

# 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110年12月23日  
發文字號：新北府城設字第1102445575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110年12月17日「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會110年度第15次會議」紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府110年12月1日新北府城設字第1102309690號開會通知單及110年12月14日新北府城設字第1102407984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110年12月31日前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天內以書面提交本府。

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、湯委員潔新、鄭委員健志、羅委員文明、古委員禮淳、崔委員懋森、林委員辰熹、林委員秀芬、江委員彥霆、董委員娟鳴、廖委員國誠、楊委員弘志、洪委員迪光、高委員文婷、左委員昭德、李委員泰陽、許委員晉誌、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、新北市政府經濟發展局(討論案第1案)、新北市政府水利局(討論案第1案)、新北市政府新聞局(討論案第2案)、新北市政府都市更新處(討論案第1案)、新北市政府新建工程處(討論案第2案)、新北市政府養護工程處(討論案第2案)、行政院新莊聯合辦公大樓管理小組(討論案第2案)、國家電影及視聽文化中心(討論案第2案)、光寶科技股份有限公司(討論案第1案)、蕭家福建築師事務所(討論案第1案)、富融建設股份有限公司(討論案第2案)、大矩聯合建築師事務所(討論案第2案)、長虹建設股份有限公司(討論案第3案)、周文斌建築師事務所(討論案第3案)



副本：新北市政府城鄉發展局都市計畫科(討論案第2案)、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、周執行秘書繼祖(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

110 年度第 15 次大會會議紀錄

一、時間:110 年 12 月 17 日(星期五)上午 9 時 30 分。

二、地點:本府 28 樓都委會會議室。

三、主持人:黃主任委員國峰。

四、紀錄彙整:蔡翔宇。

五、出席委員及列席單位:如簽到簿。

六、主席報告。

七、宣讀上次會議紀錄。

決議:確認通過。

八、審議事項:

(一)討論案:

1. 光寶科技中和區健康段 954 地號等 7 筆土地店鋪及作業廠房新建工程。
2. 富融建設新莊區副都心段一小段 406 地號 1 筆土地辦公大樓新建工程。
3. 長虹建設林口區力行段 281 地號等 13 筆土地集合住宅新建工程。

十一、散會:上午 11 時 50 分。

都市設計及土地使用開發許可審議會 110 年度第 15 次會議 簽到冊

日期	中華民國 110 年 12 月 17 日 (星期五) 上午 9 時 30 分整		
地點	新北市政府 28 樓都委會會議室		
主任委員	黃內屏		
副主任委員	邱文德		
出席委員	簡委員連貴		蘇委員瑛敏
	鄭委員晃二	鄭晃二	湯委員潔新
	鄭委員健志	鄭健志	羅委員文明
	古委員禮淳	古禮淳	崔委員懋森
	林委員辰熹	林辰熹	林委員秀芬
	江委員彥霆	江彥霆	董委員娟鳴
	廖委員國誠	廖國誠	楊委員弘志
	洪委員迪光		高委員文婷
	左委員昭德		李委員泰陽
	許委員晉誌		郭委員俊傑
	金委員肇安	金肇安	

# 都市設計及土地使用開發許可審議會 110 年度第 15 次會議

## 列席單位 簽到冊

- 壹、時間：中華民國 110 年 12 月 17 日(星期五) 上午 9 時 30 分
- 貳、地點：新北市政府 28 樓都委會會議室
- 參、出席單位/人員：

單 位	職 稱/科 室	簽 名 處
新北市政府交通局		
新北市政府工務局		
新北市政府環境保護局		
新北市政府經濟發展局		印 琴 琴
新北市政府水利局		詹 宇 弘
新北市政府新聞局	科 長	雷 恩 廷
新北市政府都市更新處		
新北市政府新建工程處		

單位	職稱/科室	簽名處
新北市政府養護工程處	橋隧維護科	蘇麒元
行政院新莊聯合辦公大樓管理小組	組長	蕭政傑
國家電影及視聽文化中心		
新北市政府城鄉發展局		唐淑玲
		李曉萍
		秦子傑

吳敏濤

謝賢錫

李如晴

馮福芬

郭奇平

許中平

林冠宏

蔡翔宇

單位	職稱	簽名處
光寶科技股份有限公司 (討論案第1案)	經理	林木村 廖嘉祥
蕭家福建築師事務所 (討論案第1案)	建築師	蕭家福
富融建設股份有限公司 (討論案第2案)		謝世明 黃心輝 鄭高榮
大矩聯合建築師事務所 (討論案第2案)	建築師	張志強 林明新
長虹建設股份有限公司 (討論案第3案)	副理	鄧翠 周榮發
周文斌建築師事務所 (討論案第3案)		周文斌

