端建築師事務所現變更為鑄力聯合建築師事務所，請檢附設計人變更說明書或建照執照附表加註之設計人變更內容，並請於本次變更差異表內加註。
- (2) 封面及變更差異表請參考本府城鄉發展局公告之設計審議報告書範本製作。
- (3) 請檢附建照影本及登錄法令適用日之附表頁。
- (4) 土地使用分區管制要點法規檢討頁缺漏，請修正。
- (5) P3-8 開放空間色塊缺漏，請修正。
- (6) 法規檢討屋頂綠化數值與 P6-12 屋頂綠化計算數值不一致，請修正。
- (7) P6-16、P6-20 綠化相關計算錯誤，請修正。
- (8) 第 1 次變更設計之修正對照免檢附，請移除。

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. 本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議抵觸。

11. 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。

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110年10月21日前辦理續審事宜。

(四)本案設計單位於110年11月3日提送都審報告書到府，提請110年11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.本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，本局無新增意見，仍請依本局前次審查意見辦理。

2.本府交通局意見(書面)：本次變更設計無涉停車位數及停車場出入口變更，交通部分本局原則同意。

3.本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：該案前於110年10月4日提供便簽意見，本次無新增意見。

4.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。

5.燈光照明計畫，變更後容積回饋之開放空間夜間照明不足，請加強於通道口及轉角處設置高燈以增進通行安全。

6.公共服務空間管理維護執行計畫，請以色塊標註容積回饋範圍。

7.報告書部分：

(1)未檢附第1次專案小組會議紀錄函及會議紀錄。

(2)小組修正對照表及圖，決議事項請依第1次專案小組會議紀錄內容逐條檢附，請修正。

(3)提案單設計建蔽率數值錯誤，請修正。

(4)報告書底圖抽換頁，變更說明請標示該平面圖說頁碼及餘同原核準。

(5)景觀植栽圖例請詳實標註變更項目，請修正。

(6)景觀燈具圖例請標示數量，請修正。

8.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。

9.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。

10.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

	<p>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。</p> <p>11. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。</p> <p>12. 相關單位意見請酌參。</p> <p>13. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>14. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於110年12月10日前辦理核備事宜。</p> <p>(五) 本案經設計單位於110年12月10日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於111年1月13日新北府城設字第1102394708號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請111年2月11日本市111年度第2次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	宏信建設八里區中庄段 137 地號 1 筆土地店舖及集合住宅新建工程	案號	報告案第七案
說明	<p>一、申請位置：八里區中庄段 137 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：何慶三建築師事務所 建築師：何慶三</p> <p>三、申請單位：宏信建設股份有限公司</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率 40.0%，容積率 200.0%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 15 層，地下 3 層，鋼筋混凝土構造，共 113 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：2,341.84 平方公尺。</p> <p>(三)設計建築面積：631.9 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：26.98% ≤ 40.0%。</p> <p>(四)總樓地板面積：13,896.39 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：7,025.50 平方公尺。</p> <p>設計容積率：299.76%(含獎勵容積) ≤ 299.76% [200%*(1+13.48%+36.4%)](允建上限)</p> <p>開放空間獎勵面積：631.42 平方公尺(13.48%)</p> <p>容積移轉面積：1,704.85 平方公尺(36.4%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至四層：停車空間。</p> <p>地上一層：店舖、門廳、管委會使用空間。</p> <p>地上一層夾層：店舖。</p> <p>地上二層：集合住宅、管委會使用空間。</p> <p>地上三至十五層：集合住宅。</p> <p>屋突一至三層：樓梯間、電梯機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 113 輛，實設 113 輛。 應設機車 113 輛，實設 113 輛。 應設自行車 17 輛，實設 17 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>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 點應先經都設會依「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。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案設計單位於 110 年 9 月 6 日函送都審報告書到府。於 110 年 10 月 4 日專案小組審查，會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。</p>		

1. 本府工務局意見(書面)：

- (1)請自行確認防火避難、防火間隔規定。
- (2)請檢討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。
- (3)各樓層請檢討步行距離。
- (4)陽台外裝飾性構造物請依本局工作手冊、新北市建築物陽臺露臺外緣裝飾性構造物設計原則檢討，並請標扶手高度。
- (5)建築物外牆裝飾柱請依本局工作手冊檢討。
- (6)請確認樓地板面積、建築面積、容積樓地板面積等。
- (7)剖面圖屋頂層未繪製女兒牆及屋頂綠化高程請標示。
- (8)標準層座標 2-C、6-C、4-B 處平台為何，請標明。

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中庄段 137 地號 1 筆土地，基地面積 2,341.84 平方公尺，場址非位屬重要濕地，興建 1 幢 1 棟地上 15 層地下 4 層共 113 戶之店鋪、集合住宅，建築物高度 49.9 公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

3. 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，基地開發後作店鋪、管委會使用空間、集合住宅使用，實設汽車位 113 席、機車位 113 席，未達應提送交評門檻；惟仍請再實質檢討停車衍生需求，倘後續檢討後實設車位數達「建築物交通影響評估準則」應送交通影響評估書之標準，仍應依規定送審。

(2)停車場出入口：

- A.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、緩衝空間、轉彎處截角圓弧、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施及與臨近路口距離。
- B.車道寬度請依「新北市建築物汽機車停車空間設置要點」規定設計。
- C.請標示出入口距離路口長度，並補充周邊道路標誌標線規劃。
- D.停車場出口右側植栽於 60 度無礙視距內，應予調整。

- (3)動線：基地設有垃圾車位，請於停車場出入口及垃圾車位處補充以進出基地最大型車輛套繪進離場車行軌跡。

(4)停車位：

A. 考量本案設有店舖，其顧客、員工及卸貨臨停等需求確實內部化處理，訪客停車位亦同(住宅的車位)，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。

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

C. 基地停車需求均應內部化處理，請補充承諾未來禁止申請設置路邊或路外停車。

D. 基地機車及自行車停車位請以色塊分別清楚標示，俾利檢視。

(5) 報告書 P、4-2 部分內容出現鶯歌區鳳鳴段 3 地號，應屬誤植，請修正。

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案前於 110 年 8 月 31 日新北府城開字第 1101652994 號函書面審查在案，捐贈面積共計 110.18 平方公尺，接受基地位於本市八里區中庄段 137 地號等 1 筆土地，面積共計 2,341.84 平方公尺，係屬變更臺北港特定區計畫細部計畫之第二種住宅區，基準容積率為 200%，經書面審查結果，接受基地可疑入容積為基準容積之 36.4%。其中申請捐贈土地部分為 3%，繳納代金部分為 33.4%(繳納代金部分占申請移入容積總量之 90%)，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40%之上限(1,873.47 平方公尺，位於整體開發地區，非屬山坡地範圍)。

5. 專章檢討：

(1) 開放空間獎勵部分

A. 本案申請開放空間獎勵(636.99 平方公尺，13.6%)，廣場式開放空間有效獎勵深度應在 10 公尺以下，超過部分原則不予獎勵，且任一邊之最小淨寬度在 6 公尺以上，惟目前規劃邊長為 5.36 公尺部分，不符規定，請調整開放空間整體對外之可及性與幾何完整性。

B. 目前與鄰地介面部分請以景觀植栽設計手法柔化處理。

C. 店舖 S1 及廣場式開放空間過於圍蔽，除申請獎勵外應整體規劃開放空間，並結合街角廣場加強對外之開放性。

D. 有關開放空間請套繪行穿線，景觀植栽及街道家具應依一併規劃設計。

(2) 屋脊裝飾高度以不超過 6 公尺應檢討耐候、耐震、耐風等結構

安全項目，檢附示意圖說及結構技師耐候、耐震、耐風等結構計算及簽證，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，並將管理維護方式納入公寓大廈管規約，確保女兒牆淨高足夠，原則同意。

