

新北市政府 函

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



22001

新北市板橋區中山路一段293-1號6樓

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國111年6月22日
發文字號：新北府城設字第1111161524號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送111年6月10日「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」111年度第9次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府111年6月1日新北府城設字第1111015131號開會通知單及111年6月7日新北府城設字第1111042435號函續辦。
- 二、依據「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」（下稱作業要點）第5點第1項規定，請申請單位依決議修正後，於111年6月24日內檢附修正報告書送本府辦理續審或核備。相關作業規定請依作業要點辦理。未依規定期限送請都設會審議或本府核備者，將駁回申請，並應重新提出申請。
- 三、倘對於審議結果有異議者，申請單位應於會議紀錄文到起7天內以書面提出說明。

正本：黃主任委員國峰、邱副主任委員信智、簡委員連貴、蘇委員瑛敏、鄭委員晃二、張委員銀河、胥委員直強、吳委員杰穎、崔委員懋森、許委員晉誌、洪委員迪光、江委員彥霆、董委員娟鳴、廖委員國誠、周委員繼祖、高委員文婷、李委員泰陽、汪委員俊男、湯委員潔新、古委員禮淳、林委員秀芬、郭委員俊傑、金委員肇安、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府環境保護局、新北市政府社會局(討論案第3、4案)、新北市政府都市更新處(討論案第3、4案)、新北市政府新建工程處(討論案第5案)、新北市政府養護工程處(討論案第5案)、新北市立圖書館(討論案第3、4案)、新北市中和區公所(討論案第3、4案)、新北市板橋區公所(討論案第5案)、皇翔高更管理委員會(討論案第5案)、世界花園橋峰大樓商場區管理委員會(討論案第5案)、世界花園橋峰大樓住宅區管理委員會(討論案第5案)、皇翔建設股份有限公司(討論案第1、5案)、三門聯合建築師事務所(討論案第1案)、甲山林建設股份有限公司(討論案第2案)、陳朝雄建築師事務所(討論案第2案、報告案第13案)



)、板南置業開發股份有限公司(討論案第3、4案)、李祖原聯合建築師事務所(討論案第3、4案)、勝輝地產開發股份有限公司(討論案第5案)、許智凱建築師事務所(討論案第5案)、劉錦鐘建築師事務所(報告案第1案)、黃宏輝建築師事務所(報告案第2案)、林森泰建築師事務所(報告案第3案)、林秀芬建築師事務所(報告案第4案)、曾聰憲建築師事務所(報告案第5案)、容正建築師事務所(報告案第6案)、夏智弘建築師事務所(報告案第7案)、姚嘉志建築師事務所(報告案第7案)、黃明威建築師事務所(報告案第8案)、立建築師事務所(報告案第9案)、林弘壹建築師事務所(報告案第10案)、呂建勳建築師事務所(報告案第11案)、趙志元建築師事務所(報告案第12案)、大矩聯合建築師事務所(報告案第14案)

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

市長侯友宜

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行



新北市都市設計及土地使用開發許可審議會

111 年度第 9 次大會會議紀錄

一、時間:111 年 6 月 10 日(星期五)上午 9 時整。

二、地點:線上視訊(Cisco Webex Meetings)。

三、主持人:黃主任委員國峰。

四、紀錄彙整:蔡翔宇。

五、出席委員及列席單位:

邱副主任委員信智、蘇委員瑛敏、鄭委員晃二、張委員銀河、胥委員直強、吳委員杰穎、崔委員懋森、許委員晉誌、洪委員迪光、江委員彥霆、董委員娟鳴、廖委員國誠、周委員繼祖、高委員文婷、李委員泰陽、汪委員俊男、古委員禮淳、郭委員俊傑(江工程員莉芸代理)、金委員肇安(黃專門委員莉雅代理)、新北市政府交通局(宋技佐玟慧)、新北市政府社會局(陳社會工作師怡君)、新北市政府都市更新處(黃股長茹偵)、新北市政府新建工程處(陳科員俊佑)、新北市立圖書館(中和分館-江主任燕鳳)、新北市中和區公所(張里幹事乃中)、皇翔高更管理委員會(李委員榕榕)、世界花園橋峰大樓住宅區管理委員會(江副主任委員品德)、皇翔建設股份有限公司(劉經理秀瑤)、三門聯合建築師事務所(王建築師德普)、甲山林建設股份有限公司(廖經理振宏)、陳朝雄建築師事務所(陳建築師朝雄)、板南置業開發股份有限公司(何副理青芬、彭經理斐藝、張經理嘉倫、王專案經理威城、蘇專員育廷)、李祖原聯合建築師事務所(黃建築師文旭、胡建築師浚虔、吳總經理文竣、高專案經理進安)、勝輝地產開發股份有限公司(柯協理俊宏)、許智凱建築師事務所(許建築師智凱)、新北市政府城鄉發展局(李科長淑鈴、吳正工程司敏漳、蔡正工程司至展、秦股長子傑、宋股長忠業、江副工程司青澤、黃助理工程員品翔、李工程員曉萍、陳幫工程司福琴、李幫工程司如晴、林幫工程司天權、黃幫工程司建順、邱工程員筱梅)

六、主席致詞。

七、宣讀上次會議紀錄。

決議:確認通過。

八、作業單位工作報告。

九、審議事項：

(一)報告案：

1. 智寶建設八里區訊塘段 11 地號 1 筆土地集合住宅新建工程。
2. 統能開發建設板橋區新都段 48-1 地號等 4 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
3. 高伸木新店區太平段 700 地號 1 筆土地住宅新建工程(第 2 次變更設計)。
4. 益琦建設蘆洲區九芎段 697 地號等 7 筆土地集合住宅新建工程。
5. 廣春成建設八里區訊塘段 26 地號 1 筆土地集合住宅新建工程。
6. 新北市蘆洲區民義段 646 地號等 8 筆土地都市更新會蘆洲區民義段 646 地號等 8 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
7. 豐邑建設八里區訊塘段 18、19 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程。
8. 台灣電力新店區新龜山段 316 地號 1 筆土地訓練所多工程綜合大樓新建工程。
9. 國立臺灣藝術大學板橋區大觀段 116-1 地號等 14 筆土地有章藝術博物館新建工程。
10. 合眾建築經理三重區五谷王段 109 地號等 7 筆土地集合住宅新建工程(第 5 次變更設計)。
11. 築悅開發建設新莊區和平段 565 地號等 8 筆土地集合住宅新建工程。
12. 鼎安能源三重區中興段 950、942 地號等 2 筆土地廠房新建工程(第 2 次變更設計)。
13. 茂德建設五股區成州段 54、55 及 56 地號等 3 筆土地店舖及集合住宅新建工程。
14. 新竹物流八里區臺北港段 16、16-1、16-2 地號等 3 筆土地物流中心新建工程。

15. 經本府都市設計簡化審議核准通過之案件案:和朔建設中和區興南段 848 地號等 13 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。

(二)討論案：

1. 皇翔建設土城區永和段 207、208 地號等 2 筆土地都市計畫變更住宅新建工程案(第 2 次變更設計)。
2. 甲山林建設土城區大安段 729-1 地號及忠義段 447 地號共 5 筆土地店鋪及集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
3. 板南置業開發中和區板南段 619、620 地號等 2 筆土地店鋪及集合住宅新建工程(A 基地)(第 2 次變更設計)。
4. 板南置業開發中和區板南段 621、622 地號等 2 筆土地店鋪及集合住宅新建工程(B 基地)(第 2 次變更設計)。
5. 勝輝地產開發板橋區中山段 598-46 地號等 33 筆土地都市更新案之空橋系統新建工程。

(三)臨時動議:都市設計審議涉及建築物設置空調主機位置、陽台、格柵及挑空執行原則。

十、散會:上午 11 時 20 分。

案由	皇翔建設土城區永和段 207、208 地號等 2 筆土地都市計畫變更住宅新建工程(第 2 次變更設計)	案號	討論案 第一案
說明	<p>一、申請位置：土城區永和段207、208地號等2筆土地。</p> <p>二、設計單位：三門聯合建築師事務所 建築師：王德普</p> <p>三、申請單位：皇翔建設股份有限公司 負責人：廖年吉</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率50%，容積率240%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上20層(A棟)、21層(B棟)、地下5層，鋼筋混凝土構造，共375戶。</p> <p>(二)建築基地面積：6,042.03平方公尺。 設計建築面積：2,006.36平方公尺。 設計建蔽率：33.21%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：43,307.25平方公尺。 設計容積面積：19,246.42平方公尺。 設計容積率：318.54%(含獎勵容積)≤319.2% [240%*(1+3%+30%)](允建上限)</p> <p>(四)容積移轉面積：4,350.26平方公尺。(30%) 綠建築獎勵面積：435.02平方公尺。(3%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下： 地下一至地下五層：防空避難室兼停車空間、機電空間。 地上一層：店鋪、社區大廳、管委會空間、自行車、停車空間、門廳。 地上二層：集合住宅。 地上三層至二十一層：集合住宅 屋突一層至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車304輛，實設365輛(自設61輛)。 應設機車450輛，實設450輛。 應設自行車211輛，實設211輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「擬定土城都市計畫(永和段207地號等4筆土地)細部計畫」土地使用分區管制要點第10點，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。</p> <p>七、辦理經過： (一)本案前經本府107年8月9日新北府城設字第1071436144號函同意核備在案。 (二)本案前經本府110年4月20日新北府城設字第1100436900號函，第1次變更設計核備在案。 (三)本案設計單位於111年4月6日函送都審報告書到府，提請111年4月29日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同</p>		

意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府環境保護局意見(書面):本案涉及環境影響評估部分，本局均無新增意見，仍請依本局歷次審查意見辦理。
2. 本府交通局意見(書面):交通部分本局原則同意。
3. 本府工務局意見(書面):本案申請「空調主機外之金屬格柵設置之寬度及數量」提請審議放寬，倘後續都設會未同意本案放寬，仍請按本局建照業務工作手冊110年版05-25規定檢討。
4. 本府城鄉發展局開發管理科局意見(書面):經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，業經本府109年2月7日新北府城開字第1090163026號函核准容積移轉在案，得移入接受基地土城區永和段207、208地號等2筆土地(面積6,042.03平方公尺)之容積為4,350.26平方公尺(已連接受基地基準容積30%之上限，超出部分無償捐贈)。
5. 申請放寬部分：本案依本府工務局「新北市建照業務工作手冊」編號05-25兩遮格柵設置部份，第4點規定申請放寬一處以上設置格柵及格柵寬度、高度超過部分，仍請逕依建管規定辦理，倘有放寬需求，請補充設備規格及設計位置分析，將兩遮格柵部分逕提大會討論。
6. 景觀計畫：
 - (1)本案綠化面積、綠覆率及屋頂綠化檢討，不得低於原核准值。
 - (2)本案景觀照明計畫檢討不實，本次變更於開放空間內新增投射燈不符合「新北市都市設計審議原則」規定，請依原核准設置。
7. 報告書部分：
 - (1)變更差異表有變更差異處，請補充詳細說明，報告書變更項目不得大範圍框選，及本案變更事項說明與框選內容不一致，變更圖說請詳實框選範圍，並說明變更理由，未框選變更事項視為同原核准。
 - (2)立面圖避雷針請逕依建管及建築技術規則規定辦理，請刪除。
8. 本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。
9. 本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議抵觸。
10. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。
11. 相關單位意見請酌參。
12. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於111年5月13日前辦理核備事宜。

(四)設計單位已於111年5月13日送報告書到府。

八、以上提請111年6月10日本市111年第9次大會討論。

提請 確認 及討 論事 項	<p>一、本案依「新北市都市設計審議及土地使用開發許可審議作業要點」第3點第1項規定，因基地條件特殊、內容複雜、具爭議性、涉及獎勵容積及相關規定放寬等事項，經小組認定有必要者，得提送大會審議。</p> <p>二、提請大會討論事項：申請放寬一處以上設置格柵及格柵寬度，提請討論。</p>
本 次 審 查 相 關 單 位 意 見	<p>一、本府環境保護局意見(書面):涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市土城區永和段 207、208 地號等 2 筆土地，基地面積 6,042.03 平方公尺，興建 1 幢 2 棟地上 20 層地下 5 層共 368 戶之店鋪、集合住宅，建築物高度 74.1 公尺，場址非位屬重要濕地，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，無須實施環境影響評估。</p> <p>二、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):經查詢土地容積移轉申請案件管理系統，本案前經新北市政府 109 年 2 月 7 日新北府城開字第 1090163026 號函核准容積移轉，得移入接受基地本市土城區永和段 207、208 地號等 2 筆土地(面積 6,042.03 平方公尺)之容積為 4,350.26 平方公尺(已達接受基地基準容積 30%之上限，超出部分無償捐贈)。</p>
決 議	<p>本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，送本府依程序辦理核備。</p> <p>一、有關格柵高度放寬部分，應依建管相關規定檢討。</p> <p>二、有關設置空調主機位置及隔柵部分，考量使用安全管理維護應以設置於陽台為主，並合理規劃陽台使用空間。如設置於雨遮、過樑應在符合建管相關規定下始得設置，故請逕依建管規定檢討。</p> <p>三、有關標準層 A6 及 A7 住宅單元均無設置陽台，考量居住使用空間品質，應合理規劃陽台。</p>

案由	甲山林建設土城區大安段 729-1 地號及忠義段 447 地號共 5 筆土地店舖及集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)	案號	討論案 第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市土城區大安段729-1地號等5筆土地。</p> <p>二、設計單位：陳朝雄建築師事務所 建築師：陳朝雄</p> <p>三、申請單位：甲山林建設股份有限公司 負責人：張瀛珠</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率50%，容積率240%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上15層，地下6層，鋼筋混凝土構造，共373戶。</p> <p>(二)建築基地面積 : 9,339.7平方公尺。 設計建築面積 : 2,625.09平方公尺。 設計建蔽率 : 28.11% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積 : 70,067.52平方公尺。 設計容積面積 : 33,622.28平方公尺。 設計容積率 : 359.99%(含獎勵容積) ≤ 360% [240%*(1+38%+6%+6%)](允建上限)</p> <p>(四)容積移轉面積 : 8,517.8平方公尺。(38%) 綠建築獎勵面積 : 1,344.91平方公尺。(6%) 保水獎勵面積 : 1,344.91平方公尺。(6%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下： 地下一至地下五層 : 停車空間、防空避難室兼停車空間。 地上一層 : 店舖、管委會使用空間、門廳。 地上二層至二十二層 : 集合住宅。 屋突一層至三層 : 樓梯間、電梯機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車577輛，實設581輛(自設4輛)。 應設機車577輛，實設577輛。 應設自行車145輛，實設145輛。 公共汽車154輛，公共機車154輛。(含大安段731-6地號 1筆土地移入公共汽車38輛，公共機車40輛)。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>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筆土地及忠義段477地號1筆土地)細部計畫」第八點本計畫區應先經新北市都市設計審議委員會審議通過後方得申請建築執照，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案前經本府107年3月13日新北府城設字第1070478760號函同意核備在案。</p> <p>(二)本案設計單位於111年1月28日函送都審報告書到府，提請111年3月4日專案小組審議，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。</p> <p>1. 本府交通局意見(書面)： (1)本次變更涉及停車位出入口與數量調整，爰依本局97年10月21日北交規字第0970788420號函，請提送交通影響評報告。</p>		

- (2)本次公共停車場出入口變更設置於忠承路車流量較多路段，建議評估設置於基地西側15M計畫道路。
 - (3)本案因應樓數量改變配合調整法定停車位(增加109格小型車位)及公共停車位數量(汽車增加38格、機車增加36格)，本局原則無意見。
 - (4)本案公共停車位報告書內載示捐贈(本局原核交評及107年所核都設似無捐贈文字)，仍請再釐清並明確標示公共停車位位置及進行人車動線。
 - (5)原容移友善方案於基地臨15公尺樹穴間留設及捐贈YouBike設施，請補充標示。
2. 本府環境保護局意見(書面): 涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市土城區大安段729-1、729-2、731-8、733地號及忠義段447地號共5筆土地，基地面積9,339.70平方公尺，興建3幢4棟地上22層地下5層共576戶之店鋪、集合住宅，建築物高度72公尺，場址非位屬重要濕地，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，無須實施環境影響評估。
3. 本府工務局意見(書面):
- (1)車位總請確認(P2-1-3)。
 - (2)請檢討是否應設置無障礙廁所，另有關無障礙電梯之室內通路請標示，基地內通路之淨寬請檢討。
 - (3)陽台外側設置水平板請依工作手冊檢討，另是否設置管道請確認。
 - (4)有關游泳池、露臺出入行為請確認。
 - (5)樓梯性質請標示，倘為戶外安全梯應依建築技術規則檢討。
 - (6)戶外安全梯之開口請檢討開口間之距離。
 - (7)基地內通路穿越建築物部分請檢討淨高。
 - (8)請檢討二層機電設備空間面積之和是否小於當層居室樓地板面積1/10。
 - (9)本案建築及都市計畫法令適用日請於報告書補充標明。
 - (10)本案申請屋脊裝飾物提請審議放寬，倘後續都設會未同意本案放寬，仍請按建築技術規則建築設計施工編第1條第10款、本局建照業務工作手冊規定檢討。
 - (11)請依建築技術規則建築設計施工編第90條規定檢討直通樓梯於避難層出入口應直接開向道路或避難通路。
 - (12)建築面積如何計算，請於一層平面圖上色區分建築面積、法定空地各別範圍。另請將建築線、地界線、建築物配置、騎樓或無遮簷人行道、基地內通路…等，及開挖範圍套繪至1樓平面，請併同上色套繪於一層平面圖。
 - (13)本次變更設計建築面積減少，屋頂突出物面積增加是否符合規定請釐清。
 - (14)關於屋脊裝飾物提審放寬檢討中，有關「遮牆面積」檢討，

- 似非屬屋脊裝飾物(屋脊裝飾物及透空遮牆分屬建築技術規則建築設計施工編第1條第10款第3目及第5目),對於透空遮牆是否得提審放寬,因涉都審規定,尚請都審主管機關確認。
- (15)汽、機車道坡道斜率、寬度請依規定檢討標示。
 - (16)樓梯請依CNS建築製圖規定標繪。
 - (17)本案申請保水獎勵,關於開挖率檢討是否符合規定部分,因涉都審原則、土地使用分區管制等都市計畫權管法令,尚請都市計畫主管機關確認。
 - (18)本案申請綠建築獎勵,關於綠覆(化)面積、綠覆(化)率檢討是否符合規定部分,因涉都審原則、土地使用分區管制等都市計畫權管法令,尚請都市計畫主管機關確認。
 - (19)請依新北市建築管理規則補充檢討道路截角。
 - (20)本案建築物之避難逃生步行距離及重複步行距離是否合於建築技術規則建築設計施工編第93、95條規定,因涉及建築配置甚鉅,請補充檢討。
 - (21)高層建築物是否設置燃氣設備請依規定檢討。

4. 本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面):

- (1)本案應依「都市計畫法新北市施行細則」及102年12月20日「擬定土城都市計畫(大安段733地號等5筆土地及忠義段477地號1筆土地)細部計畫」案土地使用分區管制要點辦理檢討,依前開要點第7點(略以):「(三)本計畫區設置停車空間應依下列規定事項辦理:…(二)除前款停車位外,另應依都市計畫工業區檢討變更審議規範八、配合措施(三)之規定,計算未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之0.2倍,規劃公共停車場或設置供公眾公共停車空間。」規定檢討。
 - (2)查本都市計畫案申請人原為輔麒建設股份有限公司,現變更為甲山林建設股份有限公司,為確保雙方權利義務需重新簽訂都市計畫協議書。
 - (3)另查本案申請「銀級」綠建築設計容積獎勵6%,前業已經新北市政府106年8月11日新北府城審字第1061556426號函同意並檢送協議書在案,現申請人變更設計倘涉及法定工程造价變更及保證金數額變動,請重新簽訂協議書。
5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統,討論案第1案查有申請紀錄,前經新北市政府107年12月24日新北府城開字第1072411322號函核准容積移轉,得移入接受基地容積為8,517.80平方公尺(距離捷運車站500公尺內)。
6. 依本區都市計畫土地使用分區管制要點規定,需留設未來計劃區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之0.2倍,規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間,惟查目前檢討本計畫區總汽、機車位數量檢討有誤,請修正並詳實檢討應提供之公共停車位,符合相關規定及交通影響評估審查結果,以確保計畫之可

行性及都市計畫規定。

7. 承上，本次變更申請人需再增加設置供公眾使用汽、機車停車位部分，請依本府城鄉發展局計畫審議科所提意見，與本府重新簽訂都市計畫協議書，並於都市設計審議核備前完成。
8. 本次變更容積移轉友善方案部分，請依下列意見修正：
 - (1) 有關西南側容移回饋友善空間(變更後A、B、C區)於本次變更減少人行步道及街角廣場空間規劃零碎，並加寬車道入口寬度達15公尺以致開放空間品質低於原核准、人行動線不連續部分，以目前規劃設計及現況說明僅同意容積移轉以20%為上限，請加強對外開放性與可及性，或採容積移轉評定原則方式申請。
 - (2) 承上，有關基地東北側查目前為排水溝用地，目前沿地界線側規劃鄰里性公園請補充說明該介面現況，並加強對外使用之可及性，續提討論。
 - (3) 請調整景觀規劃，因開放空間退縮達6公尺請規劃連續之雙排喬木，以避免開放空間作為住宅棟之迴車道使用。
 - (4) 承上，請將各幢建築物之地面一層空間整合設置，取消基地內通路設置，以加強沿街空間之綠化與串聯。
 - (5) 有關原核准基地西北側之開放空間係將法定退縮配合容移回饋友善空間整體留設，營造對外可及性較高之空間且串聯至基地東北側，惟變更後取消通路導致開放空間對外可及性均較原核准不佳，且縮減聯外通路之寬度，請修正後續提討論。
 - (6) 請詳細標示開放空間沿街人行道與計畫道路高程，以利確認是否順平設置。
 - (7) 人行空間穿越車道之鋪面請連續設置。
9. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格事項：
 - (1) 本次西南側新增C棟管委會空間及游泳池部分，較原核准更加靠近開放空間導致壓迫西北及西南側開放空間，請將量體縮減或增加退縮空間，以增加都市空間之友善性。
 - (2) 承上，其空間配置未合理規劃，且未檢附剖面圖及立面圖補充說明，請修正。
 - (3) 本案屋脊裝飾物高度設置超過6公尺不符合「新北市都市設計審議原」檢討高度以不超過6公尺為原則，請修正。
 - (4) 本案高層緩衝空間檢討請符合建管規定。
10. 交通運輸系統：
 - (1) 為避免本案車道破口寬度行駛軌跡過大不符合「新北市都市設計審議原」規定並造成行人使用危險，建築線處車道出入口兩側請以植栽規劃限制其寬度。
 - (2) 本案土地使用分區管制要點規定應依都市計畫工業區檢討變更審議規範提供公眾使用之停車空間部分，地下二層汽車公共汽車停車空間及住戶使用停車位，為確實區劃使用範圍，

請以實牆區隔。

(3)本案汽車位檢討數量有誤，涉及相關法規檢討計算、變更差異表說明一併修正。

(4)本次變更將建築物及景觀設計大幅調整，有關原核准規劃兩處車道出入口集中設置於西南側，變更後分別於兩側計畫道路規劃車道出入口，且西南側車道出入口寬度達15公尺寬，為考量人行空間之安全性及檢討與街角廣場之緩衝距離，請併同本府交通局意見修正後，續提討論。

(5)本案請補充公共停車位變更後動線計畫說明。

11. 景觀計畫：

(1)本次變更地面一層綠化量、綠覆率、屋頂綠化、透水面積及喬木數量部分，不得低於原核准設計值，請修正。

(2)請補充原核准屋頂綠化數量檢討。

(3)本案開放空間植栽覆土深度應比照原核備規劃達1.5公尺並以降板處理，請修正。

(4)景觀喬木配置平面圖與喬木規格圖例表，其樹木圖例不一致請修正。

12. 報告書部分：

(1)請檢附經本府消防局核定之新北市政府消防局劃設消防車輛救災活動空間書面圖說審查核定表。

(2)變更框選部分不得大面積框選，且涉及變更部分請一併確實框選變更範圍，文字變更部分請以紅字註記。

13. 本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。另有關申請都市設計同意事項請依核准都市設計報告書及本次提送變更內容辦理。

14. 本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議抵觸。

15. 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. 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第46條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另有關涉及都市計畫法新北市施行細則第48條申請6%綠建築容積獎勵部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。

18. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於111年3月18日前辦理續審事宜。

(三)本案設計單位於111年3月18日函送都審報告書到府，提請111年5月5日專案小組審議，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，因已達大會規模，經作業單位確認後，續提大會討論。

1. 本府交通局意見(書面):仍未提送交通影響報告書。

2. 本府環境保護局意見(書面): 涉及環境影響評估部分, 據所附資料載: 基地位於本市大安段729-1、729-2、731-8、733地號及忠義段447地號共5筆土地, 基地面積9,339.70平方公尺, 興建3幢4棟地上22層地下5層共577戶之店鋪、集合住宅, 建築物高度74.1公尺, 場址非位屬重要濕地, 依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定, 無須實施環境影響評估。
3. 本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面): 業於前次小組提供書面意見在案, 本次尚無新增意見。
4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 經查本案前經本府107年12月24日新北府城開字第1072411322號函核准容積移轉申請, 得移入接受基地本市土城區大安段729-1、729-2、731-8、722地號、忠義段447地號等5筆土地(面積9,339.70平方公尺)之容積為8,517.80平方公尺(未達接受基地基準容積40%之上限, 8,966.11平方公尺, 距離捷運車站500公尺內, 超出部分無償捐贈)。
5. 依本區都市計畫土地使用分區管制要點規定, 需留設未來計劃區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之0.2倍, 規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間, 惟查目前檢討本計畫區總汽、機車位數量書圖檢討有誤, 請修正並詳實檢討應提供之公共停車位, 符合取得公共停車場證相關規定及交通影響評估審查結果, 以確保計畫之可行性及都市計畫規定。
6. 承上, 本次變更申請人需再增加設置供公眾使用汽、機車停車位部分, 請依前次小組本府城鄉發展局計畫審議科所提意見, 與本府重新簽訂都市計畫協議書, 並於都市設計審議核備前完成。
7. 本次變更容積移轉友善方案部分, 請依下列意見修正:
 - (1) 有關基地東北側查目前為排水溝用地, 目前沿地界線側規劃鄰里性公園請補充說明該介面現況並標示高程, 並加強對外使用之可及性也確保人車使用動線區劃安全。
 - (2) 承上, 有關基地內排水請妥善規劃並連接至既有排水系統。
 - (3) 有關基地西南側之開放空間, 目前所留設一角開放空間, 無法有效串連沿街開放空間之使用亦無開放性, 請配合沿街開放空間加大人行道寬度設計不得低於原核准留設寬度, 加強沿街動線串聯。
 - (4) 本案基地東北側留設6公尺法定退縮部分, 請以穿越之動線規劃服務周邊人行通行空間。
 - (5) 請依前次小組決議詳細標示開放空間沿街人行道與計畫道路高程, 以利確認是否順平設置。
 - (6) 本案沿街開放空間及東北側容積回饋友善空間請以設置景觀高燈為主, 以加強夜間人行使用安全, 請修正。
8. 本案申請屋脊裝飾物設置部分, 請依「新北市都市設計審議原則」規定以6公尺以下設置, 應補充結構耐候、耐震、耐風等結構計算及簽證, 並依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架檢討, 原則同意。

	<p>9. 本案地下一層自行車格請補充車格編號，且使用動線寬度不得低於 1.5 公尺。</p> <p>10. 本案設置高層緩衝空間，請依建管規定辦理。</p> <p>11. 報告書部分：</p> <p>(1) 報告書圖說請清晰列印，以利審議。</p> <p>(2) 報告書比例請依本局公告範本製作。</p> <p>12. 本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。另有關申請都市設計同意事項請依核准都市設計報告書及本次提送變更內容辦理。</p> <p>13. 本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議牴觸。</p> <p>14. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。</p> <p>15. 相關單位意見請酌參。</p> <p>16. 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另有關涉及都市計畫法新北市施行細則第 48 條申請 6% 綠建築容積獎勵部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。</p> <p>17. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 111 年 5 月 19 日前辦理續審事宜。</p> <p>(四) 設計單位已於 111 年 5 月 19 日送報告書到府。</p> <p>八、以上提請 111 年 6 月 10 日本市 111 年第 9 次大會討論。</p>
<p>提請 確認 及討 論事 項</p>	<p>一、本案依「新北市都市設計審議及土地使用開發許可審議作業要點」第 3 點第 1 項規定，因基地條件特殊、內容複雜、具爭議性、涉及獎勵容積及相關規定放寬等事項，經小組認定有必要者，得提送大會審議。</p> <p>二、提請大會討論事項：</p> <p>(一) 全區開放空間。</p> <p>(二) 容積移轉友善方案。</p> <p>(三) 公共停車位。</p>
<p>本 次 審 查 相 關 單 位 意 見</p>	<p>一、本府環境保護局意見(書面): 涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市大安段 729-1、729-2、731-8、733、忠義段 447 地號等 5 筆土地，基地面積 9,339.70 平方公尺，興建地上 22 層地下 5 層共 577 戶之集合住宅，建築物高度 73.9 公尺，場址非位屬重要濕地，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，無須實施環境影響評估。</p> <p>二、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 經查詢土地容積移轉申請案件管理系統，本案前經新北市政府 107 年 12 月 24 日新北府城開字第 1072411322 號函核准容積移轉，得移入接受基地本市土城區大安段 729-1、792-2、731-8、733 地號、忠義段 447 地號等 5 筆土地(面積 9,339.70 平方公尺)之容積為 8,517.80 平方公尺(未達接受基地基準容積 40% 之上限，8,966.11 平方公尺，距離捷運車站 500 公尺內，超出部分無償捐贈)。</p>

	<p>三、本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面):</p> <p>(一)本案應依102年12月20日「擬定土城都市計畫(大安段733地號等5筆土地及忠義段477地號1筆土地)細部計畫」案辦理檢討,經查申請人原為「輔麒建設股份有限公司」,現變更為「甲山林建設股份有限公司」,為確保都市計畫變更回饋之雙方權利義務,應與本府重新簽訂都市計畫協議書。</p> <p>(二)查本案申請「銀級」綠建築設計容積獎勵6%,前業經新北市政府106年8月11日新北府城審字1061556426號函同意並檢送協議書在案,現申請人變更設計倘涉及法定工程造价變更及保證金數額變動,應於建照核發前重新簽訂容積獎勵協議書。</p> <p>(三)綜上,因涉及上開事項,請「甲山林建設股份有限公司」於建照核發前與市府重新簽訂協議書,以維護雙方權利義務。</p>
決議	<p>本案依下列意見修正後,請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容,因本案與鄰地大安段731-6地號1筆土地係屬同都市計畫個案變更案件,涉及全區整體配置,應併同提送小組審議。</p> <p>一、有關基地西南側容積移轉友善方案留設之開放空間,部分改以頂蓋型開放空間設置,仍應依小組委員意見續提討論。</p> <p>二、請補充基地東北側水路用地現況,並加強景觀界面的細部處理及加大提供公眾使用的停駐及動線,重新檢討規劃。</p> <p>三、有關基地北側請預留未來與鄰地人行空間串連之動線,並配合調整開放空間景觀。</p> <p>四、供公眾使用之停車空間車道規劃動線及坡道,應依建管相關規定檢討並加強動線安全區劃。</p>

分區管制要點第8點規定，本地區應先經都市設計審議委員會審議通過後始得發照建築，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案設計單位錄案提請110年8月17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：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，續提都更聯審專案小組審議。

1. 有關本次變更設計大幅度調整原核准之內容，相關都市計畫規定及都市設計審議事項（如開放空間位置及面積、公益設施空間配置、公共車位之自明性及開放性等）均劣於原核備內容，與歷次會議決議相違背，請以不低於原核准空間品質內容重新規劃；另報告書變更範圍及內容未確實框選，及部分變更圖面未以左、右對照方式呈現，請依都審報告書格式製作且變更內容不得與歷次會議決議牴觸。

2. 法規檢討：

(1) 法令適用日：

A. 有關本案都更報核日為102年9月6日，惟相關法規檢討均以不同之法規適用日檢討，因本案屬都市更新案件，請釐清各法令之適用日，並依其法令適用日檢討相關法規條文，請修正。

B. 本次調整容積樓地板面積A基地增加1,661.73平方公尺、容積率增加17.27%；B基地增加1,429.02平方公尺、容積率增加17.28%，涉及法令適用日請併前開意見修正。

(2) 有關容積獎勵部分A基地原規劃容積移轉40%、都市更新獎勵16%；B基地原規劃容積移轉40%、都市更新獎勵29.34%，本次擬申請A及B基地新增綠建築獎勵(銀級6%)，依本次新增檢討「都市計畫法新北市施行細則」第46條，應義務取得銀級綠建築與本次申請獎勵重複，請併前開意見釐清並修正。

3. 容積移轉環境友善方案：

(1) 有關本次調整基地中間私設通路寬度，原核備為16公尺(4公尺人行及綠帶+8公尺車道+4公尺人行及綠帶)，本次變更為12公尺(2公尺人行+8公尺車道+2公尺人行)，其無綠帶留設且私設通路兩側留設不一致及部分人行道縮減，使其動線及步道均小於原核准，請以不低於原核准人行步道及綠帶寬度留設，不同意變更請修正。

(2) 請依歷次會議決議及「擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及公園兼兒童遊樂場用地)(板南段287-1地號等18筆土地)細部計畫書」規定內容留設廣場空間，本次調整友善開放空間範圍使B基地西南側廣場無法串連至中央私設通路，及東側A基地街角廣場變小、中央私設通路兩旁街角廣場設置內

