

新北市政府 函

地址：22001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)29523713

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109年8月26日

發文字號：新北府城設字第1091629699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109年8月14日「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會109年度第8次大會會議紀錄」1份，請查照。

說明：

- 一、依本府109年8月5日新北府城設字第1091471311號開會通知單續辦。
- 二、請申請單位依決議修正後，於文到翌日起30天內檢附修正報告書送府辦理續審或核備。相關作業規定依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」辦理，申請人未依規定期限送請都設會審議或本府核備者，得駁回申請，並應由申請人重新提出申請。
- 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30天內以書面申請復議。

正本：黃主任委員一平、江副主任委員志成、簡委員連貴、蘇委員瑛敏、張委員銀河、湯委員潔新、鄭委員健志、羅委員文明、黃委員美君、林委員辰熹、陳委員信良、林委員秀芬、江委員彥霆、邱委員文傑、謝委員旭昇、楊委員弘志、洪委員迪光、潘委員一如、左委員昭德、李委員泰陽、唐委員峰正、郭委員俊傑、金委員肇安、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府環境保護局、新北市政府財政局(討論案第2案)、新北市政府文化局(討論案第2案)、新北市政府都市更新處(討論案第2、3案)、新北市政府警察局新莊分局(討論案第2案)、新北市新莊區公所(討論案第2案)、臺北市政府捷運工程局(討論案第3案)、新北市政府社會局(討論案第3案)、新北市政府綠美化環境景觀處(討論案第3案)、光全建設股份有限公司(討論案第1案)、林忠慶建築師事務所(討論案第1案)、皇翔建設股份有限公司(討論案第2案)、三門聯合建築師事務所(討論案第2案)、長群建設股份有限公司(討論案第3案)、周劍平建築師事務所(討論案第3案)、蕭家福建築師事務所(報告案第1案)

、富昱建築師事務所(報告案第2案)、姜樂靜建築師事務所(報告案第3案)、
蔡廷芳建築師事務所(報告案第4案)、黃孟偉建築師事務所(報告案第5、6案)
、張仲怡建築師事務所(報告案第7案)、利嘉建築師事務所(報告案第7案)、
游素秋建築師事務所(報告案第8案)、林冠州建築師事務所(報告案第9案)、
陳麗珍建築師事務所(報告案第10案)、李浩原建築師事務所(報告案第11案)
、張瑪龍陳玉霖聯合建築師事務所(報告案第12案)、黃翔龍建築師事務所(報
告案第13案)、李楊勝建築師事務所(報告案第14、15案)、亞新工程顧問股份
有限公司(報告案第16案)、九典聯合建築師事務所(報告案第16案)、周夢龍
建築師事務所(報告案第17案)、簡志聰建築師事務所(報告案第17案)、陳昆
豐建築師事務所(報告案第18案)、呂建勳建築師事務所(報告案第19案)、大
矩聯合建築師事務所(報告案第20案)、陳克聚建築師事務所(報告案第21案)
、李天鐸建築師事務所(報告案第22案)

副本：新北市政府交通局停車管理科(討論案第2案)、新北市政府城鄉發展局住宅發
展科、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、新北市政府城鄉發展局政風室、新
北市都市設計及土地使用開發許可審議會、邱執行秘書信智、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(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

109 年度第 8 次大會會議紀錄

一、時間:109 年 8 月 14 日(星期五)上午 9 時 35 分。

二、地點:本府 28 樓都委會會議室。

三、主持人:黃主任委員一平。

四、紀錄彙整:蔡翔宇。

五、出席委員及列席單位:如簽到簿。

六、主席報告。

七、宣讀上次會議紀錄。

決議:確認通過。另有關委員建議本府興建社會住宅規劃，目前係以一房型比例為主，考量市場小家庭之使用需求，建議酌予增加二房型比例，提供市府未來規畫方向之參考。

八、作業單位工作報告。

九、審議事項：

(一)報告案：

1. 新苑興業、新潤興業泰山區新泰段 8 地號 1 筆土地旅館、辦公大樓集合住宅新建工程。
2. 漢翔開發新莊區信華段二小段 12 地號及泰山區信華段一小段 7 地號等 9 筆土地店鋪集合住宅新建工程。
3. 遠東資源開發板橋區亞東段 998 地號等 4 筆土地立體停車場新建工程。
4. 呂致毅等 6 人八里區中山段 1347-1 地號 1 筆土地住宅新建工程。
5. 新北市政府城鄉發展局土城區大安段 731-5 地號 1 筆土地青年社會住宅新建工程。
6. 新北市政府城鄉發展局新店區民安段 624 地號 1 筆土地青年社會住宅新建工程。

7. 台電北區施工處板橋區亞東段 998-1 地號等 9 筆土地遠信 D/S 暨多目標使用新建工程。
8. 威堡建設中和區復興段 613 地號等 19 筆土地集合住宅新建工程。
9. 峯榮興業林口區麗林一段 98、98-4 地號等 2 筆土地一般零售業、一般事務所、倉庫、貨物配輸及附屬辦公空間新建工程。
10. 三多立建設五股區芳洲段 94 地號 1 筆土地一般零售業及集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
11. 大盛建設三重區五谷王段 197 地號 1 筆土地集合住宅新建工程。
12. 國立臺灣藝術大學板橋區大觀段 116-1 地號等 14 筆土地校區宿舍新建工程。
13. 致理學校財團法人板橋區公館段 939 地號等 33 筆土地誠信館暨停車場入口暨精勤樓電梯新建工程(第 2 次變更設計)。
14. 大昌國際板橋區江子翠段第二崁小段 157-8、157-36、191 地號等 3 筆土地都市更新商業大樓新建工程。
15. 大昌國際板橋區江子翠段第二崁小段 193 地號等 6 筆土地都市更新住商大樓新建工程。
16. 新北市政府捷運工程局鶯歌區陶瓷段 19-4 地號等 6 筆土地三鶯線捷運系統計畫統包工程-LB09(陶瓷老街站)。
17. 太子建設林口區力行段 1209 地號 1 筆土地集合住宅新建工程(第 3 次變更設計)。
18. 臺灣銀行永和區樂華段 1220 地號等 13 筆土地行舍新建工程。
19. 聯上開發新店區斯馨段 63、65、67 地號等 3 筆土地店鋪集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
20. 皇勝建設板橋區公館段 698-4 地號等 8 筆(原 9 筆)土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
21. 村誠建設板橋區江翠段 2 地號等 6 筆土地一般事務所及集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。

22. 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。

23. 經本府都市設計簡化審議核准通過之案件共 3 案：

(1) 新北市立新莊國民中學新莊區立德段 901 地號等 18 筆土地科學樓及弘道樓 A 棟屋頂防水隔熱工程。

(2) 新北市立樹林高級中學樹林區大同段 699、702、710 地號等 3 筆土地忠孝樓斜屋頂興建修繕工程。

(3) 筑丰興業汐止區厚德段 19 地號等 44 筆土地都市更新案。

(二) 專案報告：新北市都市設計審議原則第 5 點商業區供一般事務所使用設置消防管道間執行方式。

(三) 討論案：

1. 光全建設淡水區飛歌段 1045-1 地號等 11 筆土地集合住宅新建工程。

2. 皇翔建設新北市新莊區文德段 508 地號等 53 筆土地集合住宅新建工程。

3. 長群建設新莊區青山段 526 地號等 40 筆土地集合住宅新建工程。

十、散會：上午 11 時 45 分。

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 109 年度第 6 次會議 簽到冊

日期		中華民國 109 年 8 月 14 日 (星期五) 上午 09 時 30 分整			
地點		新北市政府 28 樓都委會會議室			
主任委員		蕭一平			
副主任委員					
出席委員	簡委員連貴		蘇委員瑛敏		
	張委員銀河	張銀河	湯委員潔新	湯潔新	
	鄭委員健志	鄭健志	羅委員文明	羅文明	
	黃委員美君		林委員辰熹	林辰熹	
	陳委員信良		林委員秀芬		
	江委員彥霆	江彥霆	邱委員文傑	邱文傑	
	謝委員旭昇		楊委員弘志	楊弘志	
	洪委員迪光		潘委員一如	潘一如	
	左委員昭德	左昭德	李委員泰陽		
	唐委員峰正		郭委員俊傑	郭俊傑	
	金委員肇安	謝東成			

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 109 年度第 8 次會議

列席單位 簽到冊

壹、時間：中華民國 109 年 8 月 14 日(星期五) 上午 9 時 30 分

貳、地點：28 樓都委會會議室

參、出席單位/人員：

單 位	職稱/科室	簽 名 處
新北市政府交通局	綜合規劃科	
	停車管理科	李淑惠
新北市政府工務局		
新北市政府環境保護局		
新北市政府財政局 (討論案第 2 案)	股長	陳瑞英
	科員	高明燦
新北市政府文化局 (討論案第 2 案)		
	科員	朱曉音 陳敏慧
新北市政府都市更新處 (討論案第 2、3 案)	股長	張芳淑 林淑瑋
		俞俐能 張景瑋

單 位	職稱/科室	簽 名 處
新北市政府警察局新莊分局 (討論案第2案)	巡佐	陳春霖
新北市新莊區公所 (討論案第2案)		王 工 王
臺北市政府捷運工程局 (討論案第3案)		
新北市政府社會局 (討論案第3案)	專員	葉建壽
新北市政府綠美化環境景觀 處(討論案第3案)		
新北市政府城鄉發展局		
		李淑鈴 吳敏章
		李如晴
		郭奇昂
		蔡翔宇

單 位	職 稱	簽 名 處
光全建設股份有限公司 (討論案第 1 案)		洪志全
林忠慶建築師事務所 (討論案第 1 案)	建築師	林忠慶
皇翔建設股份有限公司 (討論案第 2 案)		
三門聯合建築師事務所 (討論案第 2 案)	建築師	王德善, 林偉展 張淑敏 郭怡
長群建設股份有限公司 (討論案第 3 案)		郭怡
周劍平建築師事務所 (討論案第 3 案)	建築師	周劍平 潘裕文
蕭家福建築師事務所 (報告案第 1 案)		
富昱建築師事務所 (報告案第 2 案)		
姜樂靜建築師事務所 (報告案第 3 案)		
蔡廷芳建築師事務所 (報告案第 4 案)		

單 位	職 稱	簽 名 處
黃孟偉建築師事務所 (報告案第 5、6 案)		
張仲怡建築師事務所 (報告案第 7 案)		
利嘉建築師事務所 (報告案第 7 案)		
游素秋建築師事務所 (報告案第 8 案)		
林冠州建築師事務所 (報告案第 9 案)		
陳麗珍建築師事務所 (報告案第 10 案)		
李浩原建築師事務所 (報告案第 11 案)		
張瑪龍陳玉霖聯合建築師事務所 (報告案第 12 案)		
黃翔龍建築師事務所 (報告案第 13 案)		
李楊勝建築師事務所 (報告案第 14、15 案)		

單 位	職 稱	簽 名 處
亞新工程顧問股份有限公司 (報告案第 16 案)		
九典聯合建築師事務所 (報告案第 16 案)		
周夢龍建築師事務所 (報告案第 17 案)		
簡志聰建築師事務所 (報告案第 17 案)		
陳昆豐建築師事務所 (報告案第 18 案)		
呂建勳建築師事務所 (報告案第 19 案)		
大矩聯合建築師事務所 (報告案第 20 案)		
陳克聚建築師事務所 (報告案第 21 案)		
李天鐸建築師事務所 (報告案第 22 案)		

案由	「新北市都市設計審議原則」第5點涉及商業區一般事務所設置消防管道間合理設置之放寬執行方式	案號	專案報告 第一案
說明	一、法令依據： 新北市都市設計審議原則第5點第1項第2款第3目：「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。惟單元室內面積大於一百五十平方公尺者，得於單元內增設一處衛生設備。」。 二、背景說明： (一) 目前都市設計審議商業區一般事務所管道間應集中於公共服務核內設置，惟審議過程中，部分申請案件表示因立面採帷幕系統規劃等因素，於消防審查有設置垂直消防管道間之需求，基於消防安全、使用管理等建築設計綜合考量，需提請都市設計審議原則放寬審議，考量通案審議標準一致性，擬建立一般事務所設置消防管道間合理設置之放寬執行方式。 三、辦理經過： (一) 本案於109年6月19日召開邀集市府消防局、工務局及城鄉發展局開發管理科，基於消防安全、使用管理等建築設計綜合考量，召開研商會議。會議決議如下：請作業單位綜整與會單位意見後，提請新北市都市設計審議及土地開發許可審議會大會討論。 1. 新北市政府消防局： (1) 消防管道間設置條件： A. 場所需設置排煙設備條件係依「消防安全設備設置標準」第28條規定(如樓地板面積在一千平方公尺以上之無開口樓層…等)，如涉及上開條文規定，得依設置標準第188條自行選擇排煙型式，倘採跨樓層設置時，立管應置於防火區劃之管道間。 B. 消防管道間應具有完整防火構造及區劃，故實務上不與其他管道並用。 (2) 消防審查機制：消防安全設備審查係採個案圖說審查(不特別針對排煙管道間)。 (3) 消防後續安檢稽查機制： A. 依消防法第9條及消防安全設備檢修及申報辦法規定		

應於規定期限截止前辦理消防安全設備檢修及申報作業。

- B. 消防安全設備經檢查不合規定者依消防法第37條經通知限期改善，逾期不改善或複查不合規定者，處其管理權人新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰；經處罰鍰後仍不改善者，得連續處罰。
- C. 另依消防機關辦理消防安全檢查注意事項，發現有逃生通道堵塞，防火門、安全梯堵塞及防火區劃破壞或拆除等違規情事，應協助通報（如附表四）目的事業主管機關處理，並彙整查報清冊提報地方政府首長主持之公共安全會報或治安會報處置。

2. 新北市政府工務局建照科：

- (1) 無論是否為都市設計審議案件，皆依建築技術規則建築設計施工編第162條規定辦理，管道間倘設置於專有及約定專用部分應計入容積，若設置於共用部分則納入免計容積檢討。
- (2) 有關作業單位建議消防管道間登記為「約定共用」部分，因涉及「公寓大廈管理條例」及「建物登記」等認定標準不同，且法律效力也不一致，建請貴局三思。

3. 新北市政府城鄉發展局開發管理科：

- (1) 違規使用係採事實認定，後續管理上有其執行困難。建議建築設計上得先預防規範。
- (2) 請問消防相關法規是否有違規相關裁罰。

4. 新北市政府城鄉發展局都市設計科：倘經各單位討論，確有設置垂直消防管道間之需求，符合下列各項條件檢討後，提請新北市都市設計審議及土地開發許可審議會討論。

- (1) 建築配置：玻璃帷幕（商業立面非住宅形式立面）、平面符合一般事務所用途使用。
- (2) 檢附經消防技師簽證消防管道間設置尺寸及排煙容量面積等詳細相關檢討圖說。
- (3) 消防管道間應計容積檢討（是否不違背建管規定）。
- (4) 每戶150平方公尺以上，得設置1處垂直消防管道間，並應登記為「共用」。

	四、以上提請 109 年 8 月 14 日本市 109 年度第 8 次大會報告。
作業 單位 建議	有關商業區管道間應集中於公共服務核內設置，倘有設置垂直消防管道間之需求，符合下列各項條件檢討後，經新北市都市設計審議及土地開發許可審議會同意者，不在此限： 一、建築配置：玻璃帷幕（商業立面非住宅形式立面）、平面符合一般事務所用途使用。 二、檢附經消防技師簽證消防管道間設置尺寸及排煙容量面積等詳細相關檢討圖說 三、每戶 150 平方公尺以上，得設置 1 處垂直消防管道間，並應登記為「共用」。 四、消防管道間應計容積檢討。
決議	依本市都市設計審議原則，商業區管道間應集中於公共服務核內設置，有關案件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或公共空間設置，並依市府消防局相關規定辦理。本案作為共同決議先行實施，後續納入新北市都市設計審議原則修訂。

案由	光全建設淡水區飛歌段 1045-1 地號等 11 筆土地集合住宅新建工程案	案號	討論案 第一案
說明	一、申請位置：新北市淡水區飛歌段 1045-1 地號等 11 筆土地。 二、設計單位：林忠慶建築師事務所 建築師：林忠慶。 三、申請單位：光全建設股份有限公司 負責人：洪志全。 四、土地使用分區：第一種住宅區及第四種住宅區 (法定建蔽率 45.84%、平均法定容積率 190.076%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上 18 層、地下 4 層鋼骨鋼筋混凝土構造，共 109 戶。 (二)建築基地面積：4,972.06 平方公尺。 設計建築面積：1,131.15 平方公尺。 設計建蔽率：22.75%≤45.84%。 (三)總樓地板面積：26,027.84 平方公尺。 設計容積面積：14,175.45 平方公尺。 設計容積率：285.11%(含獎勵容積)≤285.11% [190.076%*(1+30%+14%+6%)](允建上限) (四)容積移轉面積：2,835.20 平方公尺(30%)。 基地保水獎勵：1,134.11 平方公尺(14%)。 綠建築獎勵：756.07 平方公尺(6%)。 (五)新建建築各層用途如下： 地下一層至四層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：門廳、店舖。 地上二層至五層：辦公室。 地上六至十八層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、機房及水箱。 (六)停車空間：應設汽車 109 輛，實設 177 輛(自設 68 輛)； 應設機車 159 輛，實設 159 輛； 應設自行車 40 輛，實設 40 輛。 (七)餘詳報告書。 六、法令依據： 依據「變更淡水(竹圍地區)都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」土地使用管制要點第 17 點及 95 年 8 月 31 日北府城設字第 09505660011 號函規定，「淡水、淡水(竹圍地區)都市計畫範圍內，應先經新北市都市設計審議委員會審議通過始得核發建造執照；變更建造執照時亦同。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。		

七、辦理經過：

(一)本案前經104年7月22日都審暨坡審專案小組、104年11月16日專案小組、104年12月22日本市第63次大會、105年6月24日都審暨坡審專案小組、105年11月7日本市都審暨坡審專案小組及106年2月10日106年度第2次大會討論在案，惟本案經本府城鄉發展局108年11月26日新北城設字第1082174226號函因逾作業要點規定駁回在案，故本次為駁回後第1次專案小組審議。設計單位於108年11月29日檢送報告書至府，提請108年12月30日都審暨坡審專案小組審議，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，經作業單位確認後，續提專案小組討論。

1. 本府工務局意見(書面)：

- (1)基地位於山坡地，涉及基地高程及山坡地地形等請依建築技術規則及本市規定檢討(GL、複壁、擋土牆等)。
- (2)有關原始地形認定及檢討請依本府104年3月9日新北府工建字第1040363847號公告內容辦理，坡度分析圖請套疊原始地形圖(合法地形)與現況地形圖，套疊後從嚴排除不得開發建築範圍，並請依建築技術規則第262條規定檢討，坡度超過30%部分應維持原始地形地貌。
- (3)住宅區設置樓地板面積超過500平方公尺之商場(B-2)應經專案審查，停車空間應加倍附設。
- (4)基地內現有通路請依建築線指示圖標示，應維持現況通行，不得配置建築(含地下室開挖)及綠化。
- (5)保水獎勵開挖率計算請分別標示建築面積、地下室開挖面積及複壁開挖面積。
- (6)外牆裝飾柱請依建築技術規則及本市規定檢討或提請放寬。
- (7)隔震層設置請依內政部91年8月6日台內營字第0910009552號函釋檢討。
- (8)建築面積(陽台)、高層建築物防災中心請依建築技術規則規定檢討。
- (9)溝渠退縮距離請檢討標示於圖面。

2. 本府交通局意見(書面)：查本案開發單位於108年10月17日提送交通影響評估報告書第5次送審，本局業於10月22日新北交規字第1081953129號函提送本局意見如下：「查本案交通影響評估報告書第4次送審，本局業於106年9月26日新北交規字第1061898305號函提送本局意見，次查本次所提送報告書內審查意見辦理情形回復表為106年7月非為最近一次意見回復，且所設戶數、汽車及機車位數與106年2月10日新北市都市設計及土地使用開發許可審議會106年度第2次大會會議紀錄不相符，報告書內

大事紀、汽車與機車停車需求等內文敘述有誤或有前後不一致情事，另相關交通資料應更新至近2年內調查數據並重新詳實評估，故仍請貴公司應詳細檢視本案報告書並確實修正及檢附完整資料，俾利本局辦理審查。」，故本案仍請開發單位依都設審議程序及開發量體內容確實修正本案交通影響評估報告書後，儘速送審。

3. 本府環保局意見(書面)：

(1) 據所附資料載：基地位於本市淡水區飛歌段1045-1、1046-2、1047-3、1047-5、1051、1052-1、1053、1054、1055、1055-3、1056地號等11筆土地，基地面積4,972.06平方公尺，場址位屬法定山坡地，興建地上18層地下5層共109戶之商場、辦公室、集合住宅，建築物高度56.2公尺(與建造執照申請書所載1幢1棟地上28層地下5層共111戶之住宅，建築物高度90.8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25、26條規定，倘經目的事業主管機關確認非位屬自來水水質水量保護區及無說明三情形者，則無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

(2) 本案倘與毗連土地面積合計逾1公頃而有下列情形之一者，應實施環境影響評估：

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

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

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

4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

(1) 經查本案容積獎勵部分，申請6%綠建築容積獎勵，請申請人於建造執照核准前，向新北市政府簽訂綠建築容積獎勵協議書。

(2) 另查本案容積移轉與獎勵之上限為50%，經查申請容積移轉及獎勵值為51%，業已超過獎勵上限，爰請設計單位核實檢討獎

勵面積及獎勵上限規定。

5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統,淡水區飛歌段1045-1地號等11筆土地,本案前於104年6月10日新北府城開字第1041026388號函會勘完成在案,得移入接受基地之容積為2,835.20平方公尺,其申請容積移轉量已達接受基地基準容積30%之上限(2,835.20平方公尺,超出部分無償捐贈),惟接受基地實際移入之容積,仍應依後續審議結果為準,隨文檢附相關資料供參。

6. 坡審委員意見:

(1) 都審報告書內容請與坡審報告書內容一致。

(2) 建議於4-5級坡增加傾度管監測。

(3) 有關高度放寬涉及工程技術之部分,原則同意該坡審報告書提出之方案,後續涉及建築設計規劃部分,仍須經都設會同意後辦理。

7. 本案依土地使用分區管制要點第22點規定及「山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制」審議原則申請高度放寬,惟本案於會議上提請以最高山脊線檢討部分,請依下列意見修正後續提專案小組審議:

(1) 本案依土地使用分區管制要點第22點規定及「山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制」審議原則申請高度放寬,經106年2月10日106年度第2次大會調降建築物,經查高程計算大屯山自然天際線20%高度斷面圖部分,請釐清龍米路高程是否正確。

(2) 有關退縮5公尺範圍部分考量都市整體景觀,請於圖面標示範圍現況公共設施(行人穿越線)及車道出入口範圍後,沿建築線設置1.5公尺喬木綠帶後留設2.5公尺人行步道與現況公共設施整體規劃後配置景觀綠化。

(3) 有關留設10%法定空地(留設面積500.15平方公尺)部分,延續例次審議決議,請依都市設計審議原則開放空間規定檢討不得設置花台及擋土牆並增加街道家具供等候停留使用。

(4) 高度放寬前後圖說請依相同之獎勵條件檢討對照。

8. 本案申請容積移轉(30%, 2,835.20平方公尺),目前申請單位提出開放空間(179.75平方公尺)作為容積移轉環境友善方案。惟開放空間留設面積較前次大會討論面積降低,範圍內配置高層緩衝空間及頂蓋高度未大於6公尺,且未依前次大會決議扣除商業使用範圍,故請補充友善方案或取消容積移轉量及標示公共自行車位置後續提專案小組審議。

9. 本案申請屋脊裝飾物審議,依新北市都市設計審議原則規定,屋脊

裝飾物或屋頂框架式構造採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，且高度以不超過6公尺為原則，請補充技師簽證並明確說明屋頂框架式構造採金屬構架後，補充立面圖說明設置位置後續提專案小組審議。

10. 本案4~5級坡部分，請依前次大會決議釐清屬開發或申請範圍，並確認法令植栽得否納入綠覆率之計算。
11. 請依前次大會決議基地南側溪流請納入開放空間一併規劃，並請加強該部分空間安全設計，及人行開放空間與鄰地之延續性。
12. 交通運輸：
 - (1) 請加強車道出入口處之圖面標示，包含車道寬度，停等空間位置是否重疊5公尺退縮範圍、車道鋪面形式、車道與人行道之高程關係等相關法規檢討說明。
 - (2) 本案地面1層規劃商場，2至5層目前規劃辦公室請依新北市都市設計審議原則檢討新建工程除依土地使用分區管制要點與建築技術規則規定外，應考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸空間配合服務動線供裝卸服務使用。
13. 延續前次專案小組決議，請依新北市都市設計審議原則第1點第2款第1目規定應自基地境界線退縮1.5公尺部分，範圍內不得有阻礙性設施，惟本案因地形特殊無法留設安全維護距離部分經說明於坡審同意放寬在案，考量山坡地開發安全，故有關基地境界線退縮1.5公尺部分請依坡審決議辦理。
14. 延續前次專案小組決議，地面1層規劃商場，2至5層目前規劃辦公室使用，考量本案為住宅區，請依相關規定檢討是否得予設置商業設施並考量實際之使用需求合理設置。另有關本案1至5樓建築立面為連續壁面設置且鄰地多為4至6層樓建築，考量本案後方為大屯山，造成鄰地之視覺景觀衝擊，請降低建築立面彩度與環境協調、建議增加壁面綠化、修改屋頂突出物形式或以漸層退縮方式減緩視覺景觀衝擊。
15. 本案6樓設置機械室部分請依新北市都市設計審議原則第4點機房設置檢討。
16. 景觀綠化：
 - (1) 請於開放空間範圍及車道出入口處設置景觀高燈，以利人行安全。
 - (2) 請依都市設計審議原則規定喬木應以15~20公分樹徑之規劃。
 - (3) 請於擋土牆增加壁面綠化減緩視覺景觀衝擊。
 - (4) 請依土地使用分區管制要點規定檢討喬木規格。
17. 1樓商場面積請依都市計畫法台灣省施行細則檢討。
18. 報告書內容：

(1) 請釐清是否須檢討都市計畫法台灣省施行細則。

(2) 6-9 頁法規檢討請修正為新北市都市設計審議原則。

19. 以上內容設計單位得先據以修正圖說。

20. 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。

21. 相關單位意見請酌參。

(二) 設計單位於 109 年 3 月 6 日檢送報告書至府，提請 109 年 4 月 1 日都審暨坡審專案小組審議。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，經作業單位確認後，續提專案小組討論。

1. 本府工務局意見(書面)：

(1) 基地位於山坡地，涉及基地高程及山坡地地形等請依建築技術規則及本市規定檢討(GL、複壁、擋土牆等)。

(2) 有關原始地形認定及檢討請依本府 104 年 3 月 9 日新北府工建字第 1040363847 號公告內容辦理，坡度分析圖請套疊原始地形圖(合法地形)與現況地形圖，套疊後從嚴排除不得開發建築範圍，並請依建築技術規則第 262 條規定檢討，坡度超過 30% 部分應維持原始地形地貌。

(3) 住宅區倘設置樓地板面積超過 500 平方公尺之商場(店鋪)應經專案審查，停車空間應加倍附設。

(4) 基地內現有通路請依建築線指示圖標示，應維持現況通行，不得配置建築(含地下室開挖)及綠化。

(5) 保水獎勵開挖率計算請分別套疊建築面積及地下室開挖面積範圍。

(6) 外牆裝飾柱請依建築技術規則及本市規定檢討或提請放寬。

(7) 隔震層設置請依內政部 91 年 8 月 6 日台內營字第 0910009552 號函釋檢討。

(8) 1F 陽台建築面積請依建築技術規則規定檢討，容移回饋開放空間(頂蓋型)容積樓地板應納入檢討。

(9) 溝渠退縮距離請檢討標示於圖面。

(10) 高層建築物緩衝空間淨高請檢討標示。

2. 本府交通局意見(書面)：按本局前次意見，查本案開發單位於 108 年 10 月 17 日提送交通影響評估報告書第 5 次送審，本局業於 10 月 22 日新北交規字第 1081953129 號函提送本局意見如下：「查本案交通影響評估報告書第 4 次送審，本局業於 106 年 9 月 26 日新北交規字第 1061898305 號函提送本局意見，次查本次所提送報告書內審查意見辦理情形回復表為 106 年 7 月非為最近一次意見回復，且所

設戶數、汽車及機車位數與 106 年 2 月 10 日新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 106 年度第 2 次大會會議紀錄不相符，報告書內大事紀、汽車與機車停車需求等內文敘述有誤或有前後不一致情事，另相關交通資料應更新至近 2 年內調查數據並重新詳實評估，故仍請貴公司應詳細檢視本案報告書並確實修正及檢附完整資料，俾利本局辦理審查。」，本案目前本局尚未收到交通影響評估報告書，仍請開發單位依都設審議程序及開發量體內容確實修正本案交通影響評估報告書後，儘速送審。

3. 本府環保局意見(書面)：第 2 案「光全建設淡水區飛歌段 1045-1 地號等 11 筆土地集合住宅新建工程」涉及環境影響評估部分，仍請依照本局 108 年 12 月 25 日新北環規字第 1082412837 號函辦理。
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，淡水區飛歌段 1045-1 地號等 11 筆土地，本案前於 104 年 6 月 10 日新北府城開字第 1041026388 號函會勘完成在案，得移入可移轉之容積為 2,836.93 平方公尺，申請移入接受基地之容積為 2,835.20 平方公尺，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積 30%之上限(2,835.20 平方公尺，超出部分無償捐贈)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。
5. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：
 - (1) 經查本案容積獎勵部分，申請 6%綠建築容積獎勵，請申請人於建造執照核准前，向新北市政府簽訂綠建築容積獎勵協議書。
 - (2) 經查報告書法規檢討一節 P2-09，實際綠化面積為 3515.3 平方公尺，惟查報告書 P6-09 頁所載實際綠化面積為 2667.5 平方公尺，爰請設計單位確認本案綠化面積之正確數值。
6. 本案山坡地建築物高度放寬，前經 106 年 2 月 10 日 106 年度第 2 次大會審議在案，查大會審議規劃地上 15 層、屋突 3 層，建築高度(含屋突)共 49.1 公尺，海拔高度 70.55 公尺，惟本次審議增加樓層高度規劃地上 18 層、屋突 1 層，屋脊裝飾物 6 公尺，建築高度(含屋突，未含屋脊裝飾物)共 59 公尺，海拔高度 71.5 公尺，已與大會審議內容不一致，另本次僅設置 1 層屋頂突出物，且屋脊裝飾物已超過大屯山自然天際線 20%，故延續前次大會審議決議提出以下意見，請依下列意見修正：
 - (1) 本案依土地使用分區管制要點第 22 點規定及「山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制」審議原則申請高度放寬至海拔高度 71.5 公尺，有關高程計算大屯山自然天際線 20%高度斷面圖部分，請依下列意見修正：
 - a. 有關屋脊裝飾物已超過大屯山自然天際線 20%部分，請取消或降低屋脊裝飾物設置，不得超過海拔高度。

- b. 本案為高層建築物僅規劃1層屋頂突出物，且樓層高度為2.8公尺，請妥適考量電梯機械室淨高及水箱高度規劃屋頂突出物樓層數。
- c. 延續106年2月10日106年度第2次大會決議：「建築物高度請配合樓層高度或屋突層調整，確保後方山坡不受建築物遮蔽。」，故請以建物最高點海拔高度69.5公尺規劃建築高度(含屋突及屋脊裝飾物)。
- (2) 有關退縮5公尺範圍部分本案因涉及水保設施需沿基地周邊設置水保排水溝，故調整開放空間景觀配置為沿建築線設置1.5公尺人行道再設置1.5公尺綠帶，請考量開闢計畫道路形式及人行安全，請補充說明水保設施排水溝截水排水規劃，並運用剖面圖標示。
- (3) 有關留設10%法定空地(留設面積500.15平方公尺)部分，延續例次審議決議，請調整開放空間面積不得含1.5公尺鄰棟間隔並依都市設計審議原則開放空間規定檢討不得設置花台及擋土牆，另查面積計算與實際留設面積不一致，請修正。
- (4) 請依「山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制」審議原則規定檢討地面層最大面積之視覺通透檢討，查3-12頁檢附圖面有誤，請修正。
- (5) 「山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制」審議原則版本與法令適用日不一致，請修正。
- (6) 考量檢核基地容受力，放寬前圖面仍應依相關法令規定及歷次專案小組決議檢討。
7. 本案申請容積移轉(30%，2,835.20平方公尺)，查106年2月10日106年度第2次大會審議提出頂蓋型開放空間277.54平方公尺，惟本次審議申請單位提出頂蓋型開放空間為266.32平方公尺及依大會決議於基地南側溪流請納入開放空間一併規劃作為容積移轉環境友善方案，延續前次大會審議決議提出以下意見，請依下列意見修正：
- (1) 延續106年2月10日106年度第2次大會決議：「請整體規劃因高度放寬及容積移轉環境友善方案所提供之開放空間開放性及公共性，並扣除供店舖必要商業使用範圍，以面臨民族路、配合南側現況溪流留設調整景觀及開放性。」本次新增高層緩衝空間阻隔開放空間串聯，請調整開放空間範圍內之高層緩衝空間至車道旁與商業使用出入口動線整體規劃，以利區隔公私界面，區隔後請留設開放空間面積不得低於277.54平方公尺(計入容積)且與高度放寬開放空間不以植栽阻隔，鋪面形式延續重新整體設計。

- (2) 仍請增加頂蓋型開放空間高度至 6 公尺。
- (3) 基地南側溪流旁留設人行步道部分請改留設寬度不低於 2.5 公尺之硬鋪面，並調整機車出入動線，不與人行動線交織，以利人行安全。
8. 本案申請屋脊裝飾物審議，依新北市都市設計審議原則規定，屋脊裝飾物或屋頂框架式構造採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，且高度以不超過 6 公尺為原則並符合高度放寬絕對海拔高度檢討，續提專案小組審議。
9. 開放空間：
 - (1) 請於景觀圖面標示隔震介面處理，不得影響開放空間使用及串聯。
 - (2) 考量人行安全，請於車道旁設置植栽綠帶區隔人車動線。
 - (3) 開放空間植栽規劃建請以同一語彙設置後，串聯整體開放空間。
 - (4) 本案屬山坡地開放空間順應地形設置故供公眾使用安全需要，於開放空間及擋土牆上設置欄杆，請補充圖說說明開放空間欄杆設置形式及位置，並依都市設計審議原則檢討透空率。惟擋土牆上設置欄杆請標示人行寬度或增加停等空間等細部設計圖說說明使用方式，惟規劃部分仍應符合建管規定。
 - (5) 請補充標示鄰地周邊設施及周邊公共設施之現況位置。
10. 交通運輸：
 - (1) 考量行車安全，請調整車道動線勿過於彎折，並安全規劃人行車行動線。
 - (2) 考量本案地面 1 層規劃店鋪，2 至 5 層規劃辦公室，請依前次決議設置裝卸車位，且不得計入法定車位。
 - (3) 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*6 公尺平地，請補充檢討。
 - (4) 請補充標示地下層停車空間警示設施位置。
 - (5) 請補充自行車動線檢討，並逕依交通影響評估意見辦理。
 - (6) 請說明交通影響評估進度為何。
11. 建築基地細分規模限制事項：
 - (1) 請依相關法規檢討基地容許使用類組，並區隔辦公室及住宅動線。
 - (2) 請合理規劃辦公樓層公共廁所之管道間規劃。
 - (3) 請補充 A1、A2、A3 辦公室及 A4 管委會空間之空調位置檢討，並設置於陽台內。
12. 景觀綠化：
 - (1) 報告書專章請以地面層綠化剖面圖標示覆土深度及開放空間、