(3) 建築計畫：

- A. 建築線退縮設計人行步道或開放空間高程應與公共人行道一致，並與鄰地順平無高差處理；倘無公共人行道，以面前道路高程加 15 公分為基準設置。請於開放空間及平面圖空間各詳標高程，俾利檢討。
- B. 一層夾層挑空部分，目前空間以狹長過道形式規劃，為避免後續違規使用，故請集中或取消申設。
- C. 本案陽台設置欄杆及立面裝飾板等構造物請逕依建管規定檢討。

6. 交通及運輸計畫：

- (1) 本案汽、機車道坡度為 1:8，車道淨高經計算不足，請依「建築技術規則」檢討，請補充標註人行步道高程，車道出入口須與人行步道順接且高程一致，請於圖面標註高程，並確保人行道、路緣石之設計，請符合市區道路規範。
- (2) 汽機車坡道於地面層應留設平面緩衝空間，不得以坡道設置，緩衝空間高程調整後之車道其坡度比及淨高等仍應符合建管停車空間相關規定，請補充車道縱向剖面說明。
- (3) 考量以人為本之通行空間，車道鋪面請與人行道齊平處理，車道破口之圓弧請以內徑 1.5 公尺設計。
- (4) 請依「土地使用分區管制要點」、「建築技術規則」及「新北市都市設計審議原則」檢討停車位(汽車、機車、自行車)之設置，且依前述各規定詳附條文對照表及計算過程。

7. 景觀計畫：

- (1) 考量沿街景觀規劃完整性，沿街景觀請延續雙排喬木設置，消防救災空間請評估整合於車道設置或佈設於計畫道路上。
- (2) 考量夜間人行及車行安全，沿街面東側請增設景觀高燈
- (3) 有關導排水計劃內容有誤部分請更正。
- (4) 沿路側請設置 1.5 公尺樹穴，2.5 公尺人行步道，以多向剖面圖說明人行步道、無障礙室外通路、車道及店舖等空間高程差，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高程。
- (5) 本案露臺及屋頂部分設置 1/2 薄層綠化並確保與女兒牆間有足夠安全距離，以維護使用安全，請補充剖面圖及檢討計算式。

(6)本案地面層 1/2 綠化檢討有誤，綠化範圍上方設有頂蓋部分，倘已計入建築面積則不得計入綠化範圍檢討。

(7)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。

(8)依「新北市都市設計審議原則」第 8 條第 1 項規定人行空間之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水滲入。

8. 報告書部分：

(1)建築物基地綜合設計審查表之檢核表、面積計算表、管理規約請依範本製作。

(2)P2-1-14 都市計畫法新北市施行細則第 45 條、照明計畫燈具數量及外觀三時段模擬時間有誤，請修正，另照明計畫燈具模擬部分請確實規劃三時段照明。

(3)廣告招牌形式說明、土地所有權人同意書，請移除。

(4)P8-3-1 公共開放空間管理維護計畫文字敘述無涉都審內容請移除，另容積獎勵範圍面積計算方式有誤，請修正。

(5)本案開放空間部分喬木及植栽位於地下室開挖範圍內，現以降版方式處理，惟景觀剖面圖與建築圖說不一致，請修正。

9. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46 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。

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

11. 相關單位意見請酌參。

12. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

13. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 110 年 10 月 18 日前辦理續審事宜。

(二)本案設計單位於 110 年 10 月 29 日函送都審報告書到府，提請 110 年 11 月 19 日專案小組審查，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，無新增意見，請依照本局歷次審查意見辦理。

2. 本府工務局意見(書面)：

(1)前次意見未回應說明，本局無法審查，請依本局前次意見檢討說明。

(2)建築師未簽證。

3. 本府交通局意見(書面)：未見前次意見補充修正於計畫書中，請予以說明：

(1)請於 5-6 外部動線圖或另以圖說述明以下規劃設計內容：

A.破口寬度。

B.車道寬度。

C.套繪進出最大型車輛進離場轉彎軌跡分析(另說明垃圾車尺寸，若垃圾車為進出最大型車輛，則以垃圾車於車位處及出入口檢討之)。

D.出入口與臨近路口之距離。

(2)倘經評估本案可滿足所衍生之停車需求，則請補充承諾未來禁止申請設置路邊或路外停車。

4. 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，尚查無容積移轉申請紀錄。

5. 專章檢討:開放空間獎勵部分:本案申請開放空間獎勵(631.42 平方公尺，13.48%)，依新北市都市設計審議原則規定開放空間一樓為住宅用途使用，需自建築物牆面線留設 2 公尺寬緩衝空間，因目前設有陽台、裝飾柱等構造物不符規定，請修正。

6. 建築計畫：

(1)建築物後院，請依都市設計審議原則規定建築物應自基地境界線退縮淨寬 1.5 公尺以上建築，退縮範圍內應以淨空設計，不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、柱、樑等構造物，請修正。

(2)本案於屋頂層梯間設置廁所，請依內政部營建署 108 年 8 月 15 日台內營字第 1080812309 號令釋示辦理，因上開規定僅限於機械房內設置，請修正。

(3)基地西北側請協商中庄段 135 地號新建工程案廣場式開放空間交界處請以鋪面順平方式連接，並請補充相關剖面說明。

(4)為加強廣場式開放空間與鄰地動線串聯，請增加內部通行寬度至少 2.5 公尺以上，並配合街道傢俱整體規劃。

(5)有關車道旁之植栽帶範圍，請配合鄰地既有植栽槽整體規劃，並以設計手法加強車道進出安全。

(6)車道口請設置景觀高燈以維護車行安全。

(7)請再評估景觀高燈之間距與數量避免過量設計。

(8)本案陽台設置欄杆及立面裝飾板等構造物請逕依建管規定

檢討。

7. 交通及運輸計畫：

- (1) 汽機車坡道於地面層應留設平面緩衝空間，不得以坡道設置，緩衝空間高程調整後之車道其坡度比及淨高等仍應符合建管停車空間相關規定，請補充車道縱向剖面說明。
- (2) 考量以人為本之通行空間，車道鋪面請與人行道齊平處理。

8. 景觀計畫：

- (1) 沿路側請設置 1.5 公尺樹穴，2.5 公尺人行步道，以多向剖面圖說明人行步道、無障礙室外通路、車道及店舖等空間高程差，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高程。
- (2) 部分植栽設置於地下室開挖範圍請確保喬木覆土深度 1.5 公尺、灌木深度 0.6 公尺、地被植物深度 0.3 公尺。
- (3) 本案露臺設置 1/2 薄層綠化並確保與女兒牆間有足夠安全距離，以維護使用安全，請補充剖面圖及檢討計算式。
- (4) 建築物照明計畫規劃投射燈、洗牆燈、壁燈，避免造成炫光影響人行及車行安全，請說明設置位置。

9. 報告書部分：

- (1) 請檢附完整會議紀錄，其他單位意見回應、修正對照表及圖請依會議記錄詳實檢討回應。
- (2) P7-3 縱、橫向剖面圖基地高程與一層平面圖高程不一，請修正。
- (3) 屋頂 1/2 綠化剖面圖請補充平面索引圖說明剖面圖繪製位置，另綠化檢討請補充計算式，俾利檢核。
- (4) P1-4 提案單內容有誤、P3-1 有效面積總和計算有誤、P5-3-1 綠帶寬度說明與圖說不符、P5-3-2 筏式基礎繪製錯誤，請修正。