聚式階梯木平台，使其廣場無開放性及動線無法串連，不具友善性，請依歷次會議決議提供友善方案或調降容積，請修正。

- (3) 本次調整建築量體配置，沿板南路 20 公尺前友善開放空間深度大小不一及本次朝板南路新增住宅門廳出入口，其友善開放空間請扣除住宅出入口及等寬設置開放空間，請修正。
- (4) 本次於 A 及 B 基地變更高層緩衝空間位置，於容積移轉友善開放空間內不得設置高層緩衝空間，請修正。
- (5) 有關友善方案原於 B 基地之公益設施內，額外擴大捐贈圖書館室內面積 550.06 平方公尺及額外捐贈擴大面積之 15 年管理維護基金新臺幣 1,595 萬元整，本次刪除此部分，經實施者及設計單位會議上說明，將補足圖書館室內面積及額外捐贈擴大面積之 15 年管理維護基金資料，請修正並依原核准內容設置。

4. 申請都市更新公益設施獎勵部分：

- (1) 有關 B 基地公益設施樓層原核准地上 1 至 4 層，本次變更為地上 1 至 3 層，於地上 1 層設置活動中心、地上 2 層設置圖書館及公共托育、地上 3 層設置圖書館，其圖書館及公共托育空間皆變小且因空間規劃較不完整須以走道連通使用動線不佳，請依原核准面積範圍設置，另捐贈各樓層公益空間面積請補充標示，並於下次會議前與接管單位先行確認規劃內容。
- (2) 有關於地上 2 層規劃店鋪，依「都市計畫法新北市施行細則」規定住宅區使用，店鋪不得於地上 2 層設置，請修正，另考量後續樓層捐贈及過戶，公益設施請以整層樓層規劃。
- (3) 公益空間原規劃地上 2 層設置公共托育、地上 3 層至 4 層為圖書館，採以各樓層分別設置公益空間，本次調整地上 2 層共用門廳（圖書館及公托共用）、廁所部分，後續請依接管單位需求留設。
- (4) 住宅戶之梯廳及走道空間、陽台空間及挑空不得計入申請公益設施獎勵部分，其計算獎勵範圍之公益空間色塊請修正，另陽台空間及挑空請酌刪，並請依後續接管單位需求合理規劃及留設，請修正。
- (5) 有關公益空間應採以獨立動線留設，其住宅戶之梯廳請加以考量後續維管單位動線管控，請調整住宅戶梯廳之開口，另有關公益空間與公共設施停車空間共用門廳、梯廳及地下 1 層停車場，後續管理維護請於規約載明。
- (6) 本次公益設施停車位由 B 區地下 2 層改至地下 1 層與公共停車區共用停車場區域及車道，車道進出口改由 A 區車道進出，其動線及公益設施停車位設置位置部分，請先行與接管單位確認，續提討論。

5. 交通運輸部分：

- (1) 公共停車位：

- A. 有關公共停車位檢討有誤，請以「新北市都市設計審議原則」檢討及以實設車位數檢討 20% 公共停車位，請修正，另公共機車位比照汽車位留設。
- B. 公共停車人行動線之出入口門廳，原核備規劃 3 處人行出入口且其中 A 區 1 處原核備係設置於車道旁以增加獨立性及自明性，本次變更為 2 處人行出入口，其 A 區改至鄰靠建築物南側設於店舖及防災中心旁，其出入動線及門廳空間大小，請以不低於原核准設置，請修正。
- C. 地下 1 層公共停車區之出入口門廳應獨立設置，本次調整住宅戶之梯廳空間皆留設開口至地下 1 層，請依原核准設置並獨立區分住宅及公共使用，請修正；另垃圾儲藏空間亦請依原核准分層留設空間。
- (2) 公益設施停車位：原核准共 34 輛停車位，本次變更調整公益車位為 31 輛，圖書館停車位減少 3 輛，請以不低於原核准設置，請修正，並先與接管單位確認規劃內容，續提討論。
- (3) 交通停車：
- A. 車道破口寬度部分，A 基地原規劃 2 處各 8 公尺車道出入口，並於 2 處車道間設置公共門廳動線及綠帶，以區別公共停車及住戶停車動線，本次調整為 1 處寬 16 公尺車道出入口，並取消車道間設施及綠帶，使其車道破口擴大及人行動線穿越車道動線變長，請依原核准設置，以區分公私使用動線。
- B. 車道出入口前緩衝空間應至人行步道後留設完整 6 公尺緩衝空間，本次調整緩衝空間不符規定，請修正。
- C. 有關地下 1 及 2 層機車坡道其進出口位置，車道須 90 度轉彎至停車空間，請考量進出安全性及動線順暢性，請修正車道位置並加以警示，另請補充檢討迴轉半徑及車行軌跡線。
- D. 地下 1 層公共停車空間，考量後續整層捐贈使用及住宅出入動線分離，於地下 1 層設置住宅區裝卸停車位及垃圾車位請改移至地下 2 層留設，並於管理規約載明不得計入法定車位及違規使用。
- E. 有關無障礙車位原核准於地下 2 層設置 6 輛，本次變更分散於地下 2 層至地下 5 層，請考量無障礙動線使用及鄰近避難層使用，請依原核准設於地下 2 層並集中留設及鄰靠垂直動線，請修正。
- F. 自行車停車位請依「新北市都市設計審議原則」規定，以單層停放設置，本案規劃上下層不符規定，請修正。
- (4) 依「新北市都市設計審議原則」第 4 點規定，車道出入口截角半徑應小於 1.5 公尺，於立言街車道截角請依規定設置。
6. 人行空間及步道系統：
- (1) B 基地於車道旁原規劃 2.5 公尺人行步道串聯至 12 公尺私設

通路，以符合都市計畫規定串聯廣場及私設通路，本次調整車道、廣場位置及取消人行步道不符都市計畫規定，請依都市計畫基地退縮示意圖規定內容設置，請修正。

- (2)承上，有關本次變更圍牆位置並圍塑 A、B 區西南側內院空間，已造成開放空間阻隔不具連通功能，請依前開都市計畫規定留設路徑串聯廣場及開放空間，請修正。另請補充標示圍牆圖例及設置長度，圍牆單元面積檢討有誤，應包含牆基計算請修正。
- (3)依「土地使用分區管制要點」第 5 點規定，建築及公共設施用地應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，其退縮範圍開放空間請淨空設計，本案於退縮設置排風設施請修正，另請補充排風方向，並依「新北市都市設計審議原則」第 3 點規定，排風方向不得面對人行空間，請修正。
- (4)有關退縮範圍內人行步道原核准 2.5 公尺人行步道，本次變更調整為 1.3 及 2.1 公尺，皆縮小人行步道寬度，請以不低於原核准規劃留設，請修正。
- (5)本案於 A 基地東南側街角旁設置 YouBike 位置，請檢核設置數量，另請沿地界線外圍留設 1.5 公尺綠帶，以延續立言街綠帶設置，請修正。
- (6)本案申請都更獎勵消防救災空間，本次調整消防雲梯車救災空間(8x20 公尺)，使其於人行步道系統及綠帶破口增加，請內化處理消防空間，並整合基地綠帶空間整體規劃設計，請修正或取消獎勵。

7. 專章內容：

- (1)依「新北市都市設計審議原則」規定，屋脊裝飾物高度以不超過 6 公尺並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，於專章補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並應依建築技術規則檢討 1/3 以上透空遮牆及 2/3 以上透空立體構架設置，惟本案檢討有誤請於屋頂版檢討透空遮牆，請修正。
- (2)申請放寬事項：
 - A. 外牆裝飾柱及樹立招牌廣告物，請逕依建管規定檢討，請刪除。
 - B. 樓層高度放寬部分：
 - (a) 有關申請地上 2 層至 4 層樓層高度放寬部分，其 A 區地上 2 層為店鋪、地上 3 層為管委會空間，B 區地上 4 層管委會空間，其管委會及店鋪非特殊使用用途，請依建管規定檢討。
 - (b) 另 B 區地上 2 層至 3 層為公益空間(圖書館及公托)，公益空間申請樓層高度放寬部分請先行與後續接管單位確認其需求，續提討論。

8. 景觀計畫：

- (1)依「新北市都市設計審議原則」第3點規定，人行空間不得設置招牌廣告物及豎立招牌，請刪除。
- (2)於北側與公園交界處，退縮6公尺人行步道範圍內，本次變更新增圓形地景及立地式招牌，請依原核准設置廣場空間，其地景及招牌請刪除。
- (3)景觀剖面圖請補充標示欄杆高度、地下室淨高，另人行步道寬度請以不低於原核准設置。
- (4)有關景觀剖面設置花台、土丘等景觀規劃，請取消花台以利雨水入滲，及降板處理以提供友善開放空間。
- (5)景觀綠化：
 - A.有關景觀植栽喬木 A 基地地面層原規劃 176 株、綠化面積 2,723.65 平方公尺，本次變更為 137 株(減少 39 株)、綠化面積 1,986.81 平方公尺(減少 736.84 平方公尺)；B 基地原規劃 161 株、綠化面積 2,494.81 平方公尺，本次變更為 130 株(減少 31 株)、綠化面積 1,861.08 平方公尺(減少 633.73 平方公尺)，本次調整皆減少喬木數量及綠化面積，請以不低於原核准規劃，請修正。
 - B.不可綠化面積範圍請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函規定檢討。
 - C.本案於 A 區地上 4、5 層及 B 區地上 5、6 層設置露臺，請依「新北市都市設計審議原則」規定，於屋頂及露臺加以綠化，請修正。另屋頂及露臺綠化灌木覆土深度須大於 60 公分、喬木覆土深度大於 150 公分，請修正。
- (6)景觀照明計畫部分，景觀高燈原規劃 A 區 37 座、B 區 28 座，本次變更為 A 區 17 座、B 區 15 座，景觀高燈請以不低於原核准並沿人行步道設置，另請依「新北市都市設計審議原則」規定，以設置高燈為主不得設置投射燈，人行步道空間之投射燈，請修正。
- (7)有關景觀鋪面於退縮 6 公尺人行步道範圍內，規劃木紋磚、止滑地磚，其鋪面材質、色系不一致，請修正。
- (8)請於沿立言街人行步道側加以留設街道家具，請修正。
- 9.公共開放空間管理維護基金計算檢討有誤，請依「新北市公共開放空間管理為務基金計算管理運用要點」檢討，並請詳實簽章確認。
- 10.報告書部分：
 - (1)報告書格式混亂未依格式製作，請依都審報告書範本製作，其變更前、後請以左右對照，未變更部分免檢附。
 - (2)有關本次變更內容請確實框選變更範圍，而非以全框選方式。
 - (3)本案報告書圖面比例多處錯誤，且多處標示不符及平、立面不一致，請確實標示並修正。

- (4)法規檢討之條文請補充附圖、表。
 - (5)地下層平面圖停車位數量與色塊標記數量不一致，請釐清並修正，另地下5層車道坡度繪製有誤，請修正。
 - (6)消防救災計畫及公寓大廈管理規約，請依都審報告書範本製作並以1至2頁呈現，其餘部分請酌刪。
 - (7)植栽標準圖等非都審報告書規定內容，請刪除。
 - (8)提案單請補充都審報告書辦理經過及原核備等日期。
 - (9)有關喬木羅漢松其綠覆面積有誤，請修正。
 - (10)報告書圖面模糊不清，請檢附清晰之原核准圖說。
 - (11)本次新增都更獎勵綠建築銀級，請補充並納入專章檢討。
 - (12)建築平面及配置部分，請詳細標明各尺寸及空間面積。
11. 請依土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。
 12. 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。
 13. 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。
- (二)本案設計單位錄案提請110年12月29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：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，因本案達大會規模，經作業單位確認後，續提大會審議。
1. 法規檢討：
 - (1)有關本案都市計畫與建管法系以不同之法令適用日檢討，惟法令不得分割適用，請修正並與本府都市更新處釐清確認。另本次變更設計取消高層緩衝空間不符建管規定，請依法令適用日檢討相關法令規定，請修正。
 - (2)本案依「擬定中和都市計畫（部分乙種工業區為住宅區及公園兼兒童遊樂場用地）（板南段287-1地號等18筆土地）細部計畫書」規定內容留設廣場空間並依下列意見修正：
 - A. B基地西側廣場目前規劃植草磚，請依原核准留設等寬之硬鋪面並取消植草磚，以利通行使用。
 - B. 西側臨公園步道請依原核准自地界線側留設硬鋪面，並避免綠帶區隔阻礙通行及鄰地之串聯，請修正。
 - C. B基地車道旁人行步道為配合都市計畫規定留設廣場串連公園及A基地供通行使用，請將車道破口縮減至8公尺，以加大人行步道空間，並利於通行及停留使用。
 - (3)請依「都市計畫法台灣省施行細則」規定檢討住宅區各層之使用項目。
 2. 容積移轉環境友善方案：
 - (1)有關容積移轉環境友善開放空間，原核准沿街留設等寬開放

空間，本次變更後沿 20 公尺板南路側留設友善開放空間深度大小不一及新增住宅門廳出入口，其友善開放空間範圍請扣除住宅出入口並留設最小邊長 6 公尺以上完整開放空間，請修正。

(2)容積移轉環境友善開放空間其上方應淨空設計，惟本次量體結構柱、雨遮與開放空間範圍重疊，請修正。

(3)本次變更於都市計畫道路(板南路)及依都市計畫規定基地內設置供公眾通行之通路轉角處，新增留設環境友善開放空間，為加強地面層商業活動可及性，請於開放空間增加硬鋪面，以利駐足停留使用。

(4)變更後友善方案之面積及開放性、完整性不得低於原核准。

3. 申請都市更新公益設施獎勵部分：

(1)本次變更公益設施停車位由 B 區地下 2 層改至地下 1 層與公共停車區共用停車場區域及車道，車道進出口改由 A 區車道進出，依前次會議決議社會局意見從 A 區進出行駛動線過長，本次會上接管單位表示無意見，惟請加強公益設施停車動線標示及引導系統並於動線系統補充說明。

(2)公益停車位請整併集中留設，活動中心機車停車位目前規劃過於分散，請修正。

(3)公益空間原規劃地上 2 層設置公共托育、地上 3 層至 4 層為圖書館，變更為地上 2 層及 3 層，公益空間變更後配置經會上接管單位表示使用面積不低於原核准無意見，惟計算獎勵範圍錯誤，住宅戶之梯廳及走道空間、陽台空間及挑空不得計入申請公益設施獎勵面積，請修正。

(4)捐贈公益設施平面規劃不完整，並留設過長走道空間難以使用，請合理規劃空間用途並取消圖書館於公共梯廳側無通行效益走道空間。

4. 交通運輸部分：

(1)公共停車位：

A. 有關 20%公共停車位請依「土地使用分區管制要點」規定，計算未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之 0.2 倍檢討並依前次會議決議以實設檢討，請修正，另依前次會議本府城鄉發展局計畫審議科意見，請於建造執照核准前簽定協議書。

B. 公共停車人行動線之出入口門廳，原核准為考量獨立性及自明性 A 區出入口設置於車道旁，本次變更將出入口移設至鄰靠建築物南側設於店鋪及防災中心側，為考量公共停車出入口門廳之自明性，請於門廳周邊增加硬鋪面並將出入口朝向道路側，以提升出入口自明性及可及性。

(2)交通停車：

- A. A 基地車道破口寬度部分目前供公眾及住宅使用部分調整為各 8 公尺車道出入口，住宅汽車出入口採單進單出並於車道中留設結構柱，易造成出入動線死角，考量進出安全性及順暢性，請依原核准留設並整合住宅車道空間；另為考量車行動線進出及人行安全性，請加設警示設施。
- B. A 基地機車車道出入口請至人行步道空間後留設 6 公尺緩衝空間，並加強與汽車車道之安全區劃處理。
- C. 地下 2 層垃圾車位請考量垃圾儲藏室動線位置留設停車位。另地下 1 層公共停車空間及公益空間請補充檢討垃圾儲藏室及垃圾臨停車位。
- D. 自行車停車位請依「新北市都市設計審議原則」規定，以單層停放設置，於 A 基地地下層仍標示上下層不符規定，請以平面方式規劃。
- (3) 面積計算表汽車停車位請依「新北市都市設計審議原則」規定小坪數單元開發以每一單元附設 0.8 車位為原則，惟目前檢討以 0.66 車位計算，請修正。
- (4) 本次變更於 A 基地東南側街角旁設置 YouBike 位置，考量周邊捷運設施及租借站位不得於容積移轉友善開放空間位置重疊，建請洽交通主管機關確認將 YouBike 位置移設至 B 基地之可行性，以利延續立言街沿街綠帶規劃。
5. 人行空間及步道系統：
- (1) 街角廣場請考量行穿線位置及道路尺度規劃大小合理廣場空間。
- (2) 有關本次變更圍牆位置及高度為 180 公分，請依「新北市都市設計審議原則」規定高度不得高於 120 公分，請修正。另圍牆單元面積檢討有誤，應包含牆基計算請修正。
6. 專章內容：
- (1) 屋脊裝飾物檢討請依「建築技術規則」檢討 1/3 以上透空遮牆及 2/3 以上透空立體構架，惟本案透空遮牆檢討有誤請至屋頂版起算，請修正。
- (2) 申請放寬事項：
- A. 外牆裝飾柱及樹立招牌廣告物，請逕依建管規定檢討，請刪除封面申請事項及內容。
- B. 有關樓層高度放寬部分 A 基地申請放寬地上 2 至 3 層為 4.8、5.2 公尺，B 基地申請放寬地上 2 至 4 層為 4.2、5.2 公尺，其管委會、公益空間(圖書館及公共托育)非「非住宅建築物樓層高度與夾層或挑空設計施工及管理要點」檢討適用之類組，另其餘空間樓層高度請依建管規定辦理。
- (3) 本次變更設計 A 及 B 基地新增都市更新綠建築獎勵(銀級 6%)，請補充專章檢討及綠建築計算總表。

7. 景觀計畫：

- (1)為考量人行空間無障礙使用，於人行步道車道出入口處，請延續人行鋪面規劃及高程順平處理。
- (2)剖面B地下淨高請補充標示，另廣場鋪面下方結構物請釐清，並加以透水覆土處理。
- (3)不可綠化面積範圍檢討有誤，A基地西側人行步道及B基地於南側扣除人行步道部分不符規定請修正，並依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函規定檢討。另部分不可綠化面積與建築面積重疊，請修正。
- (4)喬木依「新北市都市設計審議原則」規定應以15至20公分樹徑規劃，本次變更不符規定，請修正。
- (5)沿街植栽綠帶請套繪鄰地公園並加以延續規劃，以串聯公園沿街開放空間。
- (6)街道家具請與景觀植栽整合，並配合於樹蔭處設置街道家具。

8. 報告書部分：

- (1)報告書圖面模糊不清，請檢附清晰之原核准圖說。
- (2)地下層平面圖停車位數量與色塊標記數量不一致，請釐清並修正，另地下5層車道坡度繪製有誤，請修正。
- (3)消防救災計畫及公寓大廈管理規約，請依都審報告書範本製作並以1至2頁呈現，其餘部分請酌刪。
- (4)本次新增都更獎勵綠建築銀級，請補充綠建築評估總表並納入專章檢討。
- (5)建築平面及配置部分，請詳細標明各尺寸及空間面積。
- (6)管委會空間家具配置部分請刪除。
- (7)景觀剖面圖人行步道寬度與平面規劃不一致，請修正。
- (8)請依原核准報告書於附件補充開放空間範圍圖說。
- (9)面積計算表與變更差異表容積樓地板面積及內容不一致，請修正。
- (10)平面圖空間名稱與剖面圖標示不一致，請修正。

9. 請依土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。

10. 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。

11. 本次變更部分請建築師確實檢討，不得與歷次會議決議抵觸。

(三)本案設計單位錄案提請111年3月11日本市111年度第4次大會審議。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. 容積移轉環境友善方案及開放空間：

(1)有關容積移轉環境友善開放空間，本次變更後部分扣除高層

緩衝空間及住宅出入口部分，為維護開放性及使用性，仍請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定，將基地周邊供公眾通行部分全數納入計算以利動線串聯，並納入公寓大廈管理規約以維持公益之串聯性。

(2)請配合增設街道家具，以加強休憩及停留活動，並與住宅出入口適當區隔。

2. 交通運輸系統(地下停車空間)部分：

(1)有關 A 基地車道破口部分經實施者說明，涉及都市更新獎勵公益設施車位與公共停車位之維管及完整產權登記，因本案屬都市更新案故後續請依都市更新大會通過內容辦理。

(2)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，請確實檢討修正。

(3)有關無障礙停車位設置數量部分，應依各使用類別如社區、公益空間及公眾使用部分分別檢討設置數量。另考量使用便利性，請靠垂直服務動線設置。

3. 都市更新獎勵公益設施空間部分：

(1)有關本次變更調整公益設施空間請依接管單位(中和區公所、市立圖書館、本府社會局)意見辦理。

(2)另請考量以不低於原核准之空間品質規劃，取消 2 樓挑空部分，以確保公益設施空間之完整性，並比照原核准規劃於公益設施內部增加挑空及垂直連通樓梯。

4. A 基地樓層高度請依「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」規定檢討。

5. 防救災計畫請確實考量逃生動線配置消防車輛活動空間。

6. 裝飾柱部分請逕依建管規定辦理。

7. 報告書部分：

(1)修正對照圖請依報告書範本將修正前後圖面左右頁對照。

(2)請確實依歷次會議紀錄修正。

(3)相關配置應一併配合調整修正。

8. 依土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。

9. 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。

10. 本次變更部分請建築師確實檢討，不得與歷次會議決議抵觸。

(四)本案設計單位錄案提請 111 年 5 月 10 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，續提都更聯審專案小組審議。

1. 容積移轉環境友善方案及開放空間：

(1)有關容積移轉環境友善開放空間，本次變更後部分扣除高層緩衝空間及住宅出入口部分，為維護開放性及使用性，仍請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定，將基地周邊供公眾通行部分全數納入計算以利動線串聯，並納入公寓大廈管理規約以維持公益之串聯性。

(2)請配合增設街道家具，以加強休憩及停留活動，並與住宅出入口適當區隔。

2. 交通運輸系統(地下停車空間)部分：

(1)有關 A 基地車道破口部分經實施者說明，涉及都市更新獎勵公益設施車位與公共停車位之維管及完整產權登記，因本案屬都市更新案故後續請依都市更新大會通過內容辦理。

(2)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，請確實檢討修正。

(3)有關無障礙停車位設置數量部分，應依各使用類別如社區、公益空間及公眾使用部分分別檢討設置數量。另考量使用便利性，請靠垂直服務動線設置。

3. 都市更新獎勵公益設施空間部分：

(1)有關本次變更調整公益設施空間請依接管單位(中和區公所、市立圖書館、本府社會局)意見辦理。

(2)另請考量以不低於原核准之空間品質規劃，取消 2 樓挑空部分，以確保公益設施空間之完整性，並比照原核准規劃於公益設施內部增加挑空及垂直連通樓梯。

4. A 基地樓層高度請依「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」規定檢討。

5. 防救災計畫請確實考量逃生動線配置消防車輛活動空間。

6. 裝飾柱部分請逕依建管規定辦理。

7. 報告書部分：

(1)修正對照圖請依報告書範本將修正前後圖面左右頁對照。

(2)請確實依歷次會議紀錄修正。

(3)相關配置應一併配合調整修正。

8. 依土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。

9. 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。

10. 本次變更部分請建築師確實檢討，不得與歷次會議決議抵觸。

(五)本案設計單位於 111 年 5 月 20 日提送都審報告書。

八、以上提請 111 年 6 月 10 日本市 111 年度第 9 次大會討論。

提請
確認

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

及討論事項	<p>板面積大於 30,000 平方公尺者，應由都設會專案小組審議後，提都設會大會審議。</p> <p>二、提請大會討論事項：</p> <p>(一)容積移轉環境友善方案及開放空間。</p> <p>(二)車道出入口。</p>
本次審查相關單位意見	<p>一、本府環境保護局意見(書面):涉及環境影響評估部分，經查本案係屬「新北市中和區板南段 619 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案環境影響說明書」範圍內，其審查結論前經本局 108 年 5 月 31 日新北環規字第 10809772651 號公告在案。後經本局 110 年 2 月 8 日新北環規字第 1102427761 號公告增列審查結論，自公告日起開發單位免依原環境影響說明書所載內容及本局 108 年 5 月 31 日新北環規字第 10809772651 號公告審查結論執行(原公告事項一、(二)承諾事項表第 8、9、10、11、12 項次承諾事項仍應執行)。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。</p> <p>二、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):經查中和區板南段 7、301、302、303、304、305-1、329-1、330、331、305、306、307、308、309、320、321、326、328、329 地號等 19 筆土地重測後為中和區板南段 619、620、621、622 地號等 4 筆土地，前經本府 102 年 8 月 2 日新北府城開字第 1022334228 號函核准容積移轉申請，分別移入接受基地中和區板南段 7、301、302、303、304、305-1、329-1、330、331 地號等 9 筆土地，得移入之容積為 11,082.78 平方公尺，其申請容積移轉量已達 40%上限(11,082.78 平方公尺，距離捷運車站 500 公尺範圍內)；又經 102 年 8 月 9 日新北府城開字第 1022381956 號函核准容積移轉申請，分別移入基地中和區板南段 305、306、307、308、309、320、321、326、328、329 地號等 10 筆土地，得移入之容積為 9,526.92 平方公尺，其申請容積移轉量已達 40%上限(9,526.92 平方公尺，距離捷運車站 500 公尺範圍內)。</p>
決議	<p>本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，送本府依程序辦理核備。</p> <p>一、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，基地內依相關法規規定及審議會決議留設之公共開放空間，均應納入檢討計算，請修正。</p> <p>二、車道出入口設置部分，因本案屬都市更新案件，配合公共停車位後續之產權登記及使用管理，請依本府 111 年 5 月 27 日本市都市更新及爭議處理審議會第 36 次會議決議通過內容辦理。</p> <p>三、申請地上 3 層管委會空間樓層高度放寬部分，請逕依建管規定辦理。</p> <p>四、其餘報告書勘誤及資料前後不一致部分，請修正。</p>

案由	板南置業開發中和區板南段 621、622 地號等 2 筆土地 店鋪及集合住宅新建工程(B 基地)(第 2 次變更設計)	案號	討論案 第四案
說明	<p>一、申請位置：中和區板南段 621、622 地號等 2 筆土地。</p> <p>二、設計單位：李祖原聯合建築師事務所 建築師：黃文旭。</p> <p>三、申請單位：板南置業開發股份有限公司 負責人：董自立。</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(法定建蔽率 50%、法定容積率 288%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 32 層、地下 5 層，鋼骨構造，共 502 戶。</p> <p>(二)建築基地面積 : 8,269.91 平方公尺。 設計建築面積 : 2,478.21 平方公尺。 設計建蔽率 : 29.97% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積 : 79,221.15 平方公尺。 設計容積面積 : 40,331.12 平方公尺。 設計容積率 : 487.69%(含獎勵容積) ≤ 487.69% [288%*(1+29.34%+40%)](允建上限)。</p> <p>(四)都市更新獎勵面積 : 6,986.93 平方公尺(29.34%)。 容積移轉面積 : 9,526.92 平方公尺(40%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下五層 : 防空避難室兼停車空間。 地下一層至四層 : 停車空間。 地上一層 : 店鋪、門廳、管委會空間、市民活動中心。 地上二層 : 公共托育設施、圖書館。 地上三層 : 圖書館。 地上四層 : 管委會空間、中繼水箱。 地上五至三十二層 : 集合住宅。 屋突一至三層 : 梯間、機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：</p> <p>汽車應設法定停車位 483 輛、公益停車位 34 輛、公共停車位 107 輛(其中移設至 A 基地 16 輛)，實設汽車 622 輛(自設 14 輛)。 機車應設法定停車位 502 輛、公益停車位 34 輛、公共停車位 111 輛(全部移設至 A 基地)，實設機車 551 輛(自設 15 輛)。 自行車機車應設法定停車位 126 輛、公益停車位 9 輛、公共停車位 28 輛(全部移設至 A 基地)，實設自行車 140 輛(自設 5 輛)。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及公園兼兒</p>		

童遊戲場用地)(板南段 287-1 地號等 18 筆土地)細部計畫書」土地使用分區管制要點第 8 點規定，本地區應先經都市設計審議委員會審議通過後始得發照建築，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案設計單位錄案提請 110 年 8 月 17 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：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，續提都更聯審專案小組審議。

1. 有關本次變更設計大幅度調整原核准之內容，相關都市計畫規定及都市設計審議事項（如開放空間位置及面積、公益設施空間配置、公共車位之自明性及開放性等）均劣於原核備內容，與歷次會議決議相違背，請以不低於原核准空間品質內容重新規劃；另報告書變更範圍及內容未確實框選，及部分變更圖面未以左、右對照方式呈現，請依都審報告書格式製作且變更內容不得與歷次會議決議抵觸。

2. 法規檢討：

(1)法令適用日：

A. 有關本案都更報核日為 102 年 9 月 6 日，惟相關法規檢討均以不同之法規適用日檢討，因本案屬都市更新案件，請釐清各法令之適用日，並依其法令適用日檢討相關法規條文，請修正。

B. 本次調整容積樓地板面積 A 基地增加 1,661.73 平方公尺、容積率增加 17.27%；B 基地增加 1,429.02 平方公尺、容積率增加 17.28%，涉及法令適用日請併前開意見修正。

(2)有關容積獎勵部分 A 基地原規劃容積移轉 40%、都市更新獎勵 16%；B 基地原規劃容積移轉 40%、都市更新獎勵 29.34%，本次擬申請 A 及 B 基地新增綠建築獎勵(銀級 6%)，依本次新增檢討「都市計畫法新北市施行細則」第 46 條，應義務取得銀級綠建築與本次申請獎勵重複，請併前開意見釐清並修正。

3. 容積移轉環境友善方案：

(1)有關本次調整基地中間私設通路寬度，原核備為 16 公尺(4 公尺人行及綠帶+8 公尺車道+4 公尺人行及綠帶)，本次變更為 12 公尺(2 公尺人行+8 公尺車道+2 公尺人行)，其無綠帶留設且私設通路兩側留設不一致及部分人行道縮減，使其動線及步道均小於原核准，請以不低於原核准人行步道及綠帶寬度留設，不同意變更請修正。

(2)請依歷次會議決議及「擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及公園兼兒童遊樂場用地)(板南段 287-1 地號等 18 筆土地)細部計畫書」規定內容留設廣場空間，本次調整友善開放空間範圍使 B 基地西南側廣場無法串連至中央私設通路，及

東側 A 基地街角廣場變小、中央私設通路兩旁街角廣場設置內聚式階梯木平台，使其廣場無開放性及動線無法串連，不具友善性，請依歷次會議決議提供友善方案或調降容積，請修正。

- (3) 本次調整建築量體配置，沿板南路 20 公尺前友善開放空間深度大小不一及本次朝板南路新增住宅門廳出入口，其友善開放空間請扣除住宅出入口及等寬設置開放空間，請修正。
- (4) 本次於 A 及 B 基地變更高層緩衝空間位置，於容積移轉友善開放空間內不得設置高層緩衝空間，請修正。
- (5) 有關友善方案原於 B 基地之公益設施內，額外擴大捐贈圖書館室內面積 550.06 平方公尺及額外捐贈擴大面積之 15 年管理維護基金新臺幣 1,595 萬元整，本次刪除此部分，經實施者及設計單位會議上說明，將補足圖書館室內面積及額外捐贈擴大面積之 15 年管理維護基金資料，請修正並依原核准內容設置。

4. 申請都市更新公益設施獎勵部分：

- (1) 有關 B 基地公益設施樓層原核准地上 1 至 4 層，本次變更為地上 1 至 3 層，於地上 1 層設置活動中心、地上 2 層設置圖書館及公共托育、地上 3 層設置圖書館，其圖書館及公共托育空間皆變小且因空間規劃較不完整須以走道連通使用動線不佳，請依原核准面積範圍設置，另捐贈各樓層公益空間面積請補充標示，並於下次會議前與接管單位先行確認規劃內容。
- (2) 有關於地上 2 層規劃店鋪，依「都市計畫法新北市施行細則」規定住宅區使用，店鋪不得於地上 2 層設置，請修正，另考量後續樓層捐贈及過戶，公益設施請以整層樓層規劃。
- (3) 公益空間原規劃地上 2 層設置公共托育、地上 3 層至 4 層為圖書館，採以各樓層分別設置公益空間，本次調整地上 2 層共用門廳（圖書館及公托共用）、廁所部分，後續請依接管單位需求留設。
- (4) 住宅戶之梯廳及走道空間、陽台空間及挑空不得計入申請公益設施獎勵部分，其計算獎勵範圍之公益空間色塊請修正，另陽台空間及挑空請酌刪，並請依後續接管單位需求合理規劃及留設，請修正。
- (5) 有關公益空間應採以獨立動線留設，其住宅戶之梯廳請加以考量後續維管單位動線管控，請調整住宅戶梯廳之開口，另有關公益空間與公共設施停車空間共用門廳、梯廳及地下 1 層停車場，後續管理維護請於規約載明。
- (6) 本次公益設施停車位由 B 區地下 2 層改至地下 1 層與公共停車區共用停車場區域及車道，車道進出口改由 A 區車道進出，其動線及公益設施停車位設置位置部分，請先行與接管單位確認，續提討論。

5. 交通運輸部分：

(1)公共停車位：

- A. 有關公共停車位檢討有誤，請以「新北市都市設計審議原則」檢討及以實設車位數檢討 20%公共停車位，請修正，另公共機車位比照汽車位留設。
- B. 公共停車人行動線之出入口門廳，原核備規劃 3 處人行出入口且其中 A 區 1 處原核備係設置於車道旁以增加獨立性及自明性，本次變更為 2 處人行出入口，其 A 區改至鄰靠建築物南側設於店舖及防災中心旁，其出入動線及門廳空間大小，請以不低於原核准設置，請修正。
- C. 地下 1 層公共停車區之出入口門廳應獨立設置，本次調整住宅戶之梯廳空間皆留設開口至地下 1 層，請依原核准設置並獨立區分住宅及公共使用，請修正；另垃圾儲藏空間亦請依原核准分層留設空間。

(2)公益設施停車位：原核准共 34 輛停車位，本次變更調整公益車位為 31 輛，圖書館停車位減少 3 輛，請以不低於原核准設置，請修正，並先與接管單位確認規劃內容，續提討論。