人行步道尺寸。

(2) 請修正沿街喬木設置方式，加大開口增加開放性。

(3) 沿街人行步道尺寸請加寬至 2.5 公尺，並於不影響高層緩衝空間法規檢討下增加沿街綠化面積。

(4) 本案排水規畫請補充開放空間排水截水設施、雨水滯洪池設置位置及容量說明，排水截水設施請與邊溝、草溝及植栽帶整體規劃。

(5) 請補充緬梔喬木規格。

(6) 喬木顆數請依土地使用分區管制要點規定其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上方可計入。

(7) 考量植栽生長，請取消陽台投影設置綠化。

13. 考量山坡地開發安全，故有關基地境界線退縮 1.5 公尺部分請依坡審決議辦理。

14. 陽台挑空過樑請逕依建管規定檢討。

15. 報告書部分：

(1) 消防審查請更新。

(2) 景觀剖面圖 B 之地下室樓板繪製有誤，請釐清。

(3) 喬木綠覆率有誤，請修正。

(4) 請補充休憩座椅數量檢討。

(5) 鋪面圖例請依色系表現。

(6) 建築圖說請移除相關建管法規檢討。

(7) 建築模擬圖與建築立面圖不一致，請修正。

(8) 高層建築安全梯規劃請依建管規定繪製窗戶。

16. 以上內容設計單位得先據以修正圖說。

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並詳細載明放寬事項。

18. 相關單位意見請酌參。

(三) 設計單位於 109 年 5 月 7 日檢送報告書至府，提請 109 年 6 月 5 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，因涉及高度放寬需提送大會，經作業單位確認後，續提大會討論。

1. 本府工務局意見(書面)：

(1) 基地位於山坡地，涉及基地高程及山坡地地形等請依建築技術規則及本市規定檢討(GL、複壁、擋土牆等)。

(2) 有關原始地形認定及檢討請依本府 104 年 3 月 9 日新北府工建字第 1040363847 號公告內容辦理，坡度分析圖請套疊原始地形圖(合法地形)與現況地形圖，套疊後從嚴排除不得開發建築範圍，

並請依建築技術規則第 262 條規定檢討，坡度超過 30% 部分不得設置構造物及階梯等請檢討。

- (3) 住宅區倘設置樓地板面積超過 500 平方公尺之商場(店鋪)應經專案審查，停車空間應加倍附設。
 - (4) 基地內現有通路請依建築線指示圖標示，應維持現況通行，不得配置建築(含地下室開挖)及綠化。
 - (5) 保水獎勵開挖率計算請分別套疊建築面積及地下室開挖面積範圍，並合計檢討。
 - (6) 隔震層設置請依內政部 91 年 8 月 6 日台內營字第 0910009552 號函釋檢討。
 - (7) 1F 陽台(法定空地)不得計入建築面積請依建築技術規則規定檢討，容移回饋開放空間(頂蓋型)容積樓地板應納入檢討。
 - (8) 溝渠退縮距離請檢討標示於圖面。
2. 本府交通局意見(書面)：本案前於 106 年 9 月 26 日函請該公司修正交通影響評估報告書，續經 108 年 10 月再次提送之報告書之內容(戶數及車位數等)已不同於 106 年，且報告時間更迭已逾 2 年，爰請本案開發單位重新檢視調整，惟迄今 109 年 4 月 29 日提送交通影響評估報告書第 6 次仍未修正回應，建請開發單位修正後儘速提送。
 3. 本府環保局意見(書面)：貴局訂於 109 年 6 月 5 日召開「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」專案小組會議，本局無新增意見，請依照本局歷次審查意見辦理。
 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，淡水區飛歌段 1045-1 地號等 11 筆土地，本案前於 104 年 6 月 10 日新北府城開字第 1041026388 號函會勘完成在案，得移轉之容積為 2,836.93 平方公尺，申請移入接受基地之容積為 2,835.20 平方公尺，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積 30% 之上限(2,835.20 平方公尺，超出部分無償捐贈)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。
 5. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：
 - (1) 經查本案容積獎勵部分，申請 6% 綠建築容積獎勵，請申請人於建造執照核准前，向新北市政府簽訂綠建築容積獎勵協議書。
 - (2) 經查報告書法規檢討一節 P2-09，實際綠化面積為 3,515.3 平方公尺，惟查報告書 P6-10 頁所載實際綠化面積為 2692.87 平方公尺，爰請設計單位確認本案綠化面積之正確數值。
 6. 本案山坡地建築物高度放寬，請依下列意見修正，提請大會討論：
 - (1) 有關退縮 5 公尺範圍部分本案因涉及水保設施需沿基地周邊設置水保排水溝，故調整開放空間景觀配置為沿建築線設置 1.5 公尺人行道再設置 1.5 公尺綠帶，考量鄰地設施物阻隔人行道

規劃，請增加沿街人行步道寬度至 2.5 公尺，以符新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準規定。

(2) 有關留設 10%法定空地(留設面積 500.15 平方公尺)部分，請調整景觀配置使全區域皆可使用，並依都市設計審議原則開放空間規定檢討不得設置花台及擋土牆。

(3) 放寬前圖說請套繪坡度分析不得建築範圍且依建築規劃合理配置擋土牆及水保設施。

(4) 放寬前水保獎勵圖說請套繪建築面積檢討開挖率計算。

(5) 請依高度放寬審議原則規定高度放寬後容積總量及總樓地板面積不得超過高度未放寬前可容納之容積總量，且不可增加不計容積之樓地板面積(如：陽台、機房、公共服務空間)，本案放寬後總樓地板面積高於未放寬前總樓地板面積，請修正。

7. 本案申請容積移轉(30%，2,835.20 平方公尺)，提出高度 6 公尺、計入容積之頂蓋型開放空間 277.54 平方公尺，請補充容積移轉友善方案專章說明規劃方式，開放空間範圍內不得設置水池，請修正後提請大會討論。

8. 本案規劃擋土牆上方環型通路部分請增加路線標示及跨溪構造物設置方式說明如何通達現有通路，景觀配置之擋土牆寬度與其他圖面不一致，請釐清。

9. 本案平均基準容積率請依本府 104 年 6 月 10 日新北府城開字第 1041026388 號函以 190.076%檢討，且獎勵容積樓地板面積不得高於基準值，請修正。

10. 請補充本案設置隔震層與開放空間及景觀規劃之介面處理。

11. 請補充基地內現有通路後續處理方式。

12. 交通運輸：

(1) 請依都市設計審議原則規定為考量安全性，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。

(2) 請補充剖面圖說明車道與人行道之高程關係等相關法規檢討。

(3) 考量管理維護，本案自行車位請整併規劃。

(4) 請補充汽、機車及自行車動線標示。

13. 景觀綠化：

(1) 請補充說明基地東側擋土牆上方景觀規劃方式。

(2) 請補充沉沙池與排水設施整併規劃方式。

(3) 請依審議原則規定人行及開放空間內之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲。

(4) 綠化面積請依土地使用分區管制要點以實設空地檢討，另有關建築面積範圍、陽台投影及擋土牆懸挑板下方應不得計算綠化

	面積。 (5) 請於頂蓋型開放空間及車道出入口 2 側增設景觀高燈，以利人行安全。 (6) 綠覆率請以實設空地檢討。 14. 隔震層設置請依本府工務局意見及建管規定檢討，法規檢討請移除。 15. 本案規劃裝飾柱倘符合建管規定，請移除專章檢討。 16. 考量都市景觀，空調主機請統一設置於陽台內。 17. 報告書部分： (1) 本案未規劃山櫻花，請取消圖例。 (2) 都市計畫法台灣省施行細則法規檢討有誤，請修正。 (3) 請補充土地使用分區管制要點第 7 條法定汽車位及 21 條屋頂綠化檢討。 (4) 本案規劃圍牆部分請於都市設計審議原則補充檢討。 (5) 3-11 頁面積計算與圖面重疊，請修正。 (6) 本案地下 5 層規劃與地下 2-4 層不一致，5-8 頁請分開檢討。 (7) 避雷針規劃無涉及都審事項，請移除檢討。 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並詳細載明放寬事項。 19. 相關單位意見請酌參。 20. 以上內容設計單位得先據以修正圖說。 (四) 本案設計單位於 109 年 7 月 8 日函送都審報告書到府。 八、以上提請 109 年 8 月 14 日本市 109 年度第 8 次大會討論。
提請確認及討論事項	一、本案依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第 3 點第 3 款規定，涉及相關規定放寬等事項，經專案小組委員認有必要者，仍應提都設會審議。 二、提請大會討論事項： (一) 山坡地建築物高度放寬。 (二) 容積移轉友善方案。
本次審查相關單位意見	一、本府環境保護局意見(書面): 第 1 案「光全建設淡水區飛歌段 1045-1 地號等 11 筆土地集合住宅新建工程」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。 二、本府交通局意見(書面): 本案交通影響評估本局於 109 年 7 月 17 日新北交規字第 1091300673 號函復開發單位本局原則通過審查。 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系統，淡水區飛歌段 1045-1 地號等 11 筆土地，本案前於 104 年 6 月 10 日新北府城開字第 1041026388 號函會勘完成在案，可移轉之容積為 2,836.93 平方公尺，申請移入接受基地之容積為 2,835.20 平方公尺，其

	申請容積移轉量已達接受基地基準容積 30%之上限(2,835.20 平方公尺，超出部分無償捐贈)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。 四、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：經查本案容積獎勵部分，申請 6%綠建築容積獎勵，請申請人於建造執照核准前，向新北市政府簽訂綠建築獎勵容積協議書。
決議	本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，送本府依程序辦理核備。 一、高度放寬部分：本案建築物高度依照「山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制」審議原則第 3 條第 1 項第 4 款，依高程計算大屯山之最近山脊線 20%高度規劃海拔高度 65.9 公尺部分，經建築師檢討簽證符合規定後同意高度放寬。 二、本案申請容積移轉(30%，2,835.2 平方公尺)，請依專案小組決議補足計入容積之頂蓋型開放空間面積至 277.54 平方公尺，並設置街道家具及燈具規劃，增加公益性後，原則同意容積移轉 30%。 三、有關涉及擋土牆及山坡地之規劃，請依坡審及水保審查結果辦理。 四、請詳細說明本案基地高程關係，確保開放空間對外之開放性。

案由	皇翔建設新莊區文德段508地號等53筆土地新建工程	案號	討論案 第二案
說明	一、申請位置：新北市新莊區文德段508、60-8、61、61-1、61-2、61-3、61-4、447、448、449、461、462、470、471、472、473、474、481、482、483、484、485、486、487、488、488-1、494、495、498、499、500、500-1、501、501-1、502、503、504、505、506、507、508-1、511、511-1、513、516、517、517-1、518、519、520、528、535-1、535-2地號等53筆土地。		
	二、設計單位：三門聯合建築師事務所 建築師：白省三、王德普		
	三、申請單位：皇翔建設股份有限公司 負責人：廖年吉		
	四、土地使用分區：住宅區(建蔽率50%，容積率300%) 商業區(建蔽率70%，容積率440%) 公共設施用地		
	五、設計概要：		
	(一)設計內容：地上30層地下4層鋼筋混凝土構造，共441戶。		
	(二)建築基地面積 ：7474.45平方公尺。 設計建築面積 ：2767.12平方公尺。 設計建蔽率 ：37.65%。		
	(三)總樓地板面積 ：71506.16平方公尺。 設計容積面積 ：40466.59平方公尺。 設計容積率 ：541.38% (含獎勵容積) ≤ 541.38%[330.11*(1+50%+8%+6%)](允建上限)		
	(四)都市更新獎勵 ：12337.46平方公尺。(50%) 綠建築獎勵 ：1973.99平方公尺。(8%) 保水獎勵 ：1876.53平方公尺。(6%)		
	(五)新建建築各層用途如下：		
地下一至五層 ：停車空間、防空避難室兼停車空間、機電空間。			
地上一至三層 ：派出所、店鋪(A棟)、辦公空間(A棟)、社區大廳、文化性服務設施(B棟)。			
地上四層 ：派出所、集合住宅(A棟)、管委會空間/中繼機房(B棟)			
地上二至三十層 ：集合住宅、中繼機房。			
地上五至六層 ：派出所、集合住宅。			
地上七至三十三層 ：集合住宅。			
屋突一至三層 ：樓梯間、機房、水箱。			

(六)停車空間：應設汽車457輛，實設汽車457輛。

應設機車460輛，實設機車460輛。

應設自行車119輛，實設輛120輛(自設1輛)。

(七)餘詳報告書。

六、法令依據：

本案依據「擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)土地使用分區管制要點」第18點規定申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案設計單位於103年6月提送都審報告書到府，並於103年7月11日都新更新暨都市設計第1次專案小組聯席審議，決議如下：武德殿是否原地保存修護或得拆解後再原地重組，建議請文化局依相關文化資產辦法與權責委員會進行議定後續行審查。另感謝各方人員，包含文史工作者及當地代表等，所提供寶貴意見。本案雖經實施者表示，因受公辦更新原委託實施者之招標契約約束，如共同負擔比例最高值和最低樓地板面積等限制了規劃設計彈性，惟仍請實施者繼續努力，在符合相關規定及契約要求下，整合各方意見後調整方案，續提下次小組會議討論。

1. 本府城鄉局都市設計科(書面意見)：

- (1)依都審原則第三條第二款，汽機車坡道於地面層起始點至人行道或沿街步道式開放空間之間應留至少6公尺平地，且一宗基地以設置一處車道出入口為原則，汽機車車道寬度於人行道出入口應縮減為6公尺以下，請修正。本案車道出入口為三處，提請委員討論。
- (2)依「新莊土地使用管制規則」第七條規定，為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站300公尺內之建築物至少應依法定機車停車位數15%計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計審議委員會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。本案是否位於捷運站300公尺範圍請設計單位釐清。
- (3)供住戶使用之自行車停車位目前集中設置於B棟，考量使用之便利性，建議分別設置。
- (4)依「變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫」第二十四條規定，為塑造整體廟街人行尺度及風貌，面臨新莊路基地開發應自建建築線退縮留設2.5公尺人行道後，再設置寬度至少3.52公尺之騎樓。
- (5)依新北市都市設計審議原則第二條第三款規定，車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，其圖案顏色應與人行空間之鋪面形式連續，且順平無高差。
- (6)綠化面積檢討之綠化困難部分，請確實依土管檢討，並請詳列綠化困難之範圍。
- (7)依新北市都市設計審議原則第六條第三款規定，新建建物之屋頂、露台綠化其可綠化面積應達屋頂面積之1/2以上，請補充說明及檢

討。

- (8)請增加平面及屋頂層景觀剖面圖，並應清楚標示覆土深度及樹穴、人行道寬度，倘位於開挖範圍內，建議以降板方式處理。並檢附喬木數量計算式。
- (9)請於基地周邊境界線旁側加設草溝或粗礫石之滲透側溝，以利減緩都市洪峰、增加基地之保水能力。
- (10)依新北市都市設計審議原則第六條第二款規定，基地透水面積應大於法定空地百分之八十檢討。
- (11)依都審原則屋脊裝飾物以金屬構架且建議高度不超過6公尺為原則，本案設計超過六公尺，提請委員討論。
- (12)依「新北市都市設計審議原則」第六條第一款規定，垃圾貯存空間請於地下一層鄰近垂直動線核設置，並合理規劃垃圾暫停車位，且建築規模較大者，應合理於各垂直服務核分散，請修正。
- (13)本案申請保水獎勵，開挖率以建築面積及地下各層最大樓地板面積之最大投影面積之總和除以基地面積計算，請修正。
- (14)廣告招牌請依「新北市招牌廣告及樹立廣告管理辦法」逐條檢討，並檢附詳細尺寸圖說。並依「變更新莊都市計畫（中港及丹鳳地區）細部計畫」第二十四條規定檢討其設置位置及形式。
- (15)有關本案挑空部分，請設計單位依「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」專章檢討。
- (16)報告書部分：
- (17)全區街廓配置圖請套繪本案配置圖說，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）。
- (18)請將基地內鄰棟間隔、法定退縮、開放空間、建築物夜間照明、景觀植栽、屋脊裝飾物及垃圾車暫停位等管理維護方式納入公寓大廈管理規約中。
- (19)請於規約中加註建築物外側之過樑部分不得二次施工違規使用。
- (20)法規檢討須逐條檢討及說明。
- (21)部分對照頁碼有誤請全面檢視修正。
- (22)缺鄰棟間隔檢討。
- (23)請釐清法令適用日期。
- (24)提案單須載明所申請之獎勵。
- (25)缺消防核准文件。
- (26)請標示籬位置。
- (27)缺歷史古蹟保存維護計畫、老樹保存維護管理計畫。
- (28)p3-8住宅區及商業區圖例標示有誤。

2. 感謝文資委員提出從老街發展脈絡出發之建築設計想法，本案緊鄰新莊捷運站，建議應結合TOD概念，有助本案後續修正。另本案若武德殿原位置保留，配合相關設計規範與地下室亦請實施者開挖配

合調整，惟整體建築設計可能產生大幅度改變，故都設委員會本次暫不予審查，待歷史建物處理方案確認後再行討論。

3. 都市環境窳陋不良應由都市更新解決，但是如何回應新莊廟街氛圍、風華脈絡和地方記憶保留，有賴實施者團隊提出更好的方案。

(二) 本案設計單位於103年12月提送都審報告書到府，並於103年12月29日都新更新暨都市設計第2次專案小組聯席審議，決議如下：請設計單位依下列委員及作業單位意見修正後，製作處理對照圖、表並綜整修正報告書，經作業單位確認後，續提專案小組討論：

1. 依新北市都市設計審議原則第三條規定汽機車坡道於地面層起點至人行道或沿街步道式開放空間之間應留至少6公尺平地，且每一宗基地以設置一處車道出入口為原則，汽機車車道寬度於人行道出入口應縮減為6公尺以下，本案目前規劃為三處車道出入口，提請大會討論。
2. 本案供住戶使用車道出入口位置緊鄰景德路與新莊路214巷交叉路口，考量安全性及為降低外部交通影響，請補充交通相關分析說明及改善方式。
3. 依新北市都市設計審議原則第三條規定自行車應以單層停放為原則，目前規劃為雙層停放，提請大會討論。
4. 本案基地位於捷運新莊站與新莊老街之間，考量人行動線延續性，請補充說明與分析本案人行動線規劃方式，如何有效串連捷運站及新莊老街。
5. 本案基地緊鄰新莊老街，且武德殿位於基地內，考量本案建築物應與基地周邊環境有效融合，請補充說明本案建築物與武德殿及新莊老街建築立面與量體上之處理方式，並請檢附剖面、透視等圖說，說明本案建築量體與武德殿，另有關武德殿管理維護方式請專章說明。
6. 本案位於新莊老街且武德殿於基地範圍內，規劃設計應考量都市脈絡及社會性等相關議題，故規劃設計需加強其論述及回應，請專章說明與分析。
7. 依「變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫」第二十四條規定，為塑造整體廟街人行尺度及風貌，面臨新莊路基地開發應自建建築線退縮留設2.5公尺人行道後，再設置寬度至少3.52公尺之騎樓，本案規劃為退縮6公尺人行道再設置騎樓，委員會原則同意目前規劃方式。
8. 請檢附地面層中庭景觀剖面圖，並應清楚標示覆土深度及樹穴、人行道寬度，倘位於開挖範圍內，建議以降板方式處理。
9. 依新北市都市設計審議原則第六條規定，基地排水設施以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式，以避免降水直接排入地區公共排水溝；另請於基地周邊境界線旁側加設草溝或粗礫石之滲透側溝，以利減緩都市洪峰、增加基地之保水能力，請補充

及說明。

10. 請加強屋頂綠化及壁面立體綠化設計，並檢附立體綠化立面圖說以及剖面詳圖，且應標示尺寸並說明排水、維護管理方式。
 11. 考量夜間行人安全，請增設景觀高燈。
 12. 依都審原則屋脊裝飾物以金屬構架且建議高度不超過6公尺為原則，請修正。
 13. 依「新北市都市設計審議原則」第六條第一款規定，垃圾貯存空間請於地下一層鄰近垂直動線核設置，並合理規劃垃圾暫停車位，且建築規模較大者，應合理於各垂直服務核分散設置，請修正。
 14. 請加強空調主機立面美化設計，請修正。
 15. 依新北市都市設計審議原則第四點規定，商業區地面一至三層應以規劃商業空間為原則，且商業使用與住宅使用之出入動線及門廳應獨立區分，目前A棟地面三層規劃為管委會空間，提請大會討論。
 16. 報告書部分：
 - (1) 提案單須載明所申請之獎勵。
 - (2) 請檢附歷史古蹟保存維護計畫、老樹保存維護管理計畫。
- (三) 本案設計單位於108年8月提送都審報告書到府，並於108年9月10日都新更新暨都市設計第3次專案小組聯席審議，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. 法規檢討：經查本案地號屬「擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫土地使用分區管制要點」及「變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫(新莊廟街周邊地區部分住宅區為廣場用地及道路用地、部分廣場用地為廣場用地兼供道路使用、部分溝渠用地為溝渠用地兼供道路使用及增訂土地使用分區管制要點)」案土地使用分區管制要點，非「變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)(第二階段)書」故請修正檢討。
 2. 車道出入口數量：本案目前規劃3處破口，未符合新北市都市設計審議原則，7公尺路寬之新莊老街為商業延續性及人潮安全性，並考量武德殿人行動線系統及出入口與人行安全，應評估將老街上公共機車出入口與另2處車道出入口整併設置，將原東南側公共機車道位置作開放空間串聯至武德殿，營造整體開放空間。
 3. 交通規劃部分：
 - (1) 汽車位數量有誤，請依各都市計畫及建管規定詳實檢討。
 - (2) 仍請依103年12月29日決議：自行車請依規定單層停放設置。
 4. 有關歷史建築部分：
 5. 本案申請屋脊裝飾物審議，請依都市設計審議原則檢討6公尺以下設置後續提小組討論。
 6. 本案依土地使用分區管制要點申請綠建築獎勵，應依本府107年4月20日新北府城審字第1070713848號公告之「新北市政府執行綠建

築協議書範本」及公告事項，於建造執照核准前與本府完成協議書簽訂。

7. 人行通道空間請依都市設計審議原則，基地內退縮達6公尺以上請設置雙排喬木。

8. 有關本案涉及社會住宅部分，核備前請送本府城鄉發展局住宅發展科確認。

9. 歷次會議決議請詳實檢討。

10. 報告書部分：

(1) 面積表請詳細標示申請土管獎勵之細項。

(2) 請依建議目錄排列，非都市設計審議事項。

(3) 圖說補附指北針、比例尺、剖立面索引、空間名稱、鄰街道路寬度、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，並請適度放大各建築平立面圖說比例。

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

(四) 本案歷經3次都更暨都設聯審小組審議，惟本案設計圖面均未調整及依會議結論修正，考量本次為第4次都更暨都設聯審並達大會討論規模，請設計單位確實依下列意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提大會討論：

1. 本案雖歷經3次都更暨都設聯審小組審議，針對歷次審議重點(包括武德殿歷史建築可視性、新莊老街商業脈絡氛圍之延續、車道出入口設置過多及歷史建築、老街、捷運與開放空間整體規畫之串聯)，然本案設計圖面均未調整及修正，彙整歷次會議決議未修正事項如下：

(1) 設置3處車道出入口，未符合都審原則：

A. 本案目前規劃3處破口，考量7公尺路寬之新莊老街為商業延續性及人潮安全性，並考量武德殿人行動線系統及出入口與人行安全，應評估將老街上公共機車出入口與另2處車道出入口整併設置，將原東南側公共機車道位置作開放空間串聯至武德殿，營造整體開放空間，及保留新莊老街氛圍、風華脈絡與地方記憶保留。

B. 經查公開展覽版基地東南側原有規畫開放空間串連至武德殿，經小組審議後反而僅設置機車道出入口，阻隔開放空間串連。

C. 本次會議本府交通局亦建議本案老街上公共機車場出入口與派出所整併設置，並可參考板橋府後停車場型式，將派出所及公共停車場出入口集中設置，並於場內以不同感應開門方式分別公共使用民眾及派出所進出。實施者會上表示本案得整併2處車道出入口破口，且各車道入口獨立區劃設置，

並符合本府交通局停車管理科設置獨立門牌維管需求，惟本府財政局會上表示本次會議本府交通局停車管理科未出席，仍需與交通局停車管理科確認，故後續涉及交通動線系統及位置部分，由本府交通局就全區交通影響評估審查及說明府內使用機關之需求後提大會討論。

(2)有關歷史建築整體規劃部分：

- A. 武德殿保存態度，不僅是建築物本身並請考量武德殿與新莊老街環境的整合與態度，建議考量新莊老街上看到武德殿可視性，創造歷史示範地區。
- B. 人行動線統應依前次小組決議考量由街角廣場及原東南側公共機車道位置，將行人由老街引導至武德殿，塑造商業活動及遊憩動線迴路系統，以增加武德殿於新莊老街上的可及性。

(3)申請土管保水獎勵計算錯誤，未符合規定：請依歷次會議紀錄以說明本案檢討錯誤，仍未修正。

(4)商業使用部分：

- A. 土地使用項目規畫錯誤，請依第1次專案小組本府工務局意見，住宅區2樓設置店鋪，未符合土地使用分區管制規定。
- B. 商業區地面1至3層應以規畫商業空間為原則，本案商業區棟僅1至2層規畫店鋪，未符合審議原則規定。

(5)其餘歷次會議決議事項，請詳實檢討修正。

- 2. 考量串聯新莊捷運站、武德殿及新莊老街之人潮，基地西北側街角廣場請加大設置。
- 3. 考量派出所立面，喬木植栽間距調整，且街角廣場亦請配合公共性調整修正。
- 4. 請於面積表中詳實檢討車位數量，有關都市更新獎勵捐贈公益設施一項，車位數量檢討也一併說明。
- 5. 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，委員則同意。
- 6. 本案申請裝飾柱審議，純裝飾柱以1.5公尺以下設置、含結構柱之裝飾柱以2公尺以下設置，超過部分依建管規定檢討計入容積，委員原則同意。

7. 報告書部分：

(1)法規檢討需符合法規適用日。

(2)圖說補附指北針、比例尺、剖立面索引、空間名稱、鄰街道路寬度、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，並請適度放大各建築平立面圖說比例。

(3)會議紀錄修正對照圖請修正前後左右對照。

8. 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。 (五)本案設計單位於109年7月14日函送都審報告書到府。 八、以上提請109年8月14日本市109年度第8次大會討論。
提請確認及討論事項	一、本案依「新北市都市設計審議及土地使用開發許可審議作業要點」第3點第一項第一款第一目規定，基地面積大於6,000平方公尺且總樓地板面積大於30,000平方公尺者，經專案小組審議後，應提大會討論。 二、提請大會討論事項： (一)設置3處車道出入口。 (二)開放空間及歷史建築整體規劃。 (三)商業使用部分。
本次審查相關單位意見	一、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文德段508地號等53筆土地，基地面積7,474.75平方公尺，場址非位屬重要濕地，興建2幢2棟地上33層地下5層共441戶之集合住宅、店鋪、一般事務所、辦公空間、文化性服務設施，建築物高度116.3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。惟後續變更樓高達120公尺以上，應辦理環境影響評估。 二、本府交通局意見(書面):考量本案共有集合住宅、派出所及公共停車場出入口，皆有分別進出之需求，故原則同意設置3處出入口。 三、本府工務局意見(書面): (一)請於圖面檢討建築技術規則第136條，並於車道標示六十度以上範圍無礙視線之空間。 (二)空調主機設置於雨遮上，雨遮上設置柵欄須依新北市建照業務手冊檢討或經都市設計審議通過，始得設置。 (三)各向立剖面圖請補繪陽臺欄杆高度及屋頂平台女兒牆高度。 (四)另涉建管法令部分，仍因之建造執照掛號申請時之相關規定辦理，其檢討應由建築師就建築物工程圖樣及說明書簽證負責。 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系統所示，無申請容積移轉事宜。 五、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面): (一)P6-6檢討有誤請釐清(實設綠化面積小於法定綠化面積)，是否涉及都審放寬再請貴科確認。 (二)本案仍應檢討100年1月17日發布實施之「變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)」案之土管規定。 (三)又本案申請黃金及綠建築容積獎勵，後續仍請申請人依規定於建造執照核准前與市府簽訂協議書。
決議	本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，送本府依程序辦理核備。 一、有關歷史建築整體規劃部分，本案位於新莊老街及相鄰歷史建築，屬

公辦都市更新案，並經本府都市更新處劃定「變更捷運新莊站周邊地區(新莊體育場至大漢溪)都市更新計畫暨劃定更新地區(復興段 452 地號土地)書」更新地區應符合該計畫風貌塑造規定，另武德殿業經本府古蹟歷史建築暨文化景觀審議委員會文資審議審查同意原址保留，後續將依都市更新大會審查確認。

二、有關本案設置 3 處車道出入口部分，係配合本府財政局、交通局及新莊派出所等機關之使用管理需求，後續逕依交通影響評估審查內容辦理。

三、開放空間：

(一)請依歷次審議內容及決議，派出所南側依原審議內容規劃開放空間由大觀街串連至武德殿，以增加武德殿可及性。

(二)請依歷次審議內容及決議，法定退縮及沿街人行步道延續性種植喬木植栽以提供良好人行空間。

(三)請適度調整武德殿前方綠化及喬木位置，以增加廣場空間之完整性及開放性。另有關基地南側街角植栽帶部分，請將原連續性樹穴改為獨立樹穴，增加連外動線之順暢。

四、考量地下 1 層係配合本府新莊派出所及供公眾機車停車位，原則同意垃圾暫存室配置於地下 2 樓。

五、有關建築物量體部分除建築裙樓外，兩棟主要量體建請降低彩度以低調處理方式突顯裙樓及武德殿之整體風貌和諧性。

案由	長群建設新莊區青山段526地號等40筆土地集合住宅 新建工程	案號	討論案 第三案
說明	一、申請位置：新北市新莊區青山段526、527、534、535、536、537、539、542、543、550、551、552、553、555、556、557、558、559、560、561、562、563、564、565、566、567、568、569、570、571、572、573、575、576、577、578、579、580、529-1、538-1地號等40筆土地。 二、設計單位：周劍平建築師事務所 建築師：周劍平 三、申請單位：長群建設股份有限公司 負責人：陳丕文 四、土地使用分區：住宅區(建蔽率50%，容積率240%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上30層地下4層鋼筋混凝土構造，共303戶。 (二)建築基地面積：6,148.23平方公尺。 設計建築面積：2,930.43平方公尺。 設計建蔽率：47.66%。 (三)總樓地板面積：44,079.45平方公尺。 設計容積面積：2,2463.76平方公尺。 設計容積率：365.37%(含獎勵容積)≤365.38% [240%*(1+42.79%+9.45%)](允建上限) (四)都市更新獎勵：6,313.74平方公尺。(42.79%) 容積移轉：1,394.44平方公尺。(9.45%) (五)新建建築各層用途如下： 地下一至五層：停車空間、防空避難室。 地上一層：管委會使用空間、集合住宅、公益設施。 地上二至十一層：集合住宅、公益設施。 屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。 (六)停車空間：應設汽車255輛，實設汽車269輛(自設14輛)。 應設機車303輛，實設機車320輛(自設17輛)。 應設自行車114輛，實設輛116輛(自設2輛)。 (七)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案依據「都市計畫法新北市施行細則」第45條規定：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)本案設計單位於105年10月提送都審報告書到府，並於105年10月4日都新更新暨都市設計第1次專案小組聯席審議，決議如下：請設計單位依下列委員意見及作業單位意見修正，製作修正對照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. 請加強基地環境分析章節，包含車行動線系統、人行動線系統、基地高程、鄰房介面關係等圖說及現況說明。另與鄰地介面應以綠帶或緩衝空間等方式規劃，以確保社區環境品質。
2. 容積移轉環境友善方案為提供基地內通路，惟開放性與公共性不足，且基地內通路係屬維持原社區既有通行動線功能，請另提環境友善方案。相關法規規定義務或申請獎勵部分不得做為容積移轉環境友善方案。
3. 本案申請都更開闢公共設施獎勵，考量基地位於山坡地並緊鄰保護區，請確認公園綠地開闢之適宜性與必要性。倘須開闢應與周邊環境整體考量規劃並加強功能性與開放性。
4. 請加強屋頂綠化景觀設計說明。
5. 請依都市計畫法新北市施行細則第47條及本區土管第16條詳實檢討各項獎勵面積及容積移轉之總和。
6. 獎勵部分請專章檢討，並檢附相關圖說。
7. 考量結構完整性，地下室連續壁建議應避免過多曲折之方式規劃。
8. 汽機車車道寬度於人行道出入口應縮減為6公尺以下，另考量車行動線之便利性與安全性，建議調整車道出入口與計畫道路交接方式，並請調整柱位規劃，以避免影響車行安全。
9. 考量本案建築規模較大，垃圾存放空間請依垂直服務核分散設置。
10. 綠化面積請以二分之一實設空地面積檢討，並詳實標註綠化面積及綠化困難之計算範圍。綠化困難部分請依土管列舉項目扣除。
11. 考量夜間人行安全，照明設備請以景觀高燈為規劃原則，倘於人行道部分請取消投樹燈規劃。
12. 依新北市都市設計審議原則第5點規定，屋脊裝飾物高度以不超過6公尺為原則，且建議採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，續提下次委員會討論。
13. 請依新北市都市設計審議原則第6點規定檢討法定空地80%之透水面積，並檢附剖面圖說，倘位於開挖範圍內應有60公分之覆土深度。
14. 報告書部分：
 - (1) 法規檢討一章請詳敘檢討內容，且應詳實標註參考頁碼。
 - (2) 消防核准圖說請完整納入都審報告書。
 - (3) 請檢討新北市公共開放空間管理基金計算管理運用要點。