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及放寬內容。

12. 相關單位意見請酌參。

13. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

14. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議

	<p>作業要點」於110年12月3日前辦理核備事宜。</p> <p>(三)本案經設計單位於110年12月2日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於111年1月20日新北府城設字第1102334943號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提送111年2月11日本市111年度第2次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	國家住宅及都市更新中心三重區富貴段 324、331 地號等 2 筆土地社會住宅新建工程	案號	報告案第八案
說 明	<p>一、申請位置：三重區富貴段 324、331 地號等 2 筆土地。</p> <p>二、設計單位：奚茂恩建築師事務所 建築師：奚茂恩。</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（建蔽率 40%，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 144 戶。</p> <p>（二）建築基地面積：2,574.00 平方公尺。 設計建築面積：791.51 平方公尺。 設計建蔽率：30.75% ≤ 40%。</p> <p>（三）總樓地板面積：13,639.04 平方公尺。 設計容積面積：7,715.06 平方公尺。 設計容積率：299.73%（依施行細則第 39-1 條提高 1.5 倍） ≤ 300% [200% * (1+50%)]（法定上限）。</p> <p>（四）新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至三層：停車空間、機房。 地下一層：停車空間、機房、防空避難室。 地上一層：梯廳、幼兒園、管委會使用空間、自行車停車空間 地上二層：幼兒園、托嬰中心。 地上三層：集合住宅、管委會使用空間。 地上四至十層：集合住宅。 屋突一層：梯間。 屋突二層：梯間、水箱。 屋突三層：梯間、電梯機房</p> <p>（五）停車空間：應設汽車 60 輛，實設 67 輛。 應設機車 144 輛，實設 144 輛。 應設自行車 36 輛，實設 36 輛。</p> <p>（六）餘詳報告書。</p> <p>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)」案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。</p> <p>七、辦理經過： （一）本案設計單位於 110 年 3 月 12 日第 1 次提送都審報告書到府，提請 110 年 3 月 29 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。</p> <p>1. 本府社會局意見：托嬰中心部分須符合兒童及少年福利機構設</p>		

置標準等相關規定辦理。

2. 本府教育局意見：幼兒園部分請依據「幼兒園及其分班基本設施設備標準」等相關規定辦理。
3. 本府環境保護局意見(書面意見)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市三重區富貴段 324、331 地號等 2 筆土地，基地面積 2,574 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 14 層地下 3 層共 144 戶之集合住宅、幼兒園、托嬰中心，建築物高度 49.76 公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。
4. 本府交通局意見(書面意見)：
 - (1) 本案為第 4 類建築物，規劃 144 戶(含社宅、幼兒園及托嬰中心)，設置汽車停車位 67 席及機車停車位 144 席，未達提交評門檻，另基地停車需求請確實計算。另自行車停車位數請依社宅都設原則檢討。
 - (2) 請說明基地幼兒園、托嬰中心收托及照顧員人數，另建議設置家長接送區，且相關衍生停車需求(含接送區)亦請內化於基地內。
 - (3) 基地停車場車道出入口位置建議遠離路口。另請補充基地臨接街道路幾何配置，另查吉祥路道路西側設置有路邊停車格位，未來若申請取消車格，請洽本局停車營運科辦理相關事宜。
 - (4) 考量基地住宅物流配送需求，請於基地 1 樓地面層設置短時物流臨停車位。
5. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面意見)：
 - (1) 查旨案未檢附建造執照掛件文件，無法釐清法令適用日期，請申請單位檢附。
 - (2) 查旨案停車空間檢討有誤，請申請單位依土地使用分區管制要點第 5 點規定核實檢討停車位設置數量。
 - (3) 查旨案住宅區法定容積率為 200%，請申請單位修正相關法定容積率及基準面積檢討說明，另有關都市計畫法新北市施行細則第 14、37、39-1 條規定，請申請單位詳實檢討並再行檢核說明內容。
6. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面意見)：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。
7. 依據「擬定三重都市細部計畫(第一階段)書」附表二 擬定三重(重陽橋附近地區)(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第 5 點規定，建物均須留設停車空間，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，請修正。
8. 人行空間或步道系統動線配置事項：

- (1) 本案車道出入口設置於 T 字路口，請依本府交通局意見辦理。
- (2) 請考量沿街人行步道之延續，確認交叉路口之行穿線位置後，規劃本案車道及消防救災空間，增加植栽穴以加強人行道延續，並請沿建築線留設 1.5 公尺綠帶後，再留設至少 2.5 公尺以上人行道方式規劃沿街人行道。
- (3) 車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質，延續人行道鋪面設置，且其高程應與相鄰人行道一致。
- (4) 依「新北市都市設計審議原則」規定，人行空間寬度達 6 公尺以上，請以雙排大型本土常綠喬木設計，開發基地臨街道轉角應依基地現況留設轉角空間，並以街角廣場方式規劃。
- (5) 建築線退縮設計人行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，請補充相關景觀剖面圖並標註。
- (6) 依「新北市都市設計審議原則」規定，人行空間原則不得設置招牌廣告及樹立廣告，另立面招牌部分請逕依建管規定辦理。

9. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格：

- (1) 申請屋脊裝飾物部分，其高度以不超過 6 公尺為原則，並應依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架設置，將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，本次提請討論方案超過 6 公尺且透空方式計算有誤，請修正。
- (2) 本案裝飾柱部分，純裝飾柱寬深度不得大於 1.5 公尺，含結構之裝飾柱寬深度不得大於 2 公尺，請刪除專章檢討頁面，逕依建管規定辦理。
- (3) 立面工作陽台部分請一併檢討空調室外機及曬衣空間之遮蔽整體規劃，並請考量室外機散熱空間之規劃。
- (4) 建築立面色彩計畫請依「新北市都市設計審議原則」規定辦理

10. 交通運輸系統配置事項：

- (1) 依「新北市社會住宅都市設計審議原則」停車動線設計原則規定，除一般車行動線外，應考量社會住宅、個案特殊之救護車、復康巴士等路線規劃。以內化方式減少對外部交通之衝擊。
- (2) 社區使用車輛請依「新北市都市設計審議原則」，依法定停車位數加計百分之二設置（小數點尾數無條件進位）。

11. 景觀計畫：

- (1) 請確認屋頂綠化灌木部分覆土深度達 60 公分，剖面圖部分有誤請修正。

- (2) 地面層地下室開挖部分之覆土深度，請依「新北市都市設計審議原則」檢討，並請確認原有地下構造物之深度符合規定。
 - (3) 考量居民夜間使用安全，請酌予增加兒童遊戲區景觀高燈設置。
 - (4) 請取消基地內立式招牌設置。
12. 請說明透保水計畫中原設計滯洪池之範圍，請依建管規定計算開挖率，若與都市設計審議無關圖面請刪除。
13. 報告書部分：
- (1) 法規檢討請完正檢附各法規附圖附表，並依報告書範本確實檢討說明並對應頁面。
 - (2) 全街廓配置圖請套繪鄰地配置圖以利審閱。
 - (3) 現況照片請補充建築線及地界線側與鄰地交接之各處現況。
 - (4) 面積計算表請註明法定容積率及依法提高之社會住宅容積率，挖方檢討及總工程造价欄位請刪除。
 - (5) 景觀平面高程標註有誤，請修正。
 - (6) 進排風塔剖面圖示有誤。
 - (7) 地面層及屋頂層部分，請確實檢討及補充多處斷面剖面圖（以比例 1/100 呈現），並包含建築間、地下室與鄰地之間關係，另標示覆土、高程、樹種、設施物高程、境界線、空間名稱及法定退縮範圍等圖說。
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要點」於 110 年 4 月 12 日前辦理後續事宜。
- (二) 本案設計單位於 110 年 4 月 9 日申請展延至 110 年 4 月 26 日函送都審報告書到府，提請 110 年 6 月 2 日專案小組審查，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. 本府交通局意見(書面意見):
 - (1) 依照建築物交通影響評估準則規定第 2 條規定略以：「建築物如有二類以上用途，其停車位數或樓地板面積應合併計算，並適用較高之基準。」，本基地包含第二類及第四類建築物，其中第四類提送交評標準較高，故本案適用第四類建築物提送交評門檻。
 - (2) 請再確認托嬰中心照顧員人數是否符合相關法規，且托嬰