(3)交通停車：

- A. 車道破口寬度部分，A 基地原規劃 2 處各 8 公尺車道出入口，並於 2 處車道間設置公共門廳動線及綠帶，以區別公共停車及住戶停車動線，本次調整為 1 處寬 16 公尺車道出入口，並取消車道間設施及綠帶，使其車道破口擴大及人行動線穿越車道動線變長，請依原核准設置，以區分公私使用動線。
- B. 車道出入口前緩衝空間應至人行步道後留設完整 6 公尺緩衝空間，本次調整緩衝空間不符規定，請修正。
- C. 有關地下 1 及 2 層機車坡道其進出口位置，車道須 90 度轉彎至停車空間，請考量進出安全性及動線順暢性，請修正車道位置並加以警示，另請補充檢討迴轉半徑及車行軌跡線。
- D. 地下 1 層公共停車空間，考量後續整層捐贈使用及住宅出入動線分離，於地下 1 層設置住宅區裝卸停車位及垃圾車位請改移至地下 2 層留設，並於管理規約載明不得計入法定車位及違規使用。
- E. 有關無障礙車位原核准於地下 2 層設置 6 輛，本次變更分散於地下 2 層至地下 5 層，請考量無障礙動線使用及鄰近避難層使用，請依原核准設於地下 2 層並集中留設及鄰靠垂直動線，請修正。
- F. 自行車停車位請依「新北市都市設計審議原則」規定，以單層停放設置，本案規劃上下層不符規定，請修正。

(4)依「新北市都市設計審議原則」第 4 點規定，車道出入口截角半徑應小於 1.5 公尺，於立言街車道截角請依規定設置。

6. 人行空間及步道系統：

- (1) B 基地於車道旁原規劃 2.5 公尺人行步道串聯至 12 公尺私設通路，以符合都市計畫規定串聯廣場及私設通路，本次調整車道、廣場位置及取消人行步道不符都市計畫規定，請依都市計畫基地退縮示意圖規定內容設置，請修正。
- (2) 承上，有關本次變更圍牆位置並圍塑 A、B 區西南側內院空間，已造成開放空間阻隔不具連通功能，請依前開都市計畫規定留設路徑串聯廣場及開放空間，請修正。另請補充標示圍牆圖例及設置長度，圍牆單元面積檢討有誤，應包含牆基計算請修正。
- (3) 依「土地使用分區管制要點」第 5 點規定，建築及公共設施用地應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，其退縮範圍開放空間請淨空設計，本案於退縮設置排風設施請修正，另請補充排風方向，並依「新北市都市設計審議原則」第 3 點規定，排風方向不得面對人行空間，請修正。
- (4) 有關退縮範圍內人行步道原核准 2.5 公尺人行步道，本次變更調整為 1.3 及 2.1 公尺，皆縮小人行步道寬度，請以不低於原核准規劃留設，請修正。
- (5) 本案於 A 基地東南側街角旁設置 YouBike 位置，請檢核設置數量，另請沿地界線外圍留設 1.5 公尺綠帶，以延續立言街綠帶設置，請修正。
- (6) 本案申請都更獎勵消防救災空間，本次調整消防雲梯車救災空間(8x20 公尺)，使其於人行步道系統及綠帶破口增加，請內化處理消防空間，並整合基地綠帶空間整體規劃設計，請修正或取消獎勵。

7. 專章內容：

- (1) 依「新北市都市設計審議原則」規定，屋脊裝飾物高度以不超過 6 公尺並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，於專章補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並應依建築技術規則檢討 1/3 以上透空遮牆及 2/3 以上透空立體構架設置，惟本案檢討有誤請於屋頂版檢討透空遮牆，請修正。
- (2) 申請放寬事項：
 - A. 外牆裝飾柱及樹立招牌廣告物，請逕依建管規定檢討，請刪除。
 - B. 樓層高度放寬部分：
 - (a) 有關申請地上 2 層至 4 層樓層高度放寬部分，其 A 區地上 2 層為店舖、地上 3 層為管委會空間，B 區地上 4 層管委會空間，其管委會及店舖非特殊使用用途，請依建管規定檢討。
 - (b) 另 B 區地上 2 層至 3 層為公益空間(圖書館及公托)，公益空間申請樓層高度放寬部分請先行與後續接管單位確認其需求，續提討論。

8. 景觀計畫：

- (1)依「新北市都市設計審議原則」第3點規定，人行空間不得設置招牌廣告物及豎立招牌，請刪除。
- (2)於北側與公園交界處，退縮6公尺人行步道範圍內，本次變更新增圓形地景及立地式招牌，請依原核准設置廣場空間，其地景及招牌請刪除。
- (3)景觀剖面圖請補充標示欄杆高度、地下室淨高，另人行步道寬度請以不低於原核准設置。
- (4)有關景觀剖面設置花台、土丘等景觀規劃，請取消花台以利雨水入滲，及降板處理以提供友善開放空間。

(5)景觀綠化：

A. 有關景觀植栽喬木 A 基地地面層原規劃 176 株、綠化面積 2,723.65 平方公尺，本次變更為 137 株(減少 39 株)、綠化面積 1,986.81 平方公尺(減少 736.84 平方公尺)；B 基地原規劃 161 株、綠化面積 2,494.81 平方公尺，本次變更為 130 株(減少 31 株)、綠化面積 1,861.08 平方公尺(減少 633.73 平方公尺)，本次調整皆減少喬木數量及綠化面積，請以不低於原核准規劃，請修正。

B. 不可綠化面積範圍請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函規定檢討。

C. 本案於 A 區地上 4、5 層及 B 區地上 5、6 層設置露臺，請依「新北市都市設計審議原則」規定，於屋頂及露臺加以綠化，請修正。另屋頂及露臺綠化灌木覆土深度須大於 60 公分、喬木覆土深度大於 150 公分，請修正。

- (6)景觀照明計畫部分，景觀高燈原規劃 A 區 37 座、B 區 28 座，本次變更為 A 區 17 座、B 區 15 座，景觀高燈請以不低於原核准並沿人行步道設置，另請依「新北市都市設計審議原則」規定，以設置高燈為主不得設置投射燈，人行步道空間之投射燈，請修正。

- (7)有關景觀鋪面於退縮 6 公尺人行步道範圍內，規劃木紋磚、止滑地磚，其鋪面材質、色系不一致，請修正。

- (8)請於沿立言街人行步道側加以留設街道家具，請修正。

9. 公共開放空間管理維護基金計算檢討有誤，請依「新北市公共開放空間管理為務基金計算管理運用要點」檢討，並請詳實簽章確認。

10. 報告書部分：

- (1)報告書格式混亂未依格式製作，請依都審報告書範本製作，其變更前、後請以左右對照，未變更部分免檢附。

- (2)有關本次變更內容請確實框選變更範圍，而非以全框選方式。

- (3)本案報告書圖面比例多處錯誤，且多處標示不符及平、立面不

一致，請確實標示並修正。

(4)法規檢討之條文請補充附圖、表。

(5)地下層平面圖停車位數量與色塊標記數量不一致，請釐清並修正，另地下5層車道坡度繪製有誤，請修正。

(6)消防救災計畫及公寓大廈管理規約，請依都審報告書範本製作並以1至2頁呈現，其餘部分請酌刪。

(7)植栽標準圖等非都審報告書規定內容，請刪除。

(8)提案單請補充都審報告書辦理經過及原核備等日期。

(9)有關喬木羅漢松其綠覆面積有誤，請修正。

(10)報告書圖面模糊不清，請檢附清晰之原核准圖說。

(11)本次新增都更獎勵綠建築銀級，請補充並納入專章檢討。

(12)建築平面及配置部分，請詳細標明各尺寸及空間面積。

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

12. 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。

13. 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。

(二)本案設計單位錄案提請110年12月29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：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，因本案達大會規模，經作業單位確認後，續提大會審議。

1. 法規檢討：

(1)有關本案都市計畫與建管法系以不同之法令適用日檢討，惟法令不得分割適用，請修正並與本府都市更新處釐清確認。另本次變更設計取消高層緩衝空間不符建管規定，請依法令適用日檢討相關法令規定，請修正。

(2)本案依「擬定中和都市計畫（部分乙種工業區為住宅區及公園兼兒童遊樂場用地）（板南段287-1地號等18筆土地）細部計畫書」規定內容留設廣場空間並依下列意見修正：

A. B基地西側廣場目前規劃植草磚，請依原核准留設等寬之硬鋪面並取消植草磚，以利通行使用。

B. 西側臨公園步道請依原核准自地界線側留設硬鋪面，並避免綠帶區隔阻礙通行及鄰地之串聯，請修正。

C. B基地車道旁人行步道為配合都市計畫規定留設廣場串連公園及A基地供通行使用，請將車道破口縮減至8公尺，以加大人行步道空間，並利於通行及停留使用。

(3)請依「都市計畫法台灣省施行細則」規定檢討住宅區各層之使用項目。

2. 容積移轉環境友善方案：

- (1)有關容積移轉環境友善開放空間，原核准沿街留設等寬開放空間，本次變更後沿 20 公尺板南路側留設友善開放空間深度大小不一及新增住宅門廳出入口，其友善開放空間範圍請扣除住宅出入口並留設最小邊長 6 公尺以上完整開放空間，請修正。
 - (2)容積移轉環境友善開放空間其上方應淨空設計，惟本次量體結構柱、雨遮與開放空間範圍重疊，請修正。
 - (3)本次變更於都市計畫道路(板南路)及依都市計畫規定基地內設置供公眾通行之通路轉角處，新增留設環境友善開放空間，為加強地面層商業活動可及性，請於開放空間增加硬鋪面，以利駐足停留使用。
 - (4)變更後友善方案之面積及開放性、完整性不得低於原核准。
3. 申請都市更新公益設施獎勵部分：
- (1)本次變更公益設施停車位由 B 區地下 2 層改至地下 1 層與公共停車區共用停車場區域及車道，車道進出口改由 A 區車道進出，依前次會議決議社會局意見從 A 區進出行駛動線過長，本次會上接管單位表示無意見，惟請加強公益設施停車動線標示及引導系統並於動線系統補充說明。
 - (2)公益停車位請整併集中留設，活動中心機車停車位目前規劃過於分散，請修正。
 - (3)公益空間原規劃地上 2 層設置公共托育、地上 3 層至 4 層為圖書館，變更為地上 2 層及 3 層，公益空間變更後配置經會上接管單位表示使用面積不低於原核准無意見，惟計算獎勵範圍錯誤，住宅戶之梯廳及走道空間、陽台空間及挑空不得計入申請公益設施獎勵面積，請修正。
 - (4)捐贈公益設施平面規劃不完整，並留設過長走道空間難以使用，請合理規劃空間用途並取消圖書館於公共梯廳側無通行效益走道空間。
4. 交通運輸部分：
- (1)公共停車位：
 - A. 有關 20%公共停車位請依「土地使用分區管制要點」規定，計算未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之 0.2 倍檢討並依前次會議決議以實設檢討，請修正，另依前次會議本府城鄉發展局計畫審議科意見，請於建造執照核准前簽定協議書。
 - B. 公共停車人行動線之出入口門廳，原核准為考量獨立性及自明性 A 區出入口設置於車道旁，本次變更將出入口移設至鄰靠建築物南側設於店鋪及防災中心側，為考量公共停車出入口門廳之自明性，請於門廳周邊增加硬鋪面並將出入口朝向道路側，以提升出入口自明性及可及性。
 - (2)交通停車：

A. A 基地車道破口寬度部分目前供公眾及住宅使用部分調整為各 8 公尺車道出入口，住宅汽車出入口採單進單出並於車道中留設結構柱，易造成出入動線死角，考量進出安全性及順暢性，請依原核准留設並整合住宅車道空間；另為考量車行動線進出及人行安全性，請加設警示設施。

B. A 基地機車車道出入口請至人行步道空間後留設 6 公尺緩衝空間，並加強與汽車車道之安全區劃處理。

C. 地下 2 層垃圾車位請考量垃圾儲藏室動線位置留設停車位。另地下 1 層公共停車空間及公益空間請補充檢討垃圾儲藏室及垃圾臨停車位。

D. 自行車停車位請依「新北市都市設計審議原則」規定，以單層停放設置，於 A 基地地下層仍標示上下層不符規定，請以平面方式規劃。

(3)面積計算表汽車停車位請依「新北市都市設計審議原則」規定小坪數單元開發以每一單元附設 0.8 車位為原則，惟目前檢討以 0.66 車位計算，請修正。

(4)本次變更於 A 基地東南側街角旁設置 YouBike 位置，考量周邊捷運設施及租借站位不得於容積移轉友善開放空間位置重疊，建請洽交通主管機關確認將 YouBike 位置移設至 B 基地之可行性，以利延續立言街沿街綠帶規劃。

5. 人行空間及步道系統：

(1)街角廣場請考量行穿線位置及道路尺度規劃大小合理廣場空間。

(2)有關本次變更圍牆位置及高度為 180 公分，請依「新北市都市設計審議原則」規定高度不得高於 120 公分，請修正。另圍牆單元面積檢討有誤，應包含牆基計算請修正。

6. 專章內容：

(1)屋脊裝飾物檢討請依「建築技術規則」檢討 1/3 以上透空遮牆及 2/3 以上透空立體構架，惟本案透空遮牆檢討有誤請至屋頂版起算，請修正。

(2)申請放寬事項：

A. 外牆裝飾柱及樹立招牌廣告物，請逕依建管規定檢討，請刪除封面申請事項及內容。

B. 有關樓層高度放寬部分 A 基地申請放寬地上 2 至 3 層為 4.8、5.2 公尺，B 基地申請放寬地上 2 至 4 層為 4.2、5.2 公尺，其管委會、公益空間(圖書館及公共托育)非「非住宅建築物樓層高度與夾層或挑空設計施工及管理要點」檢討適用之類組，另其餘空間樓層高度請依建管規定辦理。

(3)本次變更設計 A 及 B 基地新增都市更新綠建築獎勵(銀級 6%)，請補充專章檢討及綠建築計算總表。

7. 景觀計畫：

- (1) 為考量人行空間無障礙使用，於人行步道車道出入口處，請延續人行鋪面規劃及高程順平處理。
- (2) 剖面B地下淨高請補充標示，另廣場鋪面下方結構物請釐清，並加以透水覆土處理。
- (3) 不可綠化面積範圍檢討有誤，A基地西側人行步道及B基地於南側扣除人行步道部分不符規定請修正，並依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函規定檢討。另部分不可綠化面積與建築面積重疊，請修正。
- (4) 喬木依「新北市都市設計審議原則」規定應以15至20公分樹徑規劃，本次變更不符規定，請修正。
- (5) 沿街植栽綠帶請套繪鄰地公園並加以延續規劃，以串聯公園沿街開放空間。
- (6) 街道家具請與景觀植栽整合，並配合於樹蔭處設置街道家具。

8. 報告書部分：

- (1) 報告書圖面模糊不清，請檢附清晰之原核准圖說。
 - (2) 地下層平面圖停車位數量與色塊標記數量不一致，請釐清並修正，另地下5層車道坡度繪製有誤，請修正。
 - (3) 消防救災計畫及公寓大廈管理規約，請依都審報告書範本製作並以1至2頁呈現，其餘部分請酌刪。
 - (4) 本次新增都更獎勵綠建築銀級，請補充綠建築評估總表並納入專章檢討。
 - (5) 建築平面及配置部分，請詳細標明各尺寸及空間面積。
 - (6) 管委會空間家具配置部分請刪除。
 - (7) 景觀剖面圖人行步道寬度與平面規劃不一致，請修正。
 - (8) 請依原核准報告書於附件補充開放空間範圍圖說。
 - (9) 面積計算表與變更差異表容積樓地板面積及內容不一致，請修正。
 - (10) 平面圖空間名稱與剖面圖標示不一致，請修正。
9. 請依土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。
10. 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。
11. 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。
- (三) 本案設計單位錄案提請111年3月11日本市111年度第4次大會審議。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. 容積移轉環境友善方案及開放空間：

- (1) 有關容積移轉環境友善開放空間，本次變更後部分扣除高層緩

衝空間及住宅出入口部分，為維護開放性及使用性，仍請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定，將基地周邊供公眾通行部分全數納入計算以利動線串聯，並納入公寓大廈管理規約以維持公益之串聯性。

(2)請配合增設街道家具，以加強休憩及停留活動，並與住宅出入口適當區隔。

2. 交通運輸系統(地下停車空間)部分：

(1)有關 A 基地車道破口部分經實施者說明，涉及都市更新獎勵公益設施車位與公共停車位之維管及完整產權登記，因本案屬都市更新案故後續請依都市更新大會通過內容辦理。

(2)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，請確實檢討修正。

(3)有關無障礙停車位設置數量部分，應依各使用類別如社區、公益空間及公眾使用部分分別檢討設置數量。另考量使用便利性，請靠垂直服務動線設置。

3. 都市更新獎勵公益設施空間部分：

(1)有關本次變更調整公益設施空間請依接管單位(中和區公所、市立圖書館、本府社會局)意見辦理。

(2)另請考量以不低於原核准之空間品質規劃，取消 2 樓挑空部分，以確保公益設施空間之完整性，並比照原核准規劃於公益設施內部增加挑空及垂直連通樓梯。

4. A 基地樓層高度請依「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」規定檢討。

5. 防救災計畫請確實考量逃生動線配置消防車輛活動空間。

6. 裝飾柱部分請逕依建管規定辦理。

7. 報告書部分：

(1)修正對照圖請依報告書範本將修正前後圖面左右頁對照。

(2)請確實依歷次會議紀錄修正。

(3)相關配置應一併配合調整修正。

8. 依土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。

9. 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。

10. 本次變更部分請建築師確實檢討，不得與歷次會議決議抵觸。

(四)本案設計單位錄案提請 111 年 5 月 10 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，續提都更聯審專案小組審議。

1. 容積移轉環境友善方案及開放空間：

- (1)有關容積移轉環境友善開放空間，本次變更後部分扣除高層緩衝空間及住宅出入口部分，為維護開放性及使用性，仍請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定，將基地周邊供公眾通行部分全數納入計算以利動線串聯，並納入公寓大廈管理規約以維持公益之串聯性。
 - (2)請配合增設街道家具，以加強休憩及停留活動，並與住宅出入口適當區隔。
2. 交通運輸系統(地下停車空間)部分：
- (1)有關 A 基地車道破口部分經實施者說明，涉及都市更新獎勵公益設施車位與公共停車位之維管及完整產權登記，因本案屬都市更新案故後續請依都市更新大會通過內容辦理。
 - (2)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，請確實檢討修正。
 - (3)有關無障礙停車位設置數量部分，應依各使用類別如社區、公益空間及公眾使用部分分別檢討設置數量。另考量使用便利性，請靠垂直服務動線設置。
3. 都市更新獎勵公益設施空間部分：
- (1)有關本次變更調整公益設施空間請依接管單位(中和區公所、市立圖書館、本府社會局)意見辦理。
 - (2)另請考量以不低於原核准之空間品質規劃，取消 2 樓挑空部分，以確保公益設施空間之完整性，並比照原核准規劃於公益設施內部增加挑空及垂直連通樓梯。
4. A 基地樓層高度請依「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」規定檢討。
5. 防救災計畫請確實考量逃生動線配置消防車輛活動空間。
6. 裝飾柱部分請逕依建管規定辦理。
7. 報告書部分：
- (1)修正對照圖請依報告書範本將修正前後圖面左右頁對照。
 - (2)請確實依歷次會議紀錄修正。
 - (3)相關配置應一併配合調整修正。
8. 依土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。
9. 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。
10. 本次變更部分請建築師確實檢討，不得與歷次會議決議抵觸。

(五)本案設計單位於 111 年 5 月 20 日提送都審報告書。

八、以上提請 111 年 6 月 10 日本市 111 年度第 9 次大會討論。

提請
確認

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

及討論事項	<p>板面積大於 30,000 平方公尺者，應由都設會專案小組審議後，提都設會大會審議。</p> <p>二、提請大會討論事項：</p> <p>(一)容積移轉環境友善方案及開放空間。</p> <p>(二)公益設施空間。</p>
本次審查相關單位意見	<p>一、本府環境保護局意見(書面):涉及環境影響評估部分，經查本案係屬「新北市中和區板南段 619 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案環境影響說明書」範圍內，其審查結論前經本局 108 年 5 月 31 日新北環規字第 10809772651 號公告在案。後經本局 110 年 2 月 8 日新北環規字第 1102427761 號公告增列審查結論，自公告日起開發單位免依原環境影響說明書所載內容及本局 108 年 5 月 31 日新北環規字第 10809772651 號公告審查結論執行(原公告事項一、(二)承諾事項表第 8、9、10、11、12 項次承諾事項仍應執行)。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。</p> <p>二、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):經查中和區板南段 7、301、302、303、304、305-1、329-1、330、331、305、306、307、308、309、320、321、326、328、329 地號等 19 筆土地重測後為中和區板南段 619、620、621、622 地號等 4 筆土地，前經本府 102 年 8 月 2 日新北府城開字第 1022334228 號函核准容積移轉申請，分別移入接受基地中和區板南段 7、301、302、303、304、305-1、329-1、330、331 地號等 9 筆土地，得移入之容積為 11,082.78 平方公尺，其申請容積移轉量已達 40% 上限(11,082.78 平方公尺，距離捷運車站 500 公尺範圍內)；又經 102 年 8 月 9 日新北府城開字第 1022381956 號函核准容積移轉申請，分別移入基地中和區板南段 305、306、307、308、309、320、321、326、328、329 地號等 10 筆土地，得移入之容積為 9,526.92 平方公尺，其申請容積移轉量已達 40% 上限(9,526.92 平方公尺，距離捷運車站 500 公尺範圍內)。</p>
決議	<p>本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，送本府依程序辦理核備。</p> <p>一、申請地上 2 至 3 層樓層高度放寬至 4.8 公尺部分，業經 111 年 3 月 11 日本市都市設計及土地使用開發許可審議會第 4 次會議，考量提供公益空間使用，原則同意在案。</p> <p>二、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，基地內依相關法規規定及審議會決議留設之公共開放空間，均應納入檢討計算，請修正。</p> <p>三、為加強開放空間、公益設施與公園側的連結與提升空間品質，請配合調整景觀植栽，以增加使用界面的可及性及友善性。</p> <p>四、其餘報告書勘誤及資料前後不一致部分，請修正。</p>

案由	勝輝地產開發板橋區中山段 598-46 地號等 33 筆土地都市更新案之空橋系統新建工程	案號	討論案第五案
說明	<p>一、申請位置：板橋區新站路及民安街。</p> <p>二、設計單位：許智凱建築師事務所 建築師：許智凱。</p> <p>三、申請單位：勝輝地產開發股份有限公司 負責人：何文勝。</p> <p>四、土地使用分區：特定專用區(一)、特定專用區(六)及道路用地。</p> <p>五、設計概要：新板特區空橋系統，自板橋世界花園橋峰大樓(新北市板橋區中山路一段 166 號 2 樓通廊)跨越新站路連接勝輝地產開發新建工程，再由勝輝地產開發新建工程跨越民安街連接皇翔高更大樓(新北市板橋區中山路一段 160-5 號 2 樓露台)之空橋規劃設計。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「變更新板橋車站特定專用區細部計畫書(第二次通盤檢討)書土地使用分區管制要點」第 14 點及「台北縣新板橋車站特定區都市設計審議要點」規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案於本府 111 年 2 月 9 日新北府城設字第 1110186564 號函駁回申請。</p> <p>(二)本案設計單位於 111 年 3 月 28 日函送都審報告書到府，提請 111 年 4 月 20 日專案小組審議，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，因基地條件特殊，經作業單位確認後，續提大會討論。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，本局均無新增意見，仍請依本局歷次審查意見辦理。 2. 本府交通局意見(書面)：本局意見已於 110 年 12 月 21 日新北交規字第 1102398826 號函復。 3. 本府工務局意見(書面)：建議升降設備及樓梯均以無障礙設計規範設置。 4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查本局都市計畫多目標使用列管案件，尚無申請紀錄。 5. 建築計畫部分： <ol style="list-style-type: none"> (1)請以 RGB 相關色號色票方式補充說明本案色系，另民安街側空橋段建議明度調降，並補充模擬整體空橋色系。 (2)請釐清 1 樓捐贈範圍是否留設進出通道範圍。 (3)空橋扶手燈光及滴水線請依功能考量設置位置並補充說明，另各燈光照明應不超出空橋範圍，以免造成車道眩光並維護道路駕駛人安全。 (4)空橋達 10 公尺跨距請考量結構之安全性。 (5)本案高更端採懸臂設計，請減少側邊欄杆及包板構造物凸出 		

至高更端之設計，並請補充高更端地坪伸縮縫蓋板詳圖，以維護通行使用安全。

- (6)考量未來配合活動辦理時附掛物之彈性與美觀，請整體規劃附掛方式。
- (7)空橋系統請套繪管溝與結構物位置，以分段橫向剖面圖說明施工之可行性。
- (8)空橋照明請依本府養護工程處意見設置定時器開關(24時制)，並補充燈具規格及數量表。
- (9)相關細部設計請申請單位應依程序向本府主管機關提送興關計畫審查確認。
- (10)指標系統請依本府一致性規定規劃。
- (11)有關監視系統管理維護細節請洽本府養護工程處確認後續事宜。

6. 工程計畫部分：

- (1)申請單位於施工前請將施工計畫及期程通知二側大樓管理委員會。
- (2)二側施工對接界面應與各街廓管理委員會於施工前溝通並於對接後由本案工程負責完成對接界面破壞修復。
- (3)有關空橋維護管理手冊請依本府養護工程處意見於移交前辦理完成。
- (4)有關空橋管理維護費用，請補充協議書影本、空橋管理維護及電梯汰換等費用編列及說明。

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

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

9. 相關單位意見請酌參。

10. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

11. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 111 年 5 月 4 日前辦理續審事宜。

(三)本案設計單位於 111 年 4 月 26 日函送都審報告書到府，提請 111 年 5 月 6 日大會審議，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，續提大會討論。

1. 世界花園橋峰大樓住宅區管理委員會意見(書面):

(1)本社區因考量已有原本之連接空橋設計及顏色狀況(詳如附件一內容照片說明),鑑請貴單位在設計空橋時,應把原始設計及顏色納入整體規劃且要有一致性。

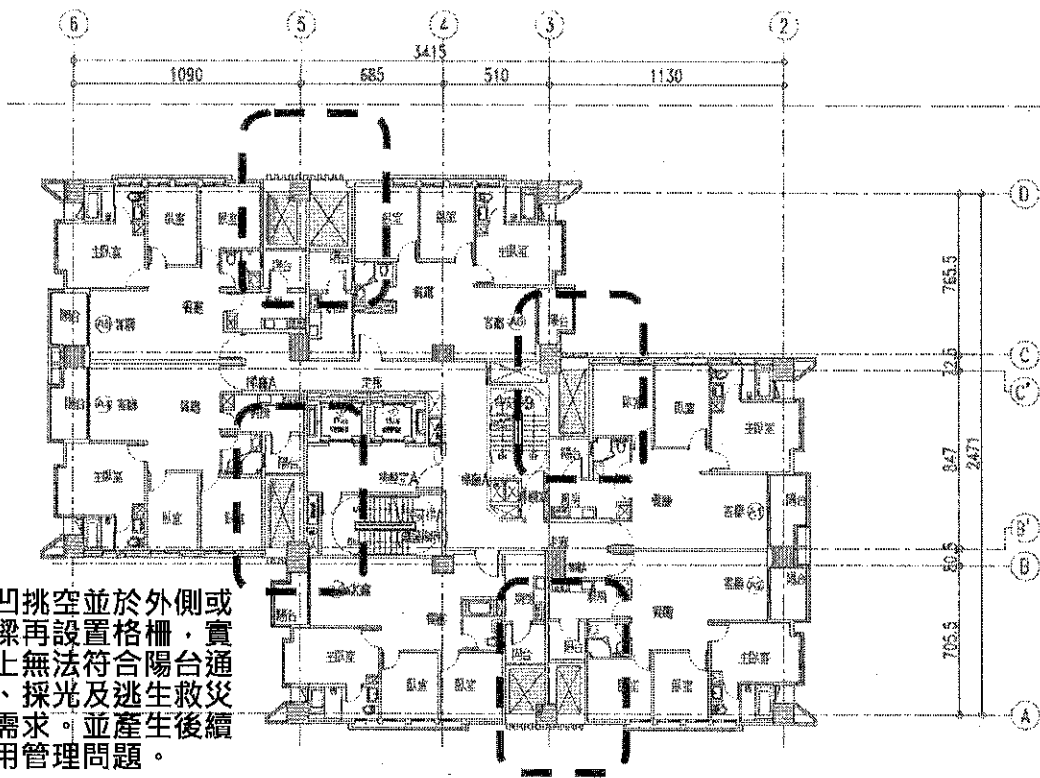
(2)請將此次提案內容,納入111年5月6日(五)第2次視訊會議內並實施討論。

2. 本府環境保護局意見(書面):涉及環境影響評估部分,本局無新增意見,仍請依本局歷次審查意見辦理。
3. 本府新建工程處意見(書面):有關討論案第2案涉及跨越以開計畫道路及現有巷道(新站路、民安街)上方設置空橋一節,非屬本處依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」之受理範疇。
4. 本府養護工程處意見(書面):
 - (1)新板特區空橋係屬都市計畫規定興建之設施,請本府城鄉局依過往模式進行審查,本處不另辦理審查。
 - (2)有關監視系統,為提升管理維護之效率請申請人規畫以網路傳輸方式將影像回傳至本處新板特區中控室另應依警政機關標準配套主機、硬碟供保存影像30天,設置細節請建商於設置前洽本處窗口確認,如申請人逕行設置之設備無法與本處現有新板特區監視系統整合,本處將不予接管維護。
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,無容積移轉申請紀錄。
6. 考量新板特區現有空橋規劃及皇翔高更大樓、板橋世界花園橋峰大樓等現有建物基座色系,以棕色系規劃銜接以融合周邊環境視覺整體性。
7. 本案於都市計畫道路及現有巷道(新站路及民安街)上方設置空橋聯接兩側建築,施作前應提送興闢計畫書至道路主管機關及空橋接管機關確認。
8. 空橋、二樓平台、一樓通廊及垂直動線服務核(樓、電梯)全天供公眾使用空間,為確保後續使用及管理維護,產權應無償捐贈予本府養護工程處。
9. 空橋維護管理方式及提撥之管理維護經費運用,請依103年1月27日與本府簽訂協議書內容辦理。
10. 空橋部分因柱列及量體較厚重,請以設計方式加強整體、頂蓋設計的輕巧穿透性。另穿越6公尺民安街天橋之頂蓋,為減緩造成周邊空間的壓迫性,請採量體輕量化方式規劃。另請併同露台整體規劃設計作為本府未來興建鄰地兩遮之依據。
11. 承上,請評估以植栽綠化方式減緩對於環境的壓迫感。
12. 請加強深夜時段之夜間照明,以確保通行安全。

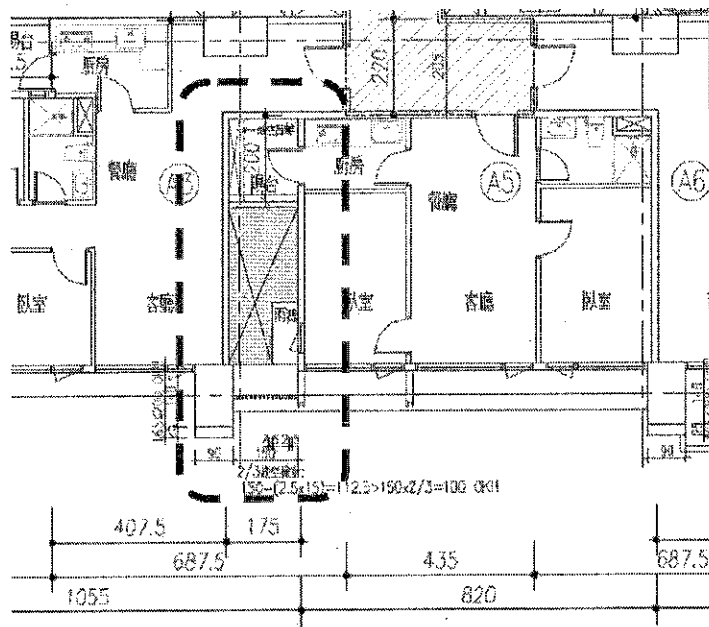
	<p>(四)設計單位於 111 年 5 月 20 日及 111 年 6 月 2 日提送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 111 年 6 月 10 日本市 111 年度第 9 次大會討論。</p>
提請確認及討論事項	<p>一、本案依「新北市都市設計審議及土地使用開發許可審議作業要點」第 3 點第 2 項規定，因基地條件特殊等事項，經小組認定有必要者，得提送大會審議。</p> <p>二、提請大會討論事項：空橋與周邊環境之整體規劃。</p>
本次審查相關單位意見	<p>一、本府環保局意見(書面):涉及環境影響評估部分，本局無新增意見，仍請依本局歷次審查意見辦理。</p> <p>二、本府新建工程處意見(書面):按本府受理民間自行興闢道路及所屬設施處理原則之規定，係屬未開闢之計畫道路範疇及其設施，查本開發案申請位置處於開闢之計畫道路上方增設空橋，非屬上述受理之興闢條件；若實有增設需求，建議洽權責或管養機關之意見辦理，或請本案受理申請機關主政，再請相關權責機關協助審查辦理。</p> <p>三、本府養護工程處意見(書面):有關本案捐贈市府範圍無意見，惟本處僅為本案空橋、二樓平台、及垂直動線服務核(樓、電梯)串聯新板特區空橋通廊通行系統屬公眾通行範圍接管維護，有關一樓公眾使用空間非屬通行範圍，本處不應為登記受贈單位，並敬請另行協調維管機關。</p>
決議	<p>本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，送本府依程序辦理核備。</p> <p>一、本案色彩計畫已依前次審查意見配合周邊整體色系調整，原則同意。</p> <p>二、本案規劃於既有道路(新站路及民安街)上方設置空橋聯接兩側建築，施作前應提送興闢計畫書至道路主管機關及空橋接管機關確認。</p> <p>三、有關本案天橋以玻璃屋頂規劃部分，為確保後續管理維護及避免產生周邊光害，請再檢討修正。</p> <p>四、有關設置立體綠化部分，請確保植栽品種的耐候性及易於維護。</p> <p>五、有關本案落柱色彩計畫，請配合周邊環境色及維護管理調降明度及彩度。</p> <p>六、本案應併同皇翔高更(含露台部分)提出整體規劃方案，以確保天橋系統的整體設計。</p> <p>七、有關涉及工程界面部分，請申請單位後續洽天橋連接之社區說明設計內容。</p> <p>八、報告書部分：</p> <p>(一)本次一層公益設施通廊面積檢討錯誤，請依都市更新案核備之位置檢討，請修正。</p> <p>(二)結構及照明等平面、立面及剖面等圖示，請詳實依本次規劃內容檢討繪製，請修正。</p>