(二)本案設計單位於106年11月提送都審報告書到府，並於106年12月5日都新更新暨都市設計第2次專案小組聯席審議，決議如下：本案應依

下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組討論：

1. 請補充都市更新事業計畫報核之相關文件，並請釐清本案之法令適用時間。
2. 仍請依前次決議加強基地周邊環境分析章節，包含車行動線系統、人行動線系統、基地開發前後高程、鄰房介面關係等圖說及現況說明，並補充相關剖面圖說，另因基地高差規劃擋土設施部分請以階層退縮方式並以攀爬植物規劃，以減緩視覺景觀衝擊。
3. 本案申請容積移轉(18.71%)，其提出之環境友善方案不得與相關法規規定義務或申請獎勵部分重複，請再提出友善方案或調降容移量，另亦請釐清本案法令適用是否得採容移評點新制並應依規定提出申請。
4. 依本區土管第15點規定：「計畫區內各使用分區(農業區、保護區除外)，公共設施及公用事業設施用地臨街計畫道路未達15公尺者，退縮3.5公尺建築，...；該退縮部分應自計畫道路境界線留設2公尺寬之人行步道，其餘部分應植栽綠化。」，故請依前開規定檢討留設並不得高差或阻礙性設施。
5. 本案協助開闢都市計畫綠地用地一事，考量基地位於山坡地並緊鄰保護區，且現況範圍內存有鄰地建築物，仍請確認公園綠地開闢之適宜性與必要性，倘須開闢應與周邊環整體考量規劃並加強功能性與開放性，目前出入口規劃為社區為主，公益性不足，請考量周邊人行步道系統之串聯性，請於周邊出入口或連結處適度加大出入口寬度並規劃節點廣場，並以低衝擊開發方式規劃，以提高開放性及可及性，後續應確實可提供周邊居民使用，另請補充與鄰地介面之相關剖面圖說。
6. 有關本案捐贈公益性設施部分，建議考量後續使用對象之使用需求妥予規劃位置、樓層及出入口等部分。
7. 請敘明本案規劃兩處車道出入口之原因，並請釐清北側為私設通路或基地內通路，其道路線型請考量實際使用需求妥予規劃及補充與北側鄰地(含現有巷道)之剖面圖說，另基地範圍既有巷道申請廢巷，請說明是否影響基地北側既有建築居民通行及未來重建時之問題。
8. 汽機車車道於人行道或法定退縮或沿街式步道空間後留設6公尺停等空間，請於圖面確實標示。
9. 本案壁面綠化及屋頂綠化部分建議考量後續管理維護費用妥予調整。
10. 基地北側規劃2.8公尺圍牆，其高度及透空率請依本市都審原則規定檢討。

11. 請補充建築立面空調設置位置並予以遮避美化。
12. 地面層綠化檢討之無法綠化項目請確依土管規定可扣及項目扣除。
13. 請補充本案地面層景觀照明配置圖，並考量夜間人行安全以景觀高燈為規劃原則。
14. 依新北市都市設計審議原則第5點規定，屋脊裝飾物高度以不超過6公尺為原則，且建議採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，續提下次委員會討論。
15. 地面層透水面積檢討倘位於開挖範圍內應有60公分之覆土深度使可計入，請補充剖面圖說。
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。

(三) 本案設計單位於108年9月提送都審報告書到府，並於108年10月2日都新更新暨都市設計第3次專案小組聯席審議，決議如下：本案仍有多處意見未修正，考量本次為第3次都更暨都設聯審並達大會討論規模，請設計單位確實依下列意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提大會討論：

1. 本案涉及環境影響評估、坡審、水保、交通影響評估，請說明辦理經過，並請提請大會審議時檢附相關單位審查意見。
2. 法規檢討：

(1) 本案屬103年5月1日發布實施都市計畫法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）前之案件，相關法規檢討均以都市更新報核日101年10月12日作為法規適用日，各向法規檢討應以同一適用日檢討，惟本案擬以施行細則檢討建築物高度部分，仍請依106年12月5日第2次都更暨都市設計聯審會議決議都市設計第1點（報告書綜-7），說明法規適用日之適法性，因本案屬都市更新案並請都市更新處確認。

(2) 有關本案檢討都市計畫法新北市施行細則，未逐條詳實檢討（例如施行細則第46條，申請基地面積大於6000平方公尺且總地板面積大於30,000平方公尺者，銀級綠建築為義務，施行細則第48條...等）確實依相關法令檢討修正。

3. 交通規劃：

(1) 本案西側車道車行動線出入口未臨建築線，係以捷運局土地作為進出，請取得捷運局同意通行權。

(2) 有關本案依都市更新程序將現有巷道廢道後改成基地內通路部分：

A. 請釐清本案不影響原使用者之通行。

B. 基地內通路穿越建築下方部分，請以剖面圖說檢討相關高度、寬度...等，以符合規定。

C. 建築物投影至道路部分，道路不足6公尺部分，請修正。

- (3) 請以圖面說明本案涉及廢改道、綠地區內容移及南側鄰地，對於人行步道、交通動線系統之影響，避免人車動線交織。
- (4) 依「新北市都市設計審議原則」規定，建築基地以設置一處車道出入口為原則，本案設置二處車道出入口部分，請檢討修正。
- (5) 依新北市都市設計審議原則，汽機車坡道於地面層起始點至人行道或沿街步道式開放空間之間應留至少6公尺平地，請標示尺寸檢討。
- (6) 汽機車車道寬度於人行道出入口，倘申請機車數量大於100部，出入口得以8公尺以下設置，請標示尺寸並符合規定檢討。
- (7) 請依都市設計審議原則設置垃圾車位，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。

4. 有關都市設計審議基地範圍：

- (1) 本都市更新單元涉及住宅區及綠地兩使用分區，請清楚說明本案申請建照一宗基地範圍，即為都市設計審議基地範圍。
- (2) 相關非本案基地範圍內景觀規劃及車道部，請修正。
- (3) 請依新北市都市設計審議原則第1點規定，建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬1.5公尺以上建築，其退縮範圍內，應以淨空設計，退縮上方不得有樓板、頂蓋、陽臺等構造物，請檢討符合規定，有關排氣墩部分請檢討修正符合規定。

5. 有關綠地部分，提供下列意見供依權管單位-市府綠美化景觀處及新莊區公所意見參考：

- (1) 仍請依前次會議紀錄本局都市計畫科意見（綜-15）：依土地使用分區管制要點載明，本案綠地應以不影響原地形地貌前提下妥予規劃，故請說明部面圖報告書12-3頁等是否符合上述原則。
- (2) 建議調查現況喬木，以尊重地形地貌原則下，再規劃步道路徑。

6. 景觀計畫部分：

- (1) 景觀配置圖請標示人行道系統及寬度，臨建築線側應規定應設置1.5公尺公尺人行步道部分，請加大人行步道寬度並設置喬木植栽，臨6公尺私設通路側請留設至少1.5公尺寬人行步道。
- (2) 本案1/2綠化檢討有誤，請確實依相關規定檢討。
- (3) 請於景觀配置圖、排水圖請標示人行步道、車道與鄰地之相對高程及本案絕對高程位置。
- (4) 有關本案基地抬高，並將鄰地土地整地為斜坡（報告書12-62頁）提高部分，請修正。
- (5) 本案屬山坡地，請以剖面圖說明地下室牆面是否外露對於都市視覺景觀之影響。
- (6) 有關基地抬高部分，依新北市都市設計審議原則規定檢討基地排水設施，以避免排水直接排入鄰地及地區公共排水溝。

	7. 有關本案捐贈都市更新公益設施部分，請放大圖說說明公益設施使用性、可及性及自明性以達供公眾使用，並請檢附指標指示系統，並依都市更新意見為準。 8. 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5點規定，採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及技師簽證專章檢討6公尺以下設置後，原則同意。 9. 本案申請容積移轉20%，請檢附一階容移核准函。 10. 歷次會議紀錄請詳實討，相關配置應一併配合調整修正。 11. 報告書部分： (1) 都市設計專章部分，請檢附歷次會議紀錄，修正對照表及最新1次左右修正對照圖，並於專章敘明申請放寬項目。 (2) 請依建議目錄排列，非都市設計審議事項。 (3) 圖說補附指北針、比例尺、剖立面索引、空間名稱、鄰街道路寬度、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，並請適度放大各建築平立面圖說比例。 (4) 有關本案依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提撥開放空間管理維護基金，請檢附專章檢討。 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。 (四) 本案設計單位於109年7月15日函送都審報告書到府。 八、以上提請109年8月14日本市109年度第8次大會討論。
提請確認及討論事項	一、本案依「新北市都市設計審議及土地使用開發許可審議作業要點」第3點第一項第一款第一目規定，基地面積大於6,000平方公尺且總樓地板面積大於30,000平方公尺者，經專案小組審議後，應提大會討論。 二、提請大會討論事項： (一) 開放空間。 (二) 交通規劃。
本次審查相關單位意見	一、臺北市政府捷運工程局意見(書面)：本案基地捷運新莊機廠限建範圍，緊鄰新莊機廠地錨區域為確保捷運設施結構及營運安全，本局重申前於108年10月2日第3次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議提出下述審查意見：「實施者應將本基地相關之『開挖對捷運設施之安全影響評估報告』先送『專業單位』審查同意後，再依據『大眾捷運兩側禁建限建辦法』規定檢具相關書圖文件送會本局審核」。 二、本府環境保護局意見(書面)：第3案「長群建設新莊區青山段526地號等40筆土地集合住宅新建工程」涉及環境影響評估部分： (一) 據所附資料載：基地位於本市新莊區青山段526地號等40筆土地，基地面積7,190.98平方公尺，場址位屬法定山坡地，惟非位屬重要

濕地，興建 5 幢 5 棟地上 11 層地下 5 層共 303 戶之集合住宅、公益設施，建築物高度 34.56 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。

(二)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：

1. 尚未取得雜項執照，申請開發基地毗連尚未興建完成之山坡地住宅（含申請雜項執照、建造執照中、整地、建築施工中或尚未取得使用執照），2 案以上建築物規劃連結或規劃使用相同之公共設施系統（指開發基地內之排水、污水處理系統或連通之地下停車場），合計開發面積 1 公頃以上者，該新申請案應實施環境影響評估。
2. 尚未取得建造執照，毗連之開發基地於新案申請建造執照之日前 1 年內取得建造執照，2 案以上建築物規劃連結或規劃使用相同之公共設施系統，合計開發面積 1 公頃以上者，該新申請案應實施環境影響評估。
3. 原屬不同申請人之 2 案以上，已取得建造執照，但尚未開發，而申請變更為同一申請人，合計開發面積 1 公頃以上者，應實施環境影響評估。

三、本府交通局意見(書面):前次意見已有修正，無新增意見。

四、本府工務局意見(書面):

(一)地下室水箱四周請留設淨寬(柱 $\geq$ 45cm、牆 $\geq$ 60cm)

(二)原始地形分析請依本府 104 年 3 月 9 日新北府工建字第 1040363847 號函辦理。

(三)共構複壁擋土牆請依『新北市工務局建照科業務工作手冊』檢討。

(四)請將開挖範圍套繪至 1 樓平面。

(五)請於立面圖標示避雷針。

(六)各向立剖面圖請補繪陽臺欄杆高度及屋頂平台女兒牆高度。

(七)另涉建管法令部分，仍因之建造執照掛號申請時之相關規定辦理，其檢討應由建築師就建築物工程圖樣及說明書簽證負責。

五、本府綠美化環境景觀處意見(書面):有涉景觀植栽部分，為考量後續維護，請以多年生灌木為優先考量。

六、本府都市更新處意見(書面):有關貴科請本處協助確認「新北市新莊區青山段 526 地號等 43 筆(原頂坡角段頂坡角小段 232 地號等 41 筆(原 42 筆))土地都市更新事業計畫案」(以下簡稱本計畫)法規適用日一事，回復如下：

(一)依 99 年 5 月 12 日修正公布之都市更新條例第 61 條之 1 規定(略

	以):「都市更新案申請建築執照之相關法規適用,以擬訂都市更新事業計畫報核日為準,……。」,經查本案係由長群建設股份有限公司擔任實施者,於101年10月12日申請旨案事業計畫(報核日),先予敘明。 (二)有關本案前於106年1月12日召開請銀級綠建築獎勵涉及細則第48條之執行疑義會議,其中涉及實施者欲採用103年5月1日發布實施之都市計畫新北市施行細則一節,其會議結論為「……故本案倘欲申請都市計畫法新北市施行細則建蔽率放寬之規定,須一體適用該法規,不得分割建蔽率、開挖率、綠建築獎勵等項目,……。」,爰其都市計畫法系及其土地使用管制等相關規定檢討應一體適用檢討為之。 七、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系統所示,無申請容積移轉事宜。
決議	本案依下列意見修正後通過,請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容,送本府依程序辦理核備。 一、本案屬都市更新案,其更新事業計畫報核日101年10月12日(法規適用日),本案擬適用103年5月1日實施「都市計畫法新北市施行細則」為法規適用日,都市計畫、建管等法規檢討應一體適用,後續依都市更新事業計畫核定內容為準。 二、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設置。 三、E棟北側請依新北市都市設計審議原則檢討鄰棟間隔,其建築物應自基地境界線兩側退縮至少淨寬1.5公尺以上建築,其退縮範圍內,應以淨空設計。 四、有關本案汽車位檢討提請依本府106年3月17日106年度第3次大會決議以0.66部/戶計算部分停車位數量折減部分,考量本案距離捷運迴龍站300公尺以內並以電動車位補足,原則同意。 五、有關南側鄰捷運局土地建議與捷運局協調以簡易綠美化處理,並提供路徑串聯至北側綠地。 六、考量北側既有建築物人行動線進出,建請於基地內通路內劃設標線型人行道。

案由	新苑興業、新潤興業泰山區新泰段8地號1筆土地旅館及集合住宅新建工程	案號	報告案 第一案
說明	一、申請位置：泰山區新泰段8地號1筆土地。 二、設計單位：蕭家福聯合建築師事務所 三、申請單位：新苑興業股份有限公司 新潤興業股份有限公司 四、土地使用分區：第二種商業區(建蔽率60%，容積率330%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上20層，地下5層鋼筋混凝土構造，共333戶。 (二)建築基地面積：4,423.17平方公尺。 設計建築面積：2,671.74.52平方公尺。 設計建蔽率：58.83%<60%。 (三)總樓地板面積：45,885.24平方公尺。 設計容積面積：23,354.08平方公尺。 設計容積率：527.99%(含獎勵容積)<528%。 [330%(1+20%+40%)](允建上限) (四)整體規模獎勵：2,919.29平方公尺(20%) (五)容積移轉：5,838.58平方公尺(40%) (六)新建建築各層用途如下： 地下一至五層：停車空間。 地上一層：店鋪、管委會空間。 地上二層：店鋪。 地上三至十二層：旅館、集合住宅、一般事務所。 地上十三至二十層：集合住宅。 屋突一至三層：樓電梯間、機房。 (七)停車空間：應設汽車333輛，實設汽車364輛(自設31輛) 應設機車333輛，實設機車333輛 應設機車50輛，實設機車68輛(自設18輛)。 (八)餘詳報告書。 六、法令依據：本案依據「變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」第31點規定，申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)本案設計單位於109年1月22日提送都審報告書到府，提請109年3月6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)： (1)本案為第1類建築物，規劃旅館、集合住宅及事務所共333戶，設置汽車停車位364席，機車停車位333席，以達提送交評門檻，本案已提送交評，本局業於109年2月24日函覆業者依審		

查意見修正，請業者提送修正報告續審。

- (2)請確實評估基地停車供需，後續不得要求於路邊增設停車位。
 - (3)基地無障礙停車位請盡量避免跨約車道與鄰近電梯，另請補充自行車進出動線。
 - (4)本案基地規劃設置旅館與辦公室，建議設置計程車臨停區或訪客臨停區，請一併說明旅館是否有團客進出需求，並建議留設大客車臨停上下車處，又基地設置有店鋪與旅館，請增設裝卸貨車位。
 - (5)考量基地住宅常有物流宅配臨停需求，建議於基地1樓平面規劃設置短時臨停車位。
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新泰段8地號等1筆土地，基地面積4,423.17平方公尺，使用分區為第二種商業區，興建1棟地上20層地下5層共333戶之店鋪、旅館、集合住宅、一般事務所，建築物高度66.5公尺(與建造執照申請書所載2幢3棟地上20層地下5層共393戶之店鋪、旅館、集合住宅，建築物高度66.3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。
3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案前經本府109年1月14日新北府城開字第1082343807號函書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積40%(5,838.58平方公尺，接受基地連接道路寬度30公尺/臨路條件20%+接受基地內部條件18%+接受基地外部環境改善項目2%)，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積40%之上限(5,838.58平方公尺，位於整體開發地區，非位於法定山坡地範圍，超出部分自願無償捐贈)。
4. 本府城鄉發展局都市設計科意見：有關本案作旅館使用部分，經檢視目前未合理規劃旅館服務空間及動線(大廳、餐廳、備品室、員工辦公室…等)，為確保符合實際使用需求，請依申設旅館相關規定合理規劃。
5. 旅館棟：
- (1)本案倘後續申請設置旅館招牌，請逕依建管規定辦理。
 - (2)商業使用與住宅使用之立面形式請配合內部使用機能規劃設計。
 - (3)請分別加強不同用途之建築立面語彙規劃設計。
 - (4)大廳及店鋪應實質區劃，或取消誤植相關文字。
 - (5)請於平面圖合理確實規劃並標示旅館服務及後場空間及客房內衛浴空間，另請取消平面圖客房編號。
6. 辦公棟：
- (1)依新北市都市設計審議原則第4點第3目規定：商業區作為一般事務所使用，以不隔間為原則，其機房、衛生設備、茶水間、陽台等服務空間應集中留設公共服務核內，本案之衛生

設備請集中設置。

(2)請於公寓大廈規約內加註供商業使用空間後續不得違規使用。

7. 請以專章說明依都市計畫法新北市施行細則，商業區作住宅使用之檢討。
8. 本案申請屋脊裝飾物部分，依新北市都市設計審議原則第5點規定，高度以不超過6公尺並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構安全計算及簽證後，補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，原則同意。
9. 依新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點規定，騎樓仍屬公共開放空間，有關開放空間管理維護基金金額及面積計算部分，請釐清並修正。
10. 沿街面植栽喬木請配合行穿線調整位置。另請補充基地周邊開放空間及通學步道等圖說，並確保整體人行動線之串聯。
11. 有關逃生避難開口方向防火區劃等，請依建管規定檢討。
12. 請於基地北側鄰棟間隔範圍增設夜間照明及街道家具設置。
13. 汽機車車道寬度於人行道出入口處應縮減為6公尺以下。倘申請機車數量大於100部，出入口得以8公尺以下設置，本案申請機車數量為333部，出入口請縮減至8公尺以下設置。
14. 考量垃圾清運動線順暢，地下1層垃圾車位設置於鄰近垃圾儲藏空間，並避免清運動線跨越車道。
15. 地下1層無障礙車位請設置於臨近梯廳處。
16. 空調室外機得設置於陽台、雨遮或過梁上，惟應遮蔽美化並標示冷媒管進出外牆開孔之位置。
17. 報告書部分：
 - (1)請補附容移一階評點表。
 - (2)請補附基地西側景觀剖面檢討圖說。
 - (3)6-2頁景觀剖面檢討請分別標示樹穴及人行道寬度，另剖面圖喬木標示模糊，請修正。
 - (4)6-3頁請補充標示並說明無法綠化範圍及面積，引用法規檢討名稱錯誤，請修正。
 - (5)燈具配置請以一張圖說詳細標示燈具位置。
 - (6)請刪除第7章建管法令及高度比檢討。
 - (7)請刪除取消圖面避雷針設置。
 - (8)開放空間管理維護基金請詳實填列面積，並由建築師及起造人親簽用印。
18. 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。
19. 相關單位意見請酌參。
20. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

(二)本案設計單位於109年4月1日檢送修正後報告書到府辦理核備程

序，惟經檢視核備報告書內容涉及專章檢討屋脊裝飾物型式變更、部分基地新增景觀高牆、建築配置調整及立面主要型式變更等事項，應續提送專案小組確認，提請109年5月12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. 本府環保局意見(書面)：「新苑興業、新潤興業泰山區新泰段8地號1筆土地旅館及集合住宅新建工程」涉及環境影響評估部分，仍請依照本局109年2月20日新北環規字第1090270808號函辦理。

2. 本府交通局意見(書面)：

(1)請說明旅館是否有團客進出需求，並建議留設大客車臨停上下車處。

(2)請說明裝卸貨車位的尺寸。

(3)考量基地住宅常有物流宅配臨停需求，建議於基地1樓平面規劃設置短時臨停車位。

3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案前經新北市政府109年3月10日新北府城開字第1090385135號函書面要件確認及試算並排定109年3月17日辦理現地會勘在案，接受基地為基準容積之40%【5,838.58平方公尺，接受基地連接道路寬度30公尺/臨路條件20%+接受基地內部條件18%+接受基地外部環境改善項目2%】，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積40%之上限(5,838.58平方公尺，位於整體開發地區，非位於法定山坡地範圍，超出部分自願無償捐贈)。

4. 請以專章說明都市計畫法新北市施行細則第17條，商業區做住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積之檢討，並確實逐層檢討商業使用之容積樓地板面積。

5. 旅館棟：

(1)本案倘後續申請設置旅館招牌，請逕依建管規定辦理。

(2)商業使用與住宅使用之立面形式請配合內部使用機能規劃設計，並於辦公棟加大窗戶寬度。

(3)請分別加強不同用途之建築立面語彙規劃設計。

(4)經檢視目前未合理規劃旅館服務空間及動線(大廳、餐廳、備品室、員工辦公室…等)，為確保符合實際使用需求，請合理規劃餐廳、備品室及員工辦公室，另請取消平面圖客房編號。

6. 辦公棟：

(1)本案作為一般事務所使用，經檢視公共使用之廁所衛生設備與茶水間數量及規模未合理規劃且位集中設置，請集中設置公共廁所及茶水間之空間於公共服務核中。

(2)為確保使用用途之合理性及避免後續違規使用，請取消各單元管道間設置並集中設置。

- (3)為避免陽台後續違規使用，請集中並設置於公共空間。
7. 本案申請屋脊裝飾物部分，依新北市都市設計審議原則第5點規定，高度以不超過6公尺並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構安全計算及簽證後，補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，原則同意。
8. 空調室外機得設置於陽台、雨遮或過梁上，惟應遮蔽美化並標示冷媒管進出外牆開孔之位置，請於空調剖面圖標示冷媒管開孔位置。
9. 交通運輸系統：
- (1)無障礙車位動線應避免跨越車道，以確保通行安全。
- (2)裝卸及臨停車位：應考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸空間、訪客及郵務臨停車位並配合服務動線規劃。該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移，考量本案部分作為商業使用，請依新北市都市設計審議原則留設裝卸車位及訪客車位，並請補充標示地下層停車位編號。
- (3)汽機車車道寬度於人行道出入口處應縮減為6公尺以下。倘申請機車數量大於100部，出入口得以8公尺以下設置，本案申請機車數量為333部，出入口請縮減至8公尺以下設置，請於圖面補充標示車道出入口尺寸。
- (4)地下層停車位數量及位置應配合建築物內部使用機能分配及規劃。
- (5)經本府交通局交評同意之停車管理計畫，於公寓大廈管理規約內加註載明使用。
10. 景觀計畫：
- (1)請依「新北市都市設計審議原則」第2點第1款規定檢討，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，請於景觀剖面圖標示基地內外高程，以利審閱。
- (2)有關基地北側設置景觀牆部分請調降後逕依建管規定辦理。
11. 依都市設計審議原則規定，車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質，其高程應與相鄰人行空間一致，請補附車道南北向剖面檢討，以確保車道與人行步道順平無高差。
12. 有關本案樓層高度部分，請逕依建管規定檢討。
13. 報告書部分：
- (1)修正對照表旅館棟第五點檢討報告書頁碼錯誤，請修正。
- (2)1-1、1-3頁後之空白頁版面配置錯誤，請修正。
- (3)開放空間管理維護基金計算，請由建築師及起造人正本用印簽章，並請各別補充標示公共開放空間範圍面積。
- (4)請釐清基地西側10公尺計畫道路名稱，並於報告書內一併修正。

	(5)5-1頁，實設汽機車位文字錯誤，請修正。 (6)5-5頁，請取消建築物立面廣告招牌設置。 (7)景觀剖面B、E，無遮簷人行步道尺寸應為4公尺，目前標示錯誤，請釐清並修正。 (8)無法綠化面積檢討頁面請編排於綠化檢討頁面後，以利審閱。 (9)本案各層平面配置圖機電設備位置無法對照，請釐清並修正。 (10)地下1層及地上1層平面圖部分柱位尺寸不一致，請釐清並修正。 (11)請刪除第7章建管法令檢討。 (12)請於立面圖補標示基地內外高程及退縮範圍尺寸，以利審閱。 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. 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。 (三)本案經設計單位於109年5月19日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於109年7月1日新北府城設字第1090919873號函先行同意核備在案。 八、以上提請109年8月14日本市109年度第8次大會報告。
作業單位建議	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	漢翔開發新莊區信華段二小段12地號等9筆土地店鋪集合住宅新建工程	案號	報告案 第二案
說明	一、申請位置：新莊區信華段二小段12、14、15、16、17、18、19地號及泰山區信華段一小段7、8地號等9筆土地 二、設計單位：富昱建築師事務所 建築師：胡富傑 三、申請單位：漢翔開發有限公司 負責人：范乾進 四、土地使用分區：第三種住宅區(建蔽率50%，容積率210%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上15層地下5層鋼骨混凝土構造，共156戶。 (二)建築基地面積：2,141.57平方公尺。 設計建築面積：744.86平方公尺。 設計建蔽率：35.74%≤50%。 (三)總樓地板面積：15,545.28平方公尺。 設計容積面積：6,745.88平方公尺。 設計容積率：314.99%≤315%(含獎勵容積) 〔210*(1+30%+13.62%+6.38%)〕(允建上限) (四)容積移轉面積：1,349.19.35平方公尺(30%)。 (五)捐贈公益設施獎勵面積：612.42平方公尺(13.62%)。 (六)開放空間獎勵面積：287.04平方公尺(6.38%)。 (七)新建建築各層用途如下： 地下五至地下二層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：店鋪、門廳、管委會空間。 地上二層：公益設施(社會住宅)。 地上三至十五層：集合住宅。 屋突一至三層：機械室、水箱。 (八)停車空間：應設汽車150輛，實設155輛(自設5輛)。 應設機車156輛，實設156輛。 應設自行車24輛，實設24輛。 (九)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案係依據「變更新莊(塹仔圳地區)(三期防洪折遷安置方案)細部計畫」第31條：「本計畫區之建築基地申請建築執照時應先經台北縣都市設計審議委員會審議通過後始得核發建造執照…」規定，爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)本案設計單位於109年2月11日提送都審報告書到府，提請109年3月13日專案小組審議，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。 1. 本府交通局意見(書面)：		

(1) 停車場出入口：

- A. 仍請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含車道寬度/坡度、緩衝空間、轉彎處截角圓弧、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。
- B. 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。
- C. 停車場出入口兩側植栽建議移至他處，避免影響車輛出入之行車視線。
- D. 請補充本案基地周遭各建案之停車場出入口是否與本案停車場出入口有所衝突。

(2) 動線：外部動線規劃部分，請以連續線段標示汽車、機車、自行車及人之進/離場動線規劃，應依循周邊道路車道配置、標誌標線及基地停車場出入口車道配置行駛，且應避免交織。

(3) 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，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. 本案機車及自行車格位請逐一編號以利檢視。

2. 本府工務局意見(書面)：

(4) 建築法令：

- A. 屋脊裝飾物請確實依建築技術規則第1條第10款檢討或併案申請都審委員會審查。
- B. 請檢討框架投影面積規定。
- C. 完整說明地段號。
- D. 建築面積如何計算，請於壹層平面圖上色區分範圍。
- E. 梯廳範圍與管委會使用空間並無區隔，請釐清後修正。
- F. 空間名稱請依建築技術規則標示。
- G. 依建築技術規則公共建築物行動不便者使用設施規定檢討。
- H. 請檢討逃生之步行距離及重複步行距離。
- I. 騎樓或無遮簷人行道請依「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」檢討。
- J. 立面請標示窗台高度(高度不得小於1.1M*)。
- K. 無障礙升降梯前須留設150CM迴轉空間。
- L. 公寓大廈規約請說明版本並將相關事項(禁止二工、監視系統、安全維護裝置及承諾事項等)納入規約。
- M. 請檢討無障礙建築物(設施設備)。
- N. 水箱四周請留設淨寬 $\geq 60\text{cm}$ 。
- O. 請將開挖範圍套繪至1樓平面。

P. 請詳列各層面積及容積樓地板面積計算式。

Q. 檢討各樓層梯間與排煙室、梯間與陽台之面積規定。

R. 立面請標示避雷設備。

(5) 其他：另涉建管法令部份，仍應依建造執照掛號申請時之相關規定辦理，其檢討應由建築師就建築物工程圖樣及說明書簽證負責。

3. 本府環境保護局意見(書面)：第1案「漢翔開發新莊區信華段二小段12地號及泰山區信華段一小段7地號等9筆土地店鋪、集合住宅新建工程」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信華段二小段12、14、15、16、17、18、19地號及泰山區信華段一小段7、8地號等9筆土地，基地面積2,141.57平方公尺，興建1幢1棟地上15層地下6層共166戶之店鋪、集合住宅，建築物高度49.90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。

4. 本府城鄉發展局住宅發展科意見(書面)：

(1) 住宅單元(A9、A10、A12)一房型調整為套房，考量未來實質使用，請協助調整規劃設計，A10陽台採光面過小請一併調整。

(2) 住宅單元(A2、A12)考量馬桶及管道間位置與樑是否有衝突、住宅單元(A1、A2、A3、A5、A6、A7、A8、A9、A10、A11、A12)陽台及廚房管道間未設置，請實施者確認。

(3) 住宅單元(A6、A7)房型因設計為無障礙空間，房間應考量輪椅放置位置，且陽台空間狹窄不利身障者使用，建議陽台加深使用。

(4) 住宅單元(A5)走道動線請再檢討、住宅單元(A2、A3)入口大門請重新設計，減少對住宅單元(A1、A5)出入干擾。

(5) 請檢討各房型陽台配置合理性(須包含冷氣室外機、熱水器、曬衣架容納空間等)。

5. 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，本案查有申請紀錄，本案已於109年1月14日辦理容移會勘，業經本府養護工程處分以109年2月24日新北養勞字第1094849535號函、新北養勞字第1094849536號同意受贈，惟查本市新莊區幸福段257地號土地有私設斜坡道，俟新莊區公所確認清除完竣後依規定辦理會勘完成事宜。

6. 法規檢討：

(1) 本案法令適用日為108年6月28日，目前以新北市都市設計審議原則108年9月28日發佈實施有誤，請修正；另相關法規檢討請標示法規版本日期。

(2) 土地使用分區管制要點檢討有誤，請詳實檢討修正。

A. 開挖率檢討依應土地使用分區管制要點第5點規定，其開挖率不得超過建蔽率加基地面積10%。

B. 本案不符合土地使用分區管制要點第 25 點得申請開放空間獎勵條件，請洽都市計畫主管機關確認。

C. 土地使用分區管制要點相關附圖，請標示本案基地位置檢附之。

(3) 請依新北市都市計畫法施行細則第 48 條獎勵義務不得重覆規定檢討。

7. 開放空間：

(1) 全街廓圖、景觀配置圖請補標示公有人行道、行穿線及樹種等相關位置及尺寸，以利開放空間整體規劃。

(2) 本案依土地使用分區管制要點規定不得申請開放空間獎勵，請修正。

(3) 開放空間請設置街道家具供人休憩停留，並設置開放空間告示牌。

(4) 為考量鄰地串接，請沿建築線設置 1.5 公尺植栽帶、2.5 公尺人行通道及 1.5 公尺植栽帶。

(5) 本案綠化面積檢討覆土深度需達 1.5 公尺以上，請詳實依土地使用分區管制要點規定檢討標示。

8. 交通規劃：

(1) 請依都市設計審議原則規定：車道出入口之鋪面，其色系應與人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差。

(2) 請依都市設計審議原則規定檢討標示車道出入口寬度，以符合車道破口 8 公尺規定，請修正。

(3) 車位檢討有誤，請依都市設計審議原則規定檢討設置。

(4) 請依都市設計審議原則規定留設垃圾車位及裝卸車位，倘依 108 年 9 月 28 日都市設計審議原則檢討需留設臨停車位。

9. 本案申請屋脊裝飾物審議，依新北市都市設計審議原則第 5 點規定，採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，且高度以不超過 6 公尺為原則，並應依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架，原則同意。

10. 申請裝飾柱審議：未檢附專章檢討，並請依本府工務局建管規定檢討。

11. 有關捐贈社會住宅部分：

(1) 申請放寬社會住宅共用門廳、電梯及出入口部分，原則同意。

(2) 申請公益設施樓層高度原則同意以 3.2 公尺設置，高於社區住宅規劃高度 3.1 公尺。

(3) 請依本府 108 年 5 月 23 日新北府城規字第 1080910972 號令檢討公益設施管理維護基金。

(4) 本案辦理都市設計審議核備前請經本府城鄉發展局住宅發展科確認。

12. 報告書部分：

- (1) 面積表請詳實標示車位檢討。
- (2) 開放空間管理維護基金有誤，請釐清。
- (3) 報告書封面及製作，報告書內容請依建議目錄排列，於圖說補附指北針、比例尺、剖立面索引、空間名稱、鄰街道路寬度、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。

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。

(二) 本案設計單位於109年3月27日提送都審報告書到府，提請109年4月22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)：

- (1) 本案為第1類建築物，規劃156戶，設置汽車停車位156席、機車停車位156席，已達提送交評門檻，請依規定提送交評。
- (2) 停車場出入口：仍請於出入口與聯外道路口設置安全警示設施，及最大進出車輛轉彎軌跡分析，確保車輛出入安全。
- (3) 動線：請補充聯外道路車道配置標誌標線，以利確認進出動線。

2. 本府工務局意見(書面)：

(1) 建築法令：

- A. 請檢討有無騎樓或無遮簷人行道規定。
- B. 建築面積如何計算，請於壹層平面圖上色區分範圍。
- C. 請依建築技術規則公共建築物行動不便者使用設施規定檢討。
- D. 立面請標示窗台高度及避雷設備。
- E. 地上一層樓梯防火門開啟方向，請依建築技術規則檢討。
- F. 無障礙升降梯前須留設1.5m迴轉空間。
- G. 請檢討各樓層梯間與排煙室；梯間與陽台之面積規定。