中心及幼兒園無其他相關行政人員?如護士或清潔人員等?
請一併計算托嬰中心及幼兒園內員工相關運具分配比。

- (3) 另基地內設置 7 席汽車臨停車位，建議應再包含機車臨停車位，供家長接送嬰幼童。
 - (4) 仍請規劃單位將道路幾何配置標繪再基地進出動線圖面，後續於後續施工及永久取消路邊停車位，建議提前洽本局停車營運科。
2. 本府環保局意見(書面意見):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。
 3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面意見):經查土地容積移轉申請案管理系統，尚無申請容積移轉紀錄。另本案基地亦非屬公共設施多目標使用適用土地。
 4. 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(配合台北捷運系統環狀線第二階段)」案土地使用分區管制要點第 5 點(略以):「…五、住宅區之建築及土地使用應依左列規定:…(二)建物均需留設停車空間，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。…」檢討，有關停車位意見如下:
 - (1) 有關車戶比部分經本府 110 年 4 月 16 日新北市都市計畫委員會第 128 次會議研議案決議，若為需經都市設計審議之案件，汽車位設置數量授權本市都市設計及土地使用開發許可審議會同意者，得酌予折減或比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」辦理。
 - (2) 查本案基地距離捷運車站 500 公尺範圍外，請以設置 1/2 附設電力插座之法定機車停車位以供電動機車使用，作為交通改善配套措施。
 - (3) 本案提請折減車位故實設汽車位均應為法定車位。
 - (4) 汽車位設置數量折減部分，現規劃社會住宅單元 144 戶，依「新北市社會住宅都市設計審議原則」第 5 點規定，以建築技術規則規定檢討設置汽車車位，本案依上開原則申請停車位數量折減，原則同意。
 5. 人行空間或步道系統動線配置事項:消防救災空間及車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質，延續人行道鋪面設置，且其高程應與相鄰人行道一致齊平處理，並請增加植栽穴以加強人行道延續，入口開放空間不得劃設停車位。
 6. 申請屋脊裝飾物部分，其高度以不超過 6 公尺為原則，並應依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架設置，請以實體框架範圍檢討，原則同意。
 7. 交通運輸系統配置事項:
 - (1) 本案依本府交通局意見以內化方式減少對外部交通之衝擊，臨停車位不得於地面一層設置，請於地下一層規劃 7

輛汽車位作為供家長臨時停車。

- (2) 社區使用車輛請依「新北市都市設計審議原則」，依法定停車位數加計百分之二設置（小數點尾數無條件進位），該車位不得計入法定及自設停車數量。

8. 景觀部分：

- (1) 請確認沿地界線 1.5 公尺範圍內不得設置花台等構造物。
- (2) 本案沿地界線設置綠籬範圍不得位於鄰地沿街退縮範圍內。
- (3) 沿街人行道及植栽穴請於地界線處確認與鄰地順接且高程順平。
- (4) 請依「新北市都市設計審議原則」規定，喬木米高徑最低應達 5 公分以上規劃。
- (5) 沿街景觀植栽配置請套繪行穿線位置，並調整設置。
- (6) 請增加基地西北側原設置範圍增加喬木及減少花台佈設，以確保遮蔭效果並增加使用性。
- (7) 為確保通行順暢，住宅大廳前方植栽槽請配合通行寬度調整設計。
- (8) 靠街角廣場之沿街植栽穴兩側請適度設置可供穿越之硬鋪面及街道家具。
- (9) 幼兒園之兒童遊戲區建議增加半戶外空間。

9. 地面一層樓層高度請依建管規定檢討。

10. 本案建造執照尚未掛件，後續仍應以建造執照掛件日為法令適用日。

11. 報告書部分：

- (1) 本案車位折減部分請於封面提請放寬事項註明補充專章檢討頁面。
- (2) 會議紀錄修正對照表對照圖說頁面請完整檢附。
- (3) 修正對照表修正內容有誤，請修正。
- (4) 請依報告書範本編排目錄章節。
- (5) 本案水岸建築檢討有誤，請修正。
- (6) 都市計畫圖用地標示有誤，請修正。
- (7) 面積表請加大字體清晰檢附。
- (8) 建築面積表容積率部分請敘明法令依據並請確認表格內數值正確。
- (9) 建築面積表車位計算請標明計算式內容。
- (10) 綠化檢討請詳列算式加總並對應至圖面之計算範圍。
- (11) 景觀剖面圖請標註人行道橫向坡度。
- (12) 景觀燈具請詳標燈具圖例。
- (13) 法規檢討部分應由建築師簽章完成。
- (14) 空白頁請標註本頁空白。

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

	<p>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。</p> <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要點」於110年6月16日前辦理核備事宜。</p> <p>(三)本案經設計單位於110年6月15日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於111年1月17日新北府城設字第1101143639號先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請111年2月11日本市111年度第2次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	臺億建築經理三重區五谷王段 199 地號 1 筆土地集合住宅新建工程(第 3 次變更設計)	案號	報告案第九案
說明	<p>一、申請位置：三重區五谷王段 199 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：許義明建築師事務所 建築師：許義明</p> <p>三、申請單位：臺億建築經理股份有限公司 負責人：紀玉枝</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 50%，容積率 240%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 21 層，地下 4 層，鋼骨鋼筋混凝土造，共 180 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：3,882.8 平方公尺。 設計建築面積：977.94 平方公尺。 設計建蔽率：25.19% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：24,280.93 平方公尺。 設計容積面積：1,1926.43 平方公尺。 設計容積率：307.16% ≤ 307.16%。</p> <p>(四) 開放空間獎勵：976.77 平方公尺(10.16%)。 公共服務空間獎勵：699.25 平方公尺(7.5%)。 開發規模獎勵：931.87 平方公尺(10%)。</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下四層：防空避難室、停車空間。 地下三層至一層：停車空間。 地上一層：公共服務空間、管委會空間、公共空間、自行車停車空間。 地上二至二十一層：集合住宅。 屋突一至二層：樓梯間、機械室。 屋突三層：樓梯間、水箱、機械室。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 180 輛，實設 200 輛(自設 20 輛)。 應設機車 180 輛，實設 180 輛。 應設自行車 45 輛，實設 45 輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段)書」附表三 擬定三重(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫土地使用分區管制要點第 15 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。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一) 本案前經本府 105 年 10 月 19 日新北府城設字第 1052010369 號函同意核備。</p> <p>(二) 本案前經本府 106 年 3 月 23 日新北府城設字第 1060499844 號函同意第 1 次變更設計核備。</p> <p>(三) 本案前經本府 108 年 9 月 26 日新北府城設字第 1081600849 號函同意第 2 次變更設計核備。</p> <p>(四) 本案設計單位因起造人變更、公服空間家具調整、沿街喬木樹種變</p>		

更及立面調整，於110年10月20日提送都審報告書到府，提請110年11月19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):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五谷王段199地號1筆土地，基地面積3,882.8平方公尺，基地非位屬重要濕地範圍內，興建地上21層地下4層共180戶之集合住宅，建築物高度74.3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25、26條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。
2. 本府交通局意見(書面):本次變更無涉及停車場出入口動線，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):本案尚無涉及土地容積移轉事宜。
4. 公共服務空間部分:具穿越性質之走道、機房、辦公室、管理員室及儲藏等空間，不得計入公共服務空間，請確實標示各空間名稱，並確認B5柱旁圖面變更部分符合規定。
5. 屋脊裝飾物部分:報告書檢附立面圖說明屋脊裝飾物表面材料變更，請確認變更內容，倘涉及屋脊裝飾物構造變更請檢討專章，補充檢附結構技師耐候、耐震、耐風等結構計算及簽證，確保材料之耐候性，原則同意。
6. 報告書部分:
 - (1) 變更說明章節免檢附原核准對照。
 - (2) 建築面積表請檢附原核准並於變更表格增列對照欄位。
 - (3) 變更後圖面請依報告書範本詳列變更說明並對應至圖面內容。
 - (4) 各層平面圖除全區圖面外，各層平面請放大檢附以利檢核。
 - (5) 請檢附最新現況照片。
 - (6) 喬木樹種變更示意圖片請一併配合修正。
 - (7) 全區街廓配置圖請清晰檢附。
 - (8) 建築設計圖說請放大比例清晰檢附。
 - (9) 各圖面字體模糊，請放大字體。
 - (10) 地下室汽車位編號及法定、自設車位標示，請詳細表列說明變更內容。法定、自設車位字體模糊，請放大並確實以圖例說明，若無變更請以原核准檢附。
 - (11) 地下四層平面圖人孔蓋部分請刪除。
7. 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。
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抵觸。