案由	都市設計審議涉及建築物設置空調主機位置、陽台、格柵及挑空執行原則	案號	專案報告 臨時動議
說明	<p>一、辦理緣起：</p> <p>經查近期本府受理都市設計審議新申請及核備後再辦理變更之案件，多數涉及設置不符建管規定之陽台、格柵及挑空等事項，擬提請「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」（以下簡稱都設會）放寬，經專案小組建議應確認統一執行方式，故提請大會報告。</p> <p>二、法令依據：</p> <p>「新北市都市設計審議原則」（以下簡稱都審原則）第6點第2款第3目(3)：「空調室外機得設置於陽臺、雨遮或過樑上，並應遮蔽美化及標示冷媒管進出外牆開孔之位置。」。</p> <p>三、本案說明：</p> <p>(一)依104年9月8日修正發布都審原則第5點第1款第4目：「空調主機、設備管線及工作陽台勿配置於對公共景觀衝擊較大之立面並應加以遮蔽美化，並應合理規劃設置空調室外機空間並加以遮蔽美化，圖說應標示冷媒管進出外牆開孔之位置。」，都審會考量都市景觀及空調主機之使用管理維護安全性，實務審議多要求空調室外機應設置於陽台，外露部分應予遮蔽美化。</p> <p>(二)後經本市建築師公會及不動產開發商業同業公會反映，考量實務部分產品規劃陽台空間較小，建議於符合建管規定下，得有條件設置於雨遮或過樑上，續於108年9月18日修正都審原則第6點第2款第3目(3)：「空調室外機得設置於陽臺、雨遮或過樑上，並應遮蔽美化及標示冷媒管進出外牆開孔之位置。」規定。</p> <p>(三)有關建管規定雨遮、格柵及欄杆等設置原則，係考量逃生安全、使用管理(如二次施工等)為定。惟查近期都審案件，多以前開規定應遮蔽美化空調室外機之原因，設置未符合建管規定之隔柵或欄杆，申請都設會放寬。相關案件如附圖一。</p> <p>(四)另部分案件規劃多處挑空或配合挑空規劃陽台，惟設置不合理之深凹挑空並於外側或過樑再設置格柵，實務上無法符合陽台通風、採光及逃生救災之需求，恐造成煙囪效應產生公共安全問題，並造成結構安全、防火、防盜及後續維護管理問題，相關案件如附圖二。</p>		

	<p>(五)作業單位依專案小組建議，為確保都設會各專案小組審議一致性，故研擬本案執行原則作為審議之參考，提請大會報告。</p> <p>四、以上提請111年6月10日本市111年度第9次大會報告。</p>
作業單位建議	<p>為利都設會後續審議，建議本案執行原則如下：</p> <p>一、有關設置空調主機位置、隔柵、欄杆部分：考量使用安全管理維護應以設置於陽台為主，並合理規劃陽台使用空間。如設置於雨遮、過樑應在符合建管相關規定下始得設置。</p> <p>二、建築物設置深凹挑空、陽台及外露樑部分，仍應考量實際使用(如使用空間、通風、採光等)、逃生安全及後續建築使用管理等事項，合理設置。</p> <p>三、另有關設計單位反映涉及建管設置格柵及欄杆規定部分，建議請建築師公會彙整相關案例提供本府工務局參考。</p>
決議	<p>洽悉，原則同意依作業單位建議方式執行。另請建築師公會彙整相關案例，作為後續滾動式檢討之參考。</p>

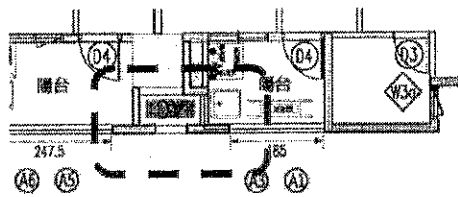


附圖一：案例 1

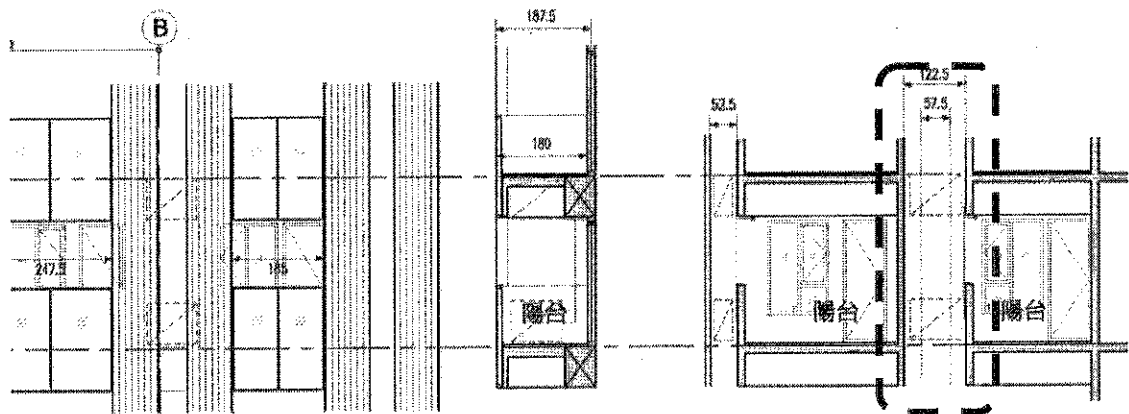


附圖一：案例 2

空調主機設置空間定義不明。

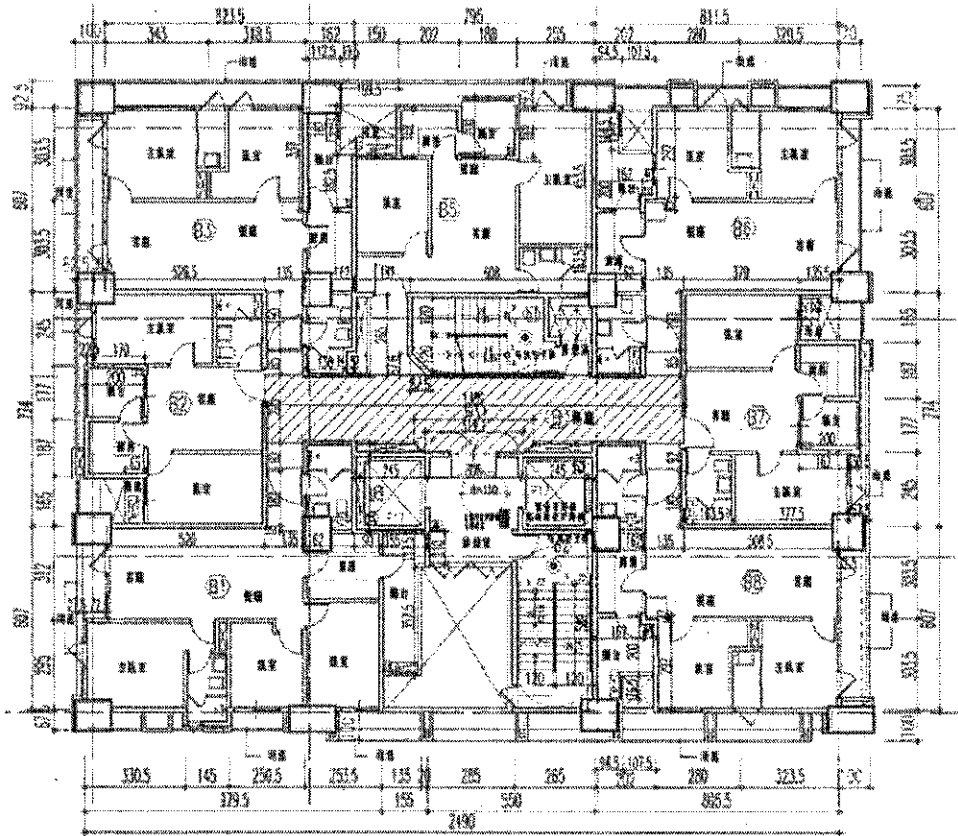


標準層平面圖 S:1/100

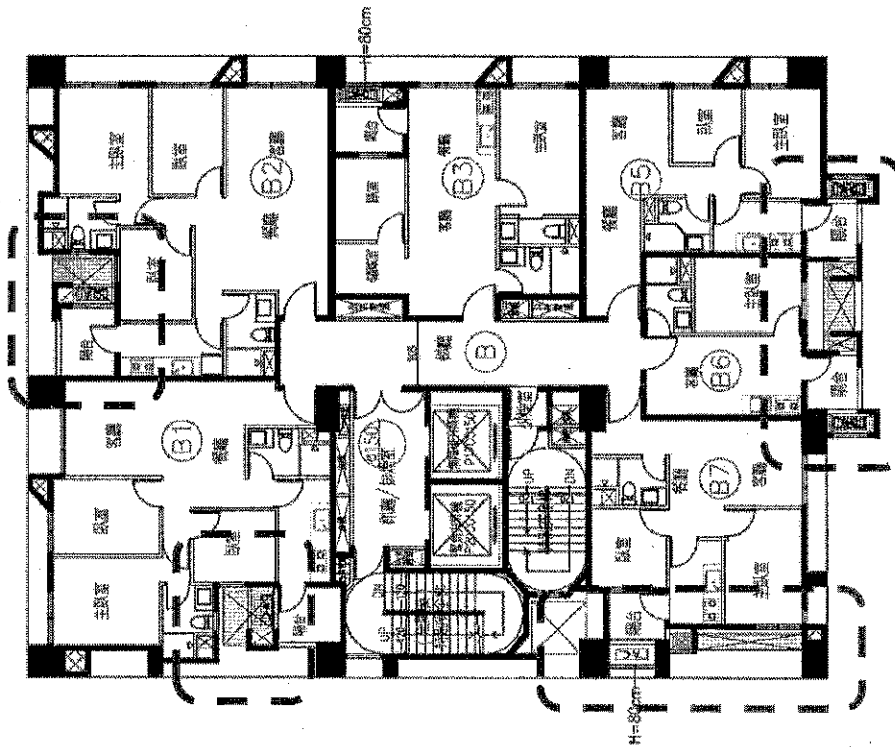


附圖一：案例 3

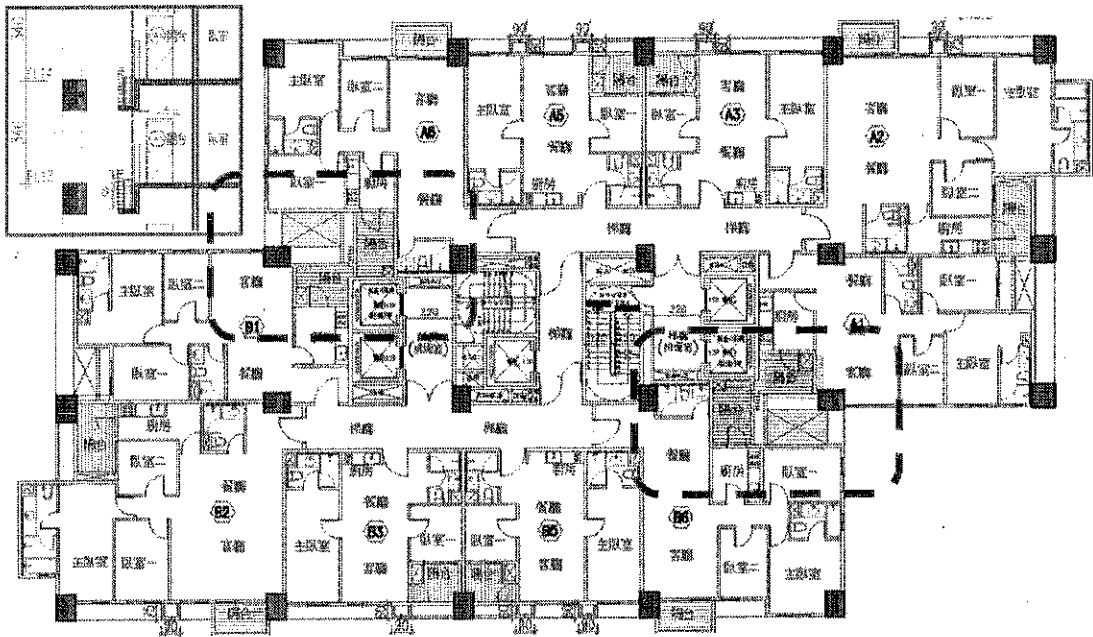
原核准



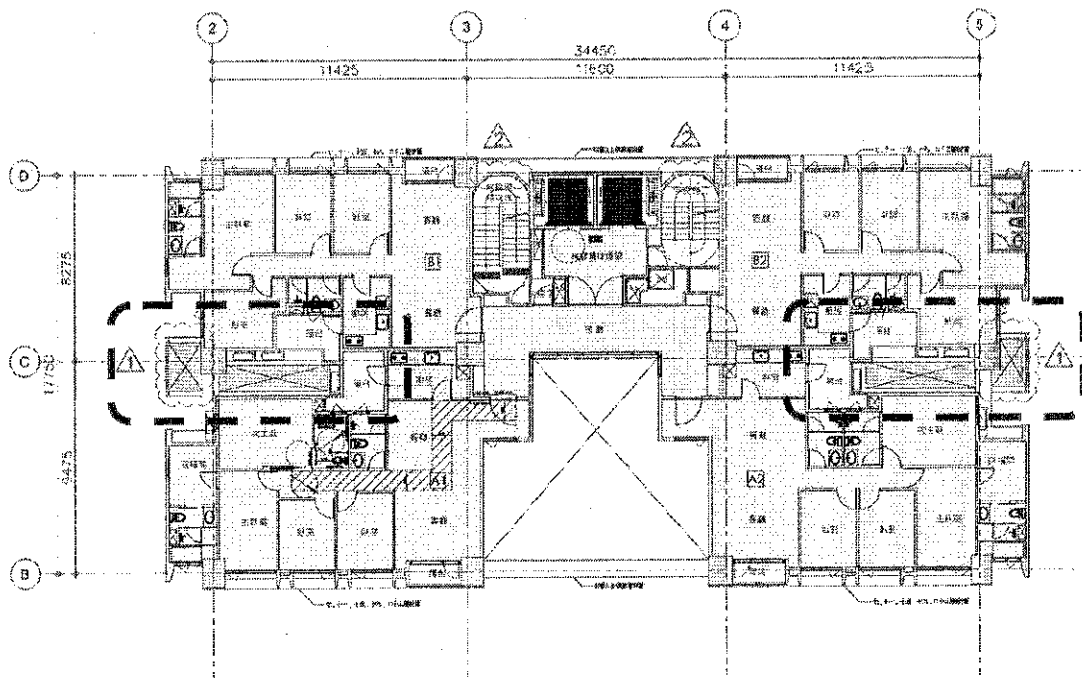
變更後



附圖一：案例 4



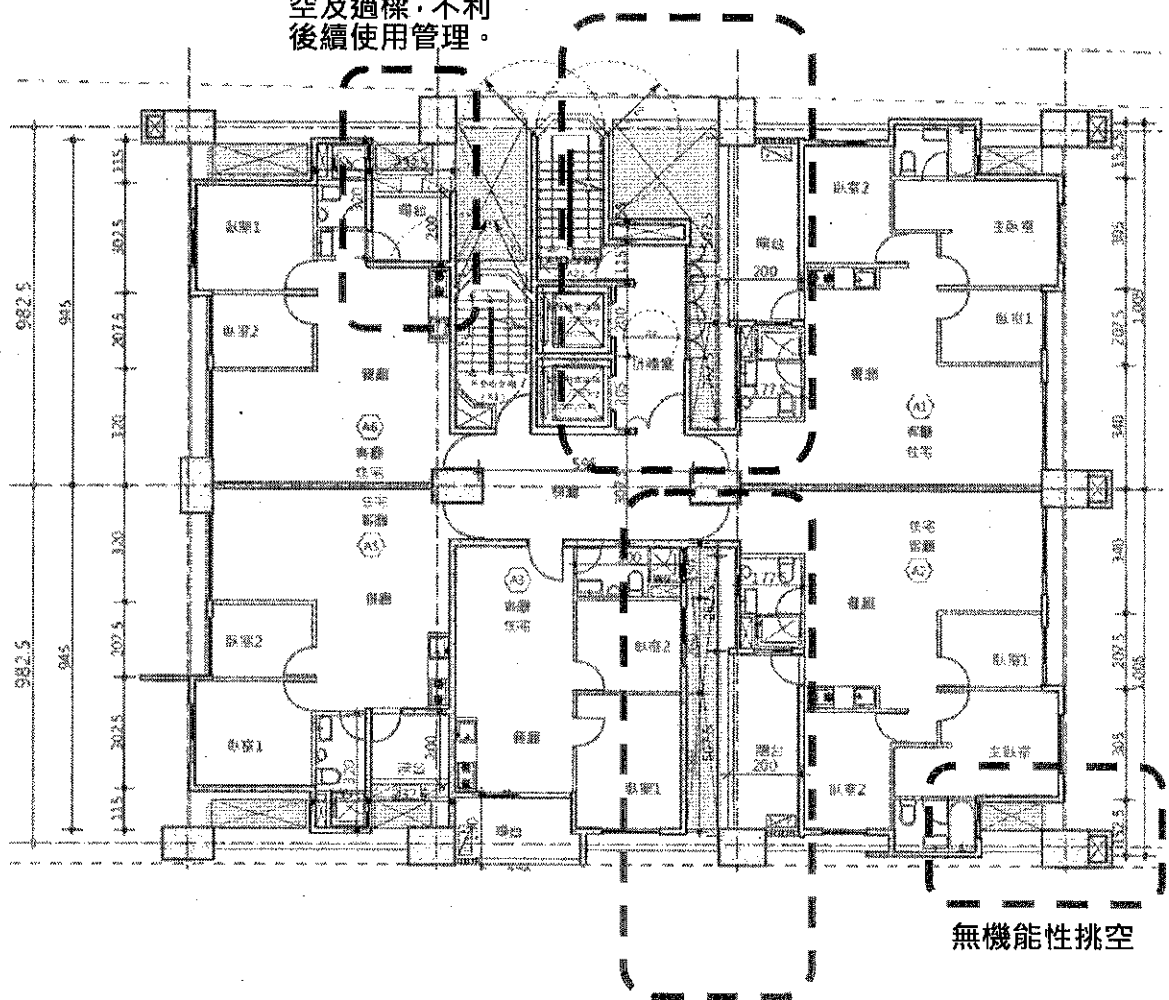
附圖一：案例 5



附圖一：案例 6

◆陽台外緣設置
空間主機空間
定義不明確。
◆外側再設置挑
空及過樑，不利
後續使用管理。

排煙室外設置寬約 80
公分之深凹挑空，產生
煙囪效應，影響安全。



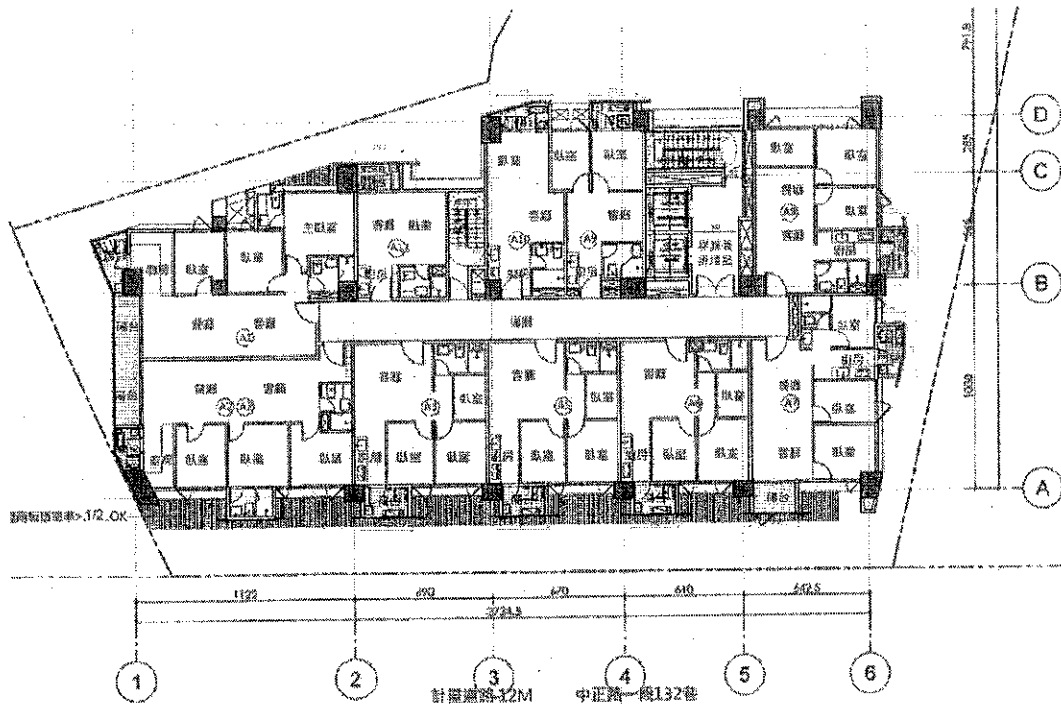
無機能性挑空

過凹挑空
實際外牆採光寬度約 80 公分
深度卻達 7.9 公尺

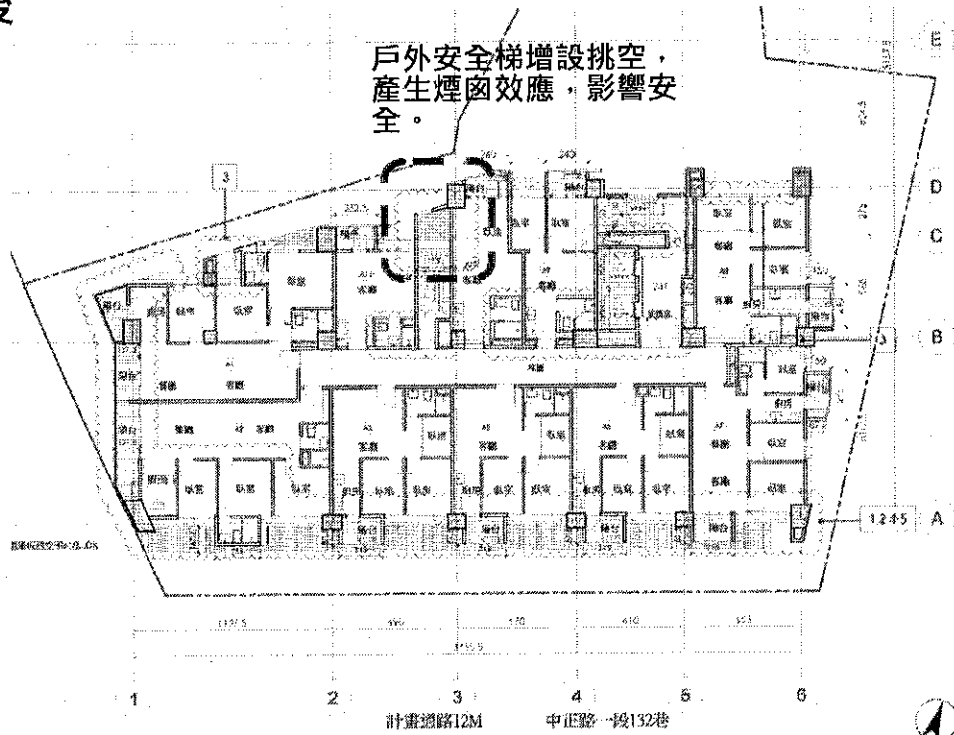
結構安全
版樑配筋無法直接連貫至大樑

附圖二：案例 1

原核准

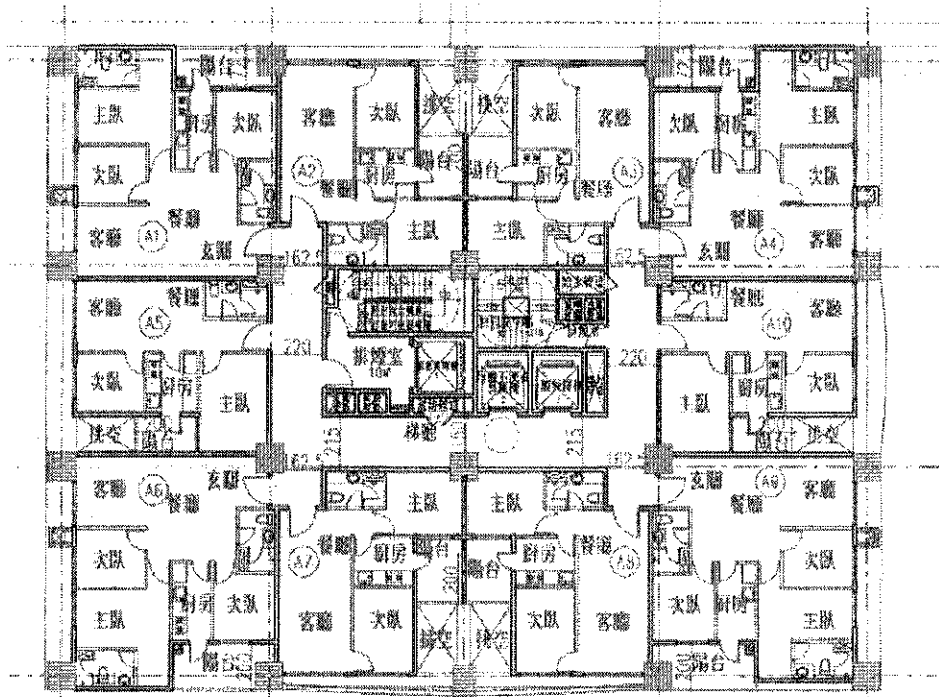


變更後

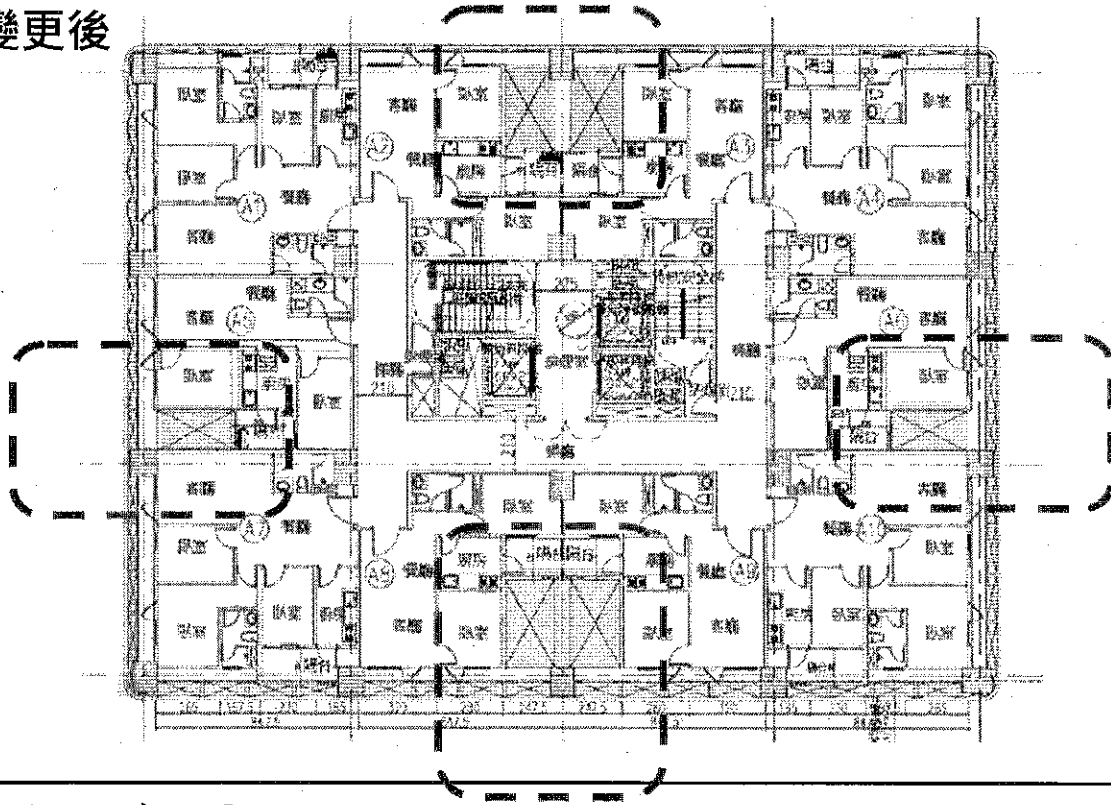


附圖二：案例 2

原核准



變更後



附圖二：案例 3

案由	智寶建設八里區訊塘段 12 地號 1 筆土地集合住宅新建工程	案號	報告案 第一案
說明	<p>一、申請位置：八里區訊塘段 12 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：劉錦鍾建築師事務所 建築師：劉錦鍾</p> <p>三、申請單位：智寶建設股份有限公司 負責人：楊國志</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率 40%，容積率 200%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地下 3 層，地上 14 層，鋼筋混凝土構造，共 67 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：2,141.28 平方公尺。</p> <p>(三)設計建築面積：436.65 平方公尺。 設計建蔽率：20.39% ≤ 40.0%。</p> <p>(四)總樓地板面積：8,999.31 平方公尺。 設計容積面積：4,576.67 平方公尺。 設計容積率：213.72%(含獎勵容積) ≤ 213.74% [200%*(1+6.87%)] (允建上限)</p> <p>(五)開放空間獎勵：294.11 平方公尺(6.87%)</p> <p>(六)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一~三層：停車場。</p> <p>地上一層：門廳、管委會空間、店舖。</p> <p>地上二~十四層：集合住宅。</p> <p>屋突一~三層：樓梯間。</p> <p>(七)停車空間：應設汽車 67 輛，實設 75 輛(自設 8 輛)。 應設機車 67 輛，實設 67 輛。 應設自行車 11 輛，實設 11 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「變更臺北港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」書，第 15 點應先經都設會依「新北市都市設計審議原則」及「臺北港特定區都市設計準則」審議通過後始得發照建築，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案設計單位於 110 年 8 月 16 日函送都審報告書到府，於 110 年 9 月 17 日專案小組審查，會議決議為本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議，惟旨案於 110 年 10 月 22 日新北府城設字第 11020116411 號函駁回在案。</p> <p>(二)本案設計單位於 110 年 11 月 4 日函送都審報告書到府，於 110 年 11 月 24 日專案小組審查。會議決議為本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。</p>		

1. 本府交通局意見(書面):

(1) 本案規劃 72 戶住宅使用，請確實來檢討衍生停車需求滿足自需，其中機車位 58 席，依本市機車持有率大於 1 戶 1 機車位，仍請依依都設原則檢討設足。

(2) 外部動線:

A. 圖請擴大繪製範圍，使圖說得見臨近道路配置、路口，並標明車道出入口與最近路口距離長度。

B. 2. 請以不同顏色標示機車，並以連續線段說明進、離場動線規劃。規劃應依循周邊道路車道配置、標誌、標線以及基地停車場出入口車道配置行駛，且避免交織；並應依循出入口前方標誌(線)行進，採右進右出，不得要求開設分隔島缺口。

C. 3. 請分別清楚圖示本案停車場規劃設計，包含：破口寬度、車道寬度、車道坡度、緩衝空間、轉彎處 5 公尺截角圓弧、60 度視距分析、套繪進出最大型車輛轉彎軌跡分析。

(3) 內部動線:

A. 請標示停車格尺寸。

B. 請調整配置或加強安全警示設施。

C. 無障礙車位設置應臨近梯廳且避免穿越車道，請檢討設置。

2. 本府環境保護局意見(書面):

(1) 涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市八里區訊塘段 12 地號等 1 筆土地，基地面積 2,141.28 平方公尺，非位屬重要濕地範圍內，興建 1 幢 1 棟地上 15 層地下 3 層建築物共 72 戶之集合住宅，建築物高度 47.88 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) 倘位於山坡地範圍內且與毗連土地面積合計逾 1 公頃而有下列情形之一者，應實施環境影響評估：

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。

3.本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

(1)本案建照申請日為110年6月30日，依據土管要點第9點規定，請核實檢討說明。

(2)請本案依照新北市都市計畫法施行細則第44條規定核實檢討計算屋頂綠化面積。

4.本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：尚無容積移轉相關紀錄。

5.開放空間規劃設計部分，請確實依下列意見修正：

(1)本案申請開放空間獎勵(10.66%，492.97平方公尺)部分，規劃方案深度為25.8公尺、考量開放空間應具有對外開放性且與鄰地串連，目前因車道阻隔開放空間無法有效串連，開放空間景觀部分目前設置花台減少整體使用的完整性，請調整景觀配置以符合商業使用。車道請調整至基地西南側設置，以維護開放空間串連。