案由	光寶科技中和區健康段 954 地號等 7 筆土地店舖及作業廠房大樓新建工程	案號	討論案 第一案
說明	<p>一、申請位置：中和區健康段 954 地號等 7 筆土地。</p> <p>二、設計單位：蕭家福聯合建築師事務所 建築師：蕭家福。</p> <p>三、申請單位：光寶科技股份有限公司 負責人：宋明峰。</p> <p>四、土地使用分區：乙種工業區(法定建蔽率 60%、法定容積率 210%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 11 層、地下 4 層鋼筋混凝土構造，共 12 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：6,721.9 平方公尺。 設計建築面積：3,508.04 平方公尺。 設計建蔽率：52.19% ≤ 60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：54,070.23 平方公尺。 設計容積面積：26,226.89 平方公尺。 設計容積率：390.17%(含獎勵容積) ≤ 390.18% [210%*(1+50%+35.8%)](允建上限)。</p> <p>(四)都市更新獎勵面積：7,057.99 平方公尺(50%)。 容積移轉獎勵面積：5,053.52 平方公尺(35.8%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二層至四層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：門廳、管委會、作業廠房、一般零售業。 地上二層至十一層：作業廠房。 屋突一層：樓梯間、機房。 屋突二層：機房。 屋突三層：機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 136 輛，實設汽車 425 輛(自設 289 輛)； 應設機車 136 輛，實設機車 800 輛(自設 664 輛)； 應設自行車 34 輛，實設自行車 106 輛(自設 72 輛)； 應設裝卸位 7 輛，實設裝卸位 7 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「都市計畫法新北市施行細則」第 45 條規定之建築事項，基地面積大於 6,000 平方公尺且總樓地板面積大於 30,000 平方公尺，及依都市更新法令實施都市更新事業之地區容積達 1.8 倍以上，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 5 月 25 日函送都審報告書到府。提請 110</p>		



年6月16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，續提專案小組審議，有關法定裝卸車位留設、動線及交通議題涉及整體配置，請申請單位檢送本府交通影響評估審查意見，先提大會確認。

1. 法規檢討：

(1) 設置法定裝卸車位部分：

- A. 本案裝卸車位規劃出入口設置於未開闢足寬之現有巷道(錦和路)，依建築線指示圖現況路寬多處小於6公尺，無法提供裝卸車位通行使用，請依建管及交通相關規定檢討車行動線及迴轉半徑等，重新修正。
- B. 本案目前規畫錦和路雙向通行，與目前錦和路為單行道現況不符，請修正。
- C. 有關裝卸車位基地內動線未檢討車行軌跡，本案規劃之裝卸車位應無法合理使用，請修正。
- D. 本案已申請高額都市更新獎勵及容積移轉，惟設計建築師於會議回應規劃動線不合理之裝卸空間，係因建築技術規則建築設計施工編第278條規定工廠類建築物應設置裝卸車位不合時宜部分，其非屬審議會權責，仍應依法詳實檢討修正。

(2) 承上，依「新北市都市設計審議原則」每一宗基地應以設置一處車道出入口為原則，本案設置2處各車道出入口，因全案交通及裝卸車位等停車空間及動線檢討不實及錯誤，且自設汽車位達306輛，造成交通衝擊，故請全案依法重新檢討符合規定後，續提討論。

(3) 查建築線指示圖中錦和路公告退縮寬度為12公尺，因目前有地下室構造物位於上開劃定範圍內，請釐清並修正圖說。

(4) 本案基地臨排水溝其有關水溝退縮建築部分，請逕依水利主管機關規定設置。

(5) 有關中和區健康段957、959地號畸零地帶地通行權部分請都更處卓處，並請補充檢討鄰地基地最小寬深度以符合畸零地檢討規定。

(6) 請補充都市更新報核日證明文件，以確認本案法定適用日。

(7) 都市更新獎勵部分：

A. 有關臨建築線退縮開放空間部分：

(a) 依本區土地使用分區管制要點第14點規定，本案鄰接建一路應退縮6公尺建築留設開放空間供公眾使用，目前與申請都市更新獎勵範圍重複，應不符合規定，請修正。

(b) 另法定退縮及申請獎勵之開放空間，其上方不得有構造物，且於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，請修正。