	<p>9. 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。</p> <p>10. 依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。</p> <p>11. 相關單位意見請酌參。</p> <p>12. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>13. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 110 年 12 月 3 日前辦理核備事宜。</p> <p>(五) 本案經設計單位於 110 年 12 月 14 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 111 年 1 月 21 日新北府城設字第 1102416320 號先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 111 年 2 月 11 日本市 111 年度第 2 次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	日健建設板橋區江翠段 99-4 地號 1 筆土地店舖及集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)	案號	報告案第十案
說明	<p>一、申請位置：板橋區江翠段 99-4 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：楊貝聖建築師事務所 建築師：楊貝聖。</p> <p>三、申請單位：日健建設股份有限公司 負責人：連進財。</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率 50%，容積率 240%)。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 12 層，地下 3 層，鋼筋混凝土造，共 56 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：1,018.43 平方公尺。 設計建築面積：340.03 平方公尺。 設計建蔽率：33.39% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：5,806.44 平方公尺。 設計容積面積：2,957.5 平方公尺。 設計容積率：290.4%(含獎勵容積) ≤ 290.4% [240%*(1+21%)](允建上限)。</p> <p>(四)容積移轉面積：513.28 平方公尺(21%)。</p> <p>(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、店舖、管委會使用空間。 地上二層至十二層：集合住宅。 屋突一至三層：樓電梯間、水箱、機房。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車位 37 輛，實設 37 輛。 應設機車位 56 輛，實設 56 輛。 應設自行車位 28 輛，實設 28 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>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 點及「新北市都市設計審議原則」第 4 點規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過： (一)本案前經本府 110 年 5 月 14 日新北府城設字第 1100668016 號函同意核備在案。 (二)設計單位前於 110 年 11 月 11 日提送都審報告書到府，提請 110 年 12 月 2 日專案小組審查，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)：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 99-4 地號 1 筆土地，基地面</p>		

積 1,018.43 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 12 層地下 3 層共 56 戶之店鋪、集合住宅，建築物高度 41.6 公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

2. 本府交通局意見(書面):本次變更無涉停車場出入口及停車位數變更，爰交通部分本局原則同意。
3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):經查詢土地容積移轉申請案件管理系統，本案前於 110 年 2 月 20 日新北府城開字第 1100331435 號函核准容積移轉，得移入接受基地本市板橋區江翠段 99-4 地號土地(面積 1,018.43 平方公尺，第二種住宅區)之容積為 513.28 平方公尺(已達評定可移入容積量接受基地基準容積之 21%:接受基地連接道路寬度 15 公尺/臨路條件 15%+接受基地內部條件 6%+接受基地外部環境改善項目 0%，513.28 平方公尺;未達接受基地基準容積 40%之上限，位於整體開發地區，非屬法定山坡地範圍，超出部分自願無償捐贈)。
4. 原都審核備同意以 6 公尺以下設置屋脊裝飾物，本次變更設計取消設置屋脊裝飾物。
5. 有關本次變更設計設置陽臺及露臺外緣裝飾物部分，原則同意。
6. 建築計畫部分：
 - (1)外牆色彩計畫變更請依新北市板橋(江翠北側地區)都市設計審議原則第 5 點第 4 項規定，建築物外牆之顏色，應以中高明度、中低彩度為原則，請依前開規定檢討，另請釐清玻璃採用之色系。
 - (2)立面造型變更新增之裝飾柱及空調設置位置，請依建管規定檢討辦理。
 - (3)建築物照明計畫變更於 24 點至 6 點間全棟熄燈，請保留臨計畫道路側 1 樓室外部分燈光，以維用路人夜間通行照明。
 - (4)廣告招牌設置請逕依建管規定辦理，請移除。
7. 景觀計畫部分：
 - (1)請適度增加基地內鋪面及綠化空間之開放性。
 - (2)容積移轉評定留設之基地境界線退縮 3 公尺範圍，應淨空設計不得設置構造物並與鄰地順平處理，現變更設置透空圍牆及凸出地面之土坵不符規定，仍請依原核准設置。
 - (3)容積移轉評定留設之基地境界線退縮 3 公尺範圍，現變更以屏蔽性灌木叢造成內外區隔未優於原核准之開放性，請以原核准配置。
 - (4)變更後之 1 層及屋突層綠化面積不得低於原核准之綠化面積。
8. 報告書部分：
 - (1)報告書變更說明請統一放置於變更頁面左上角位置，請修正。

	<p>(2)全區街廓配置圖請補充套繪 96 地號配置，請修正。</p> <p>(3)面積計算表圖面模糊，請清楚列印以利審閱，請修正。</p> <p>(4)植栽圖例請詳實框選變更處，請修正。</p> <p>(5)第 6 章部分變更差異說明錯誤，請修正。</p> <p>(6)報告書各立面圖廣告招牌請移除。</p> <p>(7)平面圖及立面圖尺寸過小不易審閱，請修正。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>11. 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。</p> <p>12. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。</p> <p>13. 相關單位意見請酌參。</p> <p>14. 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 110 年 12 月 16 日前辦理核備事宜。</p> <p>(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 1 月 21 日新北府城設字第 1102431847 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 111 年 2 月 11 日本市 111 年度第 2 次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

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:

(1) 經查旨案係屬「臺北縣土城市員和段及學林段住宅區開發案環境影響說明書」範圍內，其審查結論前經本局 102 年 7 月 10 日北府環規字第 10221846271 號公告在案。後經本局 107 年 9 月 17 日新北環規字第 10717753671 號公告增列審查結論，自公告日起開發單位免依原環境影響說明書所載內容及本局 102 年 7 月 10 日北府環規字第 10221846271 號公告審查結論執行。但開發單位事後變更開發計畫致開發行為又符合應實施環境影響評估之規定者，仍應依原環境影響說明書所載內容及上述公告之審查結論執行，並依法申請變更。

(2) 依據所附資料載: 基地位於本市土城區員和段 123 地號 1 筆土地，本次申請第 1 次變更設計，基地面積 16,419.09 平方公尺，興建 1 幢 3 棟地上 33 層地下 3 層共 661 戶之集合住宅，倘建築物高度未達 120 公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

2. 本府交通局意見(書面):

(1) 本次變更總戶數 661 戶(原 648 戶，增加 13 戶)、總設車位數汽車 605 席(不變)、機車 661 席(原 648 戶，增加 13 席)，變更比例未超過為 5%，請依本局 97 年 10 月 21 日北交規字第 970788420 號提送變更前後交通差異分析報告。

(2) 本次變更無涉及停車場交通部分，本局就交通部分原則同意。

3. 本府城鄉發展局都市設計科意見(書面):