(2)承上，有關開放空間之獎勵值計算因引用「新北市都市設計審議原則」版本錯誤致內容有誤，請修正。

(3)汽機車道緩衝空間請依「新北市都市設計審議原則」第4點汽機車坡道於地面層起始點至法定退縮及獎勵範圍後設置至少6公尺緩衝空間以維護人車安全，請依規定配置。

6.法規檢討：新北市都市設計審議原則報告書內容採用版本為110年1月14日，經檢視法規內容版本為108年9月18日，請一併修正。

7.建築計畫：

(1)本案未依都市計畫法新北市施行細則、土地使用管制要點、新北市都市設計審議原則檢討開挖率。

(2)請確認本案各樓層高度及樓層數，立面圖及剖面圖標示不一，請說明。

(3)本案各樓層設置多處挑空空間，考量結構安全及避免日後二次施工，柱樑部分請計入樓地板面積逕依建管規定辦理。

(4)建築配置請考量周邊環境並加強說明與鄰地開放空間規劃配置方式。

(5)本案例外牆立面設置格柵、裝飾柱，逕依建管規定辦理。

8.交通及運輸計畫：

(1)有關汽車位數量設置部分，請採一戶一車位以法定車位設

置。

- (2)本案為汽、機車道併用，車道坡度為 1:8，請確認車道長度是否足夠，並以車道剖面說明。
- (3)無障礙車位考量使用安全請調整設置位置。
- (4)依「新北市都市設計審議原則」規定，車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，應為防滑材質，其色系應與人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差。車道破口之圓弧請以內徑 1.5 公尺設計。
- (5)汽機車停車與動線計畫請補充各車種圖例，機車、自行車等請集中設置，以利維護管理。並請依「新北市都市設計審議原則」檢討自行車位數量。
- (6)請依「新北市都市設計審議原則」檢討設置社區使用車位（裝卸、臨停、垃圾車暫停車位）數量（法定車位數加計 2%）及設置規定。
- (7)請依「土地使用分區管制要點」、「建築技術規則」及「新北市都市設計審議原則」檢討停車位（汽車、機車、自行車）之設置，且依前述各規定詳附條文對照表及計算過程。

9. 景觀計畫：

- (1)綠化及綠覆率計算有誤，且不可綠化部分請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函辦理，請以圖塊分別標示不可綠化範圍，植栽部分採用當地原生樹種種植。喬木覆土深度應大於 150 公分，灌木覆土深度應大於 60 公分，地被植物覆土深度應大於 30 公分，並請檢附剖面圖說明。綠化範圍上方設有頂蓋部分，倘已計入建築面積則不得計入綠化範圍檢討。
- (2)依「新北市都市設計審議原則」規定人行空間之綠帶不得設置高出地面之樹圍石，花台等阻隔物，以利雨水入滲。
- (3)本案規劃無遮簷人行道及自行車道，考量人行及車行交織造成危險，請以植栽區隔。
- (4)沿路側請設置 1.5 公尺樹穴，2.5 公尺人行步道，以多向剖面圖說明人行步道、無障礙室外通路、停車空間及作業廠房等空間高程差，確保人行道斜率皆符合 4%規定且與現況公共人行道順平連接，以維護人行安全。並於圖面標註鄰地與基地高程。
- (5)本案露臺及屋頂部分設置 1/2 薄層綠化部分，請確保與女兒牆間有足夠安全距離，以維護使用安全，請詳實補充景觀剖面圖及導排水計畫。
- (6)考量開放空間應與鄰地順平無高差設置，請套繪鄰地高程，並以剖面圖說明。
- (7)外觀模擬圖及三時段模擬圖請套繪鄰地現況、公共路燈

照明設備。

(8)考量植栽生長及夜間人行安全請取消樹叢燈、樹底投射燈等燈具，車道出入口兩側請設置景觀高燈。另建築物照明計畫請與景觀照明計畫整體規畫設置。

(9)廣告物招牌請依「新北市廣告物招牌管理辦法」辦理，報告書內招牌文字及內容請移除。

(10)住戶管理公約 P8-1~P8-16，請參考本府城鄉發展局公告範本補充開放空間管理維護執行計畫表、夜間照明、訪客及裝卸車位…等之相關管理事項，訪客及裝卸車位應加註不得銷售轉移。且公共開放空間管理維護執行計畫表非屬專章檢討範圍，請移至第 8 章檢討。

10. 本案報告書編排絮亂、頁碼缺漏、各層平、立、剖面頁面順序倒置、及法規檢討之條文與頁碼錯誤，請依範本加強報告書製作完整度。

11. 報告書部分：

(1)提案單內容有誤，請確認本案申請內容、面積、樓層數後逐一修正。

(2)本案申請建築物綜合設計獎勵，獎勵係數錯誤請依法規詳實檢討回應計算。

(3)報告書內容請依範本製作，法規檢討部分條文疏漏、內容重複、法令日期錯誤、汽、機車及自行車位數、綠化、綠覆率、開挖率等請補充條文內容及計算式、各圖面請標註尺寸及高程，剖面圖說請補充平面索引圖及方向。

(4)報告書外觀模擬圖及立面圖色系不一致請釐清。

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

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

14. 相關單位意見請酌參。

15. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

16. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 110 年 12 月 8 日前辦理續審事宜。

(三)本案經設計單位於 110 年 12 月 8 日函送都審報告書到府，錄案提請 110 年 12 月 20 日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府交通局意見(書面): 涉及交通部分, 本局原則同意。
2. 本府環境保護局意見(書面): 無新增意見, 請依照本局歷次審查意見辦理。
3. 本府文化局意見(書面):
 - (1) 查本案範圍無位屬古蹟、考古遺址、歷史建築、聚落建築群、文化景觀、紀念建築、史蹟。惟倘旨案範圍有興建完竣逾 50 年之公有建造物及附屬設施群, 或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾 50 年者, 應請依文化資產保存法第 15 條規定, 於處分前函報新北市政府進行文化資產價值評估。
 - (2) 依《文化資產保存法》第 34 條規定: 「營建工程或其他開發行為, 不得破壞古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之完整, 亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽之通道。有前項所列情形之虞者, 於工程或開發行為進行前, 應經主管機關召開古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群審議會審議通過後, 始得為之。」, 有以上情事者, 請於施工前將相關設計書圖送文化局審查。
 - (3) 若於施工期間發現文化資產埋藏, 應請依《文化資產保存法》第 33、57、77 條規定, 營建工程或其他開發行為進行中, 發現疑似考古遺址或具古物價值者, 應即停止工程或開發行為之進行, 並通知新北市政府。除前項措施外, 主管機關應即進行調查, 並送審議會審議, 以採取相關措施, 完成審議程序前, 開發單位不得復工。
 - (4) 復依同法第 106 條第 1 項第 4 款規定: 「營建工程或其他開發行為, 違反第 57 條第 2 項、第 77 條規定者…」及同項第 5 款: 「發掘考古遺址、列冊考古遺址或疑似考古遺址, 違反第 51 條、第 52 條或第 59 條規定。」, 有以上情事之一者, 處新臺幣 30 萬元以上 200 萬元以下罰鍰。
4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面): 查本案未詳列屋頂綠化面積檢討及計算方式, 爰請依照新北市都市計畫法施行細則第 44 條規定核實檢討。
5. 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。
6. 本府城鄉發展局都市設計科意見(書面): 有關本案申請開放空間獎勵中涉及廣場式開放空間 361.94 平方公尺計入有效面積部分, 因目前合計深度達 26.695 公尺, 請確實加強使用之可及性與開放性, 倘修正後仍有不足, 應再續提專案小組確認。
7. 開放空間規劃設計部分, 請確實依下列意見修正:
 - (1) 本案申請開放空間獎勵(6.87%, 294.11 平方公尺)部分, 其中廣場式開放空間 361.94 平方公尺計入有效面積不計入獎勵, 請加強商業使用之串連性後(一樓商業使用空間面積大

於管委會使用面積)，原則同意。

(2)承上，有關開放空間景觀及車道周邊之介面請加強對外使用之開放性及確保使用安全，以強化整體之開放效果。

8. 建築計畫:

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

(2)依「變更臺北港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)書」土地使用分區管制要點第 15 點規定，本案基地範圍係屬區段徵收範圍，有關取得綠建築候選證書一事，查本府 109 年 2 月 10 日新北府城都字第 1090142466 號函已回歸建築技術規則，請更正法令檢討之回應。

(3)有關屋頂綠化部分請標示與女兒牆介面處理方式，並留設緩衝空間以確保使用安全。

(4)請確實標示檢討空調主機遮蔽美化之規劃方式。

9. 交通運輸計畫:

(1)請依「新北市都市設計審議原則」檢討及設置自行車位。

(2)避免夜間眩光請取消車道地坎燈設置。

(3)請依新北市都市設計審議原則檢討設置社區使用車位數，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。

10. 景觀計畫:

(1)沿路側請設置 1.5 公尺樹穴，請取消沿建築線 50 公分明溝，並請延續鄰地人行空間之規劃。另以多向剖面圖說明人行步道、無障礙室外通路、車道及店舖等空間高程差，確保人行道斜率皆符合 4%規定且與現況公共人行道順平連接，以維護人行安全。並於圖面標註鄰地與基地高程。另開放空間請延續鄰地設計。

(2)開放空間景觀配置避免以塊狀方式規劃，請增加對外連通之步道配合街道家具整體設計，以利對外開放使用。

(3)車道出入口緊鄰開放空間請加強設計上的區劃，重新調整車道與戶外空間的配置關係，確保使用安全性。

(4)綠化及不可綠化面積檢討請檢附計算式，計算綠化面積請扣除街道家具、踏石等設施。綠化面積計算有誤，且不可綠化部分請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函辦理，請以圖塊分別標示不可綠化範圍，植栽部分採用當地原生樹種種植。

(5)本案露臺及屋頂部分設置 1/2 薄層綠化部分，請確保與女兒牆間有足夠安全距離，以維護使用安全，請詳實補充景觀剖面圖及導排水計畫。

(6)請確認本案是否規劃圍牆，倘設置請依「新北市都市設計審議原則」檢討牆基高度、透空率。

11. 報告書部分：

(1)請完整檢附110年11月24日會議紀錄，並請逐項詳實回復檢討結果，備註頁數請調整至修正前後欄位說明。

(2)提案單內容有誤，請確認本案申請內容、各層用途、自行車位數及法令依據後逐一修正。

(3)住戶管理規約請依本案規劃內容修改規約文字。

(4)報告書內容請依範本製作，法規檢討部分條文疏漏且誤植、汽、機車及自行車位數、綠化、開放空間面積等請補充計算式、各圖面請標註尺寸及高程，立面、剖面圖說請補充平面索引圖及方向，內容模糊不清部分請一併修正。

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

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

14. 相關單位意見請酌參。

15. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

16. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於111年1月3日前辦理核備事宜。

(四)本案經設計單位申請展期至111年1月17日，於111年1月17日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於111年4月27日新北府城設字第1110123604號函先行同意核備在案。

八、以上提請111年6月10日本市110年度第9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	統能開發板橋區新都段 48-1 地號等 4 筆土地集合住宅 新建工程(第 1 次變更設計)	案號	報告案 第二案
說明	<p>一、申請位置：板橋區新都段 48-1、48-2、49、50 地號等 4 筆土地。</p> <p>二、設計單位：黃宏輝建築師事務所 建築師：黃宏輝。</p> <p>三、申請單位：統能開發建設股份有限公司 負責人：施俊偉。</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率 50%，容積率 240%)。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 24 層，地下 4 層，鋼骨鋼筋混凝土造，共 254 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：6,016.21 平方公尺。 設計建築面積：1,371.39 平方公尺。 設計建蔽率：22.79% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：39,987.36 平方公尺。 設計容積面積：20,439.09 平方公尺。 設計容積率：339.73% (含獎勵容積) ≤ 339.74% 〔240%(1+10%+10%+21.56%)〕(允建上限)。</p> <p>(四)開放空間獎勵面積：1,443.89 平方公尺(10%)。 開發規模獎勵面積：1,443.89 平方公尺(10%)。 容積移轉面積：3,113.03 平方公尺(21.56%)。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地上四層至地下二層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：梯廳、樓電梯間、管委會使用空間。 地上二層至二十四層：集合住宅。 屋突一層：梯間、梯廳。 屋突二至三層：梯間、機房。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車位 254 輛，實設 303 輛。(自設 49 輛) 應設機車位 254 輛，實設 254 輛。 應設自行車位 64 輛，實設 64 輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「都市計畫法新北市施行細則」第 45 條第 1 款及「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)(第三階段)(市地重劃 C 單元)書」土地使用分區管制要點第 15 點規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案前經本府 110 年 2 月 1 日新北府城設字第 1100017088 號函同</p>		

意核備在案。

(二)本案經設計單位於111年2月25日提送都審報告書到府，錄案提請111年3月16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):本次變更交通部分本局原則同意。
2. 本府環境保護局意見(書面):涉及環境影響評估部分，本局無新增意見，仍請依本局前次審查意見辦理。
3. 依土地使用管制要點第9點規定種植花草樹木部分之覆土深度應大於1.5公尺，查景觀剖面圖部分覆土深度未達1.5公尺，請依規定辦理。
4. 報告書部分：
 - (1)報告書變更處請詳實框選並說明變更內容，如未框選則不視為本次變更審議項目，請修正。
 - (2)本次為變更設計報告書，屬原核備報告書頁面請加註”原核備”，變更設計報告書頁面請加註”第1次變更設計”，請修正。
 - (3)面積計算表變更項目未框選完全，請修正。
 - (4)6-2-1 喬木類圖表請標註喬木總量，請修正。
 - (5)6-14-1 圖面模糊，請修正。
5. 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。
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抵觸。
7. 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第46條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則48條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。
8. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。
9. 相關單位意見請酌參。
10. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。
11. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於111年3月30日前辦理核備事宜。

	<p>(三)本案經設計單位於111年3月29日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於111年4月27日新北府城設字第1110587775號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請111年6月10日本市111年度第9次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	高伸木新店區太平段 700 地號 1 筆土地住宅新建工程 (第 2 次變更設計)	案號	報告案 第三案
說明	<p>一、申請位置：新店區太平段 700 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：林森泰建築師事務所 建築師：林森泰。</p> <p>三、申請單位：高伸木</p> <p>四、土地使用分區：風景區(建蔽率 20%，容積率 40%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 3 層，地下 1 層，鋼筋混凝土構造，共 1 戶。</p> <p>(二)建築基地面積 : 273.47 平方公尺。 設計建築面積 : 47.79 平方公尺。 設計建蔽率 : 19.63% ≤ 20%。</p> <p>(三)總樓地板面積 : 234.11 平方公尺。 設計容積面積 : 97.36 平方公尺。 設計容積率 : 39.99% ≤ 40%(法定上限)</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層 : 停車空間。 地下一層 : 停車空間。 地上二至三層 : 住宅。 屋突一至二層 : 樓梯間、水箱。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車 1 輛，實設 3 輛(自設 2 輛)。 應設機車 1 輛，實設 1 輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案依據「變更新店都市計畫碧潭風景區細部計畫(第一次通盤檢討)書」土地使用分區管制要點第 7 點：下列地區或建築應先經新北市都市設計審議委員會審議通過後方得申請建照執照：(一)風景區及社區中心專用區。爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案前經本府 101 年 9 月 20 日新北府城設字第 1012541754 號函同意備查在案。</p> <p>(二)本案前經本府 102 年 4 月 17 日新北府城設字第 1021606715 號函同意第 1 次變更設計備查在案。</p> <p>(三)本案設計單位於 111 年 1 月 19 日提送都審報告書到府，提請 111 年 2 月 15 日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。</p> <p>1. 本府交通局意見(書面)：交通部分本局原則同意。</p>		

2. 本府環境保護局意見(書面):涉及環境影響評估部分,據所附資料載:基地位於本市新店區太平段700地號,基地面積273.47平方公尺,興建1幢1棟地上3層地下1層共1戶之住宅,建築物高度12.32公尺,依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第26條規定,無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定,仍應實施環境影響評估。
3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):係屬新店都市計畫碧潭風景區細部計畫之風景區,未涉及容積移轉及多目標申請。
4. 與歷次會議決議抵觸及需修正部分:
 - (1)側院部分請退縮淨空間3公尺,非牆心及假牆之設置,上方須淨空不設欄杆,請清楚標示退縮淨空範圍並修正。
 - (2)人行步道1.5公尺,為保持日後鄰地接續之可能性,建請設置地界部分並增加人行步道綠化,目前建築南側陽台與原核准不一致,請確實框選圖面變更位置,請修正陽台位置不應設置於人行步道1.5公尺上方。
 - (3)立面設計部分應考量景觀整體比例,請降低屋突層高度至7.5公尺以下,請修正。
5. 車道出入口其色系應與人行空間之鋪面形式整體設計,並請柔化車道出入口截角半徑。另停車位前方應留設深6公尺,寬5公尺以上之空間,請修正。
6. 綠化面積、綠覆率及覆土深度檢討有誤,請確實依「新北市都市設計審議原則」規定檢討,並確實於法規檢討說明及對應頁次,請修正圖面一致性並加強兩側綠化。
7. 有關建蔽率及基地地面檢討,逕依建管規定辦理。
8. 報告書部分:
 - (1)相關圖面請清楚標示建築線及地界線關係,並請清楚標示比例尺,請修正。
 - (2)剖線與剖線圖面繪製不一致,請修正,並清楚標示車道進出位置。
 - (3)空調主機請以隔柵遮擋,請補充相關圖面。
9. 本次辦理變更設計為申請單位主動申請,日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。另有關申請都市設計同意事項請依核准都市設計報告書及本次提送變更內容辦理。
10. 本次變更部分請建築師確實檢討簽證,不得與歷次會議決議抵觸。
11. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討,並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項,應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。
12. 相關單位意見請酌參。

	<p>13. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>14. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於111年3月1日前辦理核備事宜。</p> <p>15. 容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於110年9月3日前辦理核備事宜。</p> <p>(四)本案案經設計單位於111年3月15日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於111年4月27日新北府城設字第1110491947號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請111年6月10日本市110年度第9次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	益琦建設蘆洲區九芎段697地號等7筆土地集合住宅新建工程	案號	報告案 第四案
說明	<p>一、申請位置：蘆洲區九芎段653、654、656、657、692、697、698地號等7筆土地。</p> <p>二、設計單位：林秀芬建築師事務所 建築師：林秀芬</p> <p>三、申請單位：益琦建設股份有限公司 負責人：周元琪</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率50%，容積率200%)。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上20層、地下4層，鋼筋混凝土構造，共210戶。</p> <p>(二)建築基地面積：4,329.75平方公尺。 設計建築面積：1,241.50平方公尺。 設計建蔽率：28.67%≤50.00%。</p> <p>(三)總樓地板面積：27,956.76平方公尺。 設計容積面積：13,434.24平方公尺。 設計容積率：310.28%(含獎勵容積)≤310.30%。 [200%*(1+30.45%+24.70%)](允建上限)</p> <p>(四)容積移轉獎勵：2,138.89平方公尺(24.70%)。 都市更新獎勵：2,636.75平方公尺(30.45%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下四至一層：停車空間。 地上一層：管委會、門廳。 地上二層：集合住宅。 地上三層至十四層：集合住宅。 地上十五層至十九層：集合住宅。 地上二十層：集合住宅。 屋突一至三層：機房、樓梯間。</p> <p>(六)停車空間： 應設汽車210輛，實設233輛(自設23輛)。 應設機車210輛，實設210輛。 應設自行車53輛，實設53輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「變更蘆洲都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案」土地使用管制要點第18條：「下列地區或建築應先經經新北市都市設計審議委員會依「台北縣都市設計審議原則」審議通過後得申請建造執照：(四)都市更新單元。</p> <p>七、辦理經過： (一)本案經設計單位錄案提請107年7月20日第1次都更暨都設聯審專案小組審議，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. 本案申請容積移轉40%(492.44平方公尺)，提供容積移轉友善方案為基地西北側廣場式開放空間，惟目前友善方案仍不足，</p>		

提出其他友善方案或調降容移申請量，併同下列意見修正：

(1)開放空間應具有開放性，不得設置圍牆及門。

(2)考量基地東北、西北之串連性，請於廣場東南側留設供公眾通行之步道。

2. 本案申請屋脊裝飾物審議，請補上標示屋頂層之立面圖，並續提小組審議。

3. 請設計單位說明本案是否設置圍牆，如有，請於報告書增加「圍牆、綠籬及欄杆」章節檢討高度及透空率，且景觀剖面圖請配合修正。

4. 考量日後人行步道植栽之延續性，沿街喬木植栽槽請以1.5公尺淨寬規劃。

5. 公寓大廈管理規約應載明開放空間面積、公共開放空間管理維護基金運用、屋脊裝飾物維護管理事項，另請補障上露臺之產權所屬。

6. 公共開放空間管理維護基金計算錯誤，請修正。

7. 裝飾柱是否涉及放寬請釐清，如無涉及，請逕依建管規定檢討無須納入報告書中。

8. 為減少刺眼及眩光，於人行空間及開放空間請取消投射燈設置並以高燈照明代替。

9. 建築物外觀材質顏色對比強烈，建議再作調整。

10. 法規檢討：

(1)請依法令適用日檢討「都市計畫法新北市施行細則」版本。

(2)本案申請都市更新綠建築獎勵，惟於都市設計審議報告書於法規檢討時申請土管綠建築獎勵，請申請人釐清。

(3)「新北市都市設計審議原則」版本日期、第4點第5款第3目之目次及第7點第3款附表錯誤，請修正。

11. 景觀計畫：

(1)景觀剖面圖請補上鄰地之高程。

(2)綠覆率計算錯誤，請詳列綠覆面積計算式及以實設空地重新檢討。

(3)依「新北市都市設計審議原則」規定，樹冠底離地面淨高應達2.5公尺以上，惟喬木植栽表未符合，請修正並補正綠覆面積欄。

(4)人行步道喬木考量基地周遭環境議改為輕質具遮蔭性之樹種。

12. 報告書內容：

(1)建築線指示圖圖面模糊，請更換。

(2)設計圖說比例請放大，以利審查。

(3)無障礙空間請依建管相關規定確實檢討。

(4)設計圖面因裝飾柱設計而不同，請檢附各層平面圖，以利審視。

(5)1F大廳依建管規定逃生開門方向應朝外，請修正。

(6)請於景觀配置圖上確實標示鄰棟間隔，以利審查。

(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。

(二)本案設計單位於108年4月2日函送都審報告書到府，錄案提請108年5月9日專案小組審議，決議如下：本案屬都市更新案，先就下列意見提供參考，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提都市更新暨都市設計聯審專案小組審議。

1.本府交通局意見(書面):

(1)按本局前次意見第3點，本局原係建議車道出入口調整至光華街175巷轉彎處之可行性，惟本次修正後車道出入口僅汽車車道出入口調整至光華街175巷轉彎處，機車車道出入口設置與和平路121巷11弄平行，汽、機車車入與光華街175巷車流容易產生交織衝突，仍請再評估調整機車出入口位置，以維護交通安全。

(2)按本局前次意見第5點，未見本案停車場出入口位置與鄰近基地停車場出入口位置及周邊道路設施之關係，仍請補充說明。

2.本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):經查報告書第2-21頁，有關前院退縮備註第7-6頁，無標註前院退縮位置及前院深度，請修正退縮範圍圖面資料。

3.公共開放空間系統配置事項:

(1)為加強和平路及光華路人行動線之串連，請調整沿街綠籬間距並合理布設人行道範圍。

(2)目前機車車道與人行道平行設置，為減少人車動線交織情形，請加強安全之區劃。

(3)機車車道目前部分位於法定退縮人行空間及鄰棟間隔上，請調整移設，並確保留設達1.5公尺以上之空間。

4.容積移轉友善方案部分:本案申請容積移轉40%(3,463.8平方公尺)，提供容積移轉友善方案為提供基地西北側開放空間546.24平方公尺，請加強和平路及光華路動線串聯效果，並留設寬度達2.5公尺以上之人行道；至容積移轉量請依上述意見修正後續提小組討論。

5.交通運輸系統配置事項:

(1)請分別檢討設置垃圾車暫停及裝卸用車位。

(2)請補充說明本案自行車位進出方式，如以車道進出須設置1:10坡道。

(3)請補充說明廢巷改道納入都市更新範圍之審查內容，確保有足夠的通行空間。

6.建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項:

(1)請標示檢討女兒牆高度，如有涉及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。

(2)請依規定檢討建築物與周邊量體天際線關係。

7.景觀計畫:

(1)喬木附土部分應避免以土丘方式規劃，請以順平方式檢討各處喬木覆土深度皆達150公分。

(2)請補附屋頂、露台綠化之剖面圖，檢討覆土深度足夠。另請以剖面說明與女兒牆關係，確保使用安全。

(3)請檢討透水面積應大於法定空地面積80%，並以剖面標示覆土深度達60公分以上。

8.報告書內容:

(1)土地使用分區管制要點、都市計畫法施行細則、都市設計審議原則等內容請詳實檢討內容(如土管第8條之車位數、第18條提送都審門檻檢討有誤)。

(2)請於相關圖說標示開放空間告示牌位置。

(3)請再加強排水設施之相關圖說。

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

10.審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。

11.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。

(三)本案經設計單位錄案提請109年5月15日第2次都更暨都設聯審專案小組審議，決議如下:本案原則依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，因涉及都市更新程序，故併同續提專案小組審議。

1. 開放空間配置:

(1)容積移轉廣場式開放空間獎勵:

A. 請檢附容積移轉核備文件及相關圖說，以利檢視。

B. P3-1基地興建規模說明表與申請容積獎勵項目及額度表之容積移轉數值不一致，請修正。

C. 廣場式開放空間與都市更新容積獎勵退縮沿街步道式開放空間範圍，應順平處理、坡度小於4%，請補充剖面圖說。

(2)都市更新沿街步道式開放空間容積獎勵:

A. P3-16、P6-5剖面圖說，2公尺沿街步道式開放空間範圍，應順平處理，請修正。

B. 退縮6公尺沿街步道式開放空間範圍設有構造物，請釐清P7-6、P7-7(C-11, line柱結構)圖說，是否符合都市更新相關法規規定。

C. 建議利用植栽、鋪面、坡道擴大與鄰地接觸面，時期達更開放性廣場空間。

(3)串聯和平路121巷與光華路175巷開放空間:

- A. 開放空間範圍高程差達75公分，應避免設計過多高程變化、折曲步道使其降低民眾可及性。
- B. 請補充標示留設達2.5公尺之人行步道空間。
2. 屋脊裝飾物及裝飾柱，請逕依建築管理規定檢討辦理。
 3. 垃圾儲存室與垃圾車位間，應留設大於75公分通道供通行使用，請修正。
 4. 請檢討地面層公共開放空間及人行空間之夜間安全照明，照度是否符合照度需求。
 5. 汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍、騎樓或開放空間獎勵範圍之間應留至少6公尺平地，請補充剖面圖說，以利檢視。
 6. 本案目前設置垃圾車位1輛，惟社區戶數達210戶，考量訪客及郵務使用需求，建議應設置臨停車位1輛以符合使用需求，另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。
 7. 景觀計畫：
 - (1) PA-18與P6-4剖面圖說不一致，請修正。
 - (2) P6-6剖面圖說與C-1C-2剖面線不一致，請修正。
 - (3) P5-11、P7-17、P7-18圖說未符建築物應自基地境界線退縮淨寬1.5公尺以上建築，退縮範圍不得有構造物，請修正。
 - (4) 與西南側鄰地基地境界線範圍，應考量現況高程並順接處理，以避免爾後使用上爭議，倘現況高程無法順接處理，請釐清修正。
 - (5) 透水檢討章節，請補充覆土深度達60公分以上剖面圖說。
 - (6) 喬木覆土部分應避免以土坵方式規劃，並請以順平方式檢討各處喬木覆土深度皆達150公分，請修正。
 - (7) 第6-3節、第6-4節、第6-5節、第6-6節、第6-7節、第6-8節圖說與第6-1節圖說不一致，請一併檢討修正各章節涉及與景觀計畫圖說不一致處。
 8. 報告書內容：
 - (1) 申請書表及法規檢討，設計建築師應正本簽章，請修正。
 - (2) 法規檢討及修正對照表，頁碼與對應內容不一致，請修正。
 - (3) 公共開放空間管理維護執行計畫表，請補充單線範圍圖，以利檢視。
 - (4) P7-17、P7-18剖面圖說標示之地界線及建築線有誤，請修正。
 - (5) P7-6、P7-7等圖說文字過小、線條模糊，請檢視各章節圖說一併修正。
 - (6) 部分剖面線標示方向與剖面圖說不依致，請修正。
 - (7) 綠建築黃金級設計章節與第6-1節圖說不一致，是否涉及綠建築黃金級取得及獎勵申請，請逕依都市更新相關法規規定辦理。

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

(四) 本案經設計單位錄案提請109年12月30日第3次都更暨都設聯審專案小組審議，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. 建築計畫：

- (1) 有關防救災計畫部分請繪製消防車輛進出動線及軌跡，並檢具消防局核可文件。
- (2) 基地西北側廣場請配合景觀設計設置街道家具。
- (3) 請確認本案屋頂女兒牆高度，景觀剖面圖與立面圖標示不一致，請說明。

2. 交通運輸系統：

- (1) 有關汽、機車動線及設置交通警示設施部分，請依交通局意見辦理。
- (2) 本案已設置臨停停車位，請於P2-28法規檢討回應，該車位不得計入法定及自設停車數量，且須於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。
- (3) 無障礙機車位鄰近機車坡道出入口，請加強區劃以確保使用安全。

3. 景觀計畫：

- (1) 滲透陰井8個，惟圖說未標註，請修正。
- (2) 請補充B剖面造型牆設置型式，並說明與鄰地高程差之排水處理方式。
- (3) 植栽槽內喬木請確保覆土深度均有1.5公尺。
- (4) P6-7景觀剖面圖，未檢附E-1剖面圖，請釐清。另D剖面圖請標註雕塑端景旁空地高程與平面圖標註高程不一致請釐清。
- (5) 請於沿街設置景觀高燈。

4. 報告書內容：

- (1) 申請書表及法規檢討，設計建築師應正本簽章，請修正。
- (2) PA-21回應內容重複，請修改。
- (3) PA-23及P6-5人行步道標註覆土深度60公分，請釐清原因。
- (4) P3-37裝飾柱尺寸及平面圖模糊請更換。
- (5) P8-26公寓大廈公用專有圖，請確認樓梯是否為共用部分，圖塊標示不一請釐清。

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。

(五) 本案經設計單位錄案提請110年5月10日第4次都更暨都設聯審專

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. 有關本次提請放寬2車道破口部分，考量車輛可分流於光華路及和平路121巷，原則同意依交通主管機關審查結果辦理。

2. 建築計畫：

(1) 本案申請容積移轉廣場式開放空間評點積分，廣場式開放空間深度應在10公尺以下，另依建築技術規則第283條規定住宅區留設之最小面積為200平方公尺以上，任意一邊之最小淨寬度需為6公尺以上，請檢討修正。另請檢附容積移轉之容移評點檢討項目內容，以確保與報告書內容一致。

(2) 廣場式開放空間與都市更新獎勵沿街步道式開放空間範圍，景觀不得以覆土隆起方式規畫，應與人行道順平處理，喬木覆土深度不足請降版方式處理，請補充剖面圖說。

(3) 有關列管救災獎勵與其他核定獎勵是否重複，請以圖說說明。

(4) 裝飾柱請逕依建管規定申設檢討。

(5) 一樓地面層設置多處挑空，其頂蓋為二樓底板，側邊未封版，日後使用時地下室會有漏水及排水問題，請說明規劃設計方式。

3. 景觀計畫：

(1) 西北側廣場式開放空間之串聯南北通道上之苦楝樹，位於開發範圍，宜往通道之南側移動。

(2) 本案植栽區許多設置於開挖範圍上方，考量植栽生長情形及覆土深度採結構降板方式處理，有關排水系統，請於植栽區內化處理。

(3) 機車道旁目前設置兩棵喬木，考量人行及機車進出安全，建議移設。

(4) 2樓景觀陽台植栽區設置檢修通道，請說明檢修通道進入方式。

(5) 景觀剖面圖，P6-6 C-1剖面圖請補充，欄杆形式及車道位置。P6-7，D剖面圖請補充步道區地面至機車道側牆高度，以維護安全。P6-8請說明造型牆形式及高度。

(6) 汽車車道出入口旁景觀植栽區請增加景觀高燈，以維護夜間人行及車行安全。

4. 報告書內容：

(1) 本案以評點方式辦理容積移轉，有關報告書內容P3-4容積移轉友善方案之專章，請確認內容。

	<p>(2)請補充修正對照表，及「新北市建築物機車停車空間設置要點」檢討結果對應頁碼。另「建築技術規則」第十二章高層建築物檢討結果與對應頁數不符，請說明。</p> <p>(3)P3-17及6-6 C-1剖面圖請補充車道位置。</p> <p>(4)P8-23~26公寓大廈公用專有圖，室內空間名稱文字過小，請檢視各章節圖說一併修正。</p> <p>5.倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則46、48條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。</p> <p>6.請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。</p> <p>(六)本案經設計單位於111年1月26日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於111年4月29日新北府城設字第1110194292號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請111年6月10日本市111年度第9次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	廣春成建設八里區訊塘段26地號1筆土地集合住宅新建工程	案號	報告案第五案
說明	<p>一、申請位置：八里區訊塘段26地號1筆土地。</p> <p>二、設計單位：曾聰憲建築師事務所 建築師：曾聰憲</p> <p>三、申請單位：廣春成建設有限公司 負責人：王鼎然</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率40.0%，容積率200.0%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上15層，地下3層，鋼筋混凝土構造，共198戶。</p> <p>(二)建築基地面積：5,665.98平方公尺。</p> <p>(三)設計建築面積：1,330.08平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：23.47%≤40.0%。</p> <p>(四)總樓地板面積：25,994.16平方公尺。</p> <p>設計容積面積：13,598.19平方公尺。</p> <p>設計容積率：239.99%(含獎勵容積)≤ [200%*(1+10%+10%)](允建上限)</p> <p>開放空間獎勵面積：1,133.19平方公尺(10%)</p> <p>規模獎勵面積：1,133.19平方公尺(10%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至三層：停車空間、梯間、機房、蓄水池。</p> <p>地下一層：停車空間、梯間、機房、台電配電場所。</p> <p>地上一層：集合住宅、梯間、管委會空間、公共服務空間。</p> <p>地上二至十五層：集合住宅、梯間。</p> <p>屋突一層：梯間。</p> <p>屋突二層：梯間、機房。</p> <p>屋突三層：梯間、升降機機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車198輛，實設211輛(自設13輛)。</p> <p>應設機車198輛，實設201輛(自設3輛)。</p> <p>應設自行車30輛，實設30輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案依據「變更臺北港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」書，第15點應先經都設會依「新北市都市設計審議原則」及「臺北港特定區都市設計準則」審議通過後始得發照建築，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案設計單位於110年10月28日函送都審報告書到府。提送110年11月19日專案小組審查，會議決議為本案因開放空間規劃及</p>		