(2) 其他：另涉建管法令部份，仍應依建造執照掛號申請時之相關規定辦理，其檢討應由建築師就建築物工程圖樣及說明書簽證負責。

3. 本府城鄉發展局住宅發展科意見(書面)：

(1) 住宅單元：

- A. 住宅單元(A2、A12)考量馬筒及管道間位置與樑是否有

衝突，請實施者確認。

- B. 住宅單元(A1、A6、A7)室內面積及房型配置不合理，住宅單元(A5)走道動線請再檢討，考量未來實質使用，請調整規劃設計。
- C. 請重新規劃陽台開門方向，及確認陽台深度至少 1.5 公尺以上，以利後續使用。
- D. 請以固定模矩及大小家具(例如沙發、衣櫃及書桌等)進行配置。

(2) 汽車位: 考量未來承租住戶使用需求，請協助調整至其他樓層。

- 4. 本府環境保護局意見(書面): 第1案「漢翔開發新莊區信華段二小段12地號及泰山區信華段一小段7地號等9筆土地店鋪及集合住宅新建工程」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信華段二小段12、14、15、16、17、18、19地號、泰山區信華段一小段7、8地號等9筆土地，基地面積 2,141.51 平方公尺，興建1幢1棟地上15層地下5層共156戶之店鋪、集合住宅，建築物高度49.90公尺，場址非位於重要濕地範圍內，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。
- 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案前於109年3月31日新北府城開字第109051448號函確書面要件、可移轉容積量並完成送出基地現地勘查在案，申請移入容積為1,177.47平方公尺，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限(1,569.96平方公尺，位於整體開發地區，超出部分無償捐贈)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結為準。
- 6. 法規檢討: 本案建造執照申請為108年6月28日，倘欲適用108年9月18日新北市都市設計審議原則，請於建造執照申請書備註。
- 7. 開放空間獎勵：
 - (1) 本案申請沿街步道式開放空間，請沿建築線設置 2 公尺植栽帶後再分別設置 3 公尺人行通道及 2 公尺植栽帶，另考量開放空間內設置多條南北向植栽綠帶，請設置東西向出入空隙，以達開放空間橫向連結。
 - (2) 另臨建築物側獎勵範圍植栽帶請以深度 2.5 公尺以內設置，並增加街道家具供公眾休憩停留。
 - (3) 建築物一樓為住宅用途使用(住宅、住宅門廳、公共服務空間…等)，須留設 2 公尺淨寬緩衝空間，該緩衝空間不得計入開放空間有效面積，請檢討並符合規定。
 - (4) 東側樹種種植方式請比照西側配置。
- 8. 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，請標示人行步道、車道與鄰地之相對高程及本案絕對高程位置，檢討並符合規定。 (2) 依「新北市都市設計審議原則」，車道出入口之鋪面之車道磚，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，請檢附2向剖面圖標示檢討。 (3) 全區街廓配置圖說請清晰標示，並請標示與週邊環境之關係(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. 本案申請裝飾柱審議，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寬度不得大於2公尺，請依建管規定檢討，無涉及放寬事項。 10. 管委會空間與梯廳請實質區隔設置，並依建管規定檢討。 11. 開挖率請依建管規定檢討。 12. 請依都市設計審議原則規定留設裝卸車位及臨停車位，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。 13. 歷次會議決議請逐條詳實修正。 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. 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。 (三) 本案經設計單位於109年6月17日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於109年7月2日新北府城設字第1091149911號函先行同意核備在案。 八、以上提請109年8月14日本市109年度第8次大會報告。
作業單位建議	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	遠東資源開發板橋區亞東段 998、1004-1、1005-1、1006-7 地號等 4 筆土地立體停車場新建工程	案號	報告案 第三案
說明	一、申請位置：板橋區亞東段 998、1004-1、1005-1、1006-7 地號等 4 筆土地。 二、設計單位：姜樂靜建築師事務所 三、申請單位：遠東資源開發股份有限公司 四、土地使用分區：停車場用地(建蔽率 80%，容積率 960%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上 9 層地下 2 層，鋼筋混凝土造。共 1 戶。 (二)建築基地面積：6,010 平方公尺。 設計建築面積：2,879.37 平方公尺。 設計建蔽率：47.91%≤80%。 (三)總樓地板面積：29,913.51 平方公尺。 設計容積面積：340.2 平方公尺。 設計容積率：5.66%≤960% (法定上限)。 (四)新建建築各層用途如下： 地下二層至地上九層：停車空間。 (五)停車空間：應設汽車 93 輛，實設 883 輛(自設 790 輛)。 實設機車 178 輛。 (六)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案依據「擬定板橋都市計畫(部分乙種工業區、捷運系統用地為通訊數位專用區、醫療專用區、變電所用地、停車場用地、公園用地、道路用地)細部計畫案」土地使用分區管制要點第 7 點，申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)本案設計單位於 108 年 12 月 24 日提送都審報告書到府，提請 109 年 2 月 11 日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。 1. 本案尚未申請建造執照，都市計畫法新北市施行細則請 108 年 7 月 3 日發布實施內容檢討。另請補充檢討有關變更都市計畫協議書內容，確保符合承諾及提供公共停車位之規定。 2. 請補充本案辦理交通影響評估情形。 3. 請補充都市計畫協議書內容檢討，以釐清本案建築開發是否涉及協議事項。 4. 本案北側請依都市計畫規定留設帶狀開放空間及節點廣場。		

5. 本案於基地內現有通路側設置備用出口，請補充說明使用方式，以確保不影響人車動線。
6. 依本計畫區都市設計準則喬木數量檢討有誤，請修正。
7. 車道寬度位於退縮開放空間範圍請維持寬度於 8 公尺以下。
8. 沿街樹穴寬度請以 1.5 公尺等寬設置以延續街道景觀。
9. 本案退縮人行空間大於 6 公尺，應種植雙排大型喬木。
10. 人行步道或開放空間範圍喬木樹穴深度應達 1.5 公尺，且完成面應於人行道順平無高差，樓板請配合樹穴深度降板處理。
11. 有關都市計畫法新北市施行細則第 43 條綠化面積檢討部分，「無法綠化之面積」請依市府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函列舉項目辦理，請修正。
12. 請補充標示說明基地內外通行之動線，說明行穿線、人行道等規畫方式。
13. 有關基地之節點，請依都市計畫規定留設節點廣場(最小面積 200 平方公尺以上最小寬度 10 公尺以上)。並請補充說明與基地周邊人、車道關係。
14. 立體綠化部分，請補充說明後續管理維護方式及構架，並考量日照與各向立面之植栽種類，以確保建築物後續能有長期妥適之維護管理。
15. 有關園區夜間開放 200 席供附近民眾停車使用部分，建議以接近地面層部分規劃。另一層停車動線部分因管理員室周邊車道較窄，請以設計方式加強使用安全。另機車車道與垂直動線周邊請加強視覺穿透性設計。
16. 請再考量基地周邊所產生之機車停車需求，並適度增加機車停車位。
17. 標準層平面圖加強說明人行動線進出方式之說明。
18. 請依規定標示檢討垃圾車暫停車位及空間。
19. 報告書部分：
 - (1) 報告書請依最新範本製作。
 - (2) 提案單請載明戶數。
 - (3) 法規檢討都市計畫法新北市施行細則第 45 條(都市設計審議條件)檢討回應有誤，請修正。
20. 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。
21. 相關單位意見請酌參：
 - (1) 本市交通局意見(書面)：
 - A、本案臨路與停車場間道路建議增加照明，矮燈照明範圍恐致進出口車道部分照明不足。
 - B、建議車輛進出警示燈增設，另建議增加 CMS 顯示車輛停

	車剩餘格位，以免停車車輛盲目進出影響平面交通。 C、本案各樓層汽車上下動線標示建議釐清，另第 9 層部分標示全部為下樓，文字請修正。 D、另本案停車格位為 906 格，身障格位設置數量為 $906 \times 0.02 = 18.12$ 席，建議增設 19 席以符合身心障礙者權益保障法及相關法令規範。 E、建議各樓層停車場配置標示格位數量，俾利檢視。 F、上下車道為 5.2 米 請補充場內車道寬度，另行人空間規劃與車道重疊，建議以有色鋪面標示行人通行之空間。 G、考量基地周邊鄰近亞東醫院，後續仍建議提送交評過局審查。 (2) 本市環境保護局意見(書面)：基地位於本市板橋區亞東段 998、1004-1、1005-1、1006-7 地號等 4 筆土地，場址非屬重要濕地，基地面積 6,010 平方公尺(謄本面積)，興建 1 幢 1 棟地上 9 層地下 2 層之立體停車場，建築物高度 32.3 公尺。經查該案係屬「遠東通訊數位園區(重新辦理環境影響評估)環境影響說明書」範圍內，其審查結論前經新北市政府 104 年 1 月 13 日新北府環規字第 10325099911 號公告在案。後經本局 107 年 12 月 22 日新北環規字第 107244590611 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 104 年 1 月 13 日新北府環規字第 10325099911 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。 (3) 本市城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案係屬板橋都市計畫之停車場用地，尚無多目標使用，經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統亦無申請紀錄。 22. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 (二) 本案經設計單位於 109 年 5 月 28 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 109 年 7 月 3 日新北府城設字第 1090515449 號函先行同意核備在案。 八、 以上提請 109 年 8 月 14 日本市 109 年度第 8 次大會報告。
作業單位建議	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	呂致毅等 6 人八里區中山段 1347-1 地號 1 筆土地集合住宅新建工程	案號	報告案 第四案
說明	一、申請位置：八里區中山段 1347-1 地號 1 筆土地。 二、設計單位：蔡廷芳建築師事務所 建築師：蔡廷芳 三、申請單位：呂致毅等 6 人 四、土地使用分區：第三種住宅區(建蔽率 50.0%，容積率 200.0%) 五、設計概要： (一)設計內容：地下 1 層，地上 4 層，鋼筋混凝土構造，共 8 戶。 (二)建築基地面積：1,168.59 平方公尺。 (三)設計建築面積：562.73 平方公尺。 設計建蔽率：48.15%≤50.0%。 (四)總樓地板面積：2,126.77 平方公尺。 設計容積面積：1,609.98 平方公尺。 設計容積率：137.77%≤200.0%(法定上限)。 (五)新建建築各層用途如下： 地下一層：停車空間、機房。 地上一層至地上四層：集合住宅。 屋突一層：樓電梯間。 屋突二層：水箱。 (六)停車空間：應設汽車 9 輛，實設 10 輛(自設車位 1 輛) 應設機車 8 輛，實設 10 輛(自設車位 2 輛)。 應設機車 2 輛，實設 2 輛。 (七)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案係依據「變更臺北港特定區計畫細部計畫(修訂土地管制要點第六點)第二十點本計畫地區皆應先經新北市都市設計審議通過後方得申請建築執照，爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)本案設計單位於 109 年 4 月 10 日函送都審報告書到府，提請 109 年 4 月 27 日專案小組審查，會議決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。 1. 本府工務局意見(書面)： (1)陽台外緣裝飾性質之柱、版、透空欄柵審查原則請確認檢討版本。 (2)地下 1 層請確認無障礙機車車道寬度。 (3)請釐清 1 樓空間屬性(梯廳或自行車停車空間)。		

- (4)陽台請依規定設置欄杆及檢討建蔽面積及容積。
- (5)建築面積請核實檢討。
- (6)衣帽間請依技規檢討不超過該層樓地板面積 1/8 為原則。
2. 本府交通局意見(書面):
 - (1)按面積計算表,基地開發僅作集合住宅使用,實設汽車位 10 席、機車位 10 席,未達應提交評門檻;惟後續倘依相關規定檢討停車空間後達「建築物交通影響評估準則」應提交評標準,則應依規定送審。
 - (2)報告書 P19、28、33、54,於法規檢討及面積計算式之汽、機車停車位實設、自設及共計設置機車位之表述方式,請再檢視修正,以利汽、機車位數量前後對照一致。
3. 本府環境保護局意見(書面):基地位於本市八里區中山段 1347-1 地號等 1 筆土地,使用分區為第三種住宅區,基地面積 1,168.59 平方公尺,興建 2 棟地上 4 層地下 1 層共 8 戶之集合住宅,建築物高度 14.82 公尺,依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定,倘經目的事業主管機關確認非屬重要濕地,則無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定,仍應實施環境影響評估。
4. 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。
5. 法規分析:
 - (1)法規分析請說明對應頁數及檢討結果,請清楚說明引用法條依據。
 - (2)停車位檢討請依都市計畫法新北市施行細則、建築技術規則、新北市都市設計審原則等法規檢討說明並檢附計算式說明。
 - (3)土地使用分區管制要點請以最新版本檢討,並請確實檢附圖例及表格。
 - (4)新北市都市設計審議原則第八點景觀計畫請逐條檢討說明。
 - (5)依新北市都市設計審議原則規定沿地界線需退縮 1.5 公尺建築,退縮部分不得設置構造物。
6. 屋脊裝飾物請檢附技師親簽及用印資料。
7. 陽台外緣裝飾柱及雨遮檢討,請依建管規定辦理。
8. 第五章建築計畫請逐頁說明圖名及內容。
9. 請補充說明垃圾暫存所需之操作空間。
10. 考量車輛進出安全,請於車道出入口設置警示標誌,以維護安全。
11. 車道出入口牆面請請加強透空性設計,以維護人車動線安全。
12. 景觀計畫
 - (1)前院空間請以雙排喬木設置,並請前院配置草皮及灌木等景

	觀設施，以維護生物多樣性環境。 (2)考量基地兩側與鄰地空地串連，以維護人行步道通行安全，穿連鄰地部分地坪請以硬鋪面材質設置，並須順平設置，請以剖面圖說明高程差。 (3)燈具請檢附種類及數量檢討，並請增設景觀高燈，以維護夜間行走安全。 (4)屋突一層於女兒牆外側種植假儉草，請說明日後維護管理計畫，另請說明女兒牆設置 80 公分牆及 40 公分欄杆，請說明安全維護計畫，並請以剖面圖說明。 (5)請依規定確實檢討綠化面積。 13. 空調主機設置台數，請考量住戶日後使用習慣設置，並給予適當保養維護空間及遮蔽。 14. 請檢附公寓大廈管例規約及公共開放空間管理維護執行計畫表請申請人及建築師親簽用印。 15. 報告書部分： (1)平面圖法規檢討請刪除。 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. 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。 (二)本案經設計單位於 109 年 6 月 1 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 109 年 7 月 3 日新北府城設字第 1091015496 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 109 年 8 月 14 日本市 109 年度第 8 次大會報告。
作業單位意見	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	新北市政府城鄉發展局土城區大安段731-5地號1筆土地土城大安段青年社會住宅新建統包工程	案號	報告案 第五案
說明	一、申請位置：土城區大安段731-5地號1筆土地 二、申請單位：新北市政府城鄉發展局 局長：黃一平 三、設計單位：黃孟偉建築師事務所 負責人：黃孟偉 四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率50%，容積率240%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上10層地下3層，鋼筋混凝土構造，共89戶。 (二)建築基地面積 ：1,849.05公尺。 設計建築面積 ：762.4平方公尺。 設計建蔽率 ：41.26%≤60%。 (三)總樓地板面積 ：10,693.39平方公尺。 設計容積面積 ：6,193.84平方公尺。 設計容積率 ：335.21%≤360%(240%*1.5)(法定上限) (四)都市計畫法新北市施行細則39-1條:6,656.58平方公尺。 (五)新建建築各層用途如下： 地下二層至三層 :停車空間、機械室 地下一層 :防災避難室兼停車空間、機械室 地上一層 :托育中心、梯廳、管委會空間 地上二層 :社會住宅、托育中心 地上三層至十層 :社會住宅 屋突一層至二層 :樓電梯間、機械室 屋突三層 :樓梯間、水箱、機械室 (六)停車空間：應設汽車42輛，實設43輛。(自設1輛) 應設機車88輛，實設90輛。(自設2輛) 應設自行車14輛，實設14輛。 (七)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案係依據「擬定土城都市計畫(大安段733地號等5筆土地集忠義段447地號1筆土地)細部計劃書」第8點：「本計畫區開發應先經新北市都市設計審議委員會依『新北市都市設計審議原則』，審議通過後方得申請建造執照及施工，變更建造執照時亦同。」，爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過：本案設計單位於109年2月24日提送都審報告書到府。 (一)本案設計單位於109年2月24日提送都審報告書到府，提請109年3月19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)：據所附資料載：基地位於本市土城區大安段731-5地號1筆土地，場址非未屬重要濕地範圍內，基地面積1,849.05平方公尺，興建1幢1棟地上10層地下3層共89戶之多戶住宅，建築物高度36.00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) 報告書中表 5-1 各樓層社會住宅戶數加總與本案說明 88 戶不合，請再重新確認。
- (2) 本案設有托育中心、社會住宅(76 戶)，僅規劃設置 44 汽車停車位，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；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。
- (3) 本案設有托育中心，故請補充說明並詳實評估所設汽、機車停車位是否滿足員工與家長接送所衍生停車需求及臨停空間規劃(包汽機車活動線、停靠區)，並請確實將基地臨停內部化處理，減少對周邊道路衝擊，並嚴禁有車輛外溢之情形，且不得申請繪設路邊停車格。
- (4) 請補充本案基地周遭各建案之停車場出入口與本案停車場出入口之距離及是否設置相關警示設施，另補充車輛進出軌跡圖。

3. 本府城鄉發展局住宅發展科意見(書面):

- (1) 本市社宅住戶停車需求經統計約為法車之 30%~50%，加計 20% 之公共車位，尚未達法車數量，故社宅部分停車數量以法車計算。
- (2) 本科其餘意見同 109 年 3 月 16 日基本設計書圖審查會議，請規劃單位依意見修正。

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管理系統，本案無申請容積移轉紀錄。

5. 本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面):

- (1) 依通知單所附報告書內容所示，本案基地(土城區大安段 731-5 地號土地)係屬土城都市計畫內之住宅區，且尚未申請建造執照，故應依 108 年 7 月 3 日修正發布「都市計畫法新北市施行細則」(以下簡稱細則)及 102 年 12 月 20 日核定實施「擬定土城都市計畫(大安段 733 地號等 5 筆土地及忠義段 447 地號 1 筆土地)細部計畫」案土地使用分區管制要點(以下簡稱土管)規定辦理。
- (2) 經查細則第 42 條停車位檢討內容與土管第 7 條及報告書第 3-10 頁內容不一致，請修正法定汽車位及實設汽車位等內容，且依本局 106 年 12 月 13 日召開「都市計畫區工業區檢討變更設置公共停車空間研商會議」結論，本案社宅用地仍應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定設置車輛預估數 20% 之公共停車空間，惟倘社宅設置之法定停車位數量即可滿足住戶之停車需求及其 20% 公共停車需求，則無需額外增設停車空間。

(會議紀錄詳附件)。

(3)次查本案基地無違細則第 14 條及第 39 條之 2 規定，惟仍請配合修正檢討內容(例如本案位於住宅區，其使用用途非細則第 14 條禁止之項目；本案非屬都市更新「事」業地區、經本府核准之危險及老舊建築物或高氣離子鋼筋混凝土建築物，故不適用本條文)，以符檢討結果。

(4)另查本案基地所臨本市土城區大安段 731-2 地號土地，業於 108 年 12 月 16 日發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案變更為「道路用地」，非「廣場用地兼供道路使用」，請配合修正分區誤植。

6. 本案地上一層目前規劃大面積通廊設計且計入容積部分為維護市府權益，考量未來使用安全及必要性，建請妥善規劃使用空間。

7. 公共開放空間系統配置事項：

(1) 本案社宅大廳出入口動線面鄰道路用地部分，目前係規劃植栽帶，造成人行出入動線阻隔，請配合社宅基地整體規劃調整植栽帶，並沿建築線留設 1.5 公尺植栽穴及種植喬木，有關道路用地部分建請取得目的事業主管機關同意整體規劃開放空間。

(2) 本案基地南側緊鄰公園用地部分，考量社宅基地開放空間人行動線串聯及使用，請與公園整體規劃設計並適當增設硬鋪面，並取得目的事業主管機關同意。

(3) 本案開放空間應具有公共性、開放性、服務性與可及性，且並供非特定民眾休憩與使用為原則，且範圍內不得設置阻隔性之花台、植栽(灌木)帶、通排氣墩等請修正。

(4) 本案依土地使用管制要點留設退縮建築請沿建築線先留設 1.5 公尺植栽帶後留設 2.5 公尺硬鋪面。

(5) 為考量安全性，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。

(6) 請依「新北市都市設計審議原則」規定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。

(7) 本案依土地使用管制要點留設退縮 5 公尺建築部分，請確認與鄰地順平無高差接其。

(8) 本案鄰基地境界線退縮淨寬 1.5 公尺以上建築退縮範圍，不得有地下停車場坡道、樓板、雨庇、陽台、通排氣口等構造物。

8. 交通運輸系統配置事項：

(1) 自行車數量以法定機車數量 15%單層停放設置。

(2) 裝卸車位請修正不得計入法定停車數量及自設停車數量。

(3) 請設計單位依新北市都市設計審議原則檢討本案停車場出入口之設計規劃(與人行道於轉彎處設計半徑 1.5 公尺截角弧度、車道緩衝空間、安全區劃、行穿線、人行道植栽之設置、車道破口)。

	(4) 有關托嬰中心涉及接送臨停部分，請補充相關規劃方式，確保不影響外部交通。 9. 景觀計畫： (1) 都市計畫法新北市施行細則第 43 點綠化面積檢討部分，法定空地請依建築技術規則規定計算，另「無法綠化之面積」適用項目，請依市府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函辦理，並於圖說上明確標示。 (2) 本案景觀計畫章節，請檢附剖面圖說並標註覆土深度，確認覆土深度喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺。 (3) 本案請標示進排風口位置並依新北市都市設計審議原則檢討。 (4) 目前空調主機設置位置易造成室內採光不足，請調整空調主機擺設位置。 (5) 建築立面設計採大量丁掛磚設計部分，請加強立面材質語彙並增加豐富性。 (6) 市府水利局已訂定新北市透水保水自治條例，故以刪除原透水分規定，請以低衝擊開發設計原則，透水檢討部分請移除。 10. 報告書部分： (7) 報告書檢附地上一層平面配置圖不一致，請釐清後修正 (8) 本案免檢討依新北市公共開放空間管理基金計算管理運用要點，及製作公共開放空間管理維護執行計畫表。 (9) 報告書第七章節建築圖說部分，依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。 (10) 新北市都市設計審議申請表，免於檢附報告書內說明。 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。 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 (二) 本案經設計單位於 109 年 5 月 27 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 109 年 7 月 3 日新北府城設字第 1090977942 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 109 年 8 月 14 日本市 109 年度第 8 次大會報告。
作業單位意見	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	新北市政府城鄉發展局新店區民安段624地號1筆土地 新店民安段青年社會住宅新建統包工程	案號	報告案 第六案
說明	一、申請位置：新店區民安段624地號等1筆土地。 二、設計單位：黃孟偉建築師事務所 建築師：黃孟偉 三、申請單位：新北市政府城鄉發展局 局長：黃一平 四、土地使用分區：住宅區(建蔽率50%，容積率280%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上14層地下3層鋼筋混凝土構造，共196戶。 (二)建築基地面積：2,781.27平方公尺。 設計建築面積：1,085.56平方公尺。 設計建蔽率：39.03%≤50%。 (三)總樓地板面積：18,637.15平方公尺。 設計容積面積：11,671.55平方公尺。 設計建蔽率：419.65%≤420%(280%*1.5)(法定上限) (四)新建建築各層用途如下： 地下三層：停車空間、進排風機房、日用水箱、消防泵浦室、雨水回收機房。 地下二層：停車空間、進排風機房、日用水箱。 地下一層：防空避難室兼停車空間、進排風機房、日用水箱、電信室、發電機房、台電配電所。 地上一層：幼兒園、管委會使用空間、門廳。 地上二至十四層：住宅。 屋突一層：梯間、梯廳、機電設備空間。 屋突二層：梯間、走廊、消防蓄水池、水箱、機電設備空間。 屋突三層：梯間、水箱、走廊。 (五)停車空間：應設汽車87輛，實設汽車88輛(含自設1輛) 應設機車195輛，實設機車200輛(含自設5輛) 應設自行車49輛，實設自行車49輛 (六)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案依據「擬定新店都市計畫(安光路北側住宅區、道路用地及公園兼兒童遊樂場用地)(民安段618地號等21筆土地)細部計畫書」土地使用分區管制要點第十三點：「本基地開發應先經新北市都市設計審議委員會依新北市都市設計審議原則審議通過後方得申請建造執照。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)本案設計單位於109年2月21日提送都審報告書到府，提請109年3月19日專案小組審查，會議決議如下：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)：

- (1) 本案戶數為196戶且設有公共設施(幼兒園)，但汽車停車位數量僅規劃88位，請再檢討是否可滿足基地停車需求，詳實評估所設停車位是否滿足所衍生停車需求(包含臨停空間規劃)，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) 本案有設置幼兒園，請說明臨停需求規劃，臨停區請內部化設置，避免車輛於基地外道路路側臨停。
- (3) 請說明報告書內所述停車位數量是否含垃圾車位，垃圾車及裝卸車位不得計入法定及自設停車位數量。
- (4) 請補充說明本案停車場出入口規劃設計，包含車道寬度/坡度、緩衝空間、轉彎處截角圓弧、60視距分析、安全警示設施、進出最大型車輛轉彎軌跡分析等。
- (5) 本案停車場出入口寬度達14公尺，請說明理由。
- (6) 本案停車場出入口車行動線較長恐與行人動線交織，請加強警示。
- (7) 內部動線部分，地下一層汽車、機車停車位請分別集中設置，避免交織，請調整配置並加強安全警示設施。

2. 本府環保局意見：第3案「新北市政府城鄉發展局新店區民安段624地號1筆土地新店民安段青年社會住宅新建統包工程」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：基地位於本市新店區民安段624地號1筆土地，基地面積2,781.27平方公尺，興建1幢1棟地上14層地下3層共196戶之多戶住宅，建築物高度47.90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，本案無申請容積移轉紀錄。

4. 本府城鄉發展局住宅發展科意見(書面)：

- (1) 本市社宅住戶停車需求經統計約為法車之30%~50%，加計20%之公共車位，尚未達法車數量，故社宅部分停車數量以法車計算。

- (2) 本科其餘意見同109年3月16日基本設計書圖審查會議，請規劃單位依意見修正。

5. 本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：停車位檢討內容除依細則42條規定辦理外，按土管第8條規定本案仍應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」設置車輛預估數20%之公共停車空間，為倘社宅設置之法定停車位數量即可滿足住戶之停車需求及其20%公共停車需求，則無需額外增設停車空間(請依106年12月13日研商會議紀錄辦理)。

6. 人行空間或步道系統動線配置事項：

- (1)請加強安民街三巷沿街人行步道之塑造，延續安光公園人行步道規劃，請以沿街設置1.5公尺植栽槽並種植喬木，再留設2.5公尺人行步道規劃。
- (2)請套繪民安公園及周邊住宅開發現況，並依據現況設計本案之退縮範圍。
- (3)依「新北市都市設計審議原則」第7點第4款規定，本案人行空間寬度達6公尺以上，請以雙排大型本土常綠喬木設計。
- (4)考量夜間人行空間之安全性，請增加臨安光公園側及四米人行步道之景觀高燈。
- (5)基地東側沿地界線留設之人行步道，請以順平方式處理。
- (6)請釐清臨都市計畫四米人行步道轉角處是否需要依新北市建築管理規則留設截角。
- (7)本案開放空間應具有公共性、開放性、服務性與可及性，且並供非特定民眾休憩與使用為原則，且範圍內不得設置阻隔性之花台、植栽(灌木)帶、通排氣墩等，請取消設置。

7. 交通運輸系統配置事項：

- (1)汽機車車道寬度於人行道出入口應縮減為6公尺以下，申請機車數量大於100部，出入口得以8公尺以下，請標示修正，並加強人行道出入警示。
- (2)車道出入口截角半徑應小於1.5公尺。
- (3)請於一樓車道兩旁設置植栽槽，並需確保開放空間之串聯。
- (4)裝卸及臨停車位不得計入法定停車數量及自設停車數量，請修正。
- (5)自行車數量以法定機車數量15%單層停放設置。
- (6)地下一層5-line、6-line間機車位出入口與坡道起始點距離太近，應避免動線交織，請集中設置並加強安全區劃及警示。

8. 景觀計畫：綠化面積及綠覆率檢討有誤，並請詳細標註計算方式區塊並依據108年1月28日新北府城規字第1080141596號函檢討無法綠化面積。

9. 請釐清本案地面層使用用途，樓層高度超過420公分，請檢討法規或修正高度。

10. 本案透水檢討部分因市府水利局已訂定新北市透水保水自治條例，故免於檢討。

11. 請釐清幼兒園戶外空間是否符合各項法規及實際需求，並請教育局確認。

12. 本案幼兒園涉及臨停及接送問題，請補充相關規劃方式，確保不影響外部交通。

13. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格：

- (1)陽台室外機設置方式影響室內採光，請考量修改設置方式。
- (2)屋頂女兒牆設置高度大於150公分，請計入建築物高度或修正。

	(3)建築物夜間照明設計，應以不同時點表達建築物特色及夜間視覺景觀。 (4)建築立面設計採大量丁掛磚設計部分，請加強立面語彙，並增加豐富性。 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. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 (二)本案經設計單位於109年5月26日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於109年7月9日新北府城設字第1090978058號函先行同意核備在案。 八、以上提請109年8月14日本市109年度第8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	台灣電力北區施工處板橋區亞東段 998-1 地號等 9 筆土地遠信 D/S 暨多目標使用新建工程	案號	報告案第七案
說明	一、申請位置：板橋區亞東段 998-1、998-3、1003-1、1004、1004-4、1004-5、1005-3、1006-2、1023-5 地號等 9 筆土地。 二、設計單位：張仲怡建築師事務所 利嘉建築師事務所 建築師：張仲怡 建築師：許哲瑋 三、申請單位：台灣電力股份有限公司 負責人：鍾炳利 四、土地使用分區：能源事業用地(建蔽率 50%，容積率 250%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上 12 層地下 3 層，鋼筋混凝土造。共 5 戶。 (二)建築基地面積：5,613 平方公尺。 設計建築面積：2,494.47 平方公尺。 設計建蔽率：44.44%≤50% (三)總樓地板面積：21,449.88 平方公尺。 設計容積面積：14,020.595 平方公尺。 設計容積率：249.79%≤250% (法定上限)。 (四)新建建築各層用途如下： 地下二至三層：防空避難室兼停車空間。 地下一層：變電所、機房、停車空間、水箱。 地上一層：變電所、梯廳、機房、大數據中心。 地上二至四層：變電站、梯廳。 地上五至八層：變電所、機房。 地上九層：梯廳、展示區、研究室。 地上十至十一層：機房、書庫、閱覽區。 地上十二層：梯廳、會議室、文康中心。 屋突層：梯廳、會議室、書庫、文康中心。 地上十二層：梯廳、機房。 (五)停車空間：應設汽車 47 輛，實設 51 輛(自設 4 輛)。 應設機車 5 輛，實設 5 輛。 應設自行車 2 輛，實設 2 輛。 (六)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案依據「擬定板橋都市計畫(部分乙種工業區、捷運系統用地為通訊數位專用區、醫療專用區、變電所用地、停車場用地、公園用地、道路用地)細部計畫案」土地使用分區管制要點第 7 點，申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)本案設計單位於 109 年 3 月 16 日提送都審報告書到府，提請 109 年 4 月 7 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. 綠化面積檢討部分請依土地使用分區管制要點第 9 點檢討，另有關「無法綠化之面積」適用項目，請依市府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函辦理，請修正。
2. 停車空間申請放寬部分：
 - (1) 汽車停車空間，請依土地使用分區管制要點第 8 點及建築技術規則規定檢討設置。
 - (2) 機車停車空間、自行車停車空間，請依新北市都市設計審議原則檢討設置。
3. 本案垃圾清運空間部分，原則同意目前配置方式。
4. 開放空間配置、人行及車行動線系統、景觀計畫：
 - (1) 臨 18 公尺計畫道路退縮 8 公尺沿街步道式開放空間部分，請依本區都市設計準則剖面圖，沿建築線以寬 1.5 公尺植栽樹穴、2.5 公尺人行步道、1.5 公尺植栽樹穴、2.5 公尺人行步道依序設置。
 - (2) 河岸人行步道空間及基地南側串接之人行空間留設寬度及植栽種類，請依全區都市设计方案留設。
 - (3) 植栽種類選用請再考量樹型與整體景觀配置之適宜性，另河岸邊喬木請移至建築側留設，以確保留設足夠人行空間(至少淨寬 2.5 公尺以上)。
 - (4) 基地北側植草磚部分，考量有臨時載重車輛通行需求，評估目前鋪面材料、形式。
 - (5) 請加強河岸人行步道空間轉角處景觀節點之休憩功能並適度加大，並請補充景觀剖、立面圖。
 - (6) 有關基地北側退縮 3 公尺部分，請加強視覺穿透可視性，調整移設喬木位置。
 - (7) 請加強說明本案與基地北側停車場用地高程關係。
 - (8) 車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質，其高程應與相鄰人行空間一致，延續人行步道鋪面色系，請修正。
 - (9) 人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於 4% 設置，相關圖說配合檢討標示。
 - (10) 景觀配置圖及基地排水及高程系統圖請補充標示周邊計畫道路、鄰地高程。
 - (11) 景觀剖面部分，請標示法定退縮、坡度、人行步道及樹穴寬度及鄰地高程，俾利審查。
5. 圍牆設置部分，請依新北市都市設計審議原則規定辦理，臨河道側(非親水設施範圍)請考量使用安全設置欄杆，另平面圖標示範圍部分與景觀剖面圖不一致併請修正。
6. 都市計畫法新北市施行細則第 44 條屋頂綠化檢討，請套繪平面圖。
7. 防災計畫，請檢附消防局核准文件。

	8. 開放空間管理維護事項及開放空間管理維護基金費用請納入公寓大廈管理規約。 9. 報告書部分： (1) 報告書案名、封面、提案單請依最新範本製作，提案單請載明構造別。 (2) 目錄編排有誤。第 2-2 節誤繕請修正。 (3) 建築計畫空間名稱標示不明，請修正。 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。 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。 (二) 本案經設計單位於 109 年 5 月 28 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 109 年 7 月 3 日新北府城設字第 1090515449 號函先行同意核備在案。 八、 以上提請 109 年 8 月 14 日本市 109 年度第 8 次大會報告。
作業單位建議	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	威堡建設中和區復興段 613 地號等 19 筆土地集合住宅 新建工程	案號	報告案 第八案
說明	一、申請位置：中和區復興段 613 地號等 19 筆土地。 二、設計單位：游素秋建築師事務所 建築師：游素秋。 三、申請單位：威堡建設股份有限公司 負責人：李治明。 四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 50%，容積率 300%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上 27 層地下 5 層鋼筋混凝土(208 戶)。 (二)建築基地面積：2,956.72 平方公尺。 設計建築面積：1,029.38 平方公尺。 設計建蔽率：34.98% ≤ 50.00 %。 (三)總樓地板面積：30,333.85 平方公尺。 設計容積面積：16,133.74 平方公尺。 設計容積率：546.66%(含獎勵容積) ≤ 554.66% [300*(1+35.00%+47.23%)](允建上限) (四)容積移轉面積：4,189.79 平方公尺(35.00%) 都市更新獎勵：3,104.55 平方公尺(47.23%) (五)新建建築各層用途如下： 地下二至五層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間、防災中心。 地上一層：店鋪、入口門廳、梯廳。 地上二層：飲食店、管委會空間。 地上三至二十七層：集合住宅。 屋突一層至三層：樓梯間、機房、水箱。 (六)停車空間：應設汽車 208 輛，實設 214 輛(自設 6 輛)； 應設機車 208 輛，實設 208 輛； 應設自行車 52 輛，實設 55 輛(自設 3 輛)。 (七)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案依據「變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」土地使用分區管制要點第 17 點，申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)本案設計單位於 102 年 10 月 30 日函送都審報告書到府，提請 102 年 11 月 6 日都市更新暨都市設計聯審專案小組會議審查，決議如下：請設計單位依下列委員及作業單位意見修正，製作處理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查。 1. 人行空間或步道系統動線配置事項： (1) 本案基地北側規劃供人行使用，請檢討說明如何保障人行安		

全。

- (2) 基地內人行步道高程應與公共人行道一致，並與鄰地順平無高差處理，請於報告書詳細載明。

2. 建築量體、立面及平面配置之事項：

- (1) 本案目前欲申請 40%容積移轉，因基地面積狹小不易改善原有環境品質，建議擴大基地面積至適當的規模以利作整體規劃，並請提出對週遭環境實質的友善方案。
- (2) 本案目前設計 2 至 29 層樓高為 3 公尺，考量住戶後續使用及樓深，請適度調整。
- (3) 依天際線檢討圖所示，本案與鄰近建築物開發量體差別甚大，請設計單位再行評估分析。
- (4) 本案設計 29 層建築物鋼筋混凝土構造，其柱位配置方式似易造成扭力產生結構危險，請檢討分析及修正。
- (5) 考量緊急避難時能迅速疏散人潮，不建議兩樓梯間集中設置。
- (6) 按建築技術規則建築設計施工編第 232 條規定「高層建築物應於基地內設置專用出入口緩衝空間，供人員出入、上下車輛及裝卸貨物……」，故請詳細檢討營建署相關解釋令及車輛迴轉動線。
- (7) 請釐清說明本案是否需申請屋脊裝飾物審議，倘無需申請，請依建管相關規定檢討透空率。
- (8) 建議減少夜間 10:00 至早上 6:00 建築物立面照明。

3. 建議基地東南側盡可能留設空地，並與鄰地景觀配置相呼應。

4. 交通運輸系統配置事項：

- (1) 本案基地內現有巷道 280 巷 1 弄現今為基地外北側住戶主要出入口，依其土地登記謄本資料顯示所有權非屬私有，目前卻規劃成本案車道出入口實為不妥，請慎重考量並檢討是否將影響鄰近住戶的出入動線。
- (2) 請設置供住戶使用自行車停車位，其數量以機車數量 1/4 設置於室內或地下一層單層設計為原則，
- (3) 本案為都市更新案，基於能改善環境之期望下，不建議設置機械式停車位。
- (4) 汽機車坡道於地面層起始點至人行道之間應留至少 6 公尺平地。

5. 環境保護設施配置事項：

- (1) 請於地下一層靠近垂直動線核旁設置垃圾貯存空間以利住戶使用，並於鄰近貯存空間設垃圾車暫停車位，其車位不得納入自設及法定停車數量。
- (2) 請以個案人口數配合「垃圾清運計畫」計算資源回收空間量。

6. 法規檢討：

- (1) 本案設計夾層，請於法規章節專章檢討「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」及其他相關建管

規定。

- (2) 本案申請綠建築及基地保水獎勵為都更獎勵，請移除本區土地使用分區管制要點法規檢討內容。
- (3) 請確實檢討本案基地綠化面積是否滿足實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設 1/2 以上種植花草樹木。
- (4) 請依「新北市都市設計審議原則」第八條管理維護計畫增加公寓大廈管理規約注意事項。

7. 其他事項：

- (1) 請檢討確認各植栽所留設樹穴寬度是否能滿足其生長條件。
- (2) 請補基地內排水溝大樣圖說，及其蓋板鋪面之示意圖。
- (3) 請於一樓平面圖補繪開挖線。
- (4) 請補繪基地東南側轉角臨道路剖面圖，並應與街道相銜接之處須順平無高差。
- (5) 請加強補充無障礙引導系統圖；並補繪不同介面銜接處剖面圖。
- (6) 請補充雨水貯留設施位置及尺寸。
- (7) 請補充地下室通風進排風位置並檢討是否會吹擊行人。

8.