(1) 本次地面一層變更新增涼亭部分，請依建管規定釐清計入建築面積、樓地板面積及容積等計算檢討。

(2) 本次變更設計取消走廊增設景觀花架部分，為避免日後違規使用請取消設置或依建管規定檢討容積計算。

4. 本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面): 有關本案報告書第 2.18 頁涉停車位檢討一節，本科前以 110 年 4 月 26 日新北城審字 1100731762 號函回復在案(略以):「…本案倘因變更設計需再增設公共停車位，仍應經都設會同意，並依都市設計審議核定之停車位數量辦理。…」，故本案倘經都設會確認新增之公共停車位數量符合報告書所載僅增加兩輛公共機車位，得續依「新北市都市計畫工業區變更審議原則」以採代金方式辦理，爰請貴科於本案都市設計審議核准後，檢送相關核准資料供本科作為後續辦理公共停車位折繳代金事宜之參考。

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管理系統,尚無申請容積移轉紀錄。
6. 依本區都市計畫土地使用分區管制要點規定,需留設未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之0.2倍且設置於本區公園用地下方之停車場,惟查該停車場已興闢完成,故本次變更設計後檢討應需再設置2輛供公眾使用機車停車位部分,請依本府城鄉發展局計畫審議科所提意見採代金方式辦理,另有關後續代金繳納方式請洽都市計畫主管機關確認,並於都市設計審議核備前完成。
7. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格事項:
 - (1) 本次南側新增一棟樓高14.5公尺之管委會空間及防災中心建築部分,其建築量體壓迫同樣南側友善方案退縮空間,且空間配置及樓層高度等規劃皆未合理設計,請依原核准規劃維持建築面寬改為加長縱深設計或地面層部分改為半戶外空間等方式,確保維持原核准設計之對外視覺穿透性及空間舒適性。
 - (2) 本案原核准設置屋脊裝飾物部分,係申設單位為呼應基地西側一期開發案設計,於歷次都市設計審議會上爭取設置,惟本次變更設計後景觀與建築配置設計與一期採完全不同規劃,且目前設計方式有違規二工之虞,故請補充一及二期建築圖說加強說明後,續提小組討論。
 - (3) 本次變更立面裝飾物、工作陽台、透空格柵及雨遮等部分,請逕依建管規定辦理。
 - (4) 本次地面一層變更新增涼亭部分,請依建管規定檢討申設。
 - (5) 本次變更設計申請景觀花架(實際作為連通三棟建築物之走廊)部分,請依建管規定檢討申設。
8. 公共開放空間系統:
 - (1) 東北角大型廣場空間型式由二條花槽切割,形成三條動線部分,請配合北側4公尺步道及6公尺防災通道外其餘留設活動及休憩空間,植栽及街道家具佈置形成周邊居民及行人停留之街角廣場。
 - (2) 西南角退縮大型廣場,請配相鄰基地,提供人群活動休憩停留必要之遮蔭及街道家具,以軟化大面積之硬鋪面,並形成南北串連步道之入口意象。
 - (3) 本次基地東北角廣場式開放空間及南側高程變更設計劣於原核准順平設計,請修正並與鄰地順平處理且考量無障礙動線,橫向坡度以不大於百分之4%設計。
 - (4) 查報告書6.6頁本次基地西北側景觀剖面圖,本次變更設置花台且設計聳立之圍牆,造成開放空間視覺壓迫感,請依原核准設置綠帶不高出地面之樹圍石、花台等阻隔物。

- (5)剖面顯示基地私人庭園及四周開放空間有相當高差，請配合現況道路高程實測資料，詳實繪製公私界面之高程處理及圍籬設置。
 - (6)本次變更設計於東北角廣場式開放空間周圍，新增通排氣墩部分，排風方向不得面對人行空間。
 - (7)本次變更高程設計部分，請依原核准高程檢討說明變更數值設計高程標示不清無法檢視，請修正。
 - (8)請說明報告書圖面東南側街角廣場規劃設施，是否為構造物。
 - (9)本次變更 YouBike 設置位置部分，請洽本府交通局確認。
9. 交通運輸系統之設計：
- (1)本次變更減少車道破口處綠化設計使破口變大部分，請將車道破口縮減至 8 公尺以下設置。
 - (2)本次變更減少 1 部垃圾停車位且加大垃圾儲藏空間部分，請依歷次會議結論及原核准報告書內容修正回 2 部垃圾停車位。
10. 景觀計畫：
- (1)有關植栽配置部分，請配合地方民意需求，建議比照本局 109 年 12 月 7 日「有關本市土城區員和段 82 地號土地公園植栽數量疑義」會勘決議辦理，形塑莊園街發展為楓樹大道，請臨街道兩側配合種植楓樹，請修正。
 - (2)本次變更設計將植栽密集種植，為避免日後植栽生長困難，請重新設計。
 - (3)本案屋頂綠化設計不得低於原核准比例值，請修正。
 - (4)本案消防雲梯車救災車位與雙排喬木設置位置重疊，請修正，以利未來消防救災使用及植物生長。
 - (5)本案地面一層綠化量及綠覆率，不得低於原核准設計值。
 - (6)建築物主入口前消防雲梯車救災車位設置位置請調整，以減少沿街破口寬度並確保沿街植栽的延續性。
11. 本案請加強基地東北及西南開放空間夜間照明計畫。
12. 本案透水面積檢討部分，地下室開挖範圍之覆土深度應不足 60 公分以上，請修正。
13. 報告書部分：
- (1)報告書空間名稱未標示，請補充標示且字樣清晰。
 - (2)管委會空間名稱請依建管檢討標示。
 - (3)本案面積表地下三層增加 1,849.2 平方公尺請補充說明是否有誤。
 - (4)基地照片拍攝位置標示有誤，並請更新。
 - (5)請取消公寓大廈之共專圖說。
 - (6)報告書圖面線條影印不清楚，以致無法審閱，請修正。
 - (7)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。

14. 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。
15. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。
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 110 年 7 月 16 日前辦理續審事宜。

(三) 本案設計單位於 110 年 7 月 16 日提送都審報告書到府，錄案提請 110 年 8 月 13 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):請依前次審查意見提送變更前後交通差異分析報告。
2. 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。
3. 本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面):本次無新增意見。
4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):本案前經本府 109 年 12 月 18 日新北府城開字第 1092481415 號含核准容積移轉，得移入接受基地位於本市土城區員和段 123 地號土地(面積共計 16,419.09 平方公尺)之容積為 14,974.21 平方公尺(超出部分自願無償捐贈)(未達接受基地基準容積 40%之上限，15,762.32 平方公尺，位於捷運系統用地海山站 500 公尺範圍內)。

5. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格事項：

(1) 依前次專案小組會議決議南側新增一棟樓高 14.5 公尺之管委會空間及防災中心建築部分：

- A. 本案應依原核准規劃維持建築面寬，查本次修正後圖說仍未符，故請維持原核准建築物面寬及量體大小。倘申請單位維持現規劃方案，續提大會討論。
- B. 有關原核備建築物量體間以走廊連接部分，變更後為無壁體花架廊道設計，請說明其容積計算方式，並應避免將容積量體堆放於步行空間，造成人行尺度之壓迫性，故請維持原核准之量體大小，倘仍有規劃需求請於社區中庭空間發展量體。
- C. 承上，原核備設置之管委會空間棟與鄰接之南側友善方案退縮空間留有綠帶作為緩衝空間，惟本次變更後