車道出入口位置調整涉及量體之修正，因本次已第二次提送專案小組，故退回申請後續請依照「新北市都市設計及土地開發許可作業要點」辦理後續事宜。續經本府於110年12月14日新北府城設字第1102353627號函駁回在案。

(二)本案經設計單位於111年1月18日函送都審報告書到府，錄案提請111年2月15日專案小組沈，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載，基地位於本市八里區訊塘段26地號1筆土地，基地面積5,665.98平方公尺，興建1幢3棟地上15層地下3層共198戶之集合住宅，建築物高度49.9公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

2. 本府交通局意見(書面)：本局原則無意見。

3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：尚無容積移轉申請紀錄。

4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：查本案依都市計畫法新北市施行細則檢討，惟於法規檢討專章中誤植法令名稱，爰請申請單位依正確名稱更正。

5. 本案申請開放空間獎勵(1,133.2平方公尺，10%)

(1)沿街式開放空間：開放空間景觀、照明系統與街道家具一併整體規劃配置，請於圖面清楚標示分布情形。

(2)廣場式開放空間：請與街角廣場整體規劃開放空間，並結合街角廣場加強對外之開放性，請配合行穿線及人行動線增加路徑及破口，供人行與駐足活動，該空間與人行步道齊平無高差，人行道斜率請依以2.5%規劃。

(3)本案基地西南側設置管委會空間-7，以溫室概念規劃，不符合管委會空間為提供住戶集會、商談、交誼之服務性公共空間使用性質，請取消管委會空間或以計入容積檢討，並確保防火時效符合建管規定。

(4)本案於基地東北側地界線旁設置自主留設鄰里型通道，考量其夜間使用安全，轉角空間請與景觀配合整體規劃加大硬鋪面，以維護安全。另請加強入口自明性之規劃設計引導，確保空間之串聯性。

6. 建築計畫：

- (1)依土地使用分區管制要點第7點第1項第1款(略以)：「…地下室應自建築線4公尺起始得配合車道、停車位開挖，惟其覆土深度應大於1.5公尺。」，查本案地下室開挖自建築線4公尺起開挖，惟本案依規定需退縮5公尺建築，差異1公尺部分地下室需依前開規定降板1.5公尺改以覆土方式規劃。
- (2)一樓門廳上方設置雨遮版，現規劃牆面與雨遮版連接，請依建管規定檢討，計入建築面積及容積樓地板面積。
- (3)開放空間內設置進排氣口，請依「新北市都市設計審議原則」規定檢討，排風方向不得面對人行空間，請修正。
- (4)請補充紅水仙溪支流與本案之關係，並確保排水系統之通暢。

7. 交通及運輸計畫：

- (1)考量以人為本之通行空間，車道鋪面請與人行道齊平處理，車道破口之圓弧請以內徑1.5公尺設計。
- (2)車道穿越人行空間，鋪面材質規劃及高程請與相鄰人行道空間一致，請補充檢討人行空間車道橫向剖面，順平無高差。
- (3)考量車行及人行安全，車道出入口、地下停車場請設置車道轉角反光鏡、圓凸鏡、警示燈等警示裝置，請於圖面標示。

8. 景觀計畫：

- (1)請以多向剖面圖說明人行步道、無障礙室外通路、出入口雨遮及門廳、入口門廳等空間高程差，確保人行道斜率皆符合4%規定且與現況公共人行道順平連接，以維護人行安全。並於圖面詳細標註鄰地、基地及開放空間高程。
- (2)依「新北市都市設計審議原則」第8點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，目前街道家具型式B為花台與座椅合併規劃，請調整街道家具型式。
- (3)請說明B棟排煙室旁戶外地坪規劃方式及鋪面型式。
- (4)景觀配置平面圖請套繪公有路燈系統及行穿線，配合基地內景觀設施及燈具整體規劃。
- (5)本案露臺及屋頂部分設置1/2薄層綠化部分，請確保與女兒牆間有足夠安全距離或調整綠化配置方式，以維護使用安全，請詳實補充景觀剖面圖及導排水計畫。請增加剖面圖說明平面植栽配置方式。
- (6)圍牆旁種植植栽，有關覆土深度部分依「新北市都市設計審議原則」第8點規定辦理，並於圖面明確標示覆土深度。
- (7)請補充植栽帶中HDP管與景觀整體規劃之方式。

(8)本案陽台設置格柵，裝飾柱、挑空、重複步行距離檢討等逕依建管規定檢討。

9. 報告書部分：

(1)報告書章節請依範本編排，法規檢討、建築面積計算圖、面積計算表等格式請參閱都市設計審議報告書範本製作。

(2)提案單內容有關設計容積率、容積獎勵、辦理經過內容疏漏或未檢附，請修正。

(3)報告書內各頁圖面比例請依範本製作或調整至可量測距離之比例。

(4)法規檢討部分有關綠化、綠覆率、停車空間、開挖率等請檢附計算式說明，且檢討結果及對應頁面請詳實核對。

(5)防救災計畫請檢附書面圖說審查核定表及一樓平面圖，其餘請移除。

(6)依「變更臺北港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)書」土地使用分區管制要點第 15 點規定，本案基地範圍係屬區段徵收範圍，有關取得綠建築候選證書一事，查本府 109 年 2 月 10 日新北府城都字第 1090142466 號函已回歸建築技術規則，請更正法令檢討之回應

(7)三時段模擬圖，請依案件燈具實際配置情形模擬，並確保於深夜時段有足夠地面層照明。

(8)景觀照明系統平面圖圖例過小，無法閱讀，請修正。

(9)請說明 P3-02-03-05 圖面頁面內容差異、廣場式開放空間尺寸標示不一，請修改。

(10)提案單內容未說明獎勵部分面積、比率及辦理經過、P5-03 地下層空間規劃汽車數量說明與報告書內容不一致、P5-04 人行步道寬度標示與報告書內其他圖面內容不一致、P5-12-02 基地排水系統-02 與圖面內容不相符、P5-14 垃圾清運動線標示方向有誤，請修正。

(11)立、剖面圖請標註建築線、地界線至建築物最小淨距離。

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

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

	<p>12. 相關單位意見請酌參。</p> <p>13. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>14. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於111年2月28日前辦理核備事宜。</p> <p>(三)本案經設計單位申請展期至111年3月14日，於111年3月11日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於111年5月2日新北府城設字第11140469462號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請111年6月10日本市110年度第9次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	新北市蘆洲區民義段 646 地號等 8 筆土地都市更新會 蘆洲區民義段 646 地號等 8 筆土地集合住宅新建工程 (第 1 次變更設計)	案號	報告案 第六案
說明	<p>一、申請位置：蘆洲區民義段 646、642、643、644、645、647、898、899 地號等 8 筆土地。</p> <p>二、設計單位：容正建築師事務所 建築師：汪俊男</p> <p>三、申請單位：新北市蘆洲區民義段 646 地號等 8 筆土地都市更新會</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 50.0%，容積率 200%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 13 層，地下 3 層，鋼筋混凝土構造，共 37 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：665.36 平方公尺。</p> <p>(三)設計建築面積：303.23 平方公尺。 設計建蔽率：45.57% ≤ 50.0%。</p> <p>(四)總樓地板面積：4,665.00 平方公尺。 設計容積面積：2,990.78 平方公尺。 設計容積率：449.59% ≤ 449.66% [200*(1+10%+8.91%+105.91%)] (允建上限)。</p> <p>退縮 4 公尺以上人行步 118.61 平方公尺(8.91%)。</p> <p>道獎勵：</p> <p>合法四層樓以上建築物：133.07 平方公尺(10%)。 高氣離子鋼筋混凝土建 1,409.48(105.91%)。 築物容積獎勵(原容積大於法法定容積)：</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一~三層：停車空間及機械室。 地上一層：店舖、管委會空間、停車空間。 地上二~十三層：住宅。 屋突一層：樓梯間。 屋突二層：樓梯間、水箱。 屋突三層：機械室。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 37 輛，實設 43 輛(自設 6 輛)。 應設機車 43 輛，實設 43 輛。 應設自行車 11 輛，實設 11 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案係依據「變更蘆洲都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)(第二階段)土地使用分區管制要點 18 點第 1 項第 4 款都市更</p>		

新單元，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案經設計單位於111年3月25日函送都審報告書到府，錄案提請111年3月30日專案小組審議。本次變更原因為屋脊裝飾物增加裝飾柱、取消立面造型牆，外牆圓窗改方窗、綠化面積調整、喬木數量誤繕。決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府交通局意見(書面)：交通部分本局原則同意。
2. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市蘆洲區民義段646、642、643、644、645、647、898、899地號等8筆土地，基地面積665.36平方公尺，興建1幢1棟地上13層地下3層共37戶之集合住宅，建築物高度49.95公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。
3. 本府工務局意見(書面)：
 - (1)地下室未能設置梯廳，相關面積請配合修正。
 - (2)請依建築技術規則檢討步行距離。
 - (3)地面層請標示無障礙通路。
 - (4)裝飾柱請依工作手冊檢討。
 - (5)梯廳不足2米部分請計入容積。
 - (6)請依規定設置避雷針。
 - (7)請確認樓地板面積、建築面積、容積樓地板面積及建築規模，避免於建造執照審查階段與核准內容不一致情形。
4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，查無容積移轉申請紀錄。
5. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：
 - (1)查本案業經108年3月7日核備在案，本次係為部分內容變更設計，其中，涉及綠覆率調整部分，變更後綠化面積仍大於原核准面積，尚無違反都市計畫法新北市施行細則之規定；另配合綠化面積調整北側人行道寬度為1.6m部分，其非臨接計畫道路，無涉前開細則及土地使用分區管制要點之規範，故無意見。
 - (2)至本次變更設計涉及喬木數量勘誤、立面造型取消、圓窗開口調整為方窗、1樓窗戶配合平面調整、屋脊裝飾物增加裝飾柱等，無意見。
6. 屋脊裝飾高度以不超過6公尺應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，檢附示意圖說及結構技師耐候、耐震、耐風等結構計算及簽證，並應依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆

	<p>及三分之二以上透空立體構架設置，並將管理維護方式納入公寓大廈管規約，確保女兒牆淨高足夠，本次變更設計延長柱線3'（裝飾柱延伸至屋脊裝飾物）原則同意。</p> <p>7. 本案申請裝飾柱增加柱線3'（裝飾柱延伸至屋脊裝飾物），原則同意。</p> <p>8. 本案車道破口，請加強出入口警示設施。</p> <p>9. 報告書部分：</p> <p>(1) 有關專章檢討部分請依原核准報告書內容載入。</p> <p>(2) 請確認喬木設置數量、綠化面積、綠覆面積報告書內容不一。</p> <p>(3) 申請表內容、平面索引圖、建築物區分所有示意圖等有誤、提案單有關獎勵部分請說明、面積計算表請增列總樓地板面積等，請一併修正，並請依都市設計審議報告書範本製作。</p> <p>(4) 防救災計畫請以本次變更後圖面送審，並將核准後圖面檢附於報告書。</p> <p>10. 本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由，另有關申請都市設計同意事項請依核准都市設計報告書及本次提送變更內容辦理。</p> <p>11. 本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議抵觸。</p> <p>12. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則46條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則48條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。</p> <p>13. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。</p> <p>14. 相關單位意見請酌參。</p> <p>15. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>16. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於111年4月13日前辦理核備事宜。</p> <p>(二) 本案經設計單位申請展期至111年4月27日，於111年4月22日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於111年5月6日新北府城設字第1110763825號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請111年6月10日本市110年度第9次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	豐邑建設八里區訊塘段 18、19 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程	案號	報告案第七案
說明	<p>一、申請位置：八里區訊塘段 18、19 地號等 2 筆土地。</p> <p>二、設計單位：夏智弘建築師事務所 建築師：夏智弘 姚嘉志建築師事務所 建築師：姚嘉志</p> <p>三、申請單位：豐邑建設股份有限公司 負責人：黃淑美</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率 40.0%，容積率 200.0%)</p> <p>五、設計概要： 設計內容：地下 3 層，地上 15 層，鋼筋混凝土構造，共 173 戶。</p> <p>(一) 建築基地面積 : 5,710.80 平方公尺。 設計建築面積 : 2,275.54 平方公尺。 設計建蔽率 : 39.85% ≤ 40.0%。 開挖率 : 50.88%。</p> <p>(二) 總樓地板面積 : 28,404.08 平方公尺。 設計容積面積 : 15,777.60 平方公尺。 設計容積率 : 276.17%(含獎勵容積) ≤ 276.3% [200%*(1+9.29%+10%+18.85%)](允建上限)</p> <p>(三) 開放空間獎勵 : 1,061.76 平方公尺(9.29%)。 (綜合獎勵面積) 大基地獎勵面積 : 1,142.16 平方公尺(10%) 容積移轉面積 : 2,153.21 平方公尺(18.85%)。</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下： 地下一層 : 停車空間、機械室。 地下二至三層 : 停車空間、機械室、水箱。 地上一層 : 公共服務空間、大廳、樓梯間、機械室、店舖。 地上二層 : 店舖住宅。 地上三至十五層 : 住宅。 屋突一至三層 : 樓梯間。 屋突二層 : 樓梯間、水箱。 屋突三層 : 樓梯間、機械室、水箱。 停車空間 : 應設汽車 173 輛，實設 193 輛(自設 20 輛)。 應設機車 181 輛，實設 183 輛(自設 2 輛)。 應設自行車 28 輛，實設 28 輛。</p> <p>(五) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「變更臺北港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」書，第 15 點應先經都設會依「新北市都市設計審議原則」及「臺北港特定區都市設計準則」審議通過後始得發</p>		

照建築，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

- (一)本案前於本府 104 年 7 月 31 日新北府城設字第 1041329435 號函同意核備在案及本府 104 年 10 月 6 日新北府城設字第 1041843895 號函第 1 次變更設計同意核備在案，因建造執照作廢重新申請，經本府於 110 年 6 月 30 日駁回原核備及第 1 次變更設計核備。
- (二)本案前於 110 年 7 月 19 日及 110 年 8 月 30 日專案小組審查決議，因小組會議紀錄內容修正回應未確認且報告書內容之圖面未依圖示檢討及做必要說明，故本府再以 110 年 9 月 8 日新北府城設字第 1101706391 號駁回在案。
- (三)本案經設計單位於 110 年 9 月 28 日函送都審報告書到府，錄案提請 110 年 10 月 19 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，因配合全區開放空間之整體規劃涉及建築量體配置調整，經作業單位確認後，續提大會討論。
 1. 本府交通局意見(書面)：本案交通影響評估報告書(定稿本)本局已於 110 年 10 月 14 日核定在案，涉及交通部分本局原則同意。
 2. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，仍請依照本局歷次審查意見辦理。
 3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案前於 105 年 1 月 8 日新北府城開字第 1042533040 號函准予容積移轉在案，捐贈持分面積共計 1,071.64 平方公尺，得移入接受基地本市八里區訊塘段 18、19 地號等 2 筆土地(面積共計 5,710.80 平方公尺，位於整體開發地區)之容積為 2,153.21 平方公尺(未達接受基地容積量 40%之上限)。
 4. 開放空間獎勵及容積移轉友善方案：
 - (1)前次原會議紀錄「留設廣場開放空間深度已達 35 公尺且不具串聯性之功用，廣場深度大於 10 公尺以上，不計入有效面積。」，本次規劃廣場式開放空間仍深度超過 10 公尺，規劃未具串連性及提供商業活動使用，請將開放空間調整於街角廣場，與周邊公共設施用地整體規劃留設。
 - (2)承上，有關前次原會議紀錄「本案目前申請容積移轉 18.85%(2,153.21 平方公尺)，提出之容積移轉友善方案為基地後院之開放空間 659.13 平方公尺，惟其開放空間過深不具開放性，請配合周邊公共設施用地(訊庄埔公園)併同調整廣場式開放空間至道路街角整體設計」，本次已於 15 公尺計畫道路側局部增設沿街式開放空間，惟該空間仍請與街角廣場整體設計再增加開放性及可及性(將基地東

側之開放空間部分移設至街角廣場)，並增設植栽以提供人行停留遮蔭空間。

- (3)有關前次會議紀錄「目前規劃於 15 公尺主要道路(訊塘二路)之地下室車道出入口，考量鄰地開發後恐造成破口過近狀況造成安全疑慮，故請調整於 10 公尺次要道路(添丁街)」，為加強街角空間的完整性，請將車道調整於 10 公尺次要道路側。
- (4)本案申請建築基地綜合設計之開放空間有效獎勵面積未檢附計算式且計算有誤，請修正。
5. 依 109 年建照業務工作手冊規定，公共服務空間應為供住戶作集會、休閒、文教及交誼等服務性之公共服務空間，故應獨立區隔，且管道間不得設置於該空間內或請扣除面積。
6. 建築計畫部分：
 - (1)屋脊裝飾高度以不超過 6 公尺，應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，檢附示意圖說及結構技師耐候、耐震、耐風等結構計算及簽證，並應依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架設置，並將管理維護方式納入公寓大廈管規約，檢附結構技師簽證資料，原則同意。
 - (2)外牆裝飾柱部分，請依 109 年工務局建照業務工作手冊規定檢討，含結構之裝飾柱以寬度 2 公尺以下設置、純裝飾柱以 1.5 公尺以下設置，逕依建管規定辦理。
 - (3)依「變更臺北港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)書」土地使用分區管制要點第 15 點規定，本案基地範圍係屬區段徵收範圍，有關取得綠建築候選證書一事，查本府 109 年 2 月 10 日新北府城都字第 1090142466 號函已回歸建築技術規則，請更正法令檢討之回應。
 - (4)本案一樓店舖樓層高度超過 4.2 公尺，不符合規定，請依「新北市非住宅建築物樓層高度與夾層或挑空設計施工及管理要點」辦理。
 - (5)交通及運輸計畫：
 - A. 有關汽車位數量設置部分，請採一戶一車位以法定車位設置。
 - B. 依「新北市都市設計審議原則」第 4 點請以法定汽車位加計百分之二設置裝卸、訪客臨停、垃圾車暫停車位，惟不得計入法定或實設車位。另請於法定退縮範圍後設置緩衝空間，並於圖面標註說明。

C. 考量以人為本之通行空間，車道鋪面請與人行道齊平處理，車道破口之圓弧請以內徑 1.5 公尺設計。

(6) 景觀計畫：

- A. 請以多向剖面圖說明人行步道、無障礙室外通路、出入口雨遮及梯廳等空間高程差，確保人行道斜率皆符合 4% 規定且與現況公共人行道順平連接，以維護人行安全。並於圖面標註鄰地與基地高程。
- B. 請補充說明景觀生態池之規劃圖說，標示是否位於開挖範圍內，以確保易於維護管理。
- C. 本案景觀之覆土深度應依本區「土地使用分區管制要點」第 18 點及「新北市都市設計審議原則」第 8 點規定檢討，不得以設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物或土坵等方式留設，倘覆土深度不足處請以降版等方式規劃。
- D. 依「新北市都市設計審議原則」規定，車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，應為防滑材質，其色系應與人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差。
- E. 3 樓住宅編號 A1、A3、A4、B1、B3、B4、B6 等住宅設置露臺，請分別依規定設置檢討 1/2 綠化，請留設維護安全空間。以剖面圖說明薄層綠化施作方式，檢附計算式以利檢核。
- F. 請於沿街面設置景觀高燈，以確保通行安全。另景觀矮燈標示數量與圖示不相符，請修正。
- G. 排水計畫部分請標註沿街面排水系統設施。

(7) 報告書部分：

- A. 本案前於本府 110 年 9 月 8 日新北府城設字第 1101706391 號駁回在案，P0-6~P0-78 110 年 7 月 19 日專案小組決議事項修正內容、廣告物招牌、地籍圖、土地登記簿謄本、人行道認養同意書，及交通影響差異分析函無涉本案等，請移除。
- B. 各層平面圖請標註尺寸、高程。另平面圖請套繪建築線及地界線。
- C. 公寓大廈規約範本第 12、16 點內容有誤且開放空間管理維護基金金額計算有誤，請一併修正。

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

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

證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。

(10)相關單位意見請酌參。

(11)以上內容申請單位得先據以修正圖說。

(12)以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於110年11月2日前辦理續審事宜。

(四)本案經設計單位於110年11月2日函送都審報告書到府。錄案提請110年12月10日本市110年度第14次大會審議，決議如下：本案僅就全區開放空間及建築量體配置討論，其餘部分請設計單位依下列意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提小組審議。

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

2.本府工務局意見(書面)：

(1)車道括口處不得計入開放空間，請修正。(報告書0-21)

(2)廣場式開放空間應提高其鋪面開放性及通用設計。(報告書6-13)

(3)10米計畫道路(沿街步道式開放空間)請增加高燈及街道家具。(報告書6-10)

3.本府交通局意見(書面)：旨揭交評已於110年10月14日原則通過審查，交通部分後續請開發單位依循交評辦理。

4.本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案前於105年1月8日新北府城開字第1042533040號函准予容積移轉在案，捐贈持分面積共計1,071.64平方公尺，得移入接受基地本市八里區訊塘段18、19地號等2筆土地(面積共計5,710.80平方公尺，位於整體開發地區)之容積為2,153.21平方公尺(未達接受基地容積量40%之上限)。

5.地下室車道出入口部分，考量規劃設置於主要道路且與鄰地車道出入口過近，請依小組決議調整於10公尺次要道路(添丁街)設置。

6.本案申請建築技術規則開放空間獎勵及容積移轉18.85%(2,153.21平方公尺)，提出環境友善方案留設之開放空間部分，請配合前開車道位置調整及西側公園用地(訊庄埔公園)，並請加強開放性及可及性方式規劃，並加強街道家具及景觀高燈整體規劃後授權小組審議。

(五)本案經設計單位於110年12月24日函送都審報告書到府，錄案提請111年1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. 本府工務局意見(書面)：

(1)有誤部分如下：

- A. 一層平面圖未見通路、退縮、上方挑空標示檢討。
- B. 剖面圖簡圖有誤。
- C. 開放空間包含車道部分含括口處不得計入開放空間。
- D. 廣場式開放空間開放性及硬鋪面請增加。
- E. 廣場式開放空間應考量通用設計(無障礙可及性)。
- F. 10 米計畫道路(沿街步道式開放空間)請增加高燈及街道家具。

(2)提醒事項如下：

- A. 陽台外緣裝飾性構造物請依本局工作手冊、新北市建築物陽臺露臺外緣裝飾性構造物設計原則檢討，並請標扶手高度。
- B. 建築物外牆裝飾柱請依本局工作手冊檢討。
- C. 請確認樓地板面積、建築面積、容積樓地板面積等。

2. 本府交通局意見(書面)：交通部分本局原則同意。

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

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案前於105年1月8日新北府城開字第1042533040號函准予容積移轉在案，捐贈持分面積共計1,071.64平方公尺，得移入接受基地本市八里區訊塘段18、19地號等2筆土地(面積共計5,710.80平方公尺位於整體開發地區)之容積為2,153.21平方公尺(未達接受基地容積量40%之上限)。

5. 開放空間部分：

(1)本案申請建築技術規則開放空間獎勵及容積移轉18.85%(2,153.21平方公尺)，車道位置依大會決議已調整至10公尺計畫道路側(添丁街)設置，基地西北側設置開放空間與西側公園用地(訊庄埔公園)及鄰地開放空間串聯，有關街道家具、植栽配置方式請配合開放空間整體規劃，提供優質環境。添丁街側請增加喬木縮減破口。

(2)請套繪鄰地已核准、已送審案件開放空間融合串聯，以增加可及性及開放性。

(3)有關本次申請容積移轉友善方案面積較前申請案低，汽、機車道已由15公尺計畫道路移設至10公尺計畫道路設置，15公尺計畫道路街角處設置廣場式開放空間為容積移轉友善方案可及性較高，為加強與鄰地之留設之開放空間及商業使用空間串連，請再增加基地西南側與鄰地(訊塘段11、12地號)交界處空間(柱線Y-14~17與柱線X-D至地界線間)，納入容積移轉友善方案空間，並以硬鋪面規劃人行空間介面。

(4)依 109 年新北市建照業務工作手冊規定，公共服務空間應為供住戶作集會、休閒、文教及交誼等服務性之公共服務空間，故應獨立區隔，且管道間不得設置於該空間內或請扣除面積。

6. 建築計畫部分：

7. 屋脊裝飾高度以不超過 6 公尺，應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，檢附示意圖說及結構技師耐候、耐震、耐風等結構計算及簽證，並應依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架設置，並將管理維護方式納入公寓大廈管規約，檢附結構技師簽證資料，原則同意。

8. 外牆裝飾柱部分，請依 109 年工務局建照業務工作手冊規定檢討，含結構之裝飾柱以寬度 2 公尺以下設置、純裝飾柱以 1.5 公尺以下設置，及一樓設置陽台、立面設置格柵逕依建管規定辦理。

9. 景觀計畫部分：

(1)綠化及綠覆率計算有誤，且不可綠化部分請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函辦理，請以圖塊分別標示不可綠化範圍，植栽部分採用當地原生樹種種植。喬木覆土深度應大於 150 公分，灌木覆土深度應大於 60 公分，地被植物覆土深度應大於 30 公分，並請檢附剖面圖說明。綠化範圍上方設有頂蓋部分，倘已計入建築面積則不得計入綠化範圍檢討。另請確認喬木法定數量，報告書內容不一。

(2)本案露臺及屋頂部分設置 1/2 薄層綠化部分，請確保與女兒牆間有足夠安全距離或調整綠化配置方式，以維護使用安全，請詳實補充景觀剖面圖及導排水計畫。請增加剖面圖說明平面植栽配置方式。

(3)本案地坪鋪面為綠色與植栽不易分辨，請檢附鋪面說明圖說明鋪面配置方式。

(4)基地西北側喬木與鄰地連接部分請留設緩衝空間 1.5 公尺。

(5)喬木植栽穴與開放空間、人行步道齊平無高差。

(6)開放空間告示牌位置請依開放空間景觀配置移設。

10. 報告書部分：

(1)修正對照表及圖請檢附 110 年 12 月 10 日大會會議紀錄及 110 年 10 月 19 日專案小組會議紀錄檢討結果，請檢附其他單位審查意見並檢討回應，其餘部分請移至第 8 章附錄。

(2)法規檢討部分有關綠化、綠覆率、停車空間、開挖率等請檢附計算式說明。

(3)依「變更臺北港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制

	<p>要點第二次通盤檢討)書」土地使用分區管制要點第15點規定，本案基地範圍係屬區段徵收範圍，有關取得綠建築候選證書一事，查本府109年2月10日新北府城都字第1090142466號函已回歸建築技術規則，請更正法令檢討之回應。</p> <p>(4)地下室開挖範圍依土地使用分區管制要點規定檢討自建築線4公尺起開挖，請於圖面明確標示。</p> <p>(5)防救災計畫檢附之平面圖與本次申請不同，請更新。</p> <p>(6)景觀剖面圖與剖面線標示方向多有不同，請詳實檢討修正。</p> <p>(7)避雷針係屬建築物設備部分，請移除。</p> <p>(8)公寓大廈規約範本請依案件實際規劃內容修正，公共開放空間管理維護執行計畫表，基金金額計算有誤請修正。</p> <p>(9)報告書內部分文字略小、圖示模糊不清、計算數值有誤、三時段模擬圖應為彩色印刷請刪除，一併修正，以利閱讀。</p> <p>11.倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則46條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則48條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。</p> <p>12.請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。</p> <p>13.相關單位意見請酌參。</p> <p>14.以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>15.以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於111年2月22日前辦理核備事宜。</p> <p>(六)本案經設計單位於111年2月22日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於111年5月18日新北府城設字第11134009479號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請111年6月10日本市110年度第9次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	台灣電力新店區新龜山段316地號1筆土地多功能綜合大樓新建工程	案號	報告案第八案
說明	<p>一、申請位置：新店區新龜山段316地號1筆土地。</p> <p>二、設計單位：黃明威建築師事務所 建築師：黃明威</p> <p>三、申請單位：台灣電力股份有限公司 負責人：鍾炳利</p> <p>四、土地使用分區：機關用地(建蔽率40%，容積率200%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：</p> <p>1. 多功能綜合大樓：地上4層，地下1層，鋼筋混凝土構造。</p> <p>2. 既有地下室增改建：地上1層，地下2層，鋼筋混凝土構造。</p> <p>(二)建築基地面積：24,999.49平方公尺。</p> <p>(三)設計建築面積：7,776.91平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：32.24%≤40.0%。</p> <p>(四)總樓地板面積：29,986.26平方公尺。</p> <p>設計容積面積：23,910.16平方公尺。</p> <p>設計容積率：99.12%≤200.0%。(法定上限)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>1. 多功能綜合大樓</p> <p>地下一層：汽車停車空間，機電空間。</p> <p>地上一~三層：辦公室、訓練空間。</p> <p>地上四層：機房。</p> <p>屋突一層：水箱。</p> <p>2. 既有地下停車場</p> <p>地下一~二層：地下停車場。</p> <p>地上一層：雨遮。</p> <p>(六)停車空間：全基地合計應設汽車116輛，實設131輛(自設15輛)。</p> <p>1. 多功能綜合大樓：應設汽車52輛，實設52輛。</p> <p>應設機車1輛，實設34輛(自設33輛)。</p> <p>應設自行車1輛，實設1輛。</p> <p>2. 既有地下停車場：汽車97輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案依據「變更臺北水源特定區計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」書，第9點除依施行細則第45條規定外，申請基地面積大於1,000平方公尺且總樓地板面積大於2,000平方公尺之開發申請案，應先經都設會審議通過，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案經設計單位於110年11月22日函送都審報告書到府，錄案提</p>		

請110年12月17日專案小組審議，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

1. 經濟部水利署臺北水源特定區管理局意見(書面)：

- (1) 依據變更臺北水源特定區計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)書(以下簡稱土管要點)第9點規定「申請基地面積大於1,000平方公尺且總樓地板面積大於2,000平方公尺之開發申請案，應先經都設會審議通過」。
- (2) 依據土管要點第13點第1款「(一)本計畫區內之廢污水處理應確實達到放流水標準，其經臺北水源局指定興建公共污水下水道系統之地區，應依法取得排放許可」。第2款「已興建完成公共污水下水道系統之地區，其建築物之新建、增建時，均應檢附用戶廢污水自行聯接公共污水下水道計畫」。報告書未說明本案「廢污水處理」方式，建請補充說明。
- (3) 報告書P.19：經查P.26建築線指示圖得知桂山路應為8M計畫道路，故本頁桂山路請修正為8M；另請補充桂山路側人行道剖面圖。
- (4) 報告書P.28：基地周邊環境現況照片，請一併修正桂山路為8M道路。(報告書他頁相關內容請一併檢視)
- (5) 報告書P.33：平均坡度檢討，按「新北市政府辦理山坡地建築審查要點」之規定，坵塊圖請以10*10坵塊檢討。另依據土管要點第13點第5款「(五)本地區原始地形平均坡度超過30%之土地，不得建築使用，並不計入法定空地。」
- (6) 報告書P.40：地上3層用途為籃球場，使用類組請改為D1室內球類運動場為宜。
- (7) 報告書P.45：右下角圖例應為3.52M無遮簷人行道，另按「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」第2條第2款「二、市場用地以外之公共設施用地。」應自道路境界線退縮3.52M設置無遮簷人行道，目前桂山路側未留設3.52M，如設置有困難者，依規定應經都設會同意，得酌予調整。
- (8) 報告書P.47：本案汽車停車位34席，提醒設計單位，按技術規則第59-1條停車空間超過30輛者，應依第136條至第139條之規定設置之。
- (9) 按技術規則第59條規定，本案為公有建築物，其建築基地達1500平方公尺，是否應按表列規定加倍附設停車空間？請補充說明。
- (10) 依據變更臺北水源特定區計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)書(以下簡稱土管要點)第9點規定「申請基地面積大於1,000平方公尺且總樓地板面積大於2,000平方公尺之開發申請案，應先經都設會審議通過」。

- (11)依據土管要點第 13 點第 1 款「(一)本計畫區內之廢污水處理應確實達到放流水標準，其經臺北水源局指定興建公共污水下水道系統之地區，應依法取得排放許可」。第 2 款「已興建完成公共污水下水道系統之地區，其建築物之新建、增建時，均應檢附用戶廢污水自行聯接公共污水下水道計畫」。報告書未說明本案「廢污水處理」方式，建請補充說明。
- (12)報告書 P. 19：經查 P. 26 建築線指示圖得知桂山路應為 8M 計畫道路，故本頁桂山路請修正為 8M；另請補充桂山路側人行道剖面圖。
- (13)報告書 P. 28：基地周邊環境現況照片，請一併修正桂山路為 8M 道路。(報告書他頁相關內容請一併檢視)
- (14)報告書 P. 33：平均坡度檢討，按「新北市政府辦理山坡地建築審查要點」之規定，坵塊圖請以 10*10 坵塊檢討。另依據土管要點第 13 點第 5 款「(五)本地區原始地形平均坡度超過 30% 之土地，不得建築使用，並不計入法定空地。」
- (15)報告書 P. 40：地上 3 層用途為籃球場，使用類組請改為 D1 室內球類運動場為宜。
- (16)報告書 P. 45：右下角圖例應為 3.52M 無遮簷人行道，另按「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」第 2 條第 2 款「二、市場用地以外之公共設施用地。」應自道路境界線退縮 3.52M 設置無遮簷人行道，目前桂山路側未留設 3.52M，如設置有困難者，依規定應經都設會同意，得酌予調整。
- (17)報告書 P. 47：本案汽車停車位 34 席，提醒設計單位，按技術規則第 59-1 條停車空間超過 30 輛者，應依第 136 條至第 139 條之規定設置之。
- (18)按技術規則第 59 條規定，本案為公有建築物，其建築基地達 1500 平方公尺，是否應按表列規定加倍附設停車空間？請補充說明。
- (19)機關用地部分：經查此地區之土地使用分區查詢所示，機關用地包含七筆地號土地，惟除新店區新龜山段 316 地號之土地所有權為台灣電力股份有限公司之外，其餘毗鄰土地之土地使用分區雖為機關用地，惟土地所有權屬均非台灣電力股份有限公司所有，請台灣電力股份有限公司作一說明。