- (二) 本案設計單位於 104 年 2 月 27 日函送都審報告書到府，提請 104 年 3 月 5 日都市更新暨都市設計聯審專案小組會議審查，決議如下：請設計單位依下列委員及作業單位意見修正，製作處理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查。

1. 人行空間或步道系統動線配置事項：

- (1) 依新北市都市設計審議原則第 2 條第 2 款規定，開發基地臨接都市計畫未開闢之公有人行步道時，建議於請領建造執照前承諾協助開闢，若為已開闢之人行步道，建議鋪面整體規劃認養，並與開發案同時施作。
- (2) 依新北市都市設計審議原則第 2 條第 1 款規定，請依基地現況留設轉角廣場空間，轉角與街道相銜接之處須順平無高差。

2. 建築量體、立面及平面配置之事項：

- (1) 本案一樓樓層高度 6 公尺、屋脊裝飾物審議部分，續提下次專案小組審議。
- (2) 本案屋脊裝飾物部分，請依建管規定檢討透空率。
- (3) 依新北市都市設計審議原則第 1 條第 2 款規定，建築物應自境界線退縮 1.5 公尺以上建築，退縮範圍內應以淨空設計，不得設置構造物，請標示尺寸並檢討（車道）。
- (4) 全區配置圖、景觀計畫部分請套繪現況圖，包含公有人行道、周邊停車空間出入口、鄰地植栽、鋪面及高程等現況。

3. 請於都設報告書專章說明，所申請相關容積獎勵項目並檢討上限規定，另以地面層圖說標示相關容積獎勵項目之範圍。

4. 依新北市都市設計審議原則第 6 條第 3 款規定，請沿地界線設

說明

置滲透側溝、滲透井等保水設計，並將地面水匯集筏基中，請補附相關詳圖。

5. 地下室通風系統，應於地面層標示進排風塔之平面位置、剖面及尺寸，並檢討排風不干擾景觀、人行與公共活動之關係。

6. 交通運輸系統配置事項：

- (1) 地面層車道出入動線應避免與人行動線重疊或交錯規劃。
- (2) 依新北市都市設計審議原則第 3 條第 2 款規定，地下一層機車動線應避免與汽車車道重疊或交錯規劃。
- (3) 依新北市都市設計審議原則第 3 條第 2 款規定，汽機車坡道於地面層起始點至人行道應留設 6 公尺緩衝空間，請標示尺寸並檢討修正。
- (4) 依新北市都市設計審議原則第 6 條第 1 款規定，垃圾、資源回收空間與垃圾車裝卸位以不跨越車道為原則，請檢討。

7. 環境綠化及保護設施配置事項：

- (1) 有關容積移轉部分，請依新北市都市設計審議原則第 4 條第 1 款規定專章檢討並提出環境友善方案。
- (2) 依新北市都市設計審議原則第 7 條第 1 款規定，寬度 6 公尺以上之人行空間，應設計雙排大型本土常綠喬木。
- (3) 依新北市都市設計審議原則第 6 條第 3 款規定，露台及屋頂應 1/2 面積綠化，請詳列計算式檢討，並以剖面圖檢討覆土深度與結構關係。
- (4) 依土地使用分區管制要點第十八點規定，基地內實設空地應 1/2 面積綠化，其喬灌木及草皮不得重複計算，可扣除無法綠化之面積部分，僅限設置無遮簷人行道 3.52 公尺、裝卸位、現有道路及車道，請詳列計算式檢討，並以剖面圖檢討覆土深度與結構關係。
- (5) 請依本區土地使用分區管制要點第十八點及都審原則第 7 條第 1 款規定，請檢討喬木數量並修正植栽表（喬木之覆土深度 1.5 公尺以上、樹徑 15~20 公分、樹冠底離地淨高 2.5 公尺以上、樹穴直徑 1.5 公尺以上及每滿 36 平方公尺應種植喬木 1 棵）。

8. 法規檢討：

- (1) 有關申請都市防災獎勵部分，請依本區土地使用分區管制要點十二點規定
- (2) 專章檢討。
- (3) 本案各項法規之公告實施日期，請於法規檢討章節標示。
- (4) 本案法規檢討部分，請逐條詳列數據檢討。

9. 其他事項：

- (1) 請確實依前次審議意見製作修正對照表與對照圖。
- (2) 本案是否需要辦理環境影響評估及交通影響評估，請檢討或說明其目前辦理進度。

(3) 垃圾車裝卸位不得計入法定停車數量及銷售轉移，請另將使用管理方式納入規約中。

(4) 公寓大廈管理規約應包括下列管理維護事項：基地內鄰棟間隔、法定退縮、開放空間、建築物夜間照明、圍牆、景觀植栽及垃圾車暫停位等管理維護方式。

(5) 請說明有無設置圍牆、招牌。

(三) 本案設計單位於 105 年 12 月 13 日函送都審報告書到府，提請 105 年 12 月 15 日都市更新暨都市設計聯審專案小組會議審查，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(40%，3293.73 平方公尺)，考量環境容受力及建築量體對周邊環境之影響，請增加環境友善方案或調降容移量，另相關法規規定義務或申請獎勵部分不得做為環境友善方案。

2. 友善方案提供之開放空間請以全街廓人行通道及景觀植栽之延續性整體考量規劃，並詳加說明開放空間之功能性、合理性及與外部空間之關聯。

3. 本案依土地使用管制要點申請防災獎勵，應與鄰地境界線淨寬留設不得小於 4 公尺之距離，請釐清是否與都更獎勵重複計算。

4. 請考量環境友善性、公益性及開放性，妥適規劃基地北側之人行步道並於基地內留設口袋公園，另移除 4 公尺人行步道防災獎勵部分改為留設通學步道以串連基地周遭人行動線。

5. 公共開放空間部分：

(1) 依據「變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」第 6 點規定退縮無遮簷人行道，請妥適規劃配置植栽槽及人行鋪面設計，另請補充鋪面剖面並清楚標示範圍。

(2) 開放空間請依建築技術規則規劃留設無障礙通路，另人行道轉角無障礙行人坡道處設置請依建築技術規則檢討。

(3) 依新北市都市設計審議原則第一點規定，建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬 1.5 公尺以上建築，請於圖面清楚標示退縮範圍。

6. 人行空間及步道系統：

(1) 請於街角處規劃街角廣場並適度設置街道家具。

(2) 請於圖面說明基地南側公有人行道與基地之關係，並於平面及剖面上標註尺寸，另一併規劃公有人行道之鋪面。

(3) 依新北市都市設計審議原則七款規定，人行道退縮達 6 公尺以上者，應設計雙排大型本土常綠喬木，另規劃 2.5 公尺以上人行空間。

7. 交通運輸系統：

(1) 本案地下開挖 6 層停車空間及增設之停車數量設置是否合

理，請釐清。

(2) 本案地下一層設置自行車位應以集中留設為宜，並應考量行車安全合理規劃出入動線。

(3) 請依建築技術規則檢討本案是否須設置無障礙停車位。

(4) 本案地下層機車位請依大小車位分別集中留設。

(5) 請規劃垃圾車清運工作空間，及說明清運動線。

8. 建築量體造形部分：

(1) 依新北市都市設計審議原則，屋脊裝飾物以不超過 6 公尺為原則，屋脊裝飾物或屋頂框架式構造建議採金屬構架並經結構技師簽證，並需經工務局共同審查或表達書面意見始得設置。

(2) 請於圖面明確標示照明設施設置位置，建物夜間照明應加強地面層人行空間及街道轉角照明，人行空間請取消投樹燈改以景觀高燈為規劃原則。

(3) 空調主機設置於建築物正立面之部分請適度修飾規劃。

9. 景觀綠化部分：

(1) 請確實依「變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」第 18 點檢討綠化面積。

(2) 請說明基地南側公有人行道現況是否有行道樹。

(3) 考量都市觀瞻，請增加基地周遭沿街植栽種植，並增加地面層之綠化面積。

(4) 依新北市都市設計審議原則七規定，植栽設計宜以複層植栽規劃。

(5) 請釐清屋頂綠化種植喬木的適宜性，另請說明屋頂及露臺綠化部分的使用性及維護管理方式並補充屋頂綠化剖面圖說。

(6) 請增加平面景觀剖面圖，並應詳實標註覆土深度及樹穴、人行道寬度等相關尺寸。

(7) 地面層橋木種植於地下開挖部分，覆土結構請使用反樑處理，以避免後續結構問題。

(8) 請清楚標示基地內排水方向、排水方式及相關高程。

(9) 請釐清基地西側植栽設置是否涉及占用鄰地，並妥適規劃基地西側 4 公尺通路與鄰地現有建物間之介面關係。

10. 請釐清基地北側人行步道是否供車輛通行及本案高層緩衝空間設置位置之合理性。

11. 請檢附歷次修正前後對照圖面，以利委員審查。

(四) 本案設計單位於 108 年 2 月 23 日函送都審報告書到府，提請 108 年 2 月 27 日都市更新暨都市設計聯審專案小組會議審查，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。

1. 本案申請容積移轉為 40%(3,293.73 平方公尺)，因申請單位提出之友善方案一與都市更新獎勵面積重覆計入，方案二未留設開放空間且以花台規劃，方案三與土管防災獎勵及都市更新獎勵面

積重覆計入，方案五、六則為法規規定義務，考量法規規定義務與申請獎勵部分不得作為友善方案，故請依下列意見修正後，續提專案小組討論：

- (1) 請依前次決議考量景觀植栽之延續性整體考量規劃，故請增設沿街灌木綠帶。
- (2) 請說明進排氣墩之進排氣方式，不得影響開放空間使用。
- (3) 請依前次決議修正於北側基地內留設口袋公園，故請調整方案 2 綠地面積，增加硬鋪面面積加強使用性讓人進入與停留，並增加街道家具與植栽整併規劃、開放空間告示牌，加強入口開放性後，運用剖面圖說明街角廣場及開放空間規劃方式並補充說明高程規劃。
- (4) 考量後續住戶維護管理，比照「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提撥公共開放空間管理維護基金並於友善方案專章檢討。
- (5) 綠覆率提升至 150%。
- (6) 考量基地北側為尚未開闢完成之人行步道用地。故請加強與人行步道用地之關係及提出與基地北側街角及開放空間景觀整併規劃構想後，續提專案小組審議。
- (7) 請說明本案依交通局前次專案小組意見設置 UBIKE 之位置。
2. 本案申請屋脊裝飾物審議，請清楚標示屋脊裝飾物高度及材質後依新北市都市設計審議原則第 5 點規定，屋脊裝飾物或屋頂框架式構造採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，且高度以不超過 6 公尺為原則後，續提專案小組審議。
3. 請於景觀平面圖套繪周邊公有人行道、行人穿越線位置及高程補充說明開放空間規劃方式如何與現有設施整併規劃，並以剖面圖說明開放空間及植栽景觀如何與現有人行道、公有排水溝之介面整合。
4. 都市計畫法新北市施行細則第 37 條檢討有誤，請釐清本案法令適用日。
5. 本案申請土管防災獎勵與都市更新獎勵重覆，請依前次決議取消申請，且考量供公眾使用，請取消植草磚規劃。
6. 考量無障礙使用，街角規劃請加大開展式面積至植栽綠帶並順平無高差。
7. 考量刺眼及眩光，請取消炭地燈規劃並改設景觀高燈。
8. 考量本案車道規劃過於封閉不易行人察覺，故請妥適規劃鋪面形式設計，建議變換車道鋪面材質或提出其他加強警示之方式。
9. 本案空調主機請依相關法規檢討遮蔽美化。
10. 景觀配置：
 - (1) 請修正 8 公尺計畫道路側之喬木設置，並依都市設計審議原則規定，人行空間內之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台

等阻隔物，以利雨水入滲。

- (2) 考量圍牆過高對於都市環境過於壓迫，請於西側 4 公尺人行步道先留設高程與人行步道齊平之寬度 1.5 公尺灌木帶後設置圍牆及複層植栽。
- (3) C 剖面圖之公有人行道植栽位置與平面不一致，請依前次決議標示行道樹位置後，調整植栽配置雙排喬木。
- (4) 請依審議原則規定喬木覆土處淨寬不得小於 1.5 公尺，人行道不得小於 2.5 公尺，退縮深度大於 6 米應設計雙排大型本土常綠喬木。
- (5) 考量植物生長且種植位置與現有排水溝重疊，建議將人行道上喬木設置於鄰近建築側與開放空間整併規劃。
- (6) 本案設置植草磚範圍請於鋪面計畫變更鋪面標示。
11. 本案垃圾車暫停車位與垃圾暫存空間距離過遠，請合理設置。
12. 請依土地使用管制要點檢討不可綠化面積，屋頂綠化檢討有誤，請修正。
13. 請補充都市計畫法新北市施行細則第 56 條保水規定並專章檢討，並以剖面詳圖檢討積地透水面積倘遇地下室開挖範圍之覆土深度應達 60 公分以上並補充鋪面材料圖例。
14. 請依都市計畫法新北市施行細則檢討本案雨水貯留設施位置及說明排水方向與方式。
15. 本案自行車位折抵容積、立面格柵及機電面積檢討請逕依建管規定檢討。
16. 報告書部分：
 - (1) 法規檢討之報告書頁碼與報告書本文不一致，請修正。
 - (2) 4-1、4-11 頁基地套繪示意有誤，請修正。
 - (3) 夜間照明時段有誤，請修正。
 - (4) 請於車行及人行專章補充車道寬度及 6 公尺平台標示。
 - (5) 綠覆率請依實設空地檢討
 - (6) 27-29 樓平面模糊不清，請修正。
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。
- (五) 本案設計單位於 108 年 12 月 5 日函送都審報告書到府，提請 108 年 12 月 9 日都市更新暨都市設計聯審專案小組會議審查，決議如下：本案應依下列意見確實修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，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. 依前次意見本案申請容積移轉為 40%(3,293.73 平方公尺)，申請單位本次提出方案二，於基地西北側開放綠地供民眾使用並增加街道家具與植栽整體規劃為友善方案，方案三、四於南側公有人行步道鋪面及北側復興路 280 巷 3 弄鋪面將整體規劃並認

養，皆未取得相關土地所有權人及公所同意，無法確保後續執行，其餘方案一、五至八為提升綠覆率至 150%，故請依下列意見確實修正後原則同意容積移轉 35%。

- (1) 請確實調整西北側友善方案植栽配置，增加退縮人行步道硬鋪面進入友善方案可及性。並且加大進入西南側人行步道硬鋪面之開放空間，使友善方案提高開放空間辨識度。
- (2) 請補充友善方案開放空間相關面積。
- (3) 依前次意見考量後續住戶維護管理，比照「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提撥公共開放空間管理維護基金確實並於友善方案專章檢討，另西側申請都更獎勵及友善方案開放空間，應依規定檢討。
- (4) 申設單位於會中說明 YouBike 設施改採繳納代金方式辦理，請取得交通局確認函。
- (5) 考量基地北側為尚未開闢完成之人行步道用地。故請加強北側退縮人行步道與人行步道用地之關係及提出與基地西北側街角及開放空間景觀，請確實檢附基地周邊相關行穿線配合整併規劃，請修正。
- (6) 依前次意見綠覆率提升至 150%，內容檢討檢討有誤，請修正。
- (7) 都市更新獎勵及容積移轉檢討，請專章分別檢討。

2. 本案申請屋脊裝飾物審議，請清楚標示屋脊裝飾物高度及材質，且於相關圖面顯示，依新北市都市設計審議原則第 5 點規定，屋脊裝飾物或屋頂框架式構造採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，且高度以不超過 6 公尺為原則，請補充修正並專章檢討，原則同意。

3. 交通運輸：

- (1) 請確認高樓緩衝空間位置符合建管規定。
- (2) 依都審原則，店舖請規劃設置裝卸車位。
- (3) 東側車道與建築線，請以半徑 1.5 公尺規劃車道破口。
- (4) 自行車坡度斜率請依規定檢討。

4. 景觀配置：

- (1) 請確實於景觀平面圖套繪周邊公有人行道、行人穿越線位置及高程補充說明開放空間規劃方式如何與現有設施整併規劃，並依前次意見以剖面圖說明開放空間及植栽景觀如何與現有人行道、公有排水溝之介面整合，另延街人行道喬木請以降版方式處理。
- (2) 依前次意見請依土地使用分區管制要點確實檢討不可綠化面積，請修正。
- (3) 請以剖面圖說明屋突層綠化與女兒牆關係。
- (4) 基地之導排水及植栽關係，請以圖面說明。植栽確實順平及降版。植栽覆土儘量不要高於人行道高程，以利雨水滲入。
- (5) 人行道外緣喬木，建議調整為輕巧型光蠟樹或檫木。

	(6) 西側樟樹下植栽，建議調整為耐陰型，以利確保公共環境品質。 (7) 大量使用七里香植栽，考量味道刺鼻，請調整。 (8) 請依前次決議考量景觀植栽之延續性整體考量規劃，故請增設沿街灌木綠帶，並考量東側喬木延續性，請增加喬木數量。 (9) 請說明南側既有行道樹與本案植栽整體規劃。 (10) 屋頂喬木植栽槽，建議調整，以利視覺景觀。 5. 景觀配置： (1) 相關陽台開口及格柵，請逕依建管規定檢討。 (2) 明確詳圖標示招牌位置，逕依建管相關規定檢討。 (3) 照明三時段圖，請確保實際使用，並確保地面層有足夠照度。 6. 報告書部分：請移除建築圖說之法規檢討。 7. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及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。 (六) 本案經設計單位於 109 年 5 月 22 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備、109 年 6 月 9 日修正報告書及 109 年 7 月 14 日修正報告書，本府於 109 年 7 月 15 日新北府城設字第 1090953618 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 109 年 8 月 14 日本市 109 年度第 8 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	峯榮興業林口區麗林一段 98、98-4 地號等 2 筆土地 一般零售業及辦公大樓新建工程	案號	報告案 第九案
說明	一、申請位置：林口區麗林一段 98、98-4 地號等 2 筆土地。 二、設計單位：林冠州建築師事務所 建築師：林冠州 三、申請單位：峯榮興業有限公司 負責人：葉艾耘 四、土地使用分區：甲種工業區(建蔽率 60%，容積率 140%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上 3 層，鋼構造。共 3 戶。 (二)建築基地面積：4,404.43 平方公尺。 設計建築面積：2,447.11 平方公尺。 設計建蔽率：55.6%≤60%。 (三)總樓地板面積：3,298.91 平方公尺。 設計容積面積：3,138.43 平方公尺。 設計容積率：71.26%≤140%(法定上限)。 (四)新建建築各層用途如下： 地上一層：一般零售場所、貨物配輸所、倉庫。 地上二層：一般事務所。 地上三層：廠房附屬空間-辦公室。 屋突層：設備空間。 (五)停車空間：應設汽車 15 輛，實設 15 輛。 應設機車 15 輛，實設 15 輛。 應設自行車 4 輛，實設 4 輛。 (六)餘詳報告書。 六、法令依據：本案依據「都市計畫施行細則」第 18 條、「變更林口特定區計畫(土地使用分區管制要點)(第二次通盤檢討)」、「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」第 5 點，申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)設計單位於 108 年 12 月 25 日提送都審報告書到府，並續於本府城鄉發展局 109 年 1 月 2 日新北城設字第 1082456701 號函錄案辦理排會事宜，提請 109 年 2 月 25 日專案小組審查，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。 1. 本府交通局意見(書面)： (1)停車場出入口：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。 (2)動線： A. 外部動線規劃部分，請以連續線段標示汽車、機車、自行車及		

說

明

人之進/離場動線規劃，應依循周邊道路車道配置、標誌標線及基地停車場出入口車道配置行駛，且應避免交織。

B. 內部動線規劃部分，請以連續線段標示汽車、機車、自行車之進/離場動線規劃，停車場內部各種車輛(包含汽車、機車、自行車)動線規劃應避免交織，請調整配置或加強安全警示設施。

C. 基地未來將作一般零售、貨物配輸所及倉庫使用，請於停車場出入口及裝卸貨停車位處補充以進出基地最大型車輛套繪進離場車行軌跡。

(3)停車位：

A. 本案未來有部分將作為一般零售、貨物配輸所及倉庫使用，其員工停車、裝卸貨、洽公與臨時停車位等停車需求應確實內部化處理，故請補說明分析上開各項停車需供比，基地之停車供給應滿足停車需求；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. 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。

C. 請補充依據都設原則、建技規則、身障保障相關法規檢討停車空間之計算過程。

D. 無障礙汽、機車停車位請調整至臨近人行出入口處。

E. 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；另部分自行車位設置於無障礙汽車位與編號1號小汽車位後方，其停車出入動線受影響，請再調整。

(4)按面積計算表，基地開發後將作一般零售、貨物配輸所及倉庫使用，實設汽車位14席(含1席垃圾車停車位)、機車位13席、自行車位4席，未達應提送交評門檻，依規定免送審交評。

2. 本府環境保護局意見(書面)：基地位於本市林口區麗林段98、98-4地號等2筆土地，場址非屬重要濕地，位屬甲種工業區，基地面積4,404.43平方公尺(謄本面積)，興建1幢2棟地上3層地下0層共4戶之工廠、一般零售業、一般事務所，建築物高度12.15公尺。依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第3、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)：無容積移轉申請紀錄。

4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

(1)本案申請建造執照日為107年10月31日，應依108年1月28日發布實施「變更林口特定區(第四次通盤檢討)(第一階段)」案土地使用分區管制點修(增)訂條文檢討，該次通檢未指明變更部分，均已106年4月13日發布實施「變更林口特定區計畫(土地使用分區管制要點)(第二次專案通盤檢討)」為準，並需同時符合都市計畫法新北市施行細則之規定，另請於報告書內敘明引用之土管條文，以利查對。

(2)復查本案都審報告書，建造執照申請書，法規檢討表及設計說明

說

明

之數據前後不一(例如：建築面積、建蔽率、綠覆率、停車位檢討等)，另第四章基地分析之退縮文字與圖面不盡相同，請業者再行修正。

5. 法規檢討部分：

- (1)請確認建蔽率及容積率，提案單與面積計算表不同，請說明。
- (2)工業區部分：甲、乙種工業區申請設置一般商業設施應依據法規，請檢討「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」。
- (3)法規檢討請檢附完整條文，逐條檢討說明，補充法規版本，另檢討內容未對應頁碼及未標註頁碼，請一併修正。
- (4)附表列印不清楚部分請修正。
- (5)建築線指示圖請以核定版完整套繪。
- (6)請檢附原核准基地範圍檢討，並請說明與本案關係。
- (7)基地內現有通路請依建築技術規則規定檢討與鄰地關係。
- (8)有關申請一般零售業及一般事務所請檢討同意核准函期限。

6. 人行空間或步道系統動線配置事項：

- (1)供公眾使用之人行步道及綠帶應配合公共路燈照明計畫，並以設置高燈為主，且圖例錯誤，請檢討修正。

7. 交通運輸系統：

- (1)依土地使用分區管制要點第 57 點裝卸場空間依附表二規定，工廠至少附設 1 裝卸位其尺寸不的小於寬 3.5 公尺、長 9 公尺、有頂蓋者高度 4.2 公尺，請檢討修正。
- (2)依都市設計審議原則規定，垃圾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，請修正。
- (3)機車停車位請集中設置。
- (4)車道出入口標示位置錯誤，請修正。

8. 環境保護設施配置事項：

- (1)基地透水面積應大於法定空地 80% ，請補充檢討。
- (2)工業廠房及斜屋頂等屋頂綠化，倘斜屋頂投影面積超過總屋頂投影面積四分之三，以喬木加倍設置替代，請補充檢討。

9. 景觀計畫：

- (1)自道路境界線退縮 5 公尺範圍，請先留設 1.5 公尺綠帶及 2.5 公尺人行步道，請修正。
- (2)喬木樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上，請補充標示。
- (3)不可綠化面積計算有誤，請依都市計畫法新北市施行細則檢討修正。
- (4)依新北市都市設計審議原則規定檢討透水率。
- (5)建築物照明計畫請依都市設計審議範本製作。
- (6)無障礙通路請於平面圖說明清楚。
- (7)臨文化三路部分設置一般零售業請加強立面設計處理，並考量廣告招牌整體規劃。
- (8)廣告物設置位置請於立面圖說明，並請新北市廣告招牌設置規定

說

明

檢討。

(9)外觀建議以中高明度中低彩度之色系規劃。

(10)有關裝卸車位部分請妥善規劃進出動線及迴車空間，確保不影響外部交通。

(11)沿街步道請增加景觀喬木並配合街道家具設置。

(12)本案設置一般零售業部分請評估設置來客使用之車位數，以減少影響外部空間。

(13)裝卸車位使用方式請補充說明進出之軌跡線確保不影響人行空間。

(14)請補充說明基地後側之原有建築物申請方式，確保通路之使用規畫方式符合建管規定。

10. 建築立面部分：建築法規檢討部分請刪除。

11. 報告書部分：

(1)報告書目錄請刪除底圖。

(2)提案單內容與面積計算表不符，請釐清修正。

(3)建築師及專業技師簽證，請簽章補正修正。

(4)透視圖喬木位置與平面圖說不符，請釐清修正。

(5)裝卸及臨停車位不得銷售移轉、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，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據以修正圖說。

(二)設計單位於109年3月20日提送都審報告書到府，並續於本府城鄉發展局109年3月26日新北城設字第1090518125號函錄案辦理排會事宜。於109年5月5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)：

(1)前次意見1，仍請補充停車場入口鄰近路口距離，並加強安全警示設施設置位置之標示。

(2)前次意見2(2)、(3)，請確認文化三路/福林路口是否有規劃網狀線，並請依實際道路現況將標誌標線標示於圖說。

(3)前次意見3(1)、(2)，仍請說明基地內公眾使用或員工停車空間配置與停車場管理計畫，另本基地所衍生停車需求請確實內部化，未來禁止有外溢之情形(包括路邊臨停)。

2、本府環境保護局意見(書面)：第2案「峯榮興業林口區麗林一段98、98-4地號等2筆土地一般零售業及辦公大樓新建工程」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麗林一段98、98-4地號等2筆土地，使用分區為甲種工業區，場址非屬重要濕地、自

- 來水水質水量保護區、法定山坡地，基地面積 4,404.43 平方公尺，興建 1 幢 2 棟地上 3 層地下 0 層共 4 戶之工廠、貨物配輸所、倉庫、一般零售業、一般事務所、辦公室，建築物高度 12.15 公尺。依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 3、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟日後申辦工廠登記或回收業登記時，達上開認定標準第 3、28 條各款情形之一者，仍應實施環境影響評估。
- 3、本府城鄉發展局開發管理科意見（書面）：經查詢土地容積移轉申請案查詢系統，本案尚無容積移轉案件紀錄。
- 4、公共開放空間系統配置事項：
- (1) 開放空間管理維護基金金額，請納入公寓大廈規約。
 - (2) 基地境界線退縮 1.5 公尺範圍不得設置停車空間，請修正。另請說明裝卸車位設置位置及進出動線合理性。
- 5、人行空間或步道系統動線配置事項：
- (1) 人行通行空間與停車空間應採綠籬區隔以維護通行安全，請修正。
 - (2) 考量安全性及公共通行性，請補充至基地後側即有建築物之動線規畫。
 - (3) 建築線退縮人行空間與鄰地高程應順平，請補充剖面圖說並標示坡度不大於 4% 為原則。
 - (4) 請詳細標註前、後棟建築物，人行及汽、機車路徑之動線規劃。
 - (5) 基地內通路請依建管規定設置迴車車道，並依相關規定標繪。
 - (6) 請詳細標示裝卸車進、出動線規劃，並不得影響外部交通。
- 6、建築物量體配置、高度、造型、色彩及風格事項：
- (1) 影響都市景觀之立面，皆應以正面處裡，請加強立面整體設計，請參考新莊都市計畫（產業專用區及其周邊地區）輕量型鋼結構建築物（鐵皮屋）審議注意事項。
 - (2) 建築物照明計畫請依都市設計審議範本製作（18：00~22：00、22：00~24：00、24：00~06：00 各時段）夜間照明效果模擬圖，請修正。
- 7、環境保護設施配置事項：
- (1) 透水率檢討計算，請補充以單線圖標繪各範圍位置，並以剖面圖說標示深度達 60 公分以上。
 - (2) 工業廠房及斜屋頂等屋頂綠化，倘斜屋頂投影面積超過總屋頂投影面積四分之三，以喬木加倍設置替代，報告書內容修正前與修正後喬木皆為 40 株數量無差異，請釐清修正或以設置綠能設備替代。
- 8、景觀計畫：
- (1) 採喬木植栽時綠覆面之計算方式如附表一，請補充附表檢討，並提供計算式，以利檢閱。
 - (2) 綠化困難面積計算，請補充相關法令及以單線圖標繪範圍，並提供計算式，以利檢閱。
 - (3) 請補充無障礙通路並繪製剖面圖說及標示坡度。
 - (4) 請補充說明基地後側之原有建築物申請方式，確保通路之使用規畫方式符合建管規定（有關涉及基地內通路請補充相關建管佐證資料）或請於土地登記簿謄本加註通行地役權方式辦理。涉及建蔽率、容