量體增大，取消原核備留設之綠帶緩衝空間，請依原核備規劃。

- (2) 本案原核准設置屋脊裝飾物設置 9 公尺高部分，係申設單位於歷次都市設計審議會上爭取設置，並說明係為呼應基地西側一期開發案設計，惟本次變更設計後景觀與建築配置設計與一期採完全不同規劃，喪失原核准同意放寬之依據，故有關屋脊裝飾物部分請以高度 6 公尺以下規劃並依建管規定檢討各向立面透空後，原則同意。
 - (3) 本次變更立面裝飾物、工作陽台、透空格柵及雨遮等部分，請逕依建管規定辦理，並於報告書移除專章檢討。
 - (4) 本次變更提請設置金屬造型裝飾鋁板、玻璃纖維強化水泥板，非都市設計審議放寬事項，請檢討容積計算後，於專章檢討移除。
 - (5) 本次地面一層變更新增涼亭部分，請依建管規定檢討申設。
 - (6) 本次變更設計申請景觀無壁體花架廊道(實際作為連通三棟建築物之走廊)部分，請依建管規定檢討申設。
 - (7) 本案供雲梯消防車救災活動空間部分，請依消防救災相關法規檢討及實際使用需求設置鋪面材質，建議與隔壁車道整合設計後並加強開放空間之綠化。
 - (8) 請調整建築物明度，避免立面色系暗沉。
6. 公共開放空間系統:
- (1) 本次基地東北角廣場式開放空間及南側高程變更設計劣於原核准順平設計，且本次修正後坡度不符合「新北市都市設計審議原則」規定及前次會議決議內容，規劃開放空間橫向坡度大於百分之 4%設計，故請依原核准規劃，其建築退縮及容積移轉環境友善方案之開放空間範圍，高程以順平無高差處理。
 - (2) 各向景觀剖面圖請補充標示容移環境友善方案之開放空間範圍，且範圍內不得設置阻隔性之花台、植栽(灌木)帶、通排氣墩等構造物，請修正。
 - (3) 前次專案專案小組會議決議請本案於基地西北側景觀變更設置花台且設計聳立之圍牆部分，請於壁面上規劃植栽以軟化圍牆。
 - (4) 本案地下室通風系統設置於建築物外部，其排風方向不得面對人行空間，請修正。
7. 本案請考量喬木之樹穴間距，建議以 4 公尺以上為植栽間距，提供花草樹木適當之生長空間。
8. 本案景觀照明計畫部分，請勿使用地坎燈照成光害，請改正為景觀矮燈。
9. 報告書部分:
- (1) 報告書修正對照圖表文字、圖面列印模糊不清，請列印

清晰字樣及圖面以利審閱。

(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)報告書修正對照圖修正情形回應有誤，請確實修正檢討。

(5)請補充基地現況照片並說明拍攝時間。

(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。

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

11.相關單位意見請酌參。

12.以上內容申請單位得先據以修正圖說。

13.以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於110年8月27日前辦理核備事宜。

(四)本案因無法依前次會議決議修正設計單位於110年8月27日提送都審報告書到府，續提專案小組110年7月2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，本次提送修正後之圖說仍未依照歷次決議確實修正，建議以原核准方式規劃，倘仍有變更需求續提專案小組審議。

1.本府環境保護局意見(書面):

(1)經查旨案係屬「新北市土城區員和段及學林段住宅區開發案環境影響說明書」範圍內，其審查結論前經新北市政府102年7月10日北府環規字第10221846271號公告在案。後經本局107年9月17日新北環規字第10717753671號公告增列審查結論，自公告日起開發單位免依原環境影響說明書所載內容及新北市政府102年7月10日北府環規字第10221846271號公告審查結論執行。但開發單位事後變更開發計畫致開發行為又符合應實施環境影響評估之規定者，仍應依原環境影響說明書所載內容及上述公告之審查結論執行，並依法申請變更。

(2)據所附資料載：基地位於本市土城區員和段123地號1筆土地，基地面積16,419.09平方公尺，非位屬重要濕地範圍內，興建3棟地上33層地下3層共661戶之集合住宅，建築物高度109.40公尺，倘基地非位屬山坡地範圍內，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

2.本府交通局意見(書面):請依前次審查意見1提送變更前後

交通差異分析報告。

3. 本府工務局意見(書面):

- (1)請圖面標示相關尺寸及 RFL 之位置，並請附檢討式。
- (2)P. 3 設置停車之數量請依土管規定設置一戶一車位原則設置。
- (3)P. 33 地下層設置廁所請計入容積(進風機房 A 旁)。
- (4)P. 33 設置防空避難空間請區劃。
- (5)P. 39 請補充通達無障礙廁所之通路。
- (6)各層走道淨寬請依建築技術規則 92 條檢討。
- (7)各層之步行距離請依建築技術規則 93 條檢討。
- (8)P69 A 棟 31 層迴轉半徑應為淨空間。
- (9)防災中心門應向逃生避難方向開啟，且逃生動線不可穿越管委會空間。
- (10)各層容積檢討請補充。

4. 本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面):本案涉及停車位檢討部分，倘經都設會確認新增之公共停車數量後，後續依「新北市都市計畫工業區變更審議原則」辦理，惟是否得以代金方式繳納仍需請交通局確認。

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，討論案第 1 案「尚志資產土城區員和段 123 地號 1 筆土地集合住宅新建工程」查有申請紀錄，前經新北市政府 109 年 12 月 18 日新北府城開字第 1092481415 號函核准容積移轉，得移入接受基地容積 14,974.21 平方公尺(位於捷運系統用地海山站 500 公尺範圍內)。

6. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格事項:

- (1)本次南側新增一棟樓高 14.5 公尺之管委會空間及防災中心建築部分，查原核備面積約為 110.5 平方公尺、地上一層建築，以較低之樓層規劃與沿街開放空間營造寬敞舒適的友善空間，惟變更後管委會空間面積增加約 500 平方公尺調整樓為 3 樓，導致友善方案退縮空間壓迫感增加，對於開放空間友善性大幅降低，故不同意變更內容，請依原核備規劃設置。
- (2)承上開意見，南側管委會空間請詳實檢討「都市計畫法新北市施行細則」第 44 條屋頂綠化檢討。
- (3)本案原核准設置屋脊裝飾物部分，係申設單位為呼應基地西側一期開發案設計，於歷次都市設計審議會上爭取設置，惟本次變更設計後景觀與建築配置設計已與一期採完全不同規劃，且目前設計方式有違規二工之虞，故請取消屋脊裝飾物設置，並取消專章檢討，後續依建管規定辦理。
- (4)承上開意見，本次變更立面裝飾物、工作陽台、透空格

柵部分，請逕依建管規定辦理。

- (5) 本次地面一層變更新增涼亭及相連接有頂蓋走道部分，請計入建築面積、樓地板面積及容積等計算檢討。
- (6) 有關前次決議：「有關原核備建築物量體間以走廊連接部分，變更後為無壁體花架廊道設計，請說明其容積計算方式，並應避免將容積量體堆放於步行空間，造成人行尺度之壓迫性，故請維持原核准之量體大小，倘仍有規劃需求請於社區中庭空間發展量體。」，本次修改空間名稱為通廊，惟仍未詳實檢討容積計算方式，請確實檢討修正並於社區中庭空間發展量體。

7. 公共開放空間系統：

- (1) 基地南側環境友善退縮範圍部分，本次變更後開放空間違反原核備內容，供人行通行範圍縮減且抬高高程使開放空間無法對外串連，請依原核備留設順平無高差，另圖面與景觀剖面圖不一致，退縮範圍內應有部分硬鋪供人行通行使用，請修正。
- (2) 本次變更基地高程導致西北側開放空間設置花台形成聳立之圍牆，造成開放空間視覺壓迫感，請依原核准設置綠帶不得高出地面之樹圍石、花台等阻隔物。
- (3) 本案目前建築裙樓內景觀配置變更成高密度植栽配置，對於友善方案之可及性、視覺穿透性降低，故請依原核准內容規劃。
- (4) 本次變更後整體空間景觀以內聚式方式設計，失去原有開放空間友善性及對外串連性，請以原核備規劃方式設計。

8. 報告書部分：

- (1) 報告書空間名稱未標示，請補充標示且字樣清晰。
- (2) 請取消共專圖說。
- (3) 報告書圖面線條影印不清楚，以致無法審閱，請修正。
- (4) 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。