2. 本府交通局意見(書面)：

- (1)本案基地開發作為訓練所及辦公室使用，實設容積樓地板面積含本次新建大樓工程累計為 2 萬 3853.21 平方公尺，停車位數共 146 席(實設汽車位 131 席、機車位 35 席，大客車位 4 席)，未達應提送交評門檻；惟後續倘依相關規定檢討停車席位後達「建築物交通影響評估準則」應送交評標準，則應

依規定送審。

- (2)開發後基地出入口鄰近現行公車停靠站，考量新烏路為雙向各1車道配置，基於行車通暢與安全考量，請規劃公車彎退縮停靠，並於圖面說明調整後位置(如:離周遭路口、基地出入口距離，公車彎尺寸等)。
3. 本府環境保護局意見(書面): 涉及環境影響評估部分，經本局至經濟部水利署之水庫集水區暨自來水水質水量保護區查詢系統查詢旨揭地號土地位於新店溪青潭自來水水質水量保護區內、青潭堰水庫集水區內之粗坑壩水庫集水區範圍。據所附資料載: 基地位於本市新店區新龜山段 316 地號土地，基地面積 24,999.49 平方公尺，本案屬既有台灣電力公司訓練所園區，現今擬申請拆除活動中心、警衛室、行政大樓、在職訓練大樓空調機房，興建1幢1棟地上4層地下2層共1戶之多功能訓練大樓(含警衛室)，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第23條第1項第1款第6目規定，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): 旨揭土地係屬臺北水源特定區之機關用地，經查詢本科多目標審查程序案件進度表，本案並無申請多目標之紀錄。
5. 法規檢討:
 - (1)請以一宗基地方式分別檢討全區及本次新、增建建築物建蔽率、容積率、汽、機車及自行車輛數、開挖率、綠化及綠覆率。並請檢附全區配置圖說明。
 - (2)報告書提出既有停車場增改建工程，未檢附平、立、剖面圖等說明增改建範圍及內容。
 - (3)請依「都市計畫法新北市施行細則」及「土地使用分區管制要點」檢討，開挖率、前、側院並請檢附計算式。
6. 建築計畫:
 - (1)請補充本案全區規劃配置圖，並就人、車動線配合基地高程、既有建築物加強說明，以確保使用安全。
 - (2)有關新烏路三段涉及計畫道路開闢部分，因目前圍牆及喬木位於道路上，請先洽道路主管機關確認道路興闢方式後，基地內之植栽與人行道布設請配合整體設計，(如:沿建築線設置2.5公尺人行步道再設置1.5公尺喬木帶;沿桂山路請申請單位開闢足寬8公尺道路(依建築線指示圖道路範圍)，設置4公尺人行道〔沿建築線設置1.5公尺喬木、2.5公尺人行步道〕)，並以多向剖面圖說明人行步道、無障礙室外通路、基地內通路、停車空間及建築物等空間高程差，確保人行道斜率皆符合4%規定且與現況公共人行道順平連接，以維護人行安全，並於圖面標註鄰地與基地高程。

- (3) 考量人員於基地行走安全，請規劃人車動線系統，避免人車交織造成共道危險，請於基地內規劃 1.5 公尺寬人行步道並串聯基地內各棟建築物。
 - (4) 本案畸零地及道路截角依建管規定辦理。
 - (5) 本案位於新店山區考量地形、氣候等因素，外牆及圍牆材質請以耐候性材料為主，建築物及庭園景觀夜間照明計畫請避免製造夜間光害影響生態。
 - (6) 請補充說明本案是否涉及屋脊裝飾物審議並依建管規定檢討。
 - (7) 有關垃圾車暫停及存放冷藏空間請依實際使用需求規劃。
 - (8) 請考量消防救災空間，並請提送消防局審查防救災動線。
7. 交通及運輸計畫：
- (1) 建議整合新舊地下停車場出入口行車方向集中於基地同側，請加強中央綠軸帶可視性及可及性。
 - (2) 有關本案是否涉及公有建築物停車位加倍設置部分請釐清。
 - (3) 考量避免汽、機車及大客車停車空間外部化，請說明本案實際使用需求。
 - (4) 有關設置公車停車彎部分，請洽道路及交通主管機關確認設置位置。
 - (5) 請依新北市都市設計審議原則規定車道出入口以 6 公尺以下為原則，請於圖面標註寬度說明。
 - (6) 為考量行動不便使用者之安全，請調整地下層無障礙車位且集中設置並臨靠垂直服務核為原則。
 - (7) 依「新北市都市設計審議原則」規定，車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，應為防滑材質，其色系應與人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差。車道破口之圓弧請以內徑 1.5 公尺設計。
8. 景觀計畫：
- (1) 沿新烏路三段及桂山路側請種植連續性喬木。
 - (2) 植栽部分喬木覆土深度應大於 150 公分，灌木覆土深度應大於 60 公分，地被植物覆土深度應大於 30 公分，並請檢附剖面圖說明。綠化範圍上方設有頂蓋部分，倘已計入建築面積則不得計入綠化範圍檢討。
 - (3) 依「新北市都市設計審議原則」規定人行空間之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲。
 - (4) 本案屋頂設置太陽能光電板部分，請說明管理維護方式，並請於景觀計畫章節補充圖面及檢討計算式。
 - (5) 三時段模擬圖時間有誤請修改。
9. 報告書部分：
- (1) 報告書剖面圖說請補充平面索引圖及方向、面積計算表，檢

討論編排方式請依範本製作。

(2)提案單內容有誤，請確認本案申請內容、戶數、面積、樓層數、適用法規、停車輛數等逐一修正，且本案未申請獎勵，請修正。

(3)本案適用 109 年 11 月 10 日核定「變更臺北水源特定區計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」書，請修正。另請依「土地使用分區管制要點」第 13 條內容檢討，並請詳實回復檢討結果。

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

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

12. 相關單位意見請酌參。

13. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

14. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 110 年 12 月 31 日前辦理續審事宜。

(二)本案經設計單位申請展期至 111 年 1 月 14 日，設計單位於 111 年 1 月 14 日函送都審報告書到府，錄案提請 111 年 2 月 15 日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 經濟部水利署臺北水源特定區管理局意見(書面)：

(1)P. A-2-1_回覆說明文字筆誤請修正「坵塊圖」、「龜山國小」。

(2)P. 5-12-2_消防局核備文件，照片內之桂山路應為 8M。

(3)P. 6-5-2_依據變更臺北水源特定區計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)書(以下簡稱土管要點)第 10 點規定「基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。」。

(4)關於毗鄰新龜山段 316 地號之六筆機關用地(土地所有權屬非台灣電力股份有限公司所有者六筆土地)，若非屬公共設施保留地，建請城鄉局納入第三次通盤檢討，變更使用分

區，以利管用合一。

2. 本府交通局意見(書面)：請檢討公車彎是否有機會調整至出入口左側(基地面向道路左側)較遠處設置另請檢討兩處行穿線之必要性。
3. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，經本局至經濟部水利署之水庫集水區暨自來水水質水量保護區查詢系統查詢旨揭地號土地位於新店溪青潭自來水水質水量保護區內、青潭堰水庫集水區內之粗坑壩水庫集水區範圍。據所附資料載：基地位於本市新店區新龜山段 316 地號土地，基地面積 24,999.49 平方公尺，本案屬既有台灣電力公司訓練所園區，現今擬申請拆除活動中心、警衛室、行政大樓、在職訓練大樓空調機房，興建 1 幢 1 棟地上 4 層地下 2 層共 1 戶之多功能訓練大樓(含警衛室)，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 23 條第 1 項第 1 款第 6 目規定，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)：係屬臺北水源特定區之機關用地，經查詢本科多目標審查程序案件進度表，本案無申請多目標之紀錄。
5. 本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：
 - (1)有關都市計畫法新北市施行細則檢討第 13 點部分，係土地使用分區管制章節，本案建築基地係屬 76 年 2 月 23 日發布實施「臺北水源特定區北勢溪部分(廣興、龜山地區)」細部計畫內機關用地，係屬公共設施用地，應依前開細則第 49 條規定辦理，其土地使用分區管制應依 109 年 11 月 10 日核定實施「變更臺北水源特定區計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案規定辦理。
 - (2)有關附件 8 所提地號土地皆非屬本案申請建築基地範圍。
6. 本府城鄉發展局都市設計科：本案涉及環境影響評估部分請依市府環境保護局意見辦理。
7. 專章檢討：
 - (1)依「新北市都市設計審議原則」第 4 點(略以)：「…汽機車車道於人行空間出入口處應縮減為 6 公尺以下；申請機車數量大於一百部，出入口得以 8 公尺以下設置。倘開發基地有特殊使用需求…，經提送交通影響評估審查同意後，不在此限。」，基地鄰接計畫道路(新屋路三段)尚足寬開闢目前道路寬度約 10 公尺，考量大客車進出基地迴轉半徑大，申請放寬

設置 8 公尺汽機車車道，請併同交通局意見，將停車彎移至基地西側(行穿線之後)設置後，原則同意。

8. 建築計畫：

- (1) 本案位於山坡地範圍，依土地使用分區管制要點第 13 點(略以)：「本地區原始地形平均坡度超過 30% 之土地，不得建築使用，並不計入法定空地。」，相關計算請加註說明。
- (2) 請以多向剖面圖說明人行步道、無障礙室外通路、基地內通路、停車空間及建築物等空間高程差，確保人行道斜率皆符合 4% 規定且與現況公共人行道順平連接，以維護人行安全，並於圖面標註鄰地與基地高程。
- (3) 全區各棟建築物檢討面積、建蔽率、容積率有誤，請確認各棟面積後檢討之。
- (4) 建物外牆材質請以低反射率材質規劃。
- (5) 請補充基地全區排水高程說明，並請說明新舊排水系統銜接方式。

9. 交通及運輸計畫：

- (1) 為考量行動不便使用者之安全，請調整地下層無障礙車位且集中設置並臨靠垂直服務核為原則。
- (2) 本案設置無障礙通路併作為園區內人行通路，考量無障礙人士及園區內人員通行安全，地坪請以硬鋪面形式規劃，請一併修正不可綠化面積計算。
- (3) 有關本案涉及公有建築物停車位加倍設置部分請依規定檢討符合。
- (4) 依「新北市都市設計審議原則」規定，車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，應為防滑材質，其色系應與人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差。車道破口之圓弧請以內徑 1.5 公尺設計。
- (5) 請檢討基地內大客車上下車及行穿線位置適宜性，確保內部動線安全並有利外部動線之順暢性。

10. 景觀計畫：

- (1) 全區景觀透視圖請依案件規劃狀況繪製。
- (2) 本案露臺部分設置 1/2 薄層綠化部分，請確保與女兒牆間有足夠安全距離或調整綠化配置方式，以維護使用安全，請詳實補充景觀剖面圖及導排水計畫以確認植栽配置方式。
- (3) 全區透視圖於車道出入口右側設置地面層機車停車位與配置圖內容不同請確認。
- (4) 本案喬木計算有誤，請確認預計保留、區內移植、新增喬木等數量，以符合法規規定。

11. 報告書部分：

- (1) 提案單內容停車位輛數有誤、土地使用分區管制要點條文內

	<p>容有誤，建築基地面積計算有誤，請修正。</p> <p>(2)修正對照表及對應頁數多有錯誤，請詳實檢討後修正。</p> <p>(3)報告書計畫道路部分請均標示路寬，圖面說明文字請放大，俾利閱讀。</p> <p>(4)本案各樓層空間名稱，請詳實確認後，於相關圖面修改，以符合法規檢討。</p> <p>(5)公路總局函文請移至附件章節。</p> <p>(6)報告書中剖面圖與索引之對應有誤，請修正。</p> <p>(7)多功能綜合大樓地下一層平面圖與報告書不一，請修正。</p> <p>(8)景觀照明計畫及燈具配置圖引用之基地範圍與報告書其他頁面不同，請說明差異。</p> <p>(9)第7章剖面圖請增加索引圖輔助說明剖面位置及方向。</p> <p>12. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則 48 條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。</p> <p>13. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。</p> <p>14. 相關單位意見請酌參。</p> <p>15. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>16. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 111 年 3 月 1 日前辦理核備事宜。</p> <p>(三)本案經設計單位於 111 年 3 月 1 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 111 年 5 月 20 日新北府城設字第 1110383061 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 111 年 6 月 10 日本市 110 年度第 9 次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	國立臺灣藝術大學板橋區大觀段116-1地號等14筆土地有章藝術博物館新建工程	案號	報告案第九案
說明	<p>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。</p> <p>二、設計單位：立建築師事務所 建築師：廖偉立</p> <p>三、申請單位：國立臺灣藝術大學 負責人：陳志誠</p> <p>四、土地使用分區：大專用地(建蔽率40%，容積率240%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上5層，地下2層，鋼筋混凝土及鋼構造，共1戶。</p> <p>(二)建築基地面積：(全校)64,266.99平方公尺 (本案)6,143.84平方公尺</p> <p>設計建築面積：(全校)23,096.32平方公尺 (本案)1,197.92平方公尺</p> <p>設計建蔽率：35.94%≤40%。</p> <p>(三)總樓地板面積：(全校)110,172.28平方公尺 (本案)7,117.03平方公尺</p> <p>設計容積面積：(全校)10,4004.77平方公尺 (本案)6,556.85平方公尺</p> <p>設計容積率：161.83%≤240%(允建上限)</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二層：典藏庫房、辦公室、講堂</p> <p>地下一層：地下廣場</p> <p>地上一層：大廳、微型書店、校史室</p> <p>地上二層：儲藏室</p> <p>地上三至五層：特展區</p> <p>(五)停車空間：應設汽車164輛，實設173輛(自設9輛)。 應設機車157輛，實設184輛(自設27輛)。 應設自行車7輛，實設7輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>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第12點規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)查本案本府前於109年5月15日新北府城設字第1090785713號函都審核備，並經工務局核准領有109板建字第246號建造執照在案。</p> <p>(二)依立建築師事務所說明因工程流標致建造執照逾期故於110年12月23日立字第110016號函申請撤銷原都審核備案件，本府於111年1月4日新北府城設字第1102488165號函同意撤銷。</p>		

(三)本案經設計單位於111年1月11日提送都審報告書到府，錄案提請111年2月15日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，依據所附資料載：基地位於本市板橋區大觀段116-1、117、118、119、119-2、120、121、122、124-1、130、131、134、135、135-4等14筆地號，土地使用分區為大專用地，基地面積6,143.84平方公尺(全校基地面積64,266.99平方公尺)，場址非位於重要濕地，本次申請興建1幢1棟地上5層地下2層1戶之有章藝術博物館新建工程，建築物高度29.20公尺，倘本次申請範圍屬目的事業主管機關原許可之開發範圍內，無擴建工程(擴建(含擴大)係指原已取得目的事業主管機關許可之開發行為，開發單位申請擴增其開發基地範圍)，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第23條規定，則無須辦理環境影響評估。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)：本局原則同意。
3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查本局都市計畫多目標使用列管案件，尚無申請紀錄。
4. 本案建造執照尚未掛件，後續應依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第5點第4項及第5項規定，於都審核備後自收受核備函之日起一年內申請建築執照，如期限屆滿未申請自之次日起失其效力。
5. 法令檢討：
 - (1)請依111年1月14日公告實施之「新北市都市設計審議原則」檢討本案規劃內容。
 - (2)自行車位設置數量應依「新北市都市設計審議原則」第4點規定以法定機車數量百分之十五單層停放設置，現設置之自行車停車位不足。
6. 有關專章檢討部分，本案以曲面斜屋頂型式設計，未能符合「都市計畫法新北市施行細則」第44條規定於屋頂設置二分之一面積以上之綠能設施或設備，爰依「新北市都市設計審議原則」第7點第3項提請屋頂綠化放寬以喬木加倍設置做為替代方案，原則同意。
7. 請補充說明外部人員進出參訪之全區規劃動線。
8. 建築外部景觀設計請提供校園規劃小組意見。
9. 請補充新建建物東側地面景觀照明規劃。
10. 報告書部分：
 - (1)法規檢討表格請參考本府城鄉發展局公告範本表格，請修正。

	<p>(2)部分法規檢討說明錯誤，請修正。</p> <p>(3)屋頂綠化放寬專章請移至報告書第3章，另計算內容錯誤，請修正。</p> <p>(4)停車位數量檢討4-7-2與5-1頁檢討數量不一致，請修正。</p> <p>11.有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第46條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則48條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。</p> <p>12.請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。</p> <p>13.相關單位意見請酌參。</p> <p>14.以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>15.以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於111年3月1日前辦理核備事宜。</p> <p>(四)本案經設計單位於111年2月25日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於111年5月24日新北府城設字第1110367247號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請111年6月10日本市111年度第9次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	合眾建築經理三重區五谷王段 109 地號等 7 筆土地集 合住宅新建工程(第 5 次變更設計)	案號	報告案 第十案
說明	<p>一、申請位置：三重區五谷王段 109、110、111、112、113、114、115 地號等 7 筆土地。</p> <p>二、設計單位：林弘壹建築師事務所 建築師：林弘壹。</p> <p>三、申請單位：合眾建築經理股份有限公司 負責人：顏文澤。</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(重劃)(建蔽率 50%，容積率 240%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 26 層，地下 5 層，鋼筋混凝土構造，共 300 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：5,167.13 平方公尺。 設計建築面積：1,044.87 平方公尺。 設計建蔽率：20.22% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：33,654.47 平方公尺。 設計容積面積：16,419.65 平方公尺。 設計容積率：317.77%(含獎勵容積) ≤ 317.77% [240%*(1+15%+17.4%)](允建上限)。</p> <p>(四) 規模獎勵：1,860.16 平方公尺。(15%) 綜合設計獎勵：2,158.38 平方公尺。(17.4%)</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至五層：防空避難室兼停車空間、停車場空間。 地上一層：門廳、公共服務空間、管委會空間、防災中心。 地上二層至二十六層：集合住宅。 屋突一層至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 278 輛，實設 278 輛。 應設機車 300 輛，實設 300 輛。 應設自行車 97 輛，實設 115 輛 (自設 18 輛)。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段)書」附表三擬定三重(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫土地使用分區管制要點第 15 點規定，本計畫區需經都市設計審議地區。爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一) 本案前經本府 106 年 9 月 25 日新北府城設字第 1070855500 號函核備在案。</p> <p>(二) 本案前經本府 107 年 5 月 4 日新北府城設字第 1070855500 號函，第 1 次變更設計核備在案。</p> <p>(三) 本案前經本府 108 年 1 月 4 日新北府城設字第 1080030200 號函，</p>		

第 2 次變更設計核備在案。

(四)本案前經本府 108 年 7 月 25 日新北府城設字第 1081347178 號函，第 3 次變更設計核備在案。

(五)本案前經本府 108 年 8 月 12 日新北府城設字第 1081462187 號函，第 4 次變更設計核備在案。

(六)本案因申請人變更、綠建築獎勵取消，增加開放空間獎勵容積，總設計容積不變，設計單位於 111 年 1 月 11 日函送都市設計審議報告書到府，提請 111 年 1 月 27 日專案小組審議，決議為本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

1. 本府交通局意見(書面)：本次變更無涉及停車場出入口變動，故就交通部分本局原則同意。
2. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市三重區五谷王段 109、110、111、112、113、114、115 地號等 7 筆土地，基地面積 5,167.13 平方公尺(謄本面積)，興建 1 幢 2 棟地上 26 層地下 5 層共 300 戶之集合住宅，建築物高度 96.4 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。
3. 本府工務局意見(書面)：
 - (1) 公服空間請依工作手冊規定逐條檢討，非為公服空間走廊請勿納入公服空間申請範圍，或是請補充空間使用名稱定義。
 - (2) 特安梯動線不得穿越公服空間，請調整公服空間申請範圍。
 - (3) 梯廳及管委會空間請虛線區隔範圍，容積樓地板面積請依技規規定檢討。
 - (4) 無障礙樓梯迴轉半徑是否不足，請依建築物無障礙設施設計規範補充檢討。
 - (5) 基地設置排氣墩，請依技規第 45 條規定補充檢討，並於圖面補充標示排氣墩高程，釐清是否應計建築面積。
 - (6) 入口雨遮深度超過 2 公尺部分請技建築面積。
 - (7) 陽台外設置 AC 格柵，請依「新北市建築物陽臺外緣裝飾性構造物設計原則」補充檢討，或設置裝飾平板部分請併入陽台面積檢討，AC 格柵高度僅得設置 80 公分，請釐清並修正。
 - (8) 屋突層請依技規補充檢討透空遮牆。
 - (9) 地面 1 層請標示陽台欄杆高度。
 - (10) 屋頂平台僅設置 1 處，其他層應為露臺，平面圖請修正。
 - (11) 屋突 2 層挑空處構造物文字模糊不清，請修正。
4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：查詢土地容積移轉申

請案查詢管理系統，查無容積移轉申請紀錄。

5. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):查本案前已於106年7月13日與本府簽訂鑽石級綠建築容積獎勵協議書在案,本次變更設計內容涉及取消鑽石級綠建築容積獎勵部分,請申請人另函與本科申請終止原核准協議書。

6. 申請實施都市計畫地區建築基地綜合設計獎勵部分:

(1) 開放空間獎勵部分:

A. 廣場式開放空間部分:

a. 廣場式開放空間任一邊寬度應在6公尺以上,本案設置高層緩衝空間範圍兩側開放空間之寬度不符規定,請修正。

b. 廣場式開放空間緊鄰車道旁設置請加強開放性設置,並將車道部分計入管理維護基金計算範圍,汽機車坡道請自廣場式開放空間範圍後留設至少6公尺平地緩衝空間。

c. 為增加廣場式開放空間兩處街角廣場之開放性,請參照前次核准之規劃方式,修正引導人行之硬鋪面配置,以增加開放性。

d. 本案增加廣場式開放空間範圍,但整體開放性降低,並無提供完整可供公眾活動之空間,且走道寬度狹窄,引導性不足,景觀規劃造成多處節點,將整體開放空間切分造成零碎之區塊,請參照配合公園設置之轉角廣場調整整體規劃,以確保開放空間之公益性、開放性及使用性。

e. 基地西側及北側植栽穴之設置請增加穿越之斷點,增加開放性。

f. 請增加建物周圍人行步道之寬度,並配合街道家具設置,以增加公眾使用性。

g. 經查鄰地106地號亦申請沿街及廣場式開放空間,基地西側廣場式開放空間請加大完整可供活動之開放空間,調整植栽穴設置寬度預留串聯鄰地開放空間之可能,避免以大面積植栽穴區隔。

h. 地下室排氣管道請設置於私院之圍牆範圍內,目前設置影響開放空間使用,請修正。

B. 沿街步道式開放空間:8公尺計畫道路設置消防救災空間範圍,仍請依「新北市都市設計審議原則」規定,人行步道以面前道路高程加15公分為基準設置路緣石。

(2) 公共服務空間部分:

A. 具穿越性質之走道、機房、辦公室、管理員室及儲藏等空間,不得計入公共服務空間,標示多功能空間部分及設置走道範圍且涉及特別安全梯動線,請重新規劃公共服務空間範圍。

B. 公共服務空間應檢討公益性及必要性，詳列空間用途，檢附該空間之傢俱、服務設施配置等圖說，標示多功能空間部分不符規定，請修正。

7. 依「新北市都市設計審議原則」建築物應自基地境界線兩側退縮 1.5 公尺部分，請整體以硬鋪面設置並與人行道串連。
8. 屋脊裝飾物部分：依「新北市都市設計審議原則」規定，高度以不超過 6 公尺為原則，並應依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架設置，三分之一以上透空遮牆請自屋突一層樓版面檢討，請修正後續提小組討論。
9. 裝飾柱部分：請依建管規定純裝飾柱寬深度不得大於 1.5 公尺，含結構之裝飾柱寬深度不得大於 2 公尺之規定辦理，請修正。
10. 交通運輸系統部分：
 - (1) 車道於人行道範圍請以增加警示之前提下延續人行道規劃型式，另請以設計手法適度顯示車道範圍之邊界，以確保人行安全，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道一致。請補充車道縱橫兩向剖面說明高程處理方式。
 - (2) 本案依「新北市都市設計審議原則」汽車位折減部分，請全數計入法定車位計算。
 - (3) 垃圾清運動線請考量人行安全調整規劃，避免設置於坡道出入口，並增加警示設施。
 - (4) 請補充周遭道路行穿線位置，並配合規劃開放空間人行動線。
11. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格：
 - (1) 空調室外機設置於陽台外之遮牆、格柵或雨遮等構造物，請逕依建管規定檢討。
 - (2) 本案於單數層外牆露樑除實際結構樑外設置之構造物，請逕依建管規定檢討修正。
 - (3) 考量都市沿河景觀，沿疏洪西路側請調整夜間整體立面照明規劃，美化都市夜景。
12. 景觀部分：
 - (1) 綠化面積請以基地面積扣除實際建築面積，並依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函檢討無法綠化面積後檢討 1/2 以上種植花草樹木，且綠化面積請以不低於前次核准數量設置，目前檢討有誤請修正。
 - (2) 綠覆率檢討應以實設空地計算，不可扣除無法綠化面積，並請以不低於前次核准數值設置，請修正。
 - (3) 透水面積請以不低於前次核准數量設置，請修正。
 - (4) 喬木設置數量請以不低於原核准數量 114 棵設置。
 - (5) 沿街植栽穴於鄰地界線處請留設 1.5 公尺硬鋪面，以利後續連接。

- (6) 地面層開挖範圍喬木植栽穴請補剖面確認覆土深度達 1.5 公尺，請修正。
- (7) 景觀高燈請配合公有人行道路燈設置，並請增加開放空間範圍之高燈設置以增加使用性。
- (8) 車道出入口出請增加高燈以維人行安全，並請增加警示設施。
- (9) 屋頂綠化面積請以不低於原核准 356.43 平方公尺設置。
- (10) 請加強基地整體導水排水設置，並於開挖範圍外之植栽穴增加下凹式設計。
- (11) 請取消沿地界線設置之照樹燈，避免影響鄰地。

13. 報告書部分：

- (1) 目錄請詳列變更差異表。
- (2) 變更差異表請增列建築物高度變更內容。
- (3) 原核准圖面請清晰檢附並清楚標示。
- (4) 請檢附建築面積計算圖。
- (5) 法規檢討請確實檢附附表附圖。
- (6) 屋脊裝飾物三分之一以上透空遮牆請以各向立面分別檢討符合規定。
- (7) 請套繪鄰地開放空間及景觀配置圖。
- (8) 景觀圖面地面層及屋頂層部分，請確實檢討及補充多處斷面剖面圖(以比例 1/100 呈現)，並包含建築間、地下室與鄰地之間關係，另標示覆土、高程、樹種、設施物高程、境界線、空間名稱及法定退縮範圍等圖說。
- (9) 規約請依報告書範本，僅需檢附其他約定事項。

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. 涉及都市計畫法新北市施行細則 48 條部分，請依本府城鄉發展局都市計畫科意見辦理。

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

18. 相關單位意見請酌參。

19. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

20. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 111 年 2 月 21 日前辦理續審事宜。

(七) 設計單位於 111 年 2 月 21 日函送都市設計審議報告書到府，提請 111 年 3 月 18 日專案小組審議，決議為本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府交通局意見(書面)：本次變更無涉及停車場出入口變動，故就交通部分本局原則同意。
2. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，審查意見業於111年1月22日新北環規字第1110152265號函復在案。
3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，查無容積移轉申請紀錄。
4. 申請實施都市計畫地區建築基地綜合設計獎勵部分：
 - (1) 開放空間獎勵部分：
 - A. 廣場式開放空間部分：
 - a. 廣場式開放空間任一邊寬度應在6公尺以上，請修正。
 - b. 廣場式開放空間範圍東西兩側端點請留設延伸至開放空間邊緣之人行步道以利鄰地後續串聯開放空間，並請增加街道家具之設置，配合種植喬木增加遮蔭性，以增加公眾使用性。
 - c. 考量沿疏洪西路側廣場式開放空間對外之適用性，與旁側車流之噪音，請適度增加硬鋪面範圍，並整合街道家具設置，確保與公有人行道之動線連結。另請就上開因素合理規劃。
 - d. 地下室開挖範圍之植栽穴請以地下室頂板整體完整降板處理，以確保喬木覆土寬度及深度符合1.5公尺以上之規定。
 - B. 沿街步道式開放空間：為確保後續連接，車道旁鄰地界線處請標示沿街步道式開放空間之延續設置。
 - (2) 公共服務空間部分：公共服務空間應檢討公益性及必要性，詳列空間用途，檢附該空間之傢俱、服務設施配置等圖說，且不得為具穿越性質之走道，標示交誼廳部分請修正規劃方式，以符空間用途。
5. 依「新北市都市設計審議原則」建築物應自基地境界線兩側退縮1.5公尺部分，請整體以硬鋪面設置並與人行道串連，請取消範圍內門扇之設置，並補充排水設施詳圖，確保後續人行通行銜接之可能性。
6. 屋脊裝飾物部分：依「新北市都市設計審議原則」規定，高度以不超過6公尺為原則，並應依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架設置，原則同意。
7. 裝飾柱部分：請依建管規定純裝飾柱寬深度不得大於1.5公尺，含結構之裝飾柱寬深度不得大於2公尺之規定辦理，本案裝飾柱無放寬請刪除專章頁面。
8. 景觀部分：
 - (1) 請確實標註本案景觀各處及鄰地高程，確認與鄰地順平，另有關本案圍牆規劃，請確認不得高出周邊高程超過1.2公尺，南側私院與鄰地界1.5公尺退縮部分鄰接之綠帶請勿設

- 置高出地面之樹圍石及花台。
- (2) 綠覆率檢討母數應以實設空地計算，不可扣除無法綠化面積，且以不低於前次核准數值設置。
 - (3) 綠化面積請以基地面積扣除實際建築面積，並依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函檢討無法綠化面積後檢討 1/2 以上種植花草樹木，且綠化面積請以不低於前次核准數量設置，請修正計算內容。
 - (4) 為考量與鄰地之界面順平，於鄰地界線處請以 1.5 公尺硬鋪面留設。
 - (5) 廣場式開放空間範圍沿建築物周邊設置之人行步道及沿地界線 1.5 公尺退縮部分，請配合增設景觀高燈，以增加上開範圍夜間之使用性。
9. 建築物立面之空調室外機應遮蔽美化。
 10. 空調室外機設置於陽台外之遮牆、格柵或雨遮等構造物及單數層外牆露樑除實際結構樑外設置之構造物，請逕依建管規定檢討。
 11. 報告書部分：
 - (1) 地面一層灌木圖例請與植被範圍清楚區分。
 - (2) 防救災計畫請依報告書範本以 1-2 頁載明，檢附核定表及配置圖。
 - (3) 基地排水章節請補充排水設施詳圖。
 - (4) 必要檢討項目無變更僅需檢附原核准頁面。
 - (5) 公寓大廈管理規約請整併原核准部分，有關變更部分請與原核准其他事項部分左右頁對照。
 - (6) 請確實套繪基地對側公園配置，並標示行穿線位置。
 - (7) 景觀圖面地面層及屋頂層部分，請確實檢討及補充多處斷面剖面圖(以比例 1/100 呈現)，並包含建築間、地下室與鄰地之間關係，另標示覆土、高程、樹種、設施物高程、境界線、空間名稱及法定退縮範圍等圖說。
 12. 本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。
 13. 本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議抵觸。
 14. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則 48 條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。
 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。

	<p>17. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>18. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於111年4月1日前辦理核備事宜。</p> <p>(八)本案經設計單位於111年4月1日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於111年5月26日新北府城設字第1110624901號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請111年6月10日本市111年度第9次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	築悅開發建設新莊區和平段565地號等8筆土地住宅大樓新建工程	案號	報告案 第十一案
說明	<p>一、申請位置：新莊區和平段565、566、566-1、567、568、569、570、583地號等8筆土地。</p> <p>二、設計單位：呂建勳建築師事務所 建築師：呂建勳</p> <p>三、申請單位：築悅開發建設股份有限公司 負責人：陳瑋鋼</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率50%，容積率300%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上24層，地下5層，鋼筋混凝土構造，共206戶。</p> <p>(二)建築基地面積：2,166.42平方公尺。 設計建築面積：1,082.99平方公尺。 設計建蔽率：49.98%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：22,199.44平方公尺。 設計容積面積：11,147.84平方公尺。 設計容積率：514.57%(含獎勵容積)≤514.57%。 〔300%*(1+40%+31.52%+40%+12%)〕(允建上限)。</p> <p>(四)危老獎勵：2,599.70平方公尺(40%)</p> <p>(五)容積移轉面積：2,048.89平方公尺(31.52%) 新莊區和平段565地號：1,812.83平方公尺(40%)。 新莊區和平段566地號等7筆土地：236.06平方公尺(12%)。</p> <p>(六)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。 地上二至二十四層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(七)停車空間：應設汽車152輛，實設152輛。 應設機車206輛，實設206輛。 應設自行車85輛，實設85輛。</p> <p>(八)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依「都市計畫法新北市施行細則」第45條規定：申請容積達基準容積之1.5倍以上之建築基地者，應先經新北市都市設計審議委員會審議後方得申請建造執照。爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過： (一)本案設計單位於110年12月30日提送都審報告書到府，提請111年1月26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)本案規劃206戶住宅及店鋪，汽車位僅152輛，應再檢討滿足</p>		

1 戶 1 車位或評估衍生需求設足。

- (2) 店鋪請分別檢討規劃臨停接送車位及店鋪裝卸貨車位。
- (3) 住宅請考量短時臨停物流停車空間。
- (4) 請確認昌盛街(4M 人行步道)是否可供車輛行駛。
- (5) 無障礙汽機車位請應臨近梯廳避免穿越車道設置。
- (6) 本案已達提送交評門檻，請提送交評至本局審查。

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: 基地位於本市新莊區平段565、566、567、566-1、567、568、569、570、583地號8筆土地, 基地面積2,166.42平方公尺, 場址非位屬重要濕地, 興建1幢1棟地上24層地下5層共206戶之集合住宅, 建築物高度84.90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. 本府工務局意見(書面):