B. 有關申請都市更新獎勵地界線退縮2公尺部分：

(a) 範圍內，目前有設置建築結構柱等相關構造，是否符合都市更新獎勵規定，請釐清修正。

(b) 本案屬乙種工業區依都市計畫規定應退縮 2 公尺側院部分，是否與申請都市更新獎勵自地界線退縮規定重複，請釐清修正。

2. 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，請將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，惟本案檢討與外觀模擬不一致及北向立面請補充檢討，請修正。

(2) 請依「都市計畫法新北市施行細則」第 18 條規定，補充檢討一般零售業其使用土地總面積不得超過單一建築基地總面積百分之十，並於下次會議前取得總量管制之相關同意函文。

3. 容積移轉部分：本案容積移轉申請 YouBike 位置設置，請於圖說中補充說明。

4. 基地範圍：基地南側排水溝部分建請考量是否一併納入都更範圍，請補充說明。

5. 建築量體及配置：

(1) 基地臨本區域幹道建一路及建六路，申請都市更新獎勵及容積移轉達 85.8%，建築配置主要空地設於後側，形成前面都市景觀壓迫感，建請適當調整配置及降低立面屋脊量體。

(2) 臨主要幹道路口建請退縮留設街角廣場，以提供人流集散。

(3) 裝卸車位因目前未規劃卸貨碼頭，請合理配設相關服務動線與空間，以符合使用需求。

(4) 一樓管委會空間設置數十間小型房間，是否符合建管規定，請釐清修正。

(5) 地上 11 層之管委會空間不得作為走道使用，請修正。

(6) 本案建築外觀材質採用赤陶板，外觀材質特性是否合適請補充說明，另建請考量基地特性及企業形象與周遭環境，以外觀整體設計。

6. 人行空間及步道系統：

(1) 車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質，其高程應與相鄰人行空間一致，請補充本案鋪面材質計畫及剖面圖，並標示鋪面材質及高程。

(2) 人行步道以設置高燈為主，不得設置投射燈，其臨建一路人行步道之崁地燈，請修正，另建六路之車道燈設置位置請釐清並修正。

(3) 請套繪基地周邊之行穿線、公有人行道及鄰地，並整體規劃設計。

7. 交通運輸系統：

- (1)請依「新北市都市設計審議原則」規定，汽機車車道寬度於人行空間出入口處應縮減為 6 公尺以下，倘機車數量大於 100 部，出入口得以 8 公尺以下設置，請修正。
- (2)汽機車坡道請於法定退縮及開放空間範圍後留設 6 公尺緩衝空間，請修正並補充標示，另汽機車坡道請補充標示坡度。
- (3)有關大型車停車位請確實套繪行車軌跡線，以符合實際使用需求，並請補充說明裝卸車位進出之管制點以確保進出安全性。
- (4)自行車與機車坡道動線共用，請補充坡度比例，另請依「新北市建築物機車停車空間設置要點」規定補充檢討。

8. 景觀綠化部分：

- (1)有關地下室之上方鋪設透水磚，請補充標示覆土深度達 60 公分以上。
- (2)有關屋頂綠化與屋頂層出入口重疊，請釐清並依實際使用詳實繪製，另請補充屋頂綠化剖面圖，並依「新北市都市設計審議原則」標示植栽覆土深度。
- (3)請依「新北市都市設計審議原則」標示喬木規格檢討綠覆率。
- (4)基地排水及高程專章請補充基地周邊高程及排水溝，並檢討。
- (5)基地為開挖地下室部分空地，請加強綠化並增加土壤滲透設施或儲水積磚，及鋪面部分請考量透水工法及車輛荷重，以減少暴雨逕流。
- (6)臨 22 公尺建一路，請加強人行步道之植栽、街道家具、夜間照明及景觀高燈設置，並請補充街道家具設置說明。
- (7)本案建築於地上 2 及 11 層露臺，請依規定加以綠化並補充檢討。

9. 立面招牌廣告物請逕依建管規定辦理，請刪除。

10. 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。

11. 報告書部分：

- (1)本案報告書圖面比例均錯誤，且多處標示不符及平、立面不一致，請確實標示並修正。
- (2)法規檢討之檢討回應內容多處檢討不實，請確實檢討，並回應相對之頁面，格式請依都審報告書格式修正。
- (3)法規檢討請依法條內容補充附圖、表。
- (4)法定開挖面積計算式檢討有誤，請釐清更正。
- (5)面積計算表之汽車、機車及自行車停車位檢討部分，請依各項規定分別檢討，並請載明計算式及計算過程後取最大值計算。
- (6)請於平面圖補充套繪景觀及車道破口位置，其一樓請補充套繪車道出入口位置，並標示車道淨寬尺寸。
- (7)車道截角請以 1.5 公尺以下設置，請修正。