	積率等計算，請依建管相關規定檢討辦理。 (5)停車空間採植草磚設置請考量實用性，並調整為硬鋪面。 (6)法定退縮範圍內，車道鋪面請配合人行步道材質整體設計。 9、報告書部份： (1)提案單提車空間內容與面積計算表不一致，請修正。 (2)修正對照圖表： A、圖說及說明章節，請採左、右頁面對照說明，修正前（載明：決議事項）及修正後（載明：框選修正範圍及修正情形），請修正。 B、修正對照表之修正情形請確實檢討回應，另頁碼及對應內容不一致，請修正。 C、修正對照表，請補充修正前及修正後頁碼，並請於修正後圖表框選及說明，以利檢視。 (3)報告書頁碼編列2次（P0-40及5-10），請修正以利審閱。 10、109年2月25日專案小組審查未修正部份，請一併修正。 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據以修正圖說。 (三)本案經設計單位於109年6月10日提送都市設計審議報告書核定本申請核備、109年6月29日補正報告書，本府於109年7月16日新北府城設字第1091098726號函先行同意核備在案。 八、以上提請109年8月14日本市109年度第8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	三多立建設五股區芳洲段 94 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	一、申請位置：五股區芳洲段 94 地號 二、設計單位：陳麗珍建築師事務所 建築師：陳麗珍 三、申請單位：三多立建設有限公司 負責人：李陳阿選 四、土地使用分區：商業區(建蔽率 70%；容積率：300%) 五、設計概要： (一) 設計內容：地下 3 層，地上 13 層，鋼筋混凝土造，共 47 戶。 (二) 建築基地面積：1,032.82 平方公尺。 設計建築面積：394.15 平方公尺。 設計建蔽率：38.16%≤70%。 (三) 總樓地板面積：6,611.45 平方公尺。 設計容積面積：3,615.44 平方公尺。 設計容積率：350.06%(含獎勵容積)≤350.07% [300%*(1+11.56%+5.13%)](允建上限) (四) 開放空間獎勵面積：358.21 平方公尺(11.56%) (五) 容積移轉獎勵面積：158.93 平方公尺(5.13%) (六) 新建建築各層用途如下： 地下一至三層：停車空間。 地上一至三層：一般零售業、公共空間。 地上四至十三層：集合住宅。 屋突一至三層：樓電梯間、機械室、水箱。 (七) 停車空間：應設汽車位 47 輛，實設汽車位 47 輛 應設機車位 47 輛，實設機車位 47 輛 應設自行車位 12 輛，實設自行車位 12 輛。 (八) 餘詳報告書。 六、法令依據：本案依據「變更五股都市計畫(洲子洋地區細部計畫)(專案通盤檢討)案」第 18 點規定，申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一) 本案於市府 105 年 8 月 29 日新北府城設字第 1051558129 號函核備在案。 (二) 本案設計單位於 109 年 1 月 16 日檢送第 1 次變更設計報告書到府，提請 109 年 2 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)：本次變更主要涉及建築配置調整，本局無意見。		

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，經本局至內政部營建署城鄉發展署國土規劃地理資訊圖台系統代為查詢結果，場址非位於山坡地範圍內。又據所附資料載：基地位於本市五股區芳洲段 94 地號土地，基地面積 1,032.82 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 13 層地下 3 層共 47 戶之集合住宅、一般零售業，建築物高度 43.40 公尺，倘經目的事業主管機關確認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。
3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，本案查有申請紀錄，前經新北市政府 106 年 12 月 26 日新北府城開字第 1062526496 號函核准容積移轉，得移入接受基地容積為 160.16 平方公尺。
4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：經查本案尚符合土管規定。
5. 查本案前經本府 105 年 8 月 29 日新北府城設字第 1051558129 號函同意核備，本案不得已辦理都審程序作為申請建造執照展延之理由。
6. 自行車位請合理配置位置設置，並留設出入動線。另涉及容移友善方案口袋公園調整部分，以提供開放空間面積不小於原面積並適度增設硬鋪面原則調整，以加強開放性。
7. 申請屋脊裝飾物部分，依新北市都市設計審議原則第 5 點規定檢討，採金屬構架，高度以 6 公尺下，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構安全計算及簽證後，補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並由都市設計審議委員會審議後依決議內容進行調整，圖說不一致請修正，原則同意。
8. 人行空間內應具備有完整之燈光照明計畫，為減少刺眼及炫光，於人行空間處植栽投射燈設置位置應以鄰近建築側為主，或以高燈取代投射燈設置，並應考量地區與環境之狀況統一設置。
9. 考量安全性，地下 1 層無障礙車位請設置警示系統。
10. 空調主機、設備管線及工作陽台配置，請修正平面於對公共景觀衝擊較小之立面並應加以遮蔽美化。
11. 有關裝卸車位及垃圾車未部分倘以法定車位規劃請加註於公寓大廈管理規約不得銷售，僅作為社區公設使用。
12. 報告書部分：
 - (1) 提案單適用法令依據錯誤，請釐清並修正。
 - (2) 請刪除第 7 章平面圖說建管法令檢討。
 - (3) 請刪除廣告招牌模擬圖文字。
 - (4) 請套繪與臨地建案之全區街廓套繪圖。
13. 本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計

	審議作為本案工期展延理由。 14. 本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議牴觸。 15. 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。 (三) 本案經設計單位於 109 年 6 月 5 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 109 年 7 月 17 日新北府城設字第 1091056276 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 109 年 8 月 14 日本市 109 年度第 8 次大會報告。
作業 單位 建議	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	大盛建設三重區五谷王段 197 地號 1 筆土地集合住宅 新建工程(第 1 次變更設計)(原核備三重區五谷王段 195-2 地號等 4 筆土地集合住宅新建工程(座落：三重區五谷王段 195-2、195-3、197、198 地號等 4 筆土地))	案號	報告案 第十一案
說明	一、申請位置：三重區五谷王段 197 地號 1 筆土地。 二、設計單位：李浩原建築師事務所 建築師：李浩原 三、申請單位：大盛建設有限公司 負責人：葉于菁 四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 60%，容積率 240%) 五、設計概要： (一) 設計內容：地上 20 層地下 4 層，鋼筋混凝土造，共 76 戶。 (二) 建築基地面積：1,845.98 平方公尺。 設計建築面積：765.53 平方公尺。 設計建蔽率：41.47%≤60%。 (三) 總樓地板面積：12,891.18 平方公尺。 設計容積面積：6,572.56 平方公尺。 設計容積率：356.05%(含獎勵容積)≤356.06% [240*(1+6.07%+7.72%+6%+6%+22.57%)](允建上限)。 (四) 開放空間獎勵：268.92 平方公尺(6.07%)。 公共服務空間獎勵：342.03 平方公尺(7.72%)。 綠建築獎勵：265.82 平方公尺(6%)。 大規模獎勵：265.82 平方公尺(6%)。 容積移轉面積：1,000.01 平方公尺(22.57%) (五) 新建建築各層用途如下： 地下四層：停車空間、機房、水箱。 地下三層：停車空間、水箱。 地下二層：停車空間、機房。 地下一層：防空避難室兼停車空間、機房。 地上一層：公共服務空間、梯廳、車道。 地上二層至二十層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。 (六) 停車空間：應設汽車 76 輛，實設 88 輛(自設 12 輛)。 應設機車 76 輛，實設 76 輛。 應設自行車 19 輛，實設 20 輛(自設 1 輛)。 (七) 餘詳報告書。 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。 七、辦理經過：		

(一) 本案於本府 106 年 8 月 23 日新北府城設字第 1061660058 號函同意核備在案。

(二) 本案設計單位於 109 年 2 月 25 日提送都審報告書到府，提請 109 年 3 月 30 日專案小組審議決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府交通局意見(書面)： 本案本次變更微調開發量體(原規劃 89 戶，設置汽車停車位 89 席，機車停車位 89 席；本次變更規劃 76 戶，設置汽車停車位 84 席、機車停車位 84 席)且無變更停車場車道出入口位置，故本局無意見。
2. 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：基地位於本市三重五穀王段 197 地號 1 筆土地，基地面積 1,845.98 平方公尺，興建 1 棟地上 20 層地下 4 層共 76 戶之集合住宅，建築物高度 74.1 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，倘經目的事業主管機關確認非位屬重要濕地，則無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。
3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)： 本案前經新北市政府 107 年 9 月 14 日新北府城開字第 1071729620 號核准容積移轉在案，得移入接受基地本市三重區五穀王段 195-2、195-3、197、198 地號等 4 筆土地(面積 1,845.98 平方公尺)之容積為 1,000.01 平方公尺(未達接受基地基準容積 40%之上限，整體開發地區)。
4. 本案申請容積移轉提供友善方案部分，目前檢送變更設計改自地界線留設硬鋪面，有利於與鄰地順接串連，惟本次變更設計建築物退縮寬度由 5.2 公尺縮小為 3.64 公尺，為確保友善方案開放空間品質，建議不得小於原核准，友善方案供公眾通行請留設淨寬達 2.5 公尺後再種植喬木，且無高差順平規劃，另鄰建築物規劃綠帶喬木部分，考量喬木生長之情況，喬木樹穴應與建築物距離 0.5 公尺規劃。
5. 公共開放空間：
 - (1) 目前檢送變更設計綠帶及人行步道留設部分請依原核准決議說明，於臨路側配置 2.5 公尺植栽穴並留設 2.5 公尺淨寬人行通道規劃。
 - (2) 本案申請公共開放空間及容積移轉提供友善方案部分，應具公共性、開放性、服務性及可及性，不得設置阻隔設施，目前本案設置圍牆範圍，涉及公共開放空間及友善方案部分請取消設置。
 - (3) 本案申請沿街步道式開放空間，請確實依新北市都市設計審議原則檢討須沿建築線等寬留設，且應具有專用步

道之功能規劃設置。

6. 公共服務空間部分，請依新北市都市設計審議原則檢討，該空間應詳列空間用途名稱，檢附該空間之傢俱、服務設施配置等圖說。
7. 本案申請保水獎勵部分，未依土地使用管制條文檢討人工構造物不得大於1/3規定，請確實依土地使用分區管制第11點檢討，並以專章檢討。
8. 車道出入口高程部分，請依新北市都市設計審議原則檢討應與人行空間順平無高差。
9. 自行車停車數量檢討設置數量與圖面標示數量不一致，請修正。並請依新北市都市設計審議原則檢討車位大小以0.5公尺乘2公尺設計規劃，於圖面標示說明。
10. 景觀覆土深度部分請依新北市都市設計審議原則檢討喬木覆土深度應大於150公分以上；灌木覆土深度應大於60公分；地被植物覆土深度應大於30公分以上。
11. 目前本案設置圍牆部分，請依新北市都市設計審議原則檢討日後管理維護計畫，應納入公寓大廈管理規約。
12. 本次變更設計建築物立面色彩計畫部分，請依新北市都市設計審議原則檢討考量基地環境協調性及地區特殊性等因素，適當調整並於報告書內詳載說明。
13. 報告書部分：
 - (1) 本案原核備申請地號坐落於三重區五谷王段195-2、195-3、197、198地號等4筆土地，本次變更設計因建造執照地號合併，故本次申請地號為五谷王段197地號1筆土地，請於檢送報告書封面案名及提案單內容備註說明原核備案名，以利審閱。
 - (2) 提案單內容請補充說明本案申請相關獎勵面積檢討。
 - (3) 封底及報告書檢附最後頁請獨立分開輸出。
 - (4) 基地分析章節內容現況照片更新目前現況部分，請確實依原核准檢附街景方向拍攝，並標示拍攝日期。
 - (5) 開放空間獎勵面積檢討章節部分，請套繪標示車道、人行出入口及友善方案之面積範圍，並檢附面積計算式。
 - (6) 面積計算表法定機車停車數量檢討錯誤，請修正。
 - (7) 地上1層大廳之傢具配置請刪除。
 - (8) 景觀照明計畫部分，請補高燈燈具尺寸說明。
 - (9) 請補標示開放空間告示牌位置。
 - (10) 請補標示基地內綠化高程及面臨計畫道路之道路高程，以利審閱。
14. 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。
15. 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。

	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. 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。 (三) 本案經設計單位於109年6月30日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於109年7月17日新北府城設字第1091221350號函先行同意核備在案。 八、以上提請109年8月14日本市109年度第8次大會報告。
作業 單位 建議	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	國立臺灣藝術大學板橋區大觀段 116-1 地號等 14 筆土地校區學生宿舍新建工程	案號	報告案 第十二案
說明	一、申請位置：板橋區大觀段 116-1、117、118、119、119-2、120、121、122、124-1、130、131、134、135、135-4 地號等 14 筆土地。 二、設計單位：張瑪龍陳玉霖聯合建築師事務所 建築師：陳玉霖 三、申請單位：國立臺灣藝術大學 負責人：陳志誠 四、土地使用分區：大專用地(建蔽率 40%，容積率 250%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上 10 層，地下 2 層，鋼筋混凝土造，共 1 戶。 (二)建築基地面積：(全校)64,266.99 平方公尺 (本案)2,702.4 平方公尺 設計建築面積：(全校)23,156.06 平方公尺 (本案)867.83 平方公尺 設計建蔽率：36.03%≤40%。 (三)總樓地板面積：(全校)121,177.67 平方公尺 (本案)10,352.78 平方公尺 設計容積面積：(全校)112,461.62 平方公尺 (本案)8,066.33 平方公尺 設計容積率：174.99%≤250%(法定上限) (四)新建建築各層用途如下： 地下二層：停車空間、防空避難室 地下一層：餐廳、機電設備空間 地上一層：大廳、學生活動空間、宿舍 地上二至十層：宿舍 屋突一至二層：樓梯間、機電空間 (五)停車空間：應設汽車 221 輛，實設 222 輛 (自設 1 輛)。 應設機車 214 輛，實設 215 輛 (自設 1 輛)。 應設自行車 33 輛，實設 33 輛。 (六)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案係依據「變更板橋(浮洲地區)細部計畫(配合板橋浮洲榮工廠周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討(變更內容明細表編號 18 案暨逾期及逕向內政部陳情意見綜理表編號逕 11 案)書」土地使用分區管制要點規定，爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)本案設計單位於 109 年 5 月 1 日提送都審報告書到府，提請 109 年 5 月 19 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、法令檢討：

- (1)有關建築面積部分為全校區檢討，請標示拆除棟及保留棟使照字號及面積於圖面及計算式內，以利審閱。
- (2)本案開挖率請依土地使用分區管制要點第六點規定檢討，不得超過建蔽率加基地面積之百分之十。

2、開放空間、人行及車行動線系統：

- (1)基地內類似通路寬度達 9 公尺，為考量校園友善空間及通行安全，請縮減地面層車道寬度至 6 公尺，增加東側景觀綠化及人行空間。
- (2)本案現依技術規則第 59 條第四類(學校)檢討停車位數，惟現設計建築物用途為宿舍，依第二類(住宿)檢討數量差距約 20 部汽車位，請依建管規定釐清，並檢討機車及自行車位數量。
- (3)4-8 章節汽機車停車與動線檢討請標示車道開口寬度及停等空間之標示，另請考量建築空間使用之需求，規劃裝卸之臨停車位。
- (4)請檢視東側無障礙坡道是否符合建築物無障礙設施設計規範。
- (5)為考量無障礙動線通行，人行道請依審議原則檢討橫向坡度以不大於 4%為原則，並與鄰地順平處理，請相關圖面及剖面圖標示詳細高程及檢討公式。

3、建築及景觀計畫部分：

- (1)請依審議原則檢視人行空間內之綠帶不得設置高出地面之阻隔物。
- (2)景觀照明計畫部分，東側及西側人行道請設置高燈增進夜間通行安全性，車道附近夜間辨視及引導燈光不足。
- (3)景觀設計部分，請考量增加街道家具及景觀步道等，供住宿生戶外停留及交誼功能。
- (4)排水檢討相關圖面請加強排水高程及排水方向標示，並補充基地排水與雨水貯留設施之關係說明，另請考量增加草溝或粗礫石之滲透側溝設計，以增加基地保水之能力。
- (5)屋突空調主機設置格柵部分，有關透空率檢討請依建築管理規定辦理。
- (6)垃圾車停車位倘設置於地面 1 層，請規劃專屬之停車空間，並確保不影響外部空間。
- (7)請確保各處喬木覆土深度達 1.5 公尺以上。
- (8)請以設計手法加強逃生避難動線之順暢及住宿空間有良好之通風採光效果。
- (9)請合理檢討地下一層餐廳空間動線之佈設。

4、報告書部分：

	(1)建築圖說中室內傢具配置請移除。 (2)平面圖請標明建築線、地界線、指北針、道路名稱及道路寬度 (3)3-10 章節部分計算錯誤，請更正。 (4)5-6 章節請補充各鋪面計算位置標示及計算值，以利審閱。 (5)基地保水及透水檢討章節請移除。 (6)消防核備圖面與本次送審圖面不一致。 (7)請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及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。 5、相關單位意見請酌參： (1)本府交通局意見(書面)：經查本案經開發單位撤案，惟查本局前次意見已於本次報告中修正，故無意見。 (2)本府環境保護局(書面)：據所附資料載：基地位於本市板橋區大觀段 116-1、117、118、119、119-2、120、121、122、124-1、130、131、134、135、135-4 地號 14 筆土地，基地面積 64,266.99 平方公尺，本次申請於既有校地內興建 1 幢 1 棟地上 10 層地下 2 層共 1 戶之餐廳、宿舍，建築物高度 39.1 公尺，無擴建行為，依「開發行應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 23、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、以上內容申請單位得先據以修正圖說。 (二)本案經設計單位於 109 年 7 月 15 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 109 年 7 月 24 日新北府城設字第 1091195879 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 109 年 8 月 14 日本市 109 年度第 8 次大會報告。
作業單位建議	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	致理學校財團法人板橋區公館段 939 地號等 33 筆土地誠信館暨停車場入口暨精勤樓電梯新建工程案(第 2 次變更設計)	案號	報告案第十三案
說明	一、申請位置：新北市板橋區公館段 937、938-2、938-16、938-17、939、939-2、939-3、940、941、941-1、942、943、943-1、957、957-1、957-4、959、960、960-1、962、963、963-1、963-2、964、964-1、964-2、966-2、966-3、967、967-1、967-2、967-3、967-4 地號等 33 筆土地。 二、設計單位：黃翔龍建築師事務所 建築師：黃翔龍 三、申請單位：致理學校財團法人 負責人：梁聖時 土地使用分區：學校用地(建蔽率 50%，容積率 250%)、 住宅區(建蔽率 50%，容積率 300%) 四、設計概要： (一)設計內容：地上 8 層地下 1 層，鋼骨構造，共 1 戶。 (二)建築基地面積：42,131.89 平方公尺。 設計建築面積：14,655.47 平方公尺。 設計建蔽率：34.78%≤50%。 (三)總樓地板面積：90,432.63 平方公尺。 設計容積面積：73,267.19 平方公尺。 設計容積率：173.9%≤257.39%(法定上限) (五)新建建築各層用途如下： 地下一層：防空避難室兼停車空間、機房。 地上一層：店鋪、校舍、車道、警衛室。 地上二層：校舍、宿舍、電梯間。 地上三至六層：校舍、電梯間。 地上七至八層：機電空間。 (六)停車空間：應設汽車 233 輛，實設 233 輛。 應設機車 212 輛，實設 470 輛(自設 258 輛)。 應設自行車 14 輛，實設 14 輛。 (七)餘詳報告書。 五、法令依據： 本案依據「變更板橋都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)」土地使用分區管制要點第 17 點，申請辦理都市設計審議。 六、辦理經過： (一)本案業經 107 年 1 月 29 日新北府城設字第 1070212421 號函同意核備、108 年 10 月 14 日新北府城設字第 1081634266 號函第 1 次變更設計同意核備在案。		

(二)本案設計單位於 109 年 5 月 8 日函送都市設計審議報告書到府，惟因容積面積、總樓地板面積增加、汽車位、機車位減少、用途調整，爰此辦理第 2 次變更設計，提請 109 年 6 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、本次變更設計增加容積樓地板面積，有關是否仍適用原建造執照申請時之法令部分，請依建築管理相關規定辦理，並於法令適用說明章節敘明。

2、報告書部分：

(1)提案單都市設計審議法定依據有誤，請修正。

(2)面積計算表工程造价免檢討。

(3)相關非屬都市計畫或都市設計審議事項免檢附，如建築圖說容積設計及樓地板面積檢討圖。

3、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。

4、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。

5、請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及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。

6、相關單位意見請酌參：

(1)本府交通局意見(書面)：查本局第一次變更審查無意見，本次僅變更汽車、機車停車位(各減 1 席)，故無意見。

(2)本府環境保護局意見(書面)：基地位於本市板橋區公館段 937、338-2、938-16、938-17、939、939-2、939-3、940、941、941-1、942、943、943-1、957、957-1、957-4、959、960、960-1、962、963、963-1、963-2、964、964-1、964-2、966-2、966-3、967、967-1、967-2、967-3、967-4 地號等 33 筆土地，基地面積 42,131.89 平方公尺，興建 2 幢 2 棟地上 8 層地下 1 層共 1 戶之校舍、店鋪、宿舍，建築物高度 40.3 公尺，倘經目的事業主管機關確認屬既有校區範圍內之開發行為，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、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)：經查本案尚無容積移轉及工業區總量管制申請紀錄。

7、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

	(三)本案經設計單位於109年7月16日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於109年7月24日新北府城設字第1091228517號函先行同意核備在案。 七、 以上提請109年8月14日本市109年度第8次大會報告。
作業 單位 建議	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	大昌國際板橋區江子翠段第二崁小段 157-8、157-36、191 地號等 3 筆土地都市更新商業大樓新建工程	案號	報告案 第十四案
說明	一、申請位置：板橋區江子翠段第二崁小段 157-8、157-36、191 地號等 4 筆土地。 二、設計單位：李楊勝建築師事務所 三、申請單位：大昌國際股份有限公司 四、土地使用分區：商業區(建蔽率 70%，容積率 460%) 五、設計概要： (一) 設計內容：地上 12 層地下 4 層，鋼筋混凝土造。共 11 戶。 (二) 建築基地面積：464 平方公尺。 設計建築面積：245.95 平方公尺。 設計建蔽率：53.01%≤70%。 (三) 總樓地板面積：4,103.08 平方公尺。 設計容積面積：2301.10 平方公尺。 設計容積率：497.4%(含獎勵容積)≤497.49%[460*(1+8.15%)](允建上限)。 (四) 都市更新獎勵：173.92 平方公尺(8.15%)。 (五) 新建建築各層用途如下： 地下二層至四層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：門廳、停車空間。 地下二至四層：辦公場所。 屋突一至三層：電梯間、電梯機房、水箱 (六) 停車空間：應設汽車 16 輛，實設 22 輛(自設 6 輛)。 應設機車 27 輛，實設 29 輛(自設 2 輛)。 應設自行車 7 輛，實設 7 輛。 (六) 餘詳報告書。 六、法令依據： 本案依據「變更板橋都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」規定」土地使用分區管制要點第 17 點，申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一) 本案設計單位於 105 年 6 月函送都審報告書到府，錄案提請 105 年 7 月 20 日第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議決議如下： 1. 本案申請 40%容積移轉，請依新北市都市設計審議原則第 4 點第 1 款規定專章檢討並提出環境友善方案，且環境友善方案不應與已有申請獎勵或本應留設項目重複，建議環境友善方案空間可與人行廣場結合整體規劃。 2. 請於次回會議先予釐清本案是否需要辦理環境影響評估以及交通影響評估並提前送審以避免有審查內容不一之情事。 3. 案鄰近人行廣場空間，請規劃外部開放空間及停等空間增設置街道		

家具或供公眾使用自行車位，並請處理本案與人行廣場空間之介面關係。

4. 請檢附 4 向人行空間剖面圖說並依新北市都市設計審議原則規劃並標示各空間尺寸及覆土深度。
5. 鄰基地境界線應退縮 1.5 公尺且範圍內應淨空。
6. 夜間照明圖說應可清楚表達 3 時段之夜間照明內容並請檢附景觀照明檢討圖及燈具數量表，且本案立面規劃多處發光設施物建議取消。
7. 建築 4 向立面均請以正立面方式規劃並請以設計手法減少本案量體壓迫感。
8. 本案未申請屋脊裝飾物審查及裝飾柱審查，相關構造物請逕依建管相關規定檢討設置。
9. 建築量體透視圖應與基地現況照片模擬以檢討與地區之協調性以及天際線，另請檢附以行人尺度模擬之透視圖。
10. 住宅、商業空間立面應有所區隔且住商比例應依都市計畫法新北市施行細則詳實檢討。
11. 本案位屬商業區，外部空間及建築量體均請塑造商業區氛圍。
12. 請標示空調主機以及廣告招牌設置位置並檢附剖面詳圖，且空調主機應適當遮蔽。
13. 請繪製高層緩衝空間位置並依建管相關規定檢討。
14. 依變更板橋地區都市計畫土地使用分區管制要點第 18 點規定，基地內實設空地應二分之一面積綠化，本案不可綠化範圍列舉範圍請依土地使用分區管制要點列舉項目檢討並清楚標示。
15. 汽車道出入寬度不得超過 8 公尺且與人行空間應有 6 公尺緩衝空間請詳實標示。
16. 請調整 A2 基地車道出入口避免設置於街角，且申請容積移轉不宜設置機械式停車。
17. 請標示自行車停車空間位置及出入動線且自行車停車數量應以機車數量四分之一設置並檢討於面積計算表。
18. 請檢附經消防主管機關審查核准之消防審查圖說。
19. 垃圾儲存空間位置應設置於地下一層、不跨越車道與垂直服務核及垃圾車位集中留設並以實牆區隔。
20. 請詳實標繪喬木植栽設置位置、數量且應符合新北市都市設計審議原則設置。
21. 請檢附景觀燈具及排水設計圖，並詳實檢討基地透水面積且透水面積應大於法定空地 80%並請檢附大樣剖面圖說。
22. 人行空間寬度倘達 6 公尺以上部分請種植雙排本土常綠喬木，且不得設置高出地面之花台、路緣石等設施。
23. 街道轉角空間請留設街角廣場空間並以圓角方式處理，且街角廣場以及人行空間之雕塑物及裝置藝請退縮至人行空間後留設以避免阻隔消防出入並維持轉角空間與人行空間之延續性。
24. 為減少地表逕流請加強本案排水設計，基地排水應先收集至筏基

後再排入公共排水溝。

(二)本案設計單位於 106 年 6 月函送都審報告書到府，錄案提請 106 年 7 月 25 日第 2 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議決議如下：

1. 本案申請容積移轉(22.1%，471.7 平方公尺)。考量環境容受力及建築量體對周邊環境之影響，請提出具體環境友善方案或調降容積移轉量，且本案申請容積移轉不得以機械式停車位方式規劃。
2. 考量人行動線延續性，建議配合鄰地規劃騎樓並留設淨寬 2.5 公尺以上人行通道。
3. 本案未申請屋脊裝飾物審議，故屋突部分請依建管規定檢討。
4. 一般事務所樓層衛生設備應集中留設於公共服務核內。
5. 依新北市都市設計審議原則第 1 點規定，建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬 1.5 公尺以上建築，其退縮範圍內，應以淨空設計，退縮上方不得有樓板、頂蓋、陽臺等構造物，請修正。1.5 公尺範圍內不設有構造物與停車位。
6. 汽機車坡道於地面層起始點至人行道或沿街步道式開放空間之間應留至少 6 公尺平地，且每一宗基地以設置一處車道出入口為原則。
7. 請依都市計畫法新北市施行細則第 43 條規定檢討二分之一綠化並依規定計算喬木數量。
8. 請補充植栽計畫，並應敘明植栽總類數量與位置，並喬木種類請配合基地周邊環境與人行廣場整體規劃。
9. 請依都市計畫法新北市施行細則第 56 條檢討法定空地 80%之透水面積，並檢附剖面圖說，倘位於開挖範圍內應有 60 公分之覆土深度。
10. 依新北市都市設計審議原則第 7 點規定，考量雨水滲入，請取消高出地面之花台等阻隔物，倘於開挖範圍內請以降板方式處理。
11. 請補充景觀照明計畫，考量夜間人行安全，照明設備請以景觀高燈為規劃原則。
12. 請檢討新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點。

(三)本案設計單位於 107 年 7 月函送都審報告書到府，錄案提請 107 年 8 月 16 日第 3 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本案垃圾儲藏空間設置於地下三層請補充說明清運及維護管理計畫，垃圾車暫停車位請妥適規劃暫停位子以不影響車道出入為主。
2. 考量現有騎樓串聯，請將供公眾使用之自行車位設置於法定退縮外再整體規劃人行步道。
3. 請依都審原則規定供住戶內部使用之自行車停放空間，以設置於地面層室內或地下一層為原則，並應規劃合理之出入動線。本案尚有自行車位設置於地下二層請集中設置並補充動線說明。
4. 本案夜間照明請以建築物主體照明為主，不包含各戶內部照明，請

修正。

5. 本案屋脊裝飾物請降低高度並逕依建管規定辦理。

6. 考量後續使用維護管理車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚。

7. 請補充東北及西南向剖面詳圖，且綠化、保水覆土寬深度以及植栽樹穴設置形式請依相關規定檢討。

8. 本案請於規約加註開放空間面積及管理維護基金金額。

9. 本案1樓高度430公分，請依建管規定辦理。

10. 報告書部分：

(1) 申請書表及法規檢討請正本簽印。

(2) 請檢附核准之建築線指示圖。

(3) 請檢附歷次會議紀錄及修正對照表。

(4) 修正對照圖請左右頁對照並檢附修正前圖面及於修正前說明回應何項決議及修正後說明決議修正情形並圈選。

11. 本案為屬商業區，將請本府工務局於使用執照加註：「本案位屬商業區，為避免建築物違反都市計畫使用衍生社會、環境問題及後續產生糾紛，有關本建築物使用應依都市計畫規定，作為一般事務所，不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用，變更時亦同。起造人應於銷售廣告及買賣契約載明，並需逐項經受買人簽名確認，讓受買人知悉，買賣時應列入產權移轉交代，據以執行，不得隱瞞，並轉載於公寓大廈管理規約中，如未交代至發生糾紛，賣方應自負法律責任；另辦理產權移轉時，並應將上開內容於土地建築改良物所有權交換移轉契約書中清楚載明本建築物不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用。違反者，將依都市計畫法及建築管理相關法令裁罰，所有權人不得異議。」。

12. 本案立面請補充色彩計畫說明與鄰地及周邊環境呼應。

13. 無法綠化面積請依土地使用管制要點規定檢討。

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。

(四) 本案經設計單位於109年5月28日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於109年7月3日新北府城設字第1090515449號函先行同意核備在案。

八、以上提請109年8月14日本市109年度第8次大會報告。

作業
單位
建議

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	大昌國際板橋區江子翠段第二崁小段 193 地號等 6 筆土地都市更新住商大樓新建工程	案號	報告案第十五案
說明	一、申請位置：板橋區江子翠段第二崁小段 189、190-7、191-13、193、194-6、194-8 號等 6 筆土地。 二、設計單位：李楊勝建築師事務所 建築師：李楊勝 三、申請單位：大昌國際股份有限公司 負責人：李文玲 四、土地使用分區：商業區(建蔽率 70%，容積率 460%) 五、設計概要： (一) 設計內容：地上 20 層地下 5 層，鋼筋混凝土造。共 86 戶。 (二) 建築基地面積：1,632 平方公尺。 設計建築面積：779.06 平方公尺。 設計建蔽率：47.74%≤70%。 (三) 總樓地板面積：19,216.25 平方公尺。 設計容積面積：11,141.47 平方公尺。 設計容積率：682.69%(含獎勵容積)≤682.73%[460%*(1+18.63%+29.79%)](允建上限)。 (四) 都市更新獎勵：1,398.3 平方公尺(18.63%)。 容積移轉面積：2,236.39 平方公尺(29.79%)。 (五) 新建建築各層用途如下： 地下二層至四層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：門廳、停車空間。 地下二至四層：辦公場所。 屋突一至三層：電梯間、電梯機房、水箱 (六) 停車空間：應設汽車 16 輛，實設 22 輛(自設 6 輛)。 應設機車 27 輛，實設 29 輛(自設 2 輛)。 應設自行車 7 輛，實設 7 輛。 (七) 餘詳報告書。 六、法令依據： 本案依據「變更板橋都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」規定「土地使用分區管制要點第 17 點，申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一) 本案設計單位於 105 年 6 月函送都審報告書到府，錄案提請 105 年 7 月 20 日第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議決議如下： 1. 本案申請 40%容積移轉，請依新北市都市設計審議原則第 4 點第 1 款規定專章檢討並提出環境友善方案，且環境友善方案不應與已有申請獎勵或本應留設項目重複，建議環境友善方案空間可與人行廣場結合整體規劃。		

2. 請於次回會議先予釐清本案是否需要辦理環境影響評估以及交通影響評估並提前送審以避免有審查內容不一之情事。
3. 本案鄰近人行廣場空間，請規劃外部開放空間及停等空間增設置街道家具或供公眾使用自行車位，並請處理本案與人行廣場空間之介面關係。
4. 請檢附 4 向人行空間剖面圖說並依新北市都市設計審議原則規劃並標示各空間尺寸及覆土深度。
5. 鄰基地境界線應退縮 1.5 公尺且範圍內應淨空。
6. 夜間照明圖說應可清楚表達 3 時段之夜間照明內容並請檢附景觀照明檢討圖及燈具數量表，且本案立面規劃多處發光設施物建議取消。
7. 建築 4 向立面均請以正立面方式規劃並請以設計手法減少本案量體壓迫感。
8. 本案未申請屋脊裝飾物審查及裝飾柱審查，相關構造物請逕依建管相關規定檢討設置。
9. 建築量體透視圖應與基地現況照片模擬以檢討與地區之協調性以及天際線，另請檢附以行人尺度模擬之透視圖。
10. 住宅、商業空間立面應有所區隔且住商比例應依都市計畫法新北市施行細則詳實檢討。
11. 本案位屬商業區，外部空間及建築量體均請塑造商業區氛圍。
12. 請標示空調主機以及廣告招牌設置位置並檢附剖面詳圖，且空調主機應適當遮蔽。
13. 請繪製高層緩衝空間位置並依建管相關規定檢討。
14. 依變更板橋地區都市計畫土地使用分區管制要點第 18 點規定，基地內實設空地應二分之一面積綠化，本案不可綠化範圍列舉範圍請依土地使用分區管制要點列舉項目檢討並清楚標示。
15. 汽車道出入寬度不得超過 8 公尺且與人行空間應有 6 公尺緩衝空間請詳實標示。
16. 請調整 A2 基地車道出入口避免設置於街角，且申請容積移轉不宜設置機械式停車。
17. 請標示自行車停車空間位置及出入動線且自行車停車數量應以機車數量四分之一設置並檢討於面積計算表。
18. 請檢附經消防主管機關審查核准之消防審查圖說。
19. 垃圾儲存空間位置應設置於地下一層、不跨越車道與垂直服務核及垃圾車位集中留設並以實牆區隔。
20. 請詳實標繪喬木植栽設置位置、數量且應符合新北市都市設計審議原則設置。
21. 請檢附景觀燈具及排水設計圖，並詳實檢討基地透水面積且透水面積應大於法定空地 80%並請檢附大樣剖面圖說。
22. 人行空間寬度倘達 6 公尺以上部分請種植雙排本土常綠喬木，且不得設置高出地面之花台、路緣石等設施。
23. 街道轉角空間請留設街角廣場空間並以圓角方式處理，且街角