- (1) 空間名稱確認(地主戶)。
- (2) 細則土管各條應詳實檢討。

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 經查詢土地容積移轉申請案件管理系統, 新莊區和平段565地號前經新北市政府108年4月19日新北府城開字第1080661326號函核准容積移轉, 得移入接受基地容積為1,812.82平方公尺(距離捷運系統用地500公尺範圍內); 另查新莊區和平段566地號等7筆土地前經新北市政府110年8月13日新北府城開字第1101485796號函核准容積移轉, 得移入接受基地容積為236.06平方公尺(距離捷運系統用地500公尺範圍內)。

5. 容積移轉:

- (1) 查本案原建築基地(新莊區和平段565地號)領有建造執照108建00109號並採舊制容積移轉1,812.83平方公尺(40%)申請在案但未開發, 本案因擴大基地法令適用日從新申請建造執照並辦理都市設計審議。
- (2) 有關容積移轉部分, 採舊制申請容積移轉部分, 請提出具體環境友善方案, 目前無檢附。另倘全案依108年9月18日都市設計審議原則第5點第1項第1款:「申請容積移轉案件, 依下列規定辦理:「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」辦理, 請以一宗建築基地檢討辦理新制容移評點。
- (3) 本案申請容積移轉(31.52%, 2,048.89平方公尺), 惟基地面前道路僅8公尺及4公尺人行步道, 興建地上24層及地下5層並申請危老獎勵40%, 考量環境容受力及建築量體對周邊環境之影響, 是否應依容積量體評定原則評估本建築基地, 請本府城鄉發展局開發管理科表示意見。

6. 由於本案未提出容積移轉友善方案, 故下列公共開放空間意見供參, 俟本案配合友善方後調整配置後再予討論:

- (1) 基地東西側8公尺道路(福壽街99巷15弄、昌盛街103巷15

弄)，請沿建築線退縮 4 公尺建築，並沿建築線設置 1.5 公尺植栽帶及 2.5 公尺人行步道。

- (2) 有關基地南側昌盛街為都市計畫 4 公尺人行步道僅供人行使用，本案基地內以危老退縮 2 公尺作為車行使用部分(報告書 6-2-2 剖面圖)，不符都市計畫人行步道使用規定，請釐清修正，倘仍有車行需求考量日後管養機制應循都市計畫等相關程序辦理都市計畫變更為道路。
- (3) 基地面臨兩條道路轉角處應留設街角廣場，請整體規劃街角空間、街道家具及植栽配置等，該空間與街道相銜接之處須順平無高差。
- (4) 依「新北市都市設計審議原則」規定，建築線退縮設計人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平無高差處理且應考量無障礙動線及橫向坡度以不大於 4% 為原則，景觀配置圖、排水圖請標示人行步道、車道與鄰地之相對高程及本案絕對高程位置，檢討並符合規定。
- (5) 依「新北市都市設計審議原則」車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，應其色系應與人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差，並檢附相關剖面圖檢討以符合規定。
- (6) 基地北側為基地內現有通路，故請設置 1.5 公尺人行通道栽。另考量人行步道空間品質及遮蔭，昌盛街人行步道請增植喬木。

7. 交通規劃：

- (1) 本案汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間(沿建築線退縮 4 公尺)之間應留至少 6 公尺平地緩衝空間。
- (2) 請依「新北市都市設計審議原則」規定設置垃圾、裝卸及臨停車位，該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。

8. 有關本案開挖率依「都市計畫法新北市施行細則」第 37 條第 2 款：「經本府核准拆除重建之都市計畫範圍內危險及老舊建築物或高氣離子鋼筋混凝土建築物，得依原開挖率或原開挖面積重建。」部分，請檢附本府核准危老認定函及原始開挖率認定文件。

9. 本案申請危老獎勵及容積移轉，為避免建築量體過大，有關本案於車道上方設置階梯式景觀造景部分，請移除設置。

10. 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，續提請討論。

11. 依「新北市都市設計審議原則」第 3 點規定：公眾使用之人行步道及綠帶請設置高燈，不得設置投射燈。

12. 報告書部分：

- (1) 本案法令適用日(依報告書所載擴大建築基地建造執照申請日 109 年 12 月 28 日)請以本府 108 年 9 月 18 日發布實施「新北市都市設計審議原則」檢討。
- (2) 請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」附

表三目錄排列並依範本製作報告書。

(3) 開放空間管理維護基金檢討有誤，請修正。

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

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

15. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

16. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於111年2月18日前辦理都審事宜。

(二) 本案設計單位於111年2月18日提送都審報告書到府，提請111年3月17日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

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

2. 本府交通局意見(書面): 交通部分，本局原則同意。

3. 本府工務局意見(書面):

(1) 管委會空間不得兼避難路徑。

(2) 高層緩衝空間請檢討是否符合技術規則 232 條規定。

(3) 陽台請依新北市建築物陽臺外緣裝飾性構造物設計原則檢討。

4. 本府養護工程處意見(書面): 申請基地退縮做為道路範圍，倘經審議決議仍需由公部門養護，建請依下列說明事項辦理：

(1) 申請基地退縮做為道路之後續管理維護部分，請實施者依「市區道路及附屬工程設計規範」施作道路，該道路工程經權責機關審查通過、實施者施作完成及依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」繳納保固保證金後，由權責機關邀集養護工程處及區公所辦理移交及接管會勘，後續由區公所負責管理維護。

(2) 移交時應檢附移交總表、竣工書圖及保固切結書。

(3) 移交時請檢附道路及附屬設施 SHP 檔，如有移接管線(五大管線)請附 GML 檔，以利日後建檔。

(4) 退縮供道路使用範圍地下不可有結構物。

(5) 退縮道路供不特定公眾通行使用部分無法於土地(建物)登記簿中加註，但可於土地參考資訊檔中註明，後續請權責機關將申請加註事項資料提供，逕向地政機關申請登錄。另該退縮供道路使用範圍如無法辦理地籍分割，則應於土地參考資訊檔中清楚標示應供公眾通行之範圍。

5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 經查詢土地容積移轉申請案件管理系統，前經新北市政府108年4月19日新北府城開字第

1080661326號含核准容積移轉，可移入容積為之容積為1,812.82平方公尺(已達接受基地基準容積40%之上限，距捷運系統用地500公尺範圍內，超出部分無償捐贈)。

6. 容積移轉：

(1) 查本案原建築基地(新莊區和平段 565 地號)領有建造執照 108 建 00109 號並採舊制容積移轉 1,812.83 平方公尺(40%)申請在案但未開發，本案因擴大基地法令適用日重新申請建造執照，並辦理都市設計審議，有關前次決議本案應以一宗建築基地檢討辦理新制容積移轉或是採舊制容積移轉請提出具體環境友善方案部分，本案申請容積移轉(31.52%, 2,048.89 平方公尺)，採舊制容積移轉提出環境友善方案如下，原則同意，其中贈捐公益設施部分，逕循市府審查結果辦理，授權作業單位依下列意見審視。

- A. 東西 2 側自危老獎勵退縮 2 公尺後再退縮 2 公尺人行開放空間。
- B. 南側自基地內現有通路再退縮 3.5 公尺人行開放空間。
- C. 本案依「都市計畫法新北市施行細則」第 48 條申請捐建公益設施，捐贈市府約 75 坪公益設施(不申請獎勵)作為容積移轉友善方案。

(2) 公益性設施應依「新北市都市設計審議原則」第 4 點下列規定檢討：

- A. 捐贈公益性設施應設置獨立出入口，其用途及規模需先經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意。
- B. 捐贈公益性設施應一併捐贈附屬停車空間，並設立獨立連通樓、電梯可供通行，該停車空間不另計獎勵，其數量依建築技術規則或該都市計畫規定檢討，取其大值，未達整數部分應設置一輛。
- C. 公益性設施樓層高度應不低於 3.6 公尺為原則。

(3) 有關申請單位於 111 年 3 月 7 日向本府教育局申請捐贈公益設施部分，依本府「新北市政府財務收支及公有建築聯審小組」同意內容及處理方式辦理。

(4) 有關南側(臨昌盛街)自基地內現有通路再退縮人行開放空間部分，考量本案 3 側人行步道串聯性，臨昌盛街設置沿街人行步道部分，請設置 1.5 公尺植栽帶及 2 公尺以上人行步道。

7. 公共開放空間部分：

(1) 有關基地臨昌盛街以建築線指示圖內容基地內現有通路維持既有鋪面型式辦理，並自基地內現有通路再退縮人行步道。

(2) 本案申請危老獎勵及容積移轉，為避免建築量體過大，對北側基地內通路產生壓迫感，車道上方設置階梯式景觀造景部分，請以高度 1.2 公尺以下為限設置。

(3) 有關昌盛街及福壽街 99 巷 15 弄街角廣場街道，街道家具設置須考量人行動線順暢性，並請設置 2 處開放空間告示牌。

(4) 有關本案開放供公眾通行開放空間，涉及維管界面及權責部

	<p>分，開發單位應於住戶管理規約及住戶銷售契約載明，並列入產權移轉交代事項，讓住戶知悉執行。</p> <p>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6點規定檢討，檢附結構技師簽證，且高度以不超過6公尺為原則，並依建管規定檢討透空率，原則同意。</p> <p>9. 報告書部分：</p> <p>(1) 本案汽車法車數量有誤，應為152輛，請修正。</p> <p>(2) 請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」附表三目錄排列並依範本製作報告書。</p> <p>10. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則46條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則48條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。</p> <p>11. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。</p> <p>12. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>13. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於111年3月31日前辦理都審核備事宜。</p> <p>(三) 本案案經設計單位申請核備展延至111年4月14日，並於111年4月7日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於111年5月27日新北府城設字第1110652002號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請111年6月10日本市110年度第9次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	鼎安能源三重區中興段 950、942 地號等 2 筆土地廠房 新建工程(第 2 次變更設計)	案號	報告案 第十二案
說明	<p>一、申請位置：三重區中興段 950、942 地號等 2 筆土地。</p> <p>二、設計單位：趙志元建築師事務所 建築師：趙志元</p> <p>三、申請單位：鼎安能源股份有限公司 負責人：林豐基</p> <p>四、土地使用分區：乙種工業區(再發展區)(建蔽率 60%，容積率 140%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 2 層、地下 0 層，鋼構架、輕鋼構造，共 1 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：1,757.9 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：395.1 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：22.5% ≤ 60%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：308.09 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：336.53 平方公尺。</p> <p>設計容積率：19.1% ≤ 140% (法定上限)</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地上一層：儲藏室、守衛室、液化石油氣容器儲存室、機房及防空避難室。</p> <p>地上二層：儲藏室。</p> <p>(五) 停車空間：應設汽車 5 輛，實設 5 輛。 應設機車 5 輛，實設 6 輛(自設 1 輛)。 應設自行車 2 輛，實設 2 輛。</p> <p>(六) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「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 點申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一) 本案前經本府 108 年 9 月 27 日新北府城設字第 1081617887 號函同意核備在案。</p> <p>(二) 本案前經本府 109 年 8 月 18 日新北府城設字第 1091388539 號函，第 1 次變更設計核備在案。</p> <p>(三) 本案因平面配置調整調整，設計單位於 109 年 3 月 9 日函送都市設計審議修正報告書到府，提請 109 年 3 月 30 日專案小組審查，決議為本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。</p> <p>1. 本府經濟發展局意見(書面)：</p> <p>(1) 依據經濟部 104 年 2 月 2 日經授能字第 10402001310 號函略以，一般家用鋼瓶裝液化石油氣之「安全管理、土地使</p>		

用分區、營建管理」等業務項目之中央目的事業主管機關為內政部，而「一般經濟交易行為」之中央目的事業主管機關為經濟部。

- (2) 承上，本局權管之業務項目為鋼瓶灌裝重量是否符合標準值，即經濟部所稱之一般經濟交易行為，尚非儲存室、附屬空間使用等事項之認定。
2. 本府交通局意見(書面): 變更後A棟前無障礙汽車停車位人車交織，請重新檢討。
3. 本府環境保護局意見(書面): 涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市三重區中興段950、942地號等2筆土地，基地面積1,757.9平方公尺(謄本面積)，興建3幢3棟地上3層地下1層共1戶之廠房，建築物高度9.34公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第3、26條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。
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及工業區總量管制查詢系統，查無容積移轉及工業區總量管制申請紀錄。
5. 建築規劃部分：
- (1) 本次變更A棟空間用途為儲藏室，請確認使用用途符合乙種工業區容許使用，並依建管規定修正。
- (2) 本案建築面積減少，建築面積計算圖請參照地面一層平面圖之比例檢附，套疊計算範圍，詳列計算式以利檢核，另請依「建築技術規則」清楚標示並計算總樓地板面積。
- (3) 請依報告書範本於平面圖確實標註變更位置並說明，建築面積表請標示變更前後空間名稱對照，標明變更內容。
6. 專章檢討部分：防爆牆專章部分，本案屬可燃性高壓氣體儲存場請於平面圖確實標示安全距離，以利檢核。另沿街之圍牆請依「新北市都市設計審議原則」檢討透空率。
7. 景觀部分：
- (1) 基地排水及高程請依現況實測圖標示面前道路及基地周邊高程，並確實標註基地內高程以順平設置，請補充多向景觀剖面圖說明本案基地與重新路5段及環漢路1段之高程差處理方式，確保人行道橫向坡度以小於4%設置。
- (2) 為避免降水直接排入地區公共排水溝，請將排水系統先納入雨水滯洪池後再排入公共排水溝，並請補充排水設施剖面說明。
- (3) 有關屋頂綠化部分依「新北市都市設計審議原則」檢討，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，請補充說明A棟屋頂投影面積變更原因，

及斜屋頂面積比例檢討。

8. 交通運輸系統部分：

- (1) 本案調整無障礙車位設置位置，請考量無障礙動線方便使用，並應避免與垃圾車暫停車位車輛進出動線交織，請修正無障礙車位配置方式。
- (2) 垃圾裝卸車位請考量清運操作動線整體規劃，請於垃圾清運計畫章節補充說明並配合修正。
- (3) 機車停車位編號5、6，請確認前方機車車道符合「新北市建築物機車停車空間設置要點」規定。

9. 報告書部分：

- (1) 封面提請放寬事項請依原核准標示。
- (2) 原核准會議紀錄請正確檢覆函文及相關內容。
- (3) 報告書頁首案名標示有誤，請修正。
- (4) 變更差異表部分：
 - A. 辦理經過請詳標含歷次都審及申請建造執照歷程。
 - B. 總樓地板面積數值有誤，請修正。
 - C. 面積計算單位請正確標示。
 - D. 變更差異請依報告書範本詳列必填項目，並依變更重點增加變更項目於後。
- (5) 建築面積表實設空地計算有誤，請修正。
- (6) 請確認都市計畫圖本案基地位置正確標示。
- (7) 本次檢附報告書內容請確實依本次變更項目內容標示於圖面說明，倘未涉及變更，因底圖配合變更內容更新圖說頁面部分，請於該頁面報告書加註「配合變更內容底圖更新，本次變更內容詳報告書頁數。」。
- (8) 現況照片請依報告書範本標示近3個月內拍攝日期。
- (9) 綠化檢討列舉算式有誤，請修正。
- (10) 本次變更部分，報告書內容請依報告書範本以紅色字體說明及框選標示，以利審閱。

10. 本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。
11. 本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議抵觸。
12. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則46條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則48條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。
13. 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

	<p>事項。</p> <p>14. 相關單位意見請酌參。</p> <p>15. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>16. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於111年4月13日前辦理核備事宜。</p> <p>(四) 本案經設計單位於111年4月13日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於111年5月27日新北府城設字第1110697668號函先行同意核備在案。</p> <p>八、 以上提請111年6月10日本市111年度第9次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

(1)地上 3 至 15 層集合住宅單元平面圖 A7-A10 戶居室無對外開窗，請釐清並依建管規定檢討採光、通風。

(2)汽機車坡道斜率、高程及坡道淨高請補充檢討。

12. 報告書部分：

(1)本案歷經駁回本次屬第 1 次專案小組，請於附件補充駁回前之歷次專案小組會議紀錄。

(2)修正對照回應表頁碼標示有誤，請修正。

(3)報告書請依公告範本製作及檢附資料，非都審報告書內容請酌刪。

(4)有關配置圖及高程系統圖說，請加以補充及標示鄰地、道路及全區高程。

(5)請補充橫向坡度、車道橫向剖面及縱向剖面圖。

(6)建築平面圖請補充標示柱位線及尺寸。

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

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

17. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 111 年 2 月 16 日前辦理續審事宜。

(二)本案設計單位於 111 年 2 月 15 日函送都審報告書到府，提請 111 年 3 月 9 日專案小組審議。決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府環境保護局意見(書面): 涉及環境影響評估部分，依據所附資料載: 基地位於本市五股區成州段 54、55、56 地號等 3 筆土地，基地面積 3,508.67 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 15 層地下 4 層共 227 戶之集合住宅，建築物高度 49.95 公尺，倘基地非位屬重要濕地，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

2. 本府交通局意見(書面): 涉及交通部分，本局原則同意。

3. 本府工務局意見(書面): 經協助檢視本次卷附報告書，倘經建築師確認依建築法及建築技術規則相關規定辦理，避免於建造執照審查階段與核准內容不一致情形，既經設計建築師簽證說明在案，

本局原則無意見。

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見（書面）：前於 110 年 12 月 13 日新北府城開字第 1102359728 號准予容積移轉在案，申請移入容積為 2,806.93 平方公尺，已達接受基地基準容積 40%之上限（2,806.93 平方公尺，屬整體開發地區，非屬山坡地範圍）。
5. 有關本案容積上限規定部分，原法令適用日為 109 年 6 月 18 日並依都市計畫 99 年 9 月 13 日發布實施之「變更五股都市計畫（洲子洋地區）細部計畫（配合市地重劃及調整土地使用分區管制要點）」規定檢討，獎勵面積及容積移轉之總和不得超過基地面積乘以容積率之 50%。後於 110 年 10 月 22 日專案小組，將原法令適用日為 109 年 6 月 18 日變更為 109 年 12 月 16 日並經本府工務局確認與建造執照申請書原卷一致，並改以依 109 年 12 月 11 日發布實施之「變更五股都市計畫（洲子洋地區）細部計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）」檢討部分請依本府城鄉發展局都市計畫科 110 年 6 月 29 日新北城都字第 1101198076 號函說明：「109 年 12 月 11 日發布實施之『變更五股都市計畫（洲子洋地區）細部計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）』案其無容積獎勵上限特殊規定，故容積獎勵及容積移轉上限應分別依施行細則規定及相關法令規定辦理。又個別基地建築開發仍應以所涉及適用時點之法令進行檢討。」，故請依其土地使用分區管制要點確實檢討並補充上開函文。
6. 開放空間獎勵：本案將原廣場式開放空間調整為沿街步道式開放空間，並依前次會議決議調整街角廣場及車道旁開放空間，惟考量與鄰地開放空間之延續，請至目前規劃沿街開放空間後再留設 2.5 公尺以上人行步道，並規劃留設雙排植栽綠帶及人行步道空間，另車道緩衝空間請配合至人行空間後設置。
7. 屋脊裝飾物部分依「新北市都市設計審議原則」規定，屋脊裝飾物高度以不超過 6 公尺並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，於專章補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並應依建築技術規則檢討 1/3 以上透空遮牆及 2/3 以上透空立體構架設置，惟有關本次屋脊裝飾物於框架內規劃懸掛式造型格柵，考量後續維護管理，請取消框架內過多裝飾性格柵設計，修正後原則同意屋脊裝飾物高度以 6 公尺以下設置。
8. 景觀計畫：
 - (1) 景觀剖面圖請依「新北市都市設計審議原則」規定補充標示開放空間斜率並檢討橫向坡度不得大於 4%。
 - (2) 請補充車道出入口之橫向及縱向剖面，並應與人行步道順平處理，以利人行通行，另請加以標示全區高程。
9. 有關「淡水河洪水平原管制辦法」及「淡水河洪水平原二級管制區內建築物等核定基準」一、二樓同一戶規定部分請依規定檢討，

後續並依建管及水利主管機關規定執行。另二樓之使用用途部分請依都市計畫規定之使用用途申設。

10. 報告書部分：

- (1) 本案業經本府 111 年 1 月 14 日新北府城設字第 1110086202 號函駁回在案，故有關駁回前之歷次會議紀錄請放置於報告書附件頁面供參。
- (2) 法規檢討土地使用分區管制要點第 7 點檢討有誤，請修正。
- (3) 平面圖於基地西側檢討退縮防火間隔 3 公尺部分，請逕依建管規定辦理請刪除。
- (4) 基地照片請依都審報告書範本標註拍攝日期、道路寬度、高程及公有人行步道等公共設施。
- (5) 全區街廓配置圖請補充標示法訂退縮說明。
- (6) 立面圖之招牌請逕依建管規定檢討，文字標示請刪除。
- (7) 地下層平面圖停車空間請補充高程，以利檢視。

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

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

13. 相關單位意見請酌參。

14. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

15. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 111 年 3 月 23 日前辦理核備事宜。

八、以上提請 111 年 6 月 10 日本市 110 年度第 9 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	新竹物流八里區臺北港段 16、16-1、16-2 地號等 3 筆土地物流中心新建工程	案號	報告案第十四案
說明	<p>一、申請位置：八里區臺北港段 16、16-1、16-2 地號等 3 筆土地。</p> <p>二、設計單位：大矩聯合建築師事務所 建築師：白肇亮</p> <p>三、申請單位：新竹物流股份有限公司 負責人：許育瑞</p> <p>四、土地使用分區：第二種產業專用區(建蔽率 50.0%，容積率 300.0%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 3 層，地下 1 層，鋼骨構造，共 1 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：19,019.94 平方公尺。</p> <p>(三)設計建築面積：9,463.51 平方公尺。 設計建蔽率：49.76% ≤ 50.0%。</p> <p>(四)總樓地板面積：20,186.33 平方公尺。 設計容積面積：19,649.75 平方公尺。 設計容積率：103.31% ≤ 300%。(法定上限)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層：物流倉庫(機械室)。</p> <p>地上一層：物流倉庫(梯廳、物流倉庫、附屬守衛室)。</p> <p>地上二層：物流中心(附屬辦公室、物流倉庫)。</p> <p>地上三層：物流中心(梯廳、物流倉庫)。</p> <p>屋突一~二層：樓梯間、機械室。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 71 輛，實設 71 輛。 應設機車 71 輛，實設 96 輛(自設 25 輛)。 應設自行車 11 輛，實設 11 輛。 裝卸車位 5 輛，實設 5 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「變更臺北港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)書第 15 點應先經都設會依「新北市都市設計審議原則」及「臺北港特定區都市設計準則」審議通過後始得發照建築，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過： (一)本案設計單位於 111 年 1 月 3 日函送都審報告書到府。錄案提請 111 年 1 月 28 日專案小組審議，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。 1. 本府工務局意見(書面)： (1)有誤部分如下：</p>		

- A. 一層平面圖應以紅底標示建築面積範圍檢討。
- B. 請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。
- C. 二層平面圖網格狀空間為何，請以建築圖學表示並標明空間名稱俾利檢視。

(2)提醒事項如下：

- A. 陽台外緣裝飾性構造物請依本局工作手冊、新北市建築物陽臺露臺外緣裝飾性構造物設計原則檢討，並請標扶手高度。
- B. 2. 建築物外牆裝飾柱請依本局工作手冊檢討。
- C. 3. 請確認樓地板面積、建築面積、容積樓地板面積等。

2. 本府交通局意見(書面)：

(1)車輛進出動線應依道路標誌(線)管制規定行進，採右進右出動線，有關出入口寬度請修正動線及補充進出基地最大車型軌跡，如確屬因應大型車輛進出則放寬出入口寬度，本局原則同意，惟請再檢討二出入口之必要性，應考量整合一處，並加強出入口進出警示、專人指運及行人穿越等安全設施。

(2)機車放寬地上一層停放，本局無意見。

(3)請核實檢討員工停車需求設足。

(4)基地內車道寬度請標示，並避免車輛與行人動線交織。

3. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地面積 19,019.94 平方公尺，場址非位屬法定山坡地、重要濕地、臺灣沿海地區自然環境保護計畫所劃設之自然保護區，興建 2 幢 3 棟地上 3 層地下 1 層共 1 戶之物流中心，建築物高度 19.02 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、31 條規定，無須實施環境影響評估。惟倘位屬臺灣沿海地區自然環境保護計畫所劃設之一般保護區，則日後申辦工廠登記時，其規模已達上開認定標準第 3 條規定，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. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：有關喬木種植數量請依 109 年 11 月 20 日「變更臺北港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」第 17 點之規定核實檢討。

6. 專章檢討：

(1)依「新北市都市設計審議原則」第 4 條(略以)：「…汽機車車道寬度於人行空間出入口處應縮減為六公尺以下；申請機車數量大於一百部，出入口得以八公尺以下設置。倘開發基地有特殊使用需求(如：廠房、大型商場等)，經提送交通影

響評估審查同意後，不在此限。」，本案於沿商港五路側設置 16 公尺寬車道出入口，請將警衛室於槽化島區域配合車道動線規劃，並詳標最大型車輛進出軌跡之相關尺寸，另加強警示標示以確保不產生入口區動線交織影響進出安全，續提討論。

(2) 依「新北市都市設計審議原則」第 4 條(略以)：「每一宗基地以設置一處車道出入口為原則。但停車位數量超過五百部、基地面積超過一萬平方公尺或有本點第五款第二目情形者，不在此限…」，查本案基地為 19,019.94 平方公尺，現規劃兩處車輛進出口，一處為 16 公尺、一處為 8 公尺，請配合交通局意見整合一處為規劃，倘仍規劃兩處車道出入口，請補充說明設置必要性，續提討論。

7. 建築計畫：

(1) 有關建築物立面與量體處理部分，請檢討「新北市新莊都市計畫(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」，請整合開口與室內機能關係，加強立面設計之開口比例、分割、細部等處理，外觀材料部份請加強說明耐候性，抗鹽害、耐蝕性。請檢附外觀材質圖片說明。

(2) 請說明基地內建築物到商港五路出入口之人行動線，避免與車行動線重疊。另車道穿越人行空間，其鋪面規劃及高程應與相鄰人行空間一致，請補充檢討人行空間車道橫向剖面。

(3) 請依「新北市都市設計審議原則」規定建築物應自基地境界線退縮淨寬 1.5 公尺以上建築，退縮範圍內應以淨空設計，不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、柱、樑及台電配電場所等構造物，請修正。

(4) 請於各樓層之空間、人行步道、車道等空間標註高程，以確保各界面之順平處裡。

(5) 一樓設置垃圾暫存區考量環境維護請予以妥善圍蔽，且垃圾車暫停車位不得設置於車道內，影響車輛行進安全，請改設他處。

(6) 有關涉及「建築技術規則」衛生設備數量、防火區劃、避難逃生、裝卸車位等請依建管規定檢討符合。

(7) 本案設置隔柵，逕依建管規定檢討。

(8) 請補充標示公有人行道、開放空間地坪材質說明及日後維護管理措施。

(9) 請釐清說明是否有水路系統通過基地內。

8. 交通及運輸計畫：

(1) 機車及自行車應設置於地下一層，惟地下一層僅設置機械室，故設置於地面層，為避免各種車輛動線交織，請說明物流貨櫃車(聯結車)、汽車、機車、自行車、無障礙汽、

機車等車行動線及行車軌跡。基地東南側植草磚為提供進出廠區內各類貨車迴轉空間，與其他車輛行進造成動線交織，請說明車輛分流方式及安全維護措施，並實體區劃機車(含無障礙機車)、自行車動線，或移設機車、自行車停車空間，以確保安全。

- (2)無障礙汽機車位應鄰近垂直動線核，並以不跨越車道為原則，請簡化並調整無障礙動線以利通行。且進入建築物之無障礙動線請以最短動線且符合法規規定設置。
- (3)裝卸車位數量請以無條件進入計算，故應為5輛裝卸車位。
- (4)請說明於一層樓梯旁與碼頭裝卸區設置1輛汽車車位原由。

9. 景觀計畫部分：

- (1)基地鄰接商港五路側退縮10公尺部分沿建築線請留設1.5公尺綠化帶、3公尺自行車道、1.5公尺綠化帶、4公尺人行道。請參閱土地使用分區管制要點圖例規定設置。
- (2)屋頂層設置1/2綠化或綠能設施，於屋頂層設置汽車停車空間及車道不得計入不可綠化範圍檢討。
- (3)綠化及綠覆率檢討有誤，不可綠化部分請依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函辦理，請以圖塊分別標示不可綠化範圍。卸貨空間及台電配電場所，不得計入不可綠化面積。
- (4)基地內設置大面積植草磚，考量大型車輛自身車重輾壓後植草磚易損壞，請釐清不可綠化面積計算，考量本案實際情形，取消植草磚設計。
- (5)街道家具請增加耐候性，以維護日後使用安全。
- (6)植栽部分考量本案鄰近臺北港，請增加防風類之樹種規劃。
- (7)請依「新北市都市設計審議原則」檢討圍牆，高度不得高於120公分，鏤空率70%以上，牆基高度不得高於20公分。
- (8)請以多向剖面圖說明人行步道、無障礙室外通路、車道及停車空間等空間高程差，確保人行道斜率皆符合4%規定且與現況公共人行道順平連接，以維護人行安全。並於圖面標註鄰地與基地內部高程，剖面圖請標註斜率。
- (9)外牆設置投光燈，請說明設置位置及是否造成眩光影響人行、車行安全。沿道路側請配合公有路燈系統設置景觀高燈。
- (10)設置於基地車道入口處旁之企業招牌請移除。

10. 報告書部分：

- (1)提案單內容有關構造形式、自行車位數、裝卸車位數請補充修正。
- (2)法規檢討部分條文文字疏漏、對應頁碼有誤，檢視後請修正，另請檢附綠化、綠覆率、停車位數量、開挖率、綠能

設備設置等計算式。

(3)請標註C棟建築位置及使用性質，報告書內未說明。

(4)本案位於第二種產業專用區請依「新北市各都市計畫產業專用區及工商綜合區建築物設計及使用審查要點」檢討。

(5)依「變更臺北港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)書」土地使用分區管制要點第15點規定，本案基地範圍係屬區段徵收範圍，有關取得綠建築候選證書一事，查本府109年2月10日新北府城都字第1090142466號函已回歸建築技術規則，請更正法令檢討之回應。

(6)建築物高度為自基地地面計量至建築物最高部分之垂直高度不含屋頂突出物高度，請檢討後修正。

(7)報告書部分圖說比例過小請調整放大俾利閱讀。

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

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

13.相關單位意見請酌參。

14.以上內容申請單位得先據以修正圖說。

15.以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於111年2月22日前辦理續審事宜。

(二)本案設計單位於111年2月22日函送都審報告書到府。錄案提請111年3月17日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1.本府交通局意見(書面)：交通部分本局原則同意。

2.本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，依據所附資料載：基地位於本市八里區臺北港段16、16-1、16-2地號等3筆土地，基地面積19,019.94平方公尺，場址非位屬山坡地、重要濕地，興建2幢3棟地上3層地下1層共1戶之物流中心，建築物高度19.02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。另倘場址位屬臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之一般保護區，則日後申辦工廠登記或工商綜合區時，其規模已達上開認定標準第3、31條規定，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)：尚無容積移轉及總量

管制申請紀錄。

4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：請貴科確認本案市府符合109年11月20日「變更臺北港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」第17點規定應種植之喬木數量。
5. 專章檢討：依「新北市都市設計審議原則」第4條(略以)：「…汽機車車道寬度於人行空間出入口處應縮減為六公尺以下；申請機車數量大於一百部，出入口得以八公尺以下設置。倘開發基地有特殊使用需求(如：廠房、大型商場等)，經提送交通影響評估審查同意後，不在此限。」，本案申請於沿商港五路側設置16公尺寬車道出入口，請補充由道路外側車道轉進基地內及基地內轉出至外側車道之行車動線軌跡，並以進出管制方式加強使用安全，請交通局協助確認後，同意以15公尺規劃。
6. 建築計畫：
 - (1) 本次提送建築物立面外觀立面圖，考量八里地區鄰近海邊外觀材質需具有耐候性、抗鹽害、耐蝕性之功能，並就外牆防火部分確保其耐火性能。
 - (2) 本案設置格柵、挑空請逕依建管規定辦理。
 - (3) 交通及運輸計畫：考量以人為本之通行空間，車道鋪面請與人行道齊平處理。
7. 景觀計畫部分：
 - (1) 請說明基地西北側退縮空間與鄰地綠化空間之界面處理方式，並確保開放空間之串連。
 - (2) 請加強標示基地內人行動線系統並確保安全區劃。
 - (3) 請依規定檢討符合喬木數量。
 - (4) 與鄰地交接處請設置1.5公尺寬硬鋪面與鄰地人行步道、綠化植栽連接。
 - (5) 沿路側設置1.5公尺樹穴及延續性植栽槽，考量行人穿越便利性，請適度增加破口，以利通行。
 - (6) 請說明廠區內(包含車道)地坪材質。
 - (7) 請以多向剖面圖說明人行步道、無障礙室外通路、車道及停車空間等空間高程差，確保人行道斜率皆符合4%規定且與現況公共人行道順平連接，以維護人行安全。並於圖面標註鄰地與基地內部高程，剖面圖請標註斜率及高程。
 - (8) 各層平、立、剖面圖部分：請說明地上一層、三層挑空部分用途及空間規劃。
8. 報告書部分：
 - (1) 法規檢討請檢附綠化、綠覆率、停車位數量、開挖率、綠能設備設置等計算式，另「新北市非住宅建築物樓層高度與夾層或挑空設計施工及管理要點」無涉都審，請刪除。

	<p>(2)建築物高度為自基地地面計量至建築物最高部分之垂直高度不含屋頂突出物高度及女兒牆高度，請檢討後修正。</p> <p>(3)第7章建管檢討部分無涉都審，請刪除。</p> <p>(4)修正對照表內容與會議紀錄尚有差異，請詳實檢討修正。</p> <p>(5)報告書部分圖說比例過小，文字說明模糊，請調整並放大，俾利閱讀。</p> <p>9.倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則46條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則48條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。</p> <p>10.請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。</p> <p>11.相關單位意見請酌參。</p> <p>12.以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>13.以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於111年3月31日前辦理核備事宜</p> <p>(三)本案經設計單位於111年3月31日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於111年5月30日新北府城設字第1110610913號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請111年6月10日本市111年度第9次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>