(8)屋脊裝飾物南、北向檢討與外觀模擬圖不一致，請釐清並請補充北向屋脊裝飾物檢討。

(9)請補充多向景觀剖面圖，並標示綠帶寬度、植栽覆土深度、高程等標示，以檢視人行步道、開放空間、鄰地高程及南側排水溝之關係。

(10)全區街廓配置圖與平面及景觀圖說不一致，請修正。

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

(二)本案設計單位於110年8月9日函送都審報告書到府。提請110年9月10日第8次都市設計大會審議。決議如下：本案僅就法定裝卸車位留設、動線及交通議題先行討論，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，送本府續提都暨都設聯審小組審議。

1. 交通議題：

(1)設置法定裝卸車位部分：

A. 本案為工業區土地並作為作業廠房使用，依建築技術規則規定應檢討設置「大型裝卸車位(4x13公尺)」部分，於前次會議設計建築師檢討大型裝卸車位車行動線方向錯誤，並回應規劃動線不合理之裝卸空間，係因建築技術規則建築設計施工編第278條規定工廠類建築物應設置大型裝卸車位不合時宜部分，其非屬審議會權責，且無放寬之規定，仍應確實依法檢討大型裝卸車輛數量、迴轉半徑及動線。至於建管法令規定合理性部分，請先釐清都市計畫工業區相關規範，再洽中央建築主管機關釐清。

B. 經查報告書及交通影響評估報告書裝卸車輛，僅以車長6公尺、車寬2.3公尺之小型車輛(3.5噸)檢討動線及行車軌跡線，未符合建築技術規則大型裝卸車位規定(4x13公尺)，且進出之現有巷未足寬開闢，請依前開意見重新檢討符合相關規定。

C. 本案屬都市更新案件，基地分別臨接22公尺、14公尺寬計畫道路及8公尺寬現有巷道等3條道路，重建前現有作業廠房建築物車道出入口係由22公尺寬之計畫道路(建一路)進出，惟更新後規劃法定大型裝卸車位進出動線改由西南側未足寬開闢8公尺單行道之現有巷道(錦和路)進出，現況最窄寬度不足6公尺，不利大型裝卸車輛進出使用，且影響周邊現有巷道之通行使用，請重新檢討以次寬之14公尺計畫道路設置出入口，或依原有車道出入口位置(22公尺計畫道路)設置，以符合實際使用。

(2)承上，基地設置2處各8公尺車道出入口，請依前開意見及法令規定確實檢討符合規定及實際使用後，續提小組審議。

(3)本案裝卸貨動線係由寬1公尺景觀步道進入梯廳，仍請依前次會議決議，合理檢討設置卸貨碼頭及配設相關服務動線與空間。

(4)地下1層裝卸停車位請鄰靠垂直服務動線留設，請修正。

2.另查報告書及交通影響評估審查報告書所載，本案未來需求僅為科技研發中心，並無工廠生產行為，請依「都市計畫法新北市施行細則」第18條規定詳實檢討建築使用項目，倘涉及工業區總量管制部分，請依規定申請辦理，或循都市計畫變更程序，以符合未來實際建築使用項目及停車需求檢討。

3.請依「新北市都市設計審議原則」自法定退縮開放空間及人行步道(含頂蓋型)後，留設6公尺平地緩衝空間，請修正。

4.本案案名請依建築使用修正為：「光寶科技中和區健康段954地號等7筆土地店舖及作業廠房新建工程」，其作業廠房空間請依建管規定檢討。

(三)本案設計單位於110年9月29日函送都審報告書到府。提請110年11月8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)設置法定裝卸車位部分：

A.有關大型裝卸車位檢討及動線，經設計單位於會議上說明已調整由基地東側22公尺建一路進出，惟其出入動線由鄰地國有地檢討法定大型裝卸車輛進出動線部分，倘符合建管規定仍應取得國有財產署同意使用，並先確認是否符合建管規定。另經設計單位於會議上說明將調整車道出入口及動線於基地內留設，請確實修正並經交通主管機關確認，續提大會討論。

B.承上，大型裝卸車輛進出口及動線請先行確認後，於基地南側裝卸車道寬度請至少留設4公尺以上車道，並適度退縮建築量體與車道有所區隔，以利供大型裝卸車輛進出使用及出入口安全性。另請補充標示車道寬度及出入口寬度。