廣場以及人行空間之雕塑物及裝置藝請退縮至人行空間後留設以避免阻隔消防出入並維持轉角空間與人行空間之延續性。

24. 為減少地表逕流請加強本案排水設計，基地排水應先收集至筏基後再排入公共排水溝。

(二) 本案設計單位於 106 年 6 月函送都審報告書到府，錄案提請 106 年 7 月 25 日第 2 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議決議如下：

1. 容積移轉部分：

(1) 本案申請容積移轉(29.79%，2,236.39 平方公尺)。考量環境容受力及建築量體對周邊環境之影響，請提出具體環境友善方案或調降容積移轉量，另相關法規規定義務或申請獎勵部分不得做為容積移轉環境友善方案。．容積移轉部分：

(2) 建議取消基地西北側店鋪作為頂蓋型開放空間並基地北側沿街面留設淨寬 2.5 公尺以上人行空間為環境友善方案。

2. 本案未申請屋脊裝飾物審議，故屋突部分請依建管規定檢討。

3. 住商容積部分請依都市計畫法新北市施行細則第 17 條檢討。

4. 一般事務所樓層衛生設備應集中留設於公共服務核內。

5. 基地西北側與西南側街廓轉角處應以街角廣場方式規劃。

6. 汽機車坡道於地面層起始點至人行道或沿街步道式開放空間之間應留至少 6 公尺平地，且每一宗基地以設置一處車道出入口為原則。無障礙機車位請調整至地下一層。

7. 考量本案低樓層規劃商場使用，應規劃適當裝卸車位，另垃圾車位勿兼用為裝卸車位。

8. 景觀植栽配置應配合行穿線整體考量。

9. 植栽樹穴寬度應達 1.5 公尺以上。

10. 請增加地面層街道傢具。

11. 請依都市計畫法新北市施行細則第 43 條規定檢討二分之一綠化並依規定計算喬木數量。

12. 請補充植栽計畫，並應敘明植栽總類數量與位置，並喬木種類請配合基地周邊環境與人行廣場整體規劃。

13. 請依都市計畫法新北市施行細則第 56 條檢討法定空地 80% 之透水面積，並檢附剖面圖說，倘位於開挖範圍內應有 60 公分之覆土深度。

14. 依新北市都市設計審議原則第 7 點規定，考量雨水滲入，請取消高出地面之花台等阻隔物，倘於開挖範圍內請以降板方式處理。

15. 請補充景觀照明計畫，考量夜間人行安全，照明設備請以景觀高燈為規劃原則。

16. 請檢討新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點。

(三) 本案設計單位於 107 年 7 月函送都審報告書到府，錄案提請 107 年 8 月 16 日第 3 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並

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

1. 本案申請容積移轉為 29.79%，依前次會議修正西北側店鋪改為頂蓋型開放空間(47 平方公尺)(計容積)及基地北側留設淨寬 2.5 公尺以上頂蓋型人行空間(90.6 平方公尺)(計容積)作為友善方案，請依下列意見修正後原則同意：

(1)頂蓋型開放空間及人行空間高度請依一樓樓高整體規劃，鋪面設計請與柱位及友善方案之開放性整體規劃。

(2)比照「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提撥公共開放空間管理維護基金。

(3)雨水儲留系統、排風口綠美化、四季廣場因設置供公眾使用自行車區之部分，皆為法令要求設置事項，不屬於友善方案部分，請依規定檢討及整體規劃。

2. 本案申請屋脊裝飾物審議，依新北市都市設計審議原則第 5 點規定，屋脊裝飾物或屋頂框架式構造採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，且高度以不超過 6 公尺為原則，請修正透視圖與剖面圖說並請補充說明檢討方式後原則同意。

3. 本案申請建築物陽台外緣裝飾寬度放寬，經查此部分無涉及都審審查項目，請依建管規定辦理。

4. 請依都審原則規定供住戶內部使用之自行車停放空間，以設置於地面層室內或地下室一層為原則，並應規劃合理之出入動線。

5. 住宅棟立面陽台建議以深凹陽台作建築語彙之強化。

6. 南側街角廣場請增加硬鋪面面積讓街道家具使人停留使用。

7. 請參考鄰地案件及現有人行廣場整體規劃植栽種類，開放空間燈具形式請更換並應以提供開放空間照明為主，請修正。

8. 小葉欖仁樹種敘述錯誤，請修正。

9. 考量後續使用維護管理車道出入口之鋪面預使用車道專用之車道磚。車道出入口之鋪面其色系預與人行空間之鋪面形式整體設計且順平無高差。

10. 沿街開放空間之喬木規劃以不影響出入車行視野為原則。

11. 請補充東側剖面詳圖，綠化、保水覆土寬深度以及植栽樹穴設置形式請依相關規定檢討。

12. 本案廣告物及招牌並依招牌廣告及樹立廣告管理辦法規定辦理。

13. B 棟特安梯逃生動線建議留設應鋪面供通行使用。

14. 都市計畫法新北市施行細則第 17 條請補充平剖面說明區劃位置及方式。

15. 本案請於附件補充公寓大廈管理規約並加註開放空間面積及管理維護基金金額。

16. 本案 1 樓高度 480 公分，請依建管規定辦理。

17. 報告書部分：

	(3)請釐清本案法令適用日。 (4)請補充說明開放空間高程與鄰地順平。 (5)請於附件補充地籍謄本及地籍圖。 (6)申請書表及法規檢討請正本簽印。 (7)請檢附核准之建築線指示圖。 (8)請於報告書檢附歷次會議紀錄及修正對照表。 (9)修正對照圖請左右頁對照並檢附修正前圖面及於修正前說明回應何項決議及修正後說明決議修正情形並圈選。 (10)請於排水專章標示各區高程。 (11)夜間照明請分三時段(1800~2100、 2100~2400、 2400~0600)檢討。 (12)請補充說明地下室警示設施設置位置。 (13)法定車位檢討有誤，請修正。 18. 本案為屬商業區，將請本府工務局於使用執照加註：「本案位屬商業區，為避免建築物違反都市計畫使用衍生社會、環境問題及後續產生糾紛，有關本建築物使用應依都市計畫規定，作為一般事務所，不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用，變更時亦同。起造人應於銷售廣告及買賣契約載明，並需逐項經受買人簽名確認，讓受買人知悉，買賣時應列入產權移轉交代，據以執行，不得隱瞞，並轉載於公寓大廈管理規約中，如未交代至發生糾紛，賣方應自負法律責任；另辦理產權移轉時，並應將上開內容於土地建築改良物所有權交換移轉契約書中清楚載明本建築物不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用。違反者，將依都市計畫法及建築管理相關法令裁罰，所有權人不得異議。」。 19. 本案立面請補充色彩計畫說明與鄰地及周邊環境呼應。 20. 無法綠化面積請依土地使用管制要點規定檢討。 21. 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。 (四)本案經設計單位於 109 年 5 月 28 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 109 年 7 月 3 日新北府城設字第 1090515449 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 109 年 8 月 14 日本市 109 年度第 8 次大會報告。
作業單位建議	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	新北市政府捷運工程局鶯歌區陶瓷段2地號等91筆土地三鶯線捷運系統計畫統包工程-LB09(陶瓷老街)站	案號	報告案第十六案
說明	一、申請位置：鶯歌區陶瓷段2地號等91筆土地 二、設計單位：九典聯合建築師事務所 建築師：張清華 三、申請單位：新北市政府捷運工程局 局長：李政安 四、土地使用分區：公園用地(建蔽率15%；容積率：30%) 五、設計概要： (一) 設計內容：地上4層地下1層，鋼筋混凝土造及鋼構造。共0戶 (二) 建築基地面積：2,096.10平方公尺。 設計建築面積：2,251.02平方公尺。 設計建蔽率：9.23%≤15%。 設計開挖率：0%。 (三) 總樓地板面積：6,591.46平方公尺。 設計容積面積：5,493.56平方公尺。 設計容積率：22.52%≤30%(法定上限)。 (四) 新建建築各層用途如下： 地上一層：捷運設施、機房。 地上二層：機房。 地上三層：穿堂層。 地上四層：月台層、機房。 (五) 停車空間：應設機車23輛，實設23輛。 應設自行車57輛，實設57輛。 (六) 餘詳報告書。 六、法令依據： 本案係依據「都市計畫法新北市施行細則」第45點、擬定鶯歌都市計畫(配合捷運三鶯線建設計畫)細部計畫規定審議。 七、辦理經過： (一) 本案設計單位於107年12月11日檢送報告書到府提送107年12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. 本府交通局意見(書面)： (1) 本站東側尖山埔路側為Youbike站，與未來規劃為該站自行車轉乘空間衝突，請再重新檢討規劃。 (2) 請說明本站所需之公車站位、臨停區、計程車排班區等轉乘設施規劃及動線。 (3) 涉及本局三號公園停車場：		

- A. 本案利用本局轄管停車場規劃機車及自行車轉乘空間一節，請說明塗銷汽車位數量，另民眾機車、自行車均利用汽車出入口進出，惟該出入口無規劃實體區隔，恐有動線交織之虞，建議另行規劃機慢車出入口；轉乘自行車與機車位建議集中設置，以便管理。
 - B. 三號公園停車場因捷運落墩、十河局計畫辦理重慶橋上游右岸河川環境工程已大幅減少車位，為避免對假日觀光人潮停車需求造成影響，請補充平假日停車需求及捷運營運後之轉移運具推估，以確保所規劃車位可同時滿足捷運轉乘及平假日地區觀光停車需求。
- (4) 捷運三鶯沿線完工後復舊之道路配置、標線、標誌仍依後續復舊細設審查確認版本為準。
2. 本府城鄉發展局都市計畫科意見（書面）：
- (1) 經查旨案土地使用分區管制要點係依 86 年 11 月 17 日變更鶯歌都市計畫（第二次通盤檢討）案及 106 年 12 月 20 日「擬定鶯歌都市計畫（配合捷運三鶯線建設計畫）細部計畫案」檢討。
- (2) 有關 LB09 站建議意見如下：
- A. 請檢附是否屬免申請建造執照之特種建物之相關規定。
 - B. 申請地號封面、內文（P4-2）不一致，請檢核後修正。
 - C. 申請基地係屬公園用地，公園用地建蔽率 15%，容積率 30%，請說明檢討情形。
 - D. 依土管第 3 條規定，捷運設施得不計入法定空地，扣除捷運設施用地後法定空地之透水面積應依細則第 56 條規定辦理，惟因該條文業於 107 年 11 月 7 日刪除無須檢討，惟仍請於本案報告書敘明。
 - E. 涉施行細則檢討內容，請補充說明：
 - (a) 依細則第 41 條規定，公園及兒童遊樂場用地前、側院應該退縮 10 公尺，請補充說明本案前側院退縮情形。
 - (b) 依細則第 43 條規定，屬公園用地應留設用地總面積 1/2 以上種植花草樹木，請提出綠覆率計算公式供參。
 - (c) 依細則第 44 條規定，屋頂應設置 1/2 以上綠能設施或設備，請補充檢討內容。
3. 本案報告書封面、提案單、法規檢討及面積表之申請基地地段號不一致，請修正。
4. 本案送審範圍請於平面圖標示並註明。
5. 請洽主管機關確認依規補充檢討建蔽率及容積率。

6. 現況照片請補充周邊既有建築物。
 7. 本案請補充消防局送審核准文件。
 8. 法規檢討部分：
 - (1) 本案法規檢討缺漏條文請補充，並請設計單位說明本案法規條文免檢討原因，餘請逐條詳實檢討。
 - (2) 法規檢討請確實對應報告書內文標示頁碼。
 - (3) 「都市計畫法新北市施行細則」請用 107 年發布版本。
 - (4) 請補充現行鶯歌都市計畫（第二次通盤檢討）。
 9. 供公眾通行道路設置部分：
 - (1) 請考量捷運站體出入動線、周邊環境及住戶通行使用方式修正並補充檢討人行動線規劃方式。
 - (2) 請說明本案自行車道與外部環境既有自行車道串接動線規劃方式。
 - (3) 無障礙戶外坡度及通路淨寬等通路請依「建築物無障礙設施設計規範」檢討。
 10. 復舊範圍內供公眾通行人行通道淨寬請大於 2.5 公尺設置。
 11. 全區街廓配置圖請以計畫道路或水域邊界完整街廓呈現。
 12. 景觀綠化：
 - (1) 報告書人行道計畫專章檢討請於平面索引圖標示設置位置，並本案植穴之淨寬及淨深應不小於 1.5 公尺，並綠帶請設置連續複層植栽帶，請修正。
 - (2) 屋頂綠化放寬同意設置。
 - (3) 景觀剖面圖請提供基地四向剖面圖，並北向剖面請剖至水域。
 - (4) 本案公園用地範圍請檢討綠化 2 分之 1。
 13. 本案請釐清基地範圍，並補充檢討 80% 透水面積。
 14. 請釐清本案是否設置車站招牌，並請補充檢討指標系統專章。
 15. 報告書部分：
 - (1) 請於景觀配置圖上標示法定退縮、沿街綠化、人行步道淨寬、車道破口、車道停等平地、鄰棟間隔等尺寸及指北針、臨路道路名稱、路寬及高程。
 - (2) 空白頁面請標示本頁空白。
 16. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。
 17. 相關單位意見請酌參。
- (二) 因本案展期日數已逾 3 個月，依新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點第 5 點第 1 項第 3 款第 2 目規定(略以)：「展期期間之合計超過三個月者，應再提都設會確認。」，故本案提請 108 年 9 月 16 日小組審查決議如下：本案應依下列意見修正，請設計

單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

1. 本府交通局意見(書面)：

(1)本站周邊綠色運具需求高，請於本站區位內留設原有育英街側 YOUBIKE 站位。

(2)三號公園尖埔山路停車場使用率高，不建議使用部分土地規劃轉乘停車位，請再確認該轉成設施是否使用本局經管停車場土地範圍(含出入口)。

2. 請於景觀平面圖套繪軌道投影位置，公園設施物配合整體規畫調整。

3. 請加強橋墩周邊景觀設施處理，並以剖面檢討空間關係。

4. 請補充與交通局及相關單位協商交通轉乘設施相關辦理進度。

5. 請檢討無障礙設施與站體關係，確保不因距離造成使用不便。

6. 請補充說明站體動線之聯外關係，建議減少動線轉折確保進出順暢。

7. 請補充立面材料設計及規劃方式。

8. 報告書部分：

(1)報告書內空白頁請標示為此頁空白。

(2)修正對照表法規檢討部分(四)頁碼錯誤，請修正。

(3)修正對照表多處參考頁碼標示錯誤或報告書內無該頁面，並統一以頁碼標示，請詳實製作報告書，以利審閱。

(4)無 P. 2-41，請修正。

(5)請明確註明法規檢討修正說明內容為章節或為頁碼，以利審閱。

(6)請確認 P. 6-3 圖面方向。

(7)P. 6-16、17 剖面圖未檢討喬木，請釐清並修正。

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

10. 相關單位意見請酌參。

11. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

(三) 本案設計單位於 108 年 12 月 30 日檢送修正後報告書到府，提請 109 年 2 月 25 日專案小組審查，決議如下：本案依下列意見修正後原則同意，惟本次出席委員人數不足，故採諮詢案辦理，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組確認。

1. 本府交通局意見(書面)：

(1)機車停車場位置為本局經管三號公園停車場範圍內(鶯歌區陶瓷段 77、78 及 81 地號土地)，原則無意見。

(2)機車停車區出入動線於酒寮巷與重慶路口原則無意見。

(3)機車停車格位請避開酒寮巷民宅門口(圖面請補充標示)且於二邊保留適度緩衝距離，另除原要求之 57 格機車停車

位外，再於二側繪設機車停車格位。

(4) 汽車與機車停放區請以綠化實體區隔。

(5) 鋪面維持瀝清鋪面；並請檢討照明是否充足，倘有不足請加設燈具。

2. 本府環保局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市鶯歌區陶瓷段 19-4、20-1、21、65-2、66-2、67-2 地號等 6 筆土地，基地面積 2,096.1 平方公尺，經查屬行政院環境保護署「捷運系統三鶯線環境影響說明書」範圍內，開發單位應依環境影響評估法第 17 條規定切實執行。今擬興建 1 幢 1 棟地上 4 層地下 0 層共 1 戶之捷運站(LB09(陶瓷老街站))，建築物高度 26.8 公尺，倘涉及環評變更，應依環境影響評估法第 16 條及其施行細則第 36 至 38 條規定辦理。
3. 本府工務局意見：按內政部 90.03.06 台內營字第 9082727 號函所附之會議紀錄結論第 1 點規定(略以)：「按台北都會區大眾捷運系統路權範圍內車站、變電站、行控中心、機廠、停車場等建築物，請准依建築法第 98 條規定核列為『特種建築物』，免申請建照興建乙案，前經行政院 76 年 7 月 29 日台 76 內字第 17194 號函請台北市政府照本部研議結論辦理。…」，請依前函示辦理。
4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：尚查無容積移轉、多目標申請紀錄。
5. 本案無障礙停車位動線請勿跨越車道進入捷運站體，以利使用之安全。
6. 請補充與交通局及相關單位協商交通轉乘設施相關辦理進度。
7. 請補充說明站體動線之聯外關係，建議減少動線轉折確保進出順暢。
8. 請檢討無障礙設施與站體關係，確保不因距離造成使用不便。
9. 復舊範圍內供公眾通行人行通道淨寬請 2.5 公尺設置。
10. 請分析並詳細說明周邊人行及無障礙動線出入站體路徑使用方式。
11. 有關站體周邊汽車臨停狀況請針對旅客使用習慣請與相關單位協商規劃未來處理方式，並詳細說明站體與周邊聯外關係。
12. 考量本案設置二處站體出入口，請分析並說明二處人流進出數量。
13. 報告書部分：
 - (1) 報告書內空白頁請標示為此頁空白。
 - (2) 歷次會議記錄請完整檢附資料。
14. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。
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。

(四) 本案設計單位於 109 年 4 月 24 日檢送修正後報告書到府，提請 109 年 5 月 12 日專案小組審議決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府工務局意見(書面)：按內政部 90.03.06 台內營字第 9082727 號函所附之會議紀錄結論第 1 點規定(略以)：「按台北都會區大眾捷運系統路權範圍內車站、變電站、行控中心、機廠、停車場等建築物，請准依建築法第 98 條規定核列為『特種建築物』，免申請建照興建乙案，前經行政院 76 年 7 月 29 日台 76 內字第 17194 號函請台北市政府照本部研議結論辦理。…」，請依前函示辦理。

2. 本府交通局意見(書面)：

(1) 本站預計規劃之自行車轉乘空間與既有 YouBike 站(鶯歌陶瓷老街 YouBike 站)恐有動線衝突疑慮，建請捷運局重新檢討評估，後續並請說明評估結果。

(2) P.156 臨停接送區：位置 1 規劃方案於本局公共停車收費管制域內，再設立臨時接送區將有車輛進出、收費之管理介面問題，故不建議於場內設置臨時接送區，可利用三號公園停車場停放 30 分鐘免費措施供其臨停放，惟滿場時則無法再進場。

(3) 有關 P.156 建議位置 2：位於風雨廣場前方重慶街，劃設臨停車位：經查本市無使用車格方式設置「臨停接送區」，建議改以規劃禁止停車線(黃線)提供臨停接送行為使用，並視後續管制需求再行研議設置相關牌面事宜。另，有關倘欲劃設黃線一節，本局將視後續臨停需求及周邊交通狀況再行研議調整標線。

(4) 有關 C-5 頁，針對決議第二項有關轉乘設施之修正說明，請依據 109 年 1 月 21 日新北交規字第 1090078097 號函補充說明。

(5) 請補充說明前次意見之本站所需之公車站位、計程車排班區等轉乘設施規劃及動線。

3. 本府環保局意見(書面)：新北市政府捷運工程局鶯歌區陶瓷段 19-4 地號等 6 筆土地三鶯線捷運系統計畫統包工程-LB09(陶瓷老街)站」涉及環境影響評估部分，仍請依照本局 109 年 2 月 18 日新北環規字第 1090255666 號函辦理。

4. 請依確實前次專案小組會議決議回應說明並製作修正對照圖說。

5. 基地分析檢討內基地範圍與地籍套繪圖基地範圍不一致，請詳說

	明並修正。 6. 有關公共交通轉乘相關設施部分，補充計程車排班及臨停接送區域等規劃內容，請本府捷運工程局與交通主管機關確認後辦理。 7. 請補充說明車站進出動線方式，以確保進出動線順暢。 8. 請於報告書內詳細說明，有關前次專案小組會議決議考量本案設置二處站體出入口，請分析並說明二處人流進出數量之檢討 9. 有關前次專案小組會議決議復舊範圍內供公眾通行人行通道淨寬請 2.5 公尺設置部分，請確實依決議修正並於圖面補充標示尺寸。 10. 請依都市計畫法新北市施行細則規定檢討本案無法綠化面積。 11. 報告書部分： (1) 修正對照表之修正對照頁碼應對應修正對照圖說之頁碼，並補充標示報告書內容頁碼。 (2) 修正對照表前次決議內容請依本局檢送之會議紀錄內容確實摘錄，請修正。 (3) 5-13、5-14 頁，機車停車位範圍不一致，請釐清並修正。 12. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 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。 (五) 本案經設計單位於 109 年 6 月 16 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 109 年 7 月 28 日新北府城設字第 1091129330 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 109 年 8 月 14 日本市 109 年度第 8 次大會報告。
作業單位建議	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	太子建設林口區力行段 1209 地號 1 筆土地集合住宅新建工程(第 3 次變更設計)	案號	報告案第十七案
說明	一、申請位置：新北市林口區力行段 1209 地號等 1 筆土地。 二、設計單位：周夢龍建築師事務所 簡志聰建築師事務所 建築師：周夢龍。 建築師：簡志聰。 三、申請單位：太子建設開發股份有限公司 負責人：羅智先。 四、土地使用分區：第五種住宅區(建蔽率 60%、容積率 300%) 五、設計概要： (一)設計內容：地下 4 層、地上 23 層鋼筋混凝土構造，共 191 戶。 (二)建築基地面積：3,077.83 平方公尺。 設計建築面積：775.18 平方公尺。 設計建蔽率：25.19%≤60%。 (三)總樓地板面積：23,385.94 平方公尺。 設計容積面積：11,593.26 平方公尺。 開發規模獎勵面積：461.67 平方公尺。(5%) 開放空間獎勵面積：1,899.15 平方公尺。(20.57%) 設計容積率：376.67%(含獎勵容積)≤376.7%[300*(1+5%+20.57%)](允建上限)。 (四)新建建築各層用途如下： 地下一至四層：停車空間、機房、防災中心。 地上一層：一般零售或服務業、門廳 地上二至十二層：集合住宅。 地上十三層：集合住宅及中繼機房。 地上十四至二十二層：集合住宅。 地上二十三層：管委會使用空間。 屋突一層至三層：樓梯間、機房、水箱。 (六)停車空間： 應設汽車 191 輛，實設汽車 197 輛(自設 6 輛)。 應設機車 191 輛，實設機車 191 輛。 應設自行車 48 輛，實設自行車 48 輛。 (七)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案係依據變更林口特定區計畫土地使用分區管制第八一條第五款第一目：「為鼓勵大規模整體開發，經市、縣都市設計審議委員會審議通過者，得予容積獎勵」規定，爰辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)103 年 10 月 24 日北府城設字第 1031949681 號函同意備查。		

(二)105 年 10 月 13 日北府城設字第 1051942793 號函(第 1 次變更設計)同意核備。

(三)106 年 7 月 17 日北府城設字第 1061389811 號函(第 2 次變更設計)同意核備。

(四)本案設計單位於 109 年 4 月 30 日函送都審報告書到府，並續於本府城鄉發展局 109 年 5 月 6 日新北城設字第 1090794000 號函錄案辦理排會事宜。於 109 年 5 月 19 日專案小組審查決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

- 1、本府環保局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市林口區力行段 1209 地號等 1 筆土地，基地面積 3,077.83 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 23 層地下 4 層共 191 戶之集合住宅，建築物高度 79 公尺，依「開發行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)：本次變更無涉本局業務，本局無意見。
- 3、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：尚無容積移轉案件，另查本科多目標審查程序辦理中案件進度表，尚無多目標申請。
- 4、本次提請放寬事項：屋脊裝飾物調整及為增加屋脊裝飾物之鋼構穩定增設鋼構梁柱位置，原則同意設置。
- 5、封面請補充提請放寬事項(含已核備事項)，並應以專章檢討，請修正。
- 6、請檢附完整法規檢討，並請設計建築師正本簽章。
- 7、請檢附原核備基地分析章節，以利檢視。
- 8、面積計算表請補充第二次與三次變更設計差異對照資料，以利檢視。
- 9、變更差異表請補充基本資料、說明變更理由及辦理變更設計依據，並請設計建築師正本簽章，另應與報告書內容相符。
- 10、本次變更設計減少地面層公共開放空間及人行空間照明燈具，請說明原因，倘無特殊因素，考量夜間安全照明、沿街步道請減少投樹燈改採景觀高燈設置。
- 11、地面層鋪面色系及材質改變，請維持原核備色系及材質一致性。
- 12、本次變更設計請取消招牌設置，倘涉及廣告招牌使用需求，請逕依建築管理規定辦理。
- 13、有關本次變更內容倘已先行施工完成，請依建管規定辦理變更設

	計事宜。另相關綠化量部分請維持原核准。 14、有關新北市建築物機車停車空間設置要點及第 7 章變更事項內容，若涉及建管法令請依相關規定辦理。 15、垃圾車位不得計入法定停車數量及自設停車數量且於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移，請修正。 16、餘請依本府 103 年 10 月 24 日新北府城字第 1031949681 號函同意核備報告書及本府 105 年 10 月 13 日北府城設字第 1051942793 號函(第 1 次變更設計)同意核備報告書及本府 106 年 7 月 17 日北府城設字第 1061389811 號函(第 2 次變更設計)核備報告書內容辦理。 17、本次辦理變更設計為申請單位主動提出，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。 18、本次變更部分請建築師確實檢討，不得與歷次會議決議牴觸。 19、依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。 20、相關單位意見請酌參。 21、以上內容申請單位得先據以修正圖說。 (五)本案經設計單位於 109 年 6 月 16 日提送都市設計審議報告書(第 3 次變更設計)核定本申請核備、109 年 7 月 13 日補正報告書，本府於 109 年 7 月 28 日新北府城設字第 1091136338 號函先行同意核備在案。 七、以上提請 109 年 8 月 14 日本市 109 年度第 8 次大會報告。
作業單位意見	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	臺灣銀行永和區樂華段 1220 地號等 13 筆土地行舍新建工程	案號	報告案第十八案
說明	一、申請位置：新北市永和區樂華段 1220、1220-1、1221、1223、1224、1227、1229、1230、1230-1、1231、1232、1233、1233-1 地號等 13 筆地號土地。 二、設計單位：陳昆豐建築師事務所 建築師：陳昆豐 三、申請單位：臺灣銀行股份有限公司 聯絡人：曾傳智 四、土地使用分區：住宅區（建蔽率 50%，容積率 300%） 商業區（建蔽率 70%，容積率 440%） 五、設計概要： （一）設計內容：地上 8 層地下 3 層，鋼筋混凝土。共 4 戶。 （二）建築基地面積：436.89 平方公尺。 設計建築面積：286.78 平方公尺。 設計建蔽率：65.64% ≤ 65.93%。 （三）總樓地板面積：3,176.41 平方公尺 設計容積面積：1,785.91 平方公尺。 設計容積率：408.78% ≤ 411.54%(法定上限)。 （四）新建建築各層用途如下： 地下二層至三層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層至三層：G-1 銀行。 地上四層：G-1 銀行、G-2 辦公室。 地上五層至七層：G-2 辦公室。 地上八層：設備空間。 屋突一層：機房、樓梯間。 屋突二層：水箱。 （五）停車空間：應設汽車 11 輛，實設 11 輛。 應設機車 20 輛，實設 20 輛。 應設自行車 4 輛，實設 4 輛。 （六）餘詳報告書。 六、法令依據：本案依據「變更永和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案」土地使用分區管制要點第 19 點，申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： （一）設計單位於 109 年 1 月 22 日函送都審報告書到府，提請 109 年 2 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. 本府環保局意見(書面)：第 3 案「臺灣銀行永和區樂華段 1220 地號等 13 筆土地行舍新建工程」環境影響評估部分，依據所附資料載：基地位於本市永和區樂華段 1220、		

1220-1、1221、1223、1224、1227、1229、1230、1230-1、1231、1232、1233、1233-1 地號等 13 筆地號，基地面積 436.89 平方公尺，場址非位屬重要濕地範圍內，興建 1 幢 1 棟地上 8 層地下 3 層共 5 戶之辦公室、銀行，建築物高度 35.05 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。

2. 本府交通局意見(書面)：

(1)停車場出入口：

- A. 停車場出入口目前設於主要幹道永和路上，建議研議調整至永和路一段 111 巷上，以減低對周遭道路衝擊及對行人之干擾。
- B. 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。
- C. 停車場出入口兩側是否有植栽請說明，若有建議移至他處，避免影響車輛出入之行車視線。
- D. 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。
- E. 停車場出入口布設方式是否合理(應避免位於道路轉彎處、應免與其他基地之停車場出入口車輛進出產生干擾、應距離鄰近路口至少 5 公尺以上。
- F. 垃圾車暫停在永和路一段 111 巷，請補充如何規劃垃圾車位。

(2)動線：請圖示停車場外部動線規劃，請以連續線段標示汽車、機車、自行車及人之進/離場動線規劃，應依循周邊道路車道配置、標誌標線及基地停車場出入口車道配置行駛，且應避免交織。

(3)停車位：

- A. 機車停車位建議於地下一層集中設置，人車動線應整體考量，減少交織。
- B. 基地所設停車格位數量是否滿足基地衍生需求，且考量顧客、員工及卸貨臨停等需求確實內部化處理，仍請補說明分析所提供汽、機車位是否能滿足停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。
- C. 請依身心障礙者權益保障相關規定檢討本基地無障礙汽機車位之設置數量。(並應臨近梯廳避免穿越車道設置)
- D. 按面積計算表，實設汽車位 12 席、機車位 31 席，未達應提送交評門檻；惟後續倘依相關規定檢討停車空

後達「建築物交通影響評估準則」應送交評標準，則應依規定送審。

3. 本府城鄉局開發管理科意見(書面)：尚無容積移轉案件紀錄。
4. 本案西側目前有未拆除構造物涉及因鄰房占用之處理方式，請依相關建築管理規定辦理。
5. 因基地為跨商業及住宅之使用分區，有關涉及都市計畫法新北市施行細則第14點住宅區設置金融機構臨路及面積等部分請洽都市計畫主管機關確認。
6. 有關景觀及救災間隔部分，基地面寬達14公尺以上者，應自基地境界線退縮淨寬1.5公尺以上建築，本案基地面寬為14.8公尺，除基地東南側留設騎樓外，其餘三面均未達1.5公尺，惟考量基地因臨房占用有關放寬側院部分，原則同意側院放寬至1公尺。
7. 依土地使用分區管制要點第9點本案基地面前道路為永和路一段，於都市防災及交通系統計畫範圍需自道路境界線退縮建築1公尺，惟本案規劃騎樓與「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」產生競合關係(騎樓柱內線底至騎樓地面之淨高不得小於三公呎，騎樓柱自道路境界線退後十五公分)，請檢討設置位置，以利行人通行。
8. 人行空間及步道系統：
 - (1) 車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑車道磚，並與人行空間鋪面高程一致且顏色相近。
 - (2) 請補充檢討無障礙室外通路動線，且橫向坡度以不大於4%為原則。
9. 交通運輸系統：
 - (1) 機車停車應於地下一層集中設置，另圖例與圖說不一致，請修正。
 - (2) 供內部使用之自行車停放空間，應設置於地面層室內或地下一層，如設置坡道連接(通)其坡度不得超過一比十，本案法定機車數量為21輛，故自行車停車數量應至少為4輛單層停放設置。其車位尺寸以0.6公尺乘1.85公尺設計。
 - (3) 停車位設置部分，請依建築管理規定檢討辦理。
10. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格：廣告招牌設計請移除文字招牌部分。
11. 環境保護設施：裝卸、臨停車位，以及資源回收、垃圾暫存空間，請考量合理之操作空間及動線規劃。
12. 景觀計畫：
 - (1) 植栽設計部分之覆土深度，地被植物應大於0.3公尺；且應綠化範圍其面積每滿36平方公尺應種植喬木1棵，請於圖面上檢討說明。

(2) 本案為提供民眾洽公或集散之公有建築物，原則上不得設置圍牆、綠籬，請釐清基地西北側是否設置圍牆。

(3) 景觀剖面圖部分，請標示開放空間、法定退縮、綠帶等尺寸，以利檢視基地與臨地相對關係。

13. 報告書部分：

(1) 提案單格式有誤，請修正。

(2) 面積計算表部分請確實檢討，並檢附住宅面積及商業面積。

(3) 法規檢討都市防災計畫及交通系統計畫範圍部分，請檢附相關圖面。

(4) 透水檢討章節建議刪除。

(5) 請於附件檢附公寓大廈管理規約及開放空間管理維護執行計畫。

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. 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. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

(二) 設計單位因提請無障礙汽機車位折繳代金審議，於 109 年 4 月 29 日檢送報告書至府，提請 109 年 5 月 22 日專案小組審查，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府環保局意見(書面)：基地位於本市永和區樂華段 1220、1220-1、1221、1223、1224、1227、1229、1230、1230-1、1231、1232、1233、1233-1 地號等 13 筆土地，基地面積 436.89 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 8 層地下 3 層共 4 戶之辦公室、銀行，建築物高度 34.65 公尺，依「開發行應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

2. 本府交通局意見(書面)：

(1) 承前次意見項次 2，仍請清楚圖示停車場出入口破口寬度、車道寬度/坡度、進出最大型車輛轉彎軌跡分析。另本案設置汽、機車升降設備，請依照法規檢討設置緩衝空間並於圖面標示；60 度視距分析有誤，請修正。

(2) 承前次意見項次 5，請標示停車場出入口與鄰近路口的

距離。

(3) 承前次意見項次 7，無障礙汽、機車如何進出，請標明動線。

(4) 承前次意見項次 9，旨案規劃 4 席自行車位，惟於地面層配置圖似僅見 3 席，請釐清。

3. 本府城鄉局開發管理科意見(書面)：尚無容積移轉案件紀錄。

4. 交通運輸系統部分：

(1) 有關本案無障礙汽機車位部分，考量本案基地狹窄，且地面 1 層配置營業大廳、升降車道、無障礙車位等將影響人行動線安全，故設計單位提請依「變更永和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案」土地使用分區管制要點第 8 點規定，申請比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」折減車位，後續請依建築主管機關規定辦理，並應於報告書專章說明檢討，原則同意。