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

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

11. 相關單位意見請酌參。

12. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

13. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 110 年 11 月 5 日前辦理續審事宜。

(五) 本案設計單位於110年11月5日提送都審報告書到府，錄案提請110年11月25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. 本府工務局意見(書面):請補充屋脊裝飾物檢討。
2. 本府環境保護局意見(書面): 本案涉及環境影響評估部分，本局無新增意見，仍請依本局歷次審查意見辦理。
3. 本府交通局意見(書面): 請依本局110年10月28日交通差異分析報告意見修正。
4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):經查土地容積移轉申請案查詢管理系統，前經新北市政府109年12月18日新北府城開字第1092481415號函核准容積移轉，得移入接受基地容積為14,974.21平方公尺(距離捷運車站500公尺內)。
5. 依本區都市計畫土地使用分區管制要點規定，需留設未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之0.2倍且設置於本區公園用地下方之停車場，惟查該停車場已興闢完成，故本次變更設計後檢討應需再設置供公眾使用機車停車位部分，請依本府城鄉發展局計畫審議科所提意見採代金方式辦理，另有關後續代金繳納方式請洽都市計畫主管機關確認，並於都市設計審議核備前完成。
6. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格事項：
 - (1)前次南側新增一棟樓高14.5公尺之管委會空間及防災中心建築部分，經查本次修正後為地上一層樓高維持原核准6公尺設置、建築物面寬19.78公尺寬，配合前次小組決議以較低之樓層規劃，且與沿街開放空間增加間距達3.5公尺，營造寬敞舒適的友善空間，惟本案管委會空間及防災中心建築仍請依「都市計畫法新北市施行細則」第44條詳實檢討屋頂應設置2分之1面積以上之綠能設施或設備。
 - (2)查報告書內容本案已自行取消申請屋脊裝飾物審議部分，相關設置請逕依建管規定辦理。
 - (3)本案設置格柵部分，請逕依建管規定辦理。
 - (4)本案設置透空花架部分，請加強說明建築面積等計算，並依建管規定辦理。
7. 公共開放空間系統：
 - (1)有關基地東北角容移友善方案之廣場式開放空間綠帶不得高出地面之樹圍石及硬鋪面等，且植栽覆土深度應比照原核備規劃達1.5公尺並以降板處理，請修正。
 - (2)基地西北側及東南側環境友善退縮範圍部分，請依景觀平面圖確實繪製，目前剖面圖與景觀配置圖不一致，退

縮範圍內應為硬鋪供人行通行使用，請修正。

(3)承上，基地西北側環境友善退縮範圍其壁面上規劃植栽以軟化圍牆界面。

8. 本案綠籬規劃請依「新北市都市設計審議原則」檢討設置。

9. 本案喬木檢討綠覆率部分，換算綠覆面積達 20 平方公尺之喬木其規格不得低於「新北市都市設計審議原則」附表一規定，請修正。

10. 本案設置格柵部分，請逕依建管規定辦理。

11. 報告書部分：

(1)報告書修正對照回應修正方式與修正對照圖表不一致，請釐清後修正。

(2)請補充基地現況照片並說明拍攝時間。

(3)報告書 5.26 頁其圍牆標示有誤，請修正。

(4)本次變更立面裝飾物、透空格柵及雨遮等部分，請逕依建管規定辦理。

(5)查報告書原核准與變更後圖面無涉及變更部分，仍框選為變更，請修正。

(6)本案歷次小組製作修正對照圖及表部分，請依最新資料及圖面製作及修正。

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

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. 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 10 日前辦理核備事宜。

(六) 本案經設計單位於 110 年 12 月 10 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 111 年 1 月 26 日新北府城設字第 1102394686 號函先行同意核備在案。

八、以上提請 111 年 2 月 11 日本市 111 年度第 2 次大會報告。

作業
單位
意見

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

決
議

洽悉。

案由	潤旺建設板橋區江翠段 143、143-4、143-5 地號等 3 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)	案號	報告案第十二案
說明	<p>一、申請位置：板橋區江翠段 143、143-4、143-5 地號等 3 筆土地。</p> <p>二、設計單位：李承洋建築師事務所 建築師：李承洋。</p> <p>三、申請單位：潤旺建設股份有限公司 負責人：陳詩婉。</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區（建蔽率 40%，容積率 240%）。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>（一）設計內容：地上 13 層，地下 3 層，鋼筋混凝土構造，共 35 戶。</p> <p>（二）建築基地面積：1,219.34 平方公尺。 設計建築面積：395.28 平方公尺。 設計建蔽率：32.42% ≤ 50%。</p> <p>（三）總樓地板面積：6,748.02 平方公尺。 設計容積面積：3,930.13 平方公尺。 設計容積率：322.32% (含獎勵容積) ≤ 322.51% [240%*(1+34.38%)] (允建上限)。</p> <p>（四）容積移轉面積：1006.1 平方公尺(34.38%)</p> <p>（五）新建建築各層用途如下：</p> <p>地下三層至地下二層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：管委會使用空間、店鋪。 地上二層至十三層：集合住宅。 屋突一層：電梯間、樓梯間。 屋突二層：樓梯間、機房。 屋突三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>（六）停車空間：應設汽車位 35 輛，實設 35 輛。 應設機車位 35 輛，實設 35 輛。 應設自行車位 9 輛，實設 9 輛。</p> <p>（七）餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 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）書土地使用分區管制要點」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）本案前經本府 107 年 7 月 2 日新北府城設字第 1071268751 號函同意核備在案。</p> <p>（二）設計單位於 110 年 11 月 22 日提送都審報告書到府，提請 110 年 12 月 23 日專案小組審查，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。</p> <p>1. 本府交通局意見(書面)：新增車道柵欄機請調整至 4 公尺停等</p>		

停間後設置。

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 143、143-4、143-5 地號 3 筆土地，基地面積 1,219.34 平方公尺，興建地上 13 層地下 3 層共 35 戶之集合住宅、日用品零售業，建築物高度 43.10 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件管理系統，前經本府 107 年 12 月 27 日新北府城開字第 1072457965 號函核准容積移轉，得移入接受基地為本市板橋區江翠段 143、143-4、地號等 2 筆土地(面積共計 1,164.47 平方公尺)之容積為 1,006.1 平方公尺，未達接受基地基準容積 40%之上限(1,117.89 平方公尺，位於整體開發地區)。
4. 變更後之綠覆面積不得低於原核准，請修正。
5. 依「新北市都市設計審議原則」第 2 點規定人行空間為減少刺眼及炫光投射燈設置位置應以鄰近建築側為主，現臨建築線規劃之投射燈請改以高燈規劃，取消地坪 LED 嵌燈。
6. 鋪面變更調整材質及色系，變更後之色系未優於原核准與周邊人行道之融合性，色系部分請回復原核准。
7. 原核准設置之藝術品及休閒座椅型式變更，請設計單位說明變更之緣由及變更後對整體環境之影響性，另法定退縮範圍不得設置構造物，現規劃之藝術品設置於法定退縮空間，請移除，座椅設置數量及材質請同原核准，並不得設置於主要出入口動線。
8. 臨地界 1.5 公尺為救災通道應與鄰地順平，並不得設置構造物，基地東側花台請取消。
9. 鄰沿街面一般零售業門窗改為鐵捲門，為沿街景觀考量，請以商業櫥窗型設計設置。
10. 報告書部分：
 - (1)請檢附核准之建造執照影本及載有法令適日之附表影本，請修正。
 - (2)基地周邊現況頁請補充工程進度說明，請修正。
 - (3)請檢附原核准之專章報告。
 - (4)報告書內容多處錯字及比例不符，請修正。
11. 本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。
12. 本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議抵觸。

	<p>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。</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 111 年 1 月 6 日前辦理核備事宜。</p> <p>(三) 本案經設計單位於 111 年 1 月 4 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 111 年 1 月 27 日新北府城設字第 1110022679 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 111 年 2 月 11 日本市 111 年度第 2 次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>