(2) 目前車道破口寬度過大，且與人行主要出入口動線重疊，考量穿越車道及進出主入口之人行安全，請調整建築物配置，並合理規劃人車動線，另應縮減車道破口至 6 公尺以下設置。

(3) 本案機車升降設備應留設緩衝空間部分，請逕依建管規定辦理並標示相關尺寸。

(4) 自行車位請統一於室內或地下一層設置。

5. 有關住宅區設置金融機構臨路及面積等部分，請依都市計畫法新北市施行細則第 14 點規定專章說明檢討，並補充金融機構樓地板面積計算。

6. 本案景觀及救災間隔應退縮 1.5 公尺部分，不得設置阻隔設施，並應考量無障礙環境設計，植栽穴部分請以降板設計，使喬木覆土深度皆達 1.5 公尺深；高程差部分請順平處理。

7. 依前次會議紀錄，廣告招牌設計請移除文字招牌，另立面及透視等圖說請一併修正。

8. 依前次會議紀錄，車道穿越人行空間，其鋪面應為車道專用之防滑車道磚，並與人行空間鋪面高程一致且顏色相近，請修正車道鋪面，並標示相關高程。

9. 有關基地排水設施部分，為降低公共排水溝負擔，排水設施請補充以地面水匯集入筏基之方式處理。

10. 報告書部分：

(1) 報告書之平面圖說請依建管規定移除非公服空間之家具配置，請修正。

(2) 建築面積計算圖部分，請逕依工務局規定檢討，另基地面積、建蔽率等請一併修正。

	(3) 垃圾資源回收空間使用方式是否影響樓梯開門，請釐清修正。 (4) 欄杆透空綠檢討數值不一致，請修正。 (5) 剖面圖說部分，請標示法定退縮尺寸，另 A-A' 剖面圖說有誤，請修正。 (6) 屋頂層地被覆土深度部分，剖面圖說與示意圖說不一致，請修正。 (7) 報告書 P5-5 頁碼請補充喬木數量檢討。 (8) 無法綠化面積部分，騎樓範圍有誤，請修正。 (9) 有關公寓大廈管理規約部分，請補附公共開放空間範圍與維護管理基金、開放空間管理維護計畫、景觀照明維護計畫、裝卸車位不得銷售移轉等其他應加註事項。 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。 (三) 本案經設計單位於 109 年 6 月 15 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備、109 年 7 月 3 日修正報告書、109 年 7 月 9 日修正報告書及 109 年 7 月 24 日修正報告書，本府於 109 年 7 月 29 日新北府城設字第 1091128539 號函先行同意核備在案。 八、 以上提請 109 年 8 月 14 日本市 109 年度第 8 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	聯上開發新店區斯馨段 63、65、67 號等三筆土地店鋪、集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)	案號	報告案 第十九案
說明	一、申請位置：新北市新店區斯馨段 63、65、67 號。 二、設計單位：呂建勳建築師事務所 建築師：呂建勳 三、申請單位：聯上開發股份有限公司 負責人：蘇永義 四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 50%，容積率 240%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上 33 層、地下 4 層，鋼骨鋼筋混凝土造。共 383 戶。 (二)建築基地面積：11403.15 平方公尺。 設計建築面積：3660.32 平方公尺。 設計建蔽率：32.1%。 (三)總樓地板面積：63232.21 平方公尺。 設計容積面積：32841.06 平方公尺。 設計容積率：287.99%(含獎勵容積) $\leq 288\%[240\%*(1+15\%+3\%+2\%)]$(允建上限)。 (四)大規模獎勵：4,105.13 平方公尺。(15%) 綠建築獎勵：821.03 平方公尺。(3%) 無障礙環境獎勵：547.35 平方公尺。(2%) (五)新建建築各層用途如下 地下二至四層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：門廳、店鋪、管委會使用空間。 地上二層：集合住宅、管委會使用空間。 地上三層至三十三層：集合住宅。 屋突一層：樓梯間、機房。 屋突二至三層：樓梯間、機房、水箱。 (六)停車空間： 應設汽車 383 輛，實設 525 輛，自設 142 輛。 應設機車 383 輛，實設 383 輛。 應設自行車 96 輛，實設 96 輛。 (七)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案係依據「變更新店中央新村北側附近地區(配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)細部計畫書土地使用分區管制要點，本計畫區需經都市設計審議地區。爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)本案設計單位於 108 年 5 月 29 日函送都審報告書到府，並錄案提		

請 108 年 6 月 21 日專案小組審議，決議修正後通過，並於 108 年 12 月 25 日新北府城設字第 1082233073 號函同意核備在案。

(二) 本案因增加無障礙環境獎勵 547.35 平方公尺(2%)，設計單位於 109 年 2 月 7 日函提送都審報告書到府，提請 109 年 3 月 12 日專案小組審查，會議決議如下：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)：無意見。
2. 本府環境保護局意見(書面)：第 3 案「聯上開發新店區斯馨段 63 地號等 3 筆土地集合住宅新建工程」涉及環境影響評估部分，經本局至經濟部水利署之水庫集水區暨自來水水質水量保護區查詢系統查詢旨揭地號土地非位屬自來水水質水量保護區及水庫集水區範圍內。另據所附資料載：基地位於本市新店區斯馨段 63、65、67 地號等 3 筆土地，基地面積 11,403.15 平方公尺，興建 2 幢 3 棟地上 33 層地下 4 層共 383 戶之店鋪、集合住宅建築物高度 119.9 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，倘經目的事業主管機關確認非位屬法定山坡地及建築物高度未達 120 公尺，則無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。
3. 本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：本案申請無障礙環境獎勵需與審議科簽訂協議書。
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，本案尚無容積移轉案件紀錄。
5. 依 108 年新北市都市設計審議原則規定，請檢討距離捷運車站 500 公尺範圍內之建築基地，除滿足法定停車位外，停車數量應以一戶一汽車位為上限。
6. 請詳細標註裝飾柱尺寸。
7. 法令適用已更新，相關檢討內容請修正。
8. 人行空間內(含綠帶)原則不得設置招牌廣告及樹立廣告。
9. 為維持人行動線安全，沿街人行步道請以適當景觀高燈配設。
10. 綠化面積不得比原核准減少。
11. 沿街人行步道建議設置景觀高燈，以利夜間公眾通行。
12. 屋脊裝飾物不得超過 6 公尺，請專章檢討。
13. 報告書部分：
 - (1) 封面、目錄編排及內容未依報告書範本編製，請修正。
 - (2) 車行人行動線計畫(外部)、汽機車停車與動線計畫(內部)、無障礙空間引導設施系統圖有缺頁，請補正。
 - (3) 請檢附建築物外牆材質及色彩計畫、空調配置平立剖圖、

	垃圾廚餘處理運送系統、圍牆綠籬欄杆、消防局核備文件及缺頁等部份其原核准及變更圖面，以利審閱。 (4)變更差異表之停車空間檢討請說明實際配置部份。 (5)P1-4 建照內容與變更設計內容不一致，請釐清修正。 (6)P1-5 切結書法令適用日期，請釐清修正。 (7)檢附原核准及本次變更之標示請確實依報告書範本編製。 (8)法規檢討方式未依報告書範本編製，請修正。 (9)P2-9 法規檢討部分頁面有重覆，請修正。 (10)P3-14 屋脊裝飾物審議未檢附平立面圖說，請修正。 (11)P2-8-1 法規檢討數值不一致，請修正。 (12)P5-8 建築物照明計畫之圖面與說明不一致，請修正。 (13)P6-7, 11 景觀剖面圖目次標題與變更後說明不一致，請修正。 (14)P7-5, 7, 11, 12 樓地板面積範圍標示與變更後說明不一致，請修正。 (15)非報告書範本要求之內容請移至附件，以利審閱。 14. 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。 15. 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。 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. 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。 (三)本案經設計單位於 109 年 5 月 26 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 109 年 7 月 9 日新北府城設字第 1090978058 號函先行同意核備在案。以上提請 109 年 3 月 12 日專案小組審查。 八、以上提請 109 年 8 月 14 日本市 109 年度第 8 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	皇勝建設板橋區公館段 698-4 地號等 8 筆(原 9 筆)土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)	案號	報告案 第二十案
說明	一、申請位置：新北市板橋區公館段 698-4、765-4、766、767、2047-1、2057、2058、2059 地號等 8 筆土地 二、設計單位：大矩聯合建築師事務所 三、申請單位：皇勝建設股份有限公司 土地使用分區：住宅區(建蔽率 50%，容積率 300%) 四、設計概要： (一)設計內容：地上 14 層地下 5 層，鋼骨構造，共 93 戶。 (二)建築基地面積：1,448 平方公尺。 設計建築面積：555.16 平方公尺。 設計建蔽率：38.34%≤50%。 (三)總樓地板面積：11,355.09 平方公尺。 設計容積面積：5,699.13 平方公尺。 設計容積率：393.59%(含獎勵容積)≤394.29%[300*(1+31.43%)](允建上限) (四)都市更新獎勵：1,365.12 平方公尺(31.43%)。 (五)新建建築各層用途如下： 地下二至五層：停車空間、機械室。 地下一層：防空避難室間停車空間、機械室。 地上一層：管委會使用空間、梯廳、店鋪。 地上二層：一般事務所。 地上三至十四層：集合住宅。 屋突一至三層：電梯間、機械式。 (六)停車空間：應設汽車 73 輛，實設 75 輛(自設 2 輛)。 應設機車 93 輛，實設 93 輛。 應設自行車 47 輛，實設 48 輛(自設 1 輛)。 (七)餘詳報告書。 五、法令依據： 本案依據「變更板橋都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)」土地使用分區管制要點第 17 點，申請辦理都市設計審議。 六、辦理經過： (一)本案業經 108 年 7 月 22 日新北府城設字第 1081316996 號函同意核備在案。 (二)本案設計單位於 109 年 1 月 20 日函送都市設計審議報告書到府，惟本次因總樓地板面積、容積面積減少、建築面積減少、綠覆面積、樓層高度增加、屋脊裝飾物、外牆裝飾柱、停車空間數量、	建築師：楊逸詠 負責人：廖妙靜	

立面、景觀配置、屋頂綠化調整，爰此辦理第 1 次變更設計，提請 109 年 3 月 3 日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

- 1、本案業經 108 年 7 月 22 日新北府城設字第 1081316996 號函同意核備在案。惟本次因總樓地板面積、容積面積減少、建築面積減少、綠覆面積、樓層高度增加、屋脊裝飾物、外牆裝飾柱、停車空間數量、立面、景觀配置、屋頂綠化調整，爰此辦理第 1 次變更設計。
- 2、屋脊裝飾物變更部分，依新北市都市設計審議原則高度為 6 公尺以下，經結構技師簽證耐候、耐震、耐風等結構安全項目，並依建築技術規則規定檢討透空遮牆、透空立體構架、水平投影等規定，同意設置。
- 3、外牆裝飾柱調整部分同意設置，基地南側角隅裝飾柱設置方式與工務局建照作業手冊圖例不符，請修正。
- 4、景觀配置圖請套匯周邊人行道及鄰地現況、並標示人行道寬度。
- 5、景觀配置部分，鄰棟間隔、法定退縮空間應以淨空設計，退縮上方不得有樓板、頂蓋、陽台等構造物，請修正。
- 6、汽機車停車與動線計畫部分，有關地下室汽車升降機相關設計（等候時間、等車長度）是否符合需求應予敘明。
- 7、建築立面調整，陽臺外緣裝飾性質之柱、版、透空欄柵部分，請逕依建築管理規定檢討。
- 8、招牌廣告物部分，請依建築管理規定辦理，報告書免檢附。
- 9、屋頂綠化調整，綠化面積調整不得低於原核准。
- 10、透水面積檢討部分，本次人行道鋪面由透水磚變更為花崗石，請釐清是否仍具透水能力。
- 11、非屬都市計畫及都市設計審議事項之法規檢討（面前道路陰影檢討、北向日照檢討）、本案無遮簷人行道、樓層高度檢討無涉及審議放寬事項，免製作專章檢討，請刪除。
- 12、報告書部分：
 - (1) 變更設計圖說請詳標變更範圍並敘明變更原因，如屬配合抽換底圖，請標示參照圖說頁碼。
 - (2) 變更差異表部分，綠覆面積請依第 6-5 綠化面積值檢討。
 - (3) 面積計算表，挖方量及工程造價無涉及都市設計審議項目，請刪除。
- 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。 (三)本案經設計單位於109年7月24日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於109年7月30日新北府城設字第1091279024號函先行同意核備在案。 七、以上提請109年8月14日本市109年度第8次大會報告。
作業 單位 建議	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	村誠建設板橋區江翠段2地號等6筆土地一般事務所及集合住宅新建工程(第一次變更設計)	案號	報告案第二十一案
說明	一、申請位置：本市板橋區江翠段2、3、4、5、5-1、6地號等6筆土地。 二、設計單位：陳克聚建築師事務所 建築師：陳克聚 三、申請單位：村誠建設有限公司 負責人：洪輝宏 四、土地使用分區：商業區(建蔽率70%，容積率360%) 五、設計概要： (一) 設計內容：地上24層地下5層，鋼筋混凝土構造。共258戶。 (二) 建築基地面積：2,810.48平方公尺。 設計建築面積：1,124.51平方公尺。 設計建蔽率：40.01%≤70%。 (三) 總樓地板面積：30,644.41平方公尺。 設計容積面積：15,170.28平方公尺。 設計容積率：539.78%(含獎勵容積)≤539.8%$[360\%*(1+2.94\%+32\%+15\%)]$(允建上限) (四) 開放空間獎勵：297.53平方公尺(2.94%) 容積移轉面積：3,237.67平方公尺(32%) 整體開發獎勵：1,517.66平方公尺(15%) (五) 新建建築各層用途如下： 地下二至五層：停車空間、機電空間、樓電梯間、水箱 地下一層：防空避難室兼停車空間、機電空間、樓電梯間、防災中心。 地上一層：梯廳、店鋪。 地上二層至八層：一般事務所。 地上九層：管委會使用空間。 地上十至二十四層：集合住宅。 屋突一層：樓電梯間、進排煙機房。 屋突二層：樓梯間、消防水箱、中繼機房。 屋突三層：樓梯間、進排煙機房、電梯機房、水箱 (六) 停車空間：應設汽車245輛，實設245輛。 應設機車258輛，實設264輛(自設6輛)。 應設自行車78輛，實設78輛。 (七) 餘詳報告書。 六、法令依據：本案依據「變更板橋都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第一次通盤檢討)(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，申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一) 本案業經107年12月22日新北府城設字第1072466893號函同意核備在案。惟本次因景觀配置、建築物立面、室內隔間調整、建築面		

說

明

積、建築物高度減少、戶數、總樓地板面積、停車空間、綠化面積、喬木數量增加，爰此辦理第1次變更設計。

(二)本案設計單位於108年10月18日函送都市設計審議報告書到府，錄案提請108年11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、本案屋脊裝飾物，依本市都市設計審議原則規定高度6公尺以下，構造採金屬架構，並經結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，請補充檢討建築技術規則透空遮牆、立體構架規定，同意設置。
- 2、外牆裝飾柱部分，本案申請放寬位置平面圖與立面圖標示不一致，請設計單位補充說明後，請配合整體立面造型減量設計，原則同意設置。
- 3、本案申請容積移轉(32%、容積移轉面積3,238平方公尺)，容積移轉環境友善方案為供開放空間面積867.03平方公尺(包含西南側留設開放空間260.98平方公尺、南側廣場開放空間518.4平方公尺、頂蓋型開放空間(計積容)87.65平方公尺)，考量對環境容受力及建築量體對周邊環境之影響，本次變更後環境友善方案開放性不足，建議調降容積移入量，並下依列意見修正：
 - (1)頂蓋型開放空間部分請依原核准內容，樓層高度以6公尺設置。
 - (2)南側廣場開放空間，經本次調整後開放性不足，請配合動線增加硬鋪面，以改善開放性及可視性，並考量日後維護請取消設置景觀水池。
 - (3)為增加西南側留設開放空間之開放性，範圍內裝飾柱尺寸請縮減。
 - (4)捐贈Youbike一節，請依本府交通局意見辦理。
 - (5)建議留設地面層住戶使用空間。
- 4、開放空間系統配置、人行步道系統、車行動線配置事項事項：
 - (1)開放空間獎勵檢討，有效面積計算總和誤植，請修正。
 - (2)請於開放空間範圍內(包含容積移轉環境友善方案)增設開放空間告示牌。
 - (3)本案停車數量為大於50輛，地下車道至開放空間範圍應留設6公尺緩衝空間，請修正。
- 5、高層緩衝空間旁請留設人行空間。
- 6、本案位於商業區，供一般事務所使用部分請依新北市都市設計審議原則規定，其機房、衛生設備、茶水間、陽台、空調設備等服務空間應集中留設公共服務核內。
- 7、冷氣室外機請設置於陽臺內。
- 8、本案建築物非住宅使用樓層高度請依「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」辦理。
- 9、基地內人行道退縮寬度達6公尺以上者，應設計雙排大型常綠喬

說

木，請修正。

10、植栽樹穴寬度應設置 1.5 公尺以上，請修正。

11、本案例外牆裝飾板請依建管相關規定辦理。

12、報告書部分：

(1)專章檢討章節請至於第 3 章，其餘章節順序配合調整。

(2)景觀剖面圖標示方向與圖說不符，請修正。

(3)交通影響評估及環境影響評估相關函文請置於附錄。

(4)非屬都市設計內容免檢附於報告書內(如地下通風設備章節等)。

13、本次為申請單位自行申請變更設計，後續不得作為建造執照展延之理由。

14、本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議牴觸。

15、請依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：

(1)本府環境保護局意見(書面)：

A、涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市村誠建設板橋區江翠段 2、3、4、5、5-1 地號等 6 筆土地，基地面積 2,810.48 平方公尺，場址非位屬重要濕地，興建 1 幢 2 棟地上 24 層地下 5 層共 261 戶之店鋪、一般事務所及集合住宅，建築物高度 89.60 公尺(與 108 板建字第 00264 建築執照興建 1 幢 2 棟地上 24 層地下 5 層共 148 戶之店鋪、一般事務所、集合住宅及健身服務業，建築物高度 97.5 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。

B、基地位於本市板橋區江翠段 2、3、4、5、5-1、6 地號等 6 筆土地，基地面積 2,810.48 平方公尺，領有 108 板建字第 264 號建造執照，今辦理第 1 次變更設計，興建 1 棟地上 24 層地下 5 層共 261 戶之店鋪、一般事務所、集合住宅，建築物高度 89.4 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)：

A、本案為第 1 類建築物，本次變更開發量體差異甚大(原規劃 148 戶，汽車停車位 172 席；本次規劃 261 戶，汽車停車位 245 戶)，請提送交通影響評估差異報告於本局。

B、本案一樓設置有店鋪，建議於 1 樓基地平面層規劃短時臨停

明

車位供物流車使用。

C、請檢討地下1層自行車停車位動線與機車動線匯流交織。

D、圖4-7-5a B5層停車場配置設置機車停車位，依相關規定機車應設置於地下1層，請釐清。

E、圖4-8a 無障礙機車動線自機車道出場為直行，惟參考報告書圖4-6a 機車進出動線，機車出場動線皆須左彎與汽車動線交織，請確認動線是否有差異。

F、本案設有裝卸貨車位，大型裝卸車輛動線請補充於報告書。

G、圖4-8 警示燈位置與本案所送交評位置不同，請釐清反射鏡與警示燈設置點位，另本報告書設置說明係凸圓鏡，建議相關文件名詞應統一。

(3)本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):本案前經新北市政府108年6月28日新北府城開字第1081154829函核准容積移轉在案，得移入接受基地容積為3,243.20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(4,047.09平方公尺，位於整體開發地區)。

(4)本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面):本案申請土地使用分區管制要點之獎勵項目為公共開放空間獎勵2.94%及整體開發規模獎勵15%，請統一名稱。

(三)本案設計單位於108年12月26日函送都市設計審議報告書到府，錄案提請109年2月14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、外牆裝飾柱部分，尺寸寬度大於2公尺部分，請修正於2公尺以下設置，同意設置。

2、本案申請容積移轉(32%、容積移轉面積3,238平方公尺)，容積移轉環境友善方案為供開放空間面積867.03平方公尺(包含西南側留設開放空間260.98平方公尺、南側廣場開放空間518.4平方公尺、頂蓋型開放空間(計積容)87.65平方公尺)，考量對環境容受力及建築量體對周邊環境之影響，請以調整為原核准方式留設並補充相關圖說。

3、開放空間系統配置、人行步道系統、車行動線配置事項事項:

(1)高層緩衝空間進出動線請補充說明，並請依建管規定留設。

(2)南側開放空間照明指引不足，請修正。

(3)請於開放空間範圍內(包含容積移轉環境友善方案)增設開放空間告示牌至少3處。

(4)開放空間、法定退縮、鄰棟間隔等退縮範圍不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台等構造物，植栽樹穴內構造物、入口雨遮請調整設置(第3-10a頁)。

(5)開放空間內不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲，請修正。

(6)車道破口部分請依都審原則規定以8公尺以下規劃，並加強基

地東側鄰公園用地側之人行空間串聯。

4、本案位於商業區，設置一般事務所商業樓層請依新北市都市設計審議原則規定管道間集中設置，另陽臺部分建議集中設置於公共空間，請修正。

5、住宅及商業梯廳應獨立區隔。

6、本案建築物非住宅使用樓層高度請依「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」辦理，各使用單元使用面積在150平方公尺以下者，應依建築技術規則設計施工編第164條之1規定辦理。

7、植栽配置部分，請考量設置於車道旁樹種根系影響再評估適宜性。

8、報告書部分：

(1)土地使用分區管制要點第7點停車空間檢討數量與提案單不一致，請修正。

(2)會議紀錄修正部分，涉及圖面調整部分應製作修正對照圖。

(3)人行動線說明章節標示有誤請修正。

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

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

12、相關單位意見請酌參。

13、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

(四)本案設計單位於109年3月31日函送都市設計審議報告書到府，錄案提請109年4月28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、有關本案申請容積移轉(32%、3,238平方公尺)，同意本次調整環境友善方案提供之開放空間配置，請加強步道轉角處之開放性。

2、一般事務所使用樓層請確實依歷次審查意見，管道間請集中留設。

3、請補充本案依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」檢討公共開放空間管理維護基金之變更前後對照圖說。

4、建築物照明設計部分，建議9點前時段可加強裙樓照明設計。

5、報告書部分：

(1)報告書中戶數圖表登載不一致請釐清修正。

(2)請補充住戶管理規約。

(3)為免報告書掉頁請以訂書針方式確實裝訂。

6、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。

	觸。 7、請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及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。 8、相關單位意見請酌參： (1)本府交通局意見(書面)： A、機車身心障礙者專用停車格位建議設置地點緊鄰無障礙電梯之梯廳，避免跨越車道設置。 B、停車場出入口停等空間請標示長寬，並應符合相關法令規定。 C、停車場出入口小型車與汽車動線交織，請提出改善策略(如增加破口寬度、增設反光鏡等。) D、停車場與人行道相交處請增設警示燈或蜂鳴器，警示人行道行人。 E、有關人行道開放人車共道，請確認鋪面材質遇雨之防滑性，以提升自行車騎乘之安全。 (2)本府環境保護局(書面)：涉及環境影響評估部分，仍請依照本局 109 年 2 月 10 日新北環規字第 1090147020 號函辦理。 (3)本府城鄉發展局開發管理科(書面)：本次無新增意見。 9、以上內容申請單位得先據以修正圖說。 (五)本案經設計單位於 109 年 7 月 24 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 109 年 7 月 30 日新北府城設字第 1091197877 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 109 年 8 月 14 日本市 109 年度第 8 次大會報告。
作業單位建議	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	立信建設板橋區江翠段 166 地號等 5 筆土地住商大樓 新建工程	案號	報告案 第二十二案
說明	一、申請位置：新北市板橋區江翠段 166、167、167-1、168、169 地號等 5 筆土地。 二、設計單位：李天鐸建築師事務所 三、申請單位：立信建設開發股份有限公司 四、土地使用分區：商業區(建蔽率 70%，容積率 360%) 五、設計概要： (一) 設計內容：地上 28 層地下 5 層，鋼筋混凝土造。共 210 戶。 (二) 建築基地面積：3,783.19 平方公尺。 設計建築面積：1,125.18 平方公尺。 設計建蔽率：29.74% ≤ 70%。 (三) 總樓地板面積：39,870.04 平方公尺。 設計容積面積：20,429.23 平方公尺。 設計容積率：540%(含獎勵容積) ≤ 540%[360%*(1+5%+15%+30%)](允建上限) (四) 開放空間獎勵：680.97 平方公尺(5%) 整體開發規模獎勵：2,042.92 平方公尺(15%) 容積移轉：4,085.85 平方公尺(30%) (五) 新建建築各層用途如下 地下二至五層：停車空間、機房。 地下一層：防空避難室兼停車空間、機房。 地上一層：入口門廳、管委會使用空間、店鋪。 地上二層至八層：辦公室。 地上九層：管委會使用空間。 地上十層至二十八層：集合住宅。 屋突一層至三層：樓梯間、水箱、電梯機房。 (六) 停車空間：應設汽車 253 輛，實設 308 輛(自設 55 輛)。 應設機車 253 輛，實設 253 輛。 應設自行車 64 輛，實設 64 輛。 (七) 餘詳報告書。 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)案」土地使用分區管制要點第 15 點申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一) 本案設計單位於 108 年 7 月 23 日函送都市設計審議報告書到府，錄案提請 108 年 8 月 14 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、本案申請容積移轉(30%、容積移轉面積 4,085.85 平方公尺)，容積移轉環境友善方案為捐贈開放空間(459.98 平方公尺)不申請獎勵並供公眾使用，請加強基地西側開放空間開放性增加硬鋪面並留設破口與鄰地串接，並配合周邊鄰地步道留設 1.5 公尺寬人行步道供公眾使用。倘經檢討綠化面積不足，請依本會 104 年 11 月 27 日第 62 次大會決議綠化放寬原則辦理。
- 2、為加強開放空間對外使用的可及性，沿街綠帶請配合景觀設置至少四公尺寬之破口。
- 3、申請非住宅使用建築物樓層高度放寬部分，2 樓以上辦公室請設置符合建管規定之樓層高度(4.2 公尺)，1 樓部分請加強商業使用，並取消管委會使用空間後同意放寬至 6 公尺。
- 4、9 樓管委會空間部分請補充轉管及轉梯之圖說，並確保符合新北市非住宅建築物樓層高度與夾層或挑空設計施工管理要點所定使用類組後，同意放寬高度至 6 公尺。
- 5、辦公樓層造型外牆隔柵部分請與建築立面整體設計，並確保符合建管規定。
- 6、無障礙車位部分請儘量接近地面層設計。
- 7、車道鋪面部分請延續人行鋪面設計。
- 8、車道前方 6 公尺緩衝空間周邊請以植栽方式加強安全區劃，另車道破口寬度請以 8 公尺規劃。
- 9、請調整植栽與景觀，以加強開放空間對外使用的可及性。
- 10、依本區土地使用分區管制要點第 9 點規定，有關種植花草樹木之覆土深度應達 1.5 公尺部分，同意依都市設計審議原則植栽覆土深度規定辦理。
- 11、請補充基地排水圖說，並說明設計的合理性。
- 12、開放空間獎勵部分：
 - (1) 沿街步道式開放空間應俱串連性，請延伸至東側鄰地。
 - (2) 請於基地 2 側設置開放空間告示牌。
 - (3) 開放空間範圍不得設置阻隔性設施，並順平無高差，請取消樹籬設置。
- 13、基地面前公有人行道請依新北市都市設計審議原則第 2 點，參考本府養工處之標準鋪面規格復舊。
- 14、請確實依新北市都市設計審議原則第 5 點水岸建築設計原則檢討景觀陽台應檢討設置 1/3 綠化，請修正。
- 15、依新北市都市設計審議原則第 4 點，供作商業使用之樓層不得做公共服務空間及管委會空間使用，請修正。
- 16、景觀配置及環境保護事項：

(1) 請於景觀配置圖、剖面圖，請標示鄰地高層，確認順平無高差。

(2) 開挖率部分請補充檢討圖說。

17、開放空間管理維護基金請依應包含完整之開放空間及容積移轉環境友善方案範圍，請修正。

18、非都市設計審議事項章節(如陽台透空檢討等)，請刪除。

19、報告書部分：

(1) 法令檢討請註明名稱、適用日期。

(2) 請補充第9層管委會使用空間建築平面圖。

20、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。

21、有關本案涉及跨堤天橋部分，請先洽作業單位釐清。

22、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。

23、相關單位意見請酌參：

(1) 本府工務局意見(書面)：

A、地下層設置無障礙機車位，機車專用道寬度請檢討。

B、游泳池請檢討女兒牆之有效高度。

C、平面圖空間名稱標示未全。

D、9層平面圖未見，請檢附相關圖說並檢討。

E、騎樓無遮簷人行道請依技術規則第57條及新北市騎樓及無遮簷人行道設置辦法檢討並標示。

F、建築面積範圍請依各平面圖之投影檢討。

G、陽臺雨遮外緣裝飾物請依「新北市建築物陽臺外緣裝飾性質之柱、版、透空欄柵審查原則」檢討，倘經都審同意，本局無意見。

H、樓層高度依「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」，倘經都審同意本局無意見。

I、無遮簷人行道依規定檢討標示。

J、建築面積、1層圖面模糊，請修正。

K、排煙室依規定檢討。

(2) 本府交通局意見(書面)：

A、本案為第1類建築物，規劃209戶(住宅、店舖及辦公室)，設置汽車停車位311席(法209)，機車停車位211席(法209)，已達提送交評門檻。另請確實檢討基地停車(含汽機車)供需。

B、基地停車場因位屬彎道，建議增設相關警示設施，並請修順基地停車場車道截角，與車道兩旁植栽位置、視距，以利車輛進出與安全。

C、請於基地人車動線圖上標繪道路幾何配置，以利檢視相關交工設施是否適宜或需再加強。

D、建議無障汽機車位請盡量鄰近電梯與避免跨越車道。另因基地設置有店鋪，建議於基地內增設臨停及裝卸貨車位。

(3) 本府城鄉發展局開發管理科(書面):討論案第3案「立信建設公司板橋區江翠段166、167、167-1、168、169地號等5筆土地住商大樓新建工程」一案，前經本府107年6月13日新北府城開字第1071104731號函通過送出基地現地勘查，經書面試算送出基地可移轉之容積量為4,085.89平方公尺，申請移入容積為4,085.89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(5,447.79平方公尺，位於整體開發地區)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

24、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

(二) 本案依108年8月14日專案小組決議第21點，有關本案涉及跨堤天橋部分，提請108年8月29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、有關本案涉及「新北市板橋(江翠北側地區)都市設計審議原則」第3點檢討設置跨堤天橋部分，考量堤防高架道路之高程限制，原則同意本案免予設置跨堤天橋。

2、其餘請依108年8月14日專案小組意見修正後辦理核備。

(三) 本案因容積移轉環境友善方案調整開放空間範圍，設計單位於109年2月19日函送都市設計審議報告書到府，提請109年3月17日專案小組審查決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1、本案申請容積移轉(30%、容積移轉面積4,085.85平方公尺)，調整後容積移轉環境友善方案為提供基地北、西側開放空間，並於基地南側留設1.5公尺寬人行步道(面積462.61平方公尺)不申請獎勵並供公眾使用，請依下列意見修正，同意設置：

(1) 為加強本次友善方案於南側留設人行步道與臨地退縮之人行步道空間之開放性、公益性，建議於基地東側留設寬1.5公尺之步道空間銜接至臨路側開放空間取代基地北側開放空間之友善方案。

(2) 為配合友善方案請適度縮短並調整車道範圍，以加強人行步道串聯。

2、人行空間請以考量人行友善性以順平鋪面設計。

- 3、有關7樓管委會空間及1樓店鋪高度部分，請依建築管理相關規定辦理。
- 4、車道破口部分，請調整景觀配置縮減破口寬度至8公尺以下。
- 5、有關機車停車數量檢討部分請依土地使用分區管制要點規定，按汽車需求等量設置。
- 6、建築物出入口部分，考量辦公室出入商業性質，建議調整至沿街面。
- 7、基地內排水及外部公共排水系統銜接部分，請加強說明。
- 8、植栽覆土深度應符合都審原則規定，請修正。
- 9、其餘景觀配置等事項，請依歷次會議結論辦理。
- 10、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。
- 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：

(1) 新北市政府交通局意見(書面)：

- A、本案都審報告書CH5停車場配置部分，有關自行車停車區部分建議釐清，並與交通影響評估報告書一致。
- B、自行車若採人車共道，其寬度應至少3.5公尺。
- C、地下2層小型車身心障礙者專用停車格位，建議與54、55、56格位對調，俾利身心障礙者進出。
- D、經查本案停車場破口為8米，機車道為2.75米汽車道為4.5米，請確認釐清是否符合建築技術規則基礎施工篇及相關建築法令之規範。
- E、另查本案交通影響評估報告書停車場破口為8.6米，機車道為2米，汽車道5.5米，請與都設報告書標示內容一致。
- F、本案都季報告機車格位數量設致210，交評報告機車格位設置數量為211格，請釐清。
- G、本案法規檢討本案汽車位數311部，機車位數210部， $311+210/5=353<360$ 部，且樓地板面積 $=39693.59\text{ m}^2<48000\text{ m}^2$ ，依規定無須提送交通影響評估，惟經工務局建照科建築執照平行分會各目的事業主管機關事項表，因停車場格位數量超過150輛請業者提送交通影響評估，請依相關法規檢討本案是否需提送交通影響評估報告，並將相關報告書說法修正一致。

- (2) 新北市政府環境保護局意見(書面)：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210戶之店鋪、辦公室、集合住宅，建築物高度111.3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，倘經目的事業主管機關確認非位屬重要濕地，則無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。 (3) 新北市政府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)： A、本案應請先釐清法令適用日為何，以利後續檢核土管等相關法規事宜。 B、本案土地使用分區管制要點第7點檢討內容，機車停車需求空間，應按汽車需求等量設置，每依機車停車位面積以2平方公尺計，爰請申請單位修正機車位數量及規劃內容。 (4) 新北市政府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：前以107年6月13日新北府城開字第1071104731號確認書面要件、可移轉容積量並完成送出基地現地勘查在案，書面試算送出基地可移轉之容積量為4,085.89平方公尺，申請移入容積為4,085.89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(5,447.79平方公尺，位於整體開發地區)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。 13、以上內容申請單位得先據以修正圖說。 (四)本案經設計單位於109年7月28日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於109年7月31日新北府城設字第1091140462號函先行同意核備在案。 八、以上提請109年8月14日本市109年度第8次大會報告。
作業單位建議	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。