C.本案申請放寬設置2處各8公尺車道出入口部分，依「新北市都市設計審議原則」規定每一宗基地應以設置一處車道出入口為原則，請依前次會議決議合理設置裝卸車位及進出動線，並經交通主管機關確認後，續提大會討論。

D.裝卸停車位請補充套繪車行軌跡線並分別各輛檢討裝卸停車位之軌跡線，以符合實際使用需求。

E.考量車道出入口之安全性，入口廣場請適度區隔裝卸車道及入口大廳動線，並避免產生動線交織。

(2)有關貨物使用之服務空間部分，請於西側步道進出動線至少留設3公尺以上硬鋪面，並合理配設相關服務動線與空間，以利

裝卸進出及疏散使用。另西側步道高程差 115 公分其進出動線請釐清並標示清楚。

- (3)屋脊裝飾物請依「新北市都市設計審議原則」規定，屋脊裝飾物高度以不超過 6 公尺並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，及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，惟請詳實計算檢核耐候、耐震、耐風等結構安全項目，並補充標示屋脊裝飾物立面範圍及高度後，原則同意。
- (4)本案容積移轉申請提供 YouBike 留設位置，請於圖說中補充說明，另依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」規定，基準容積外所增加之容積樓地板面積達 6 千平方公尺以上，應加倍留設，因涉及允建容移量其設置數量是否足額，請釐清。

## 2. 人行開放空間：

- (1)臨主要幹道路口街角廣場部分已依前次意見加以退縮並留設 2 公尺頂蓋式步道空間，經設計單位於會議上說明可再將街角廣場擴大，並縮減量體留設 100 平方公尺以上開放空間，請將建築量體適度退縮並加強街角開放性，以利人流穿越及停留使用，續提大會討論。
- (2)基地西側 8 公尺錦和路綠帶請於破口處延續留設喬木，並於臨境界線綠帶兩側留設進出通路，以利通行使用。
- (3)有關錦和路退縮道路部分請補充標示鋪面材質並將維管方式納入公寓大廈管理規約。

## 3. 人行開放空間：

- (1)地下一層機車車道寬度與結構柱重疊，請設置足寬之坡道以利進出及安全考量。另地下一層樓高超過 4 公尺請依「新北市建築物機車停車空間設置要點」規定留設平台空間，請修正。
- (2)車道緩衝空間其高程請順平處理，剖面圖請釐清並修正。

## 4. 建築量體及配置：

- (1)建築物照明計畫請以 3 時段確實區分夜間照明，並補充標示燈具型式。
- (2)垃圾儲藏室請依「新北市都市設計審議原則」規定應設置合理之儲藏空間，並補充檢討設置面積大小。
- (3)一樓管委會空間設置數十間小型房間，請依建管規定辦理。

## 5. 景觀綠化部分：

- (1)景觀圍牆請補充標示圍牆設置範圍，另圍牆高度設置不一致，請依「新北市都市設計審議原則」規定以 1.2 公尺以下留設，請修正。
- (2)不可綠化面積其車道及無遮簷人行步道檢討有誤，請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函檢討。
- (3)有關露臺、屋頂綠化請依「新北市都市設計審議原則」規定標

	<p>示植栽覆土深度，並請補充植栽表以利檢視。</p> <p>(4)本案喬木米高徑 8~35 公分規格範圍廣泛，請確實規劃喬木規格，並依「新北市都市設計審議原則」規定依不同規格檢討綠覆率。另圖例與景觀配置圖不一致請修正。</p> <p>(5)有關透水面積 80%檢討，依本案檢討「都市計畫法新北市施行細則」法條內容有誤請釐清，倘仍須檢討請依規定補充標示覆土深度達 60 公分以上。</p> <p>(6)景觀照明燈具數量表與圖面設置不一致，請修正。</p> <p>(7)景觀剖面圖 E 規劃土丘位置其無開挖地下室，請順平處理。</p> <p>6. 報告書部分：</p> <p>(1)法規檢討、歷次會議紀錄回應頁碼及公寓大廈管理規約開放空間管理維護基金前後不一致，請修正。</p> <p>(2)法規檢討請依法規條文逐項詳實檢討，並補充附圖、表。</p> <p>(3)請補充都市更新報核日證明文件，以確認本案法定適用日。</p> <p>(4)報告書請依前次意見補充標示圖面比例，景觀剖面圖比例過小請以 1/100 繪製，以利檢視人行步道、開放空間、鄰地高程及南側排水溝之關係，另報告書圖面比例錯誤請一併修正。</p> <p>(5)報告書請檢附清晰之圖說。</p> <p>(6)公共開放空間管理維護基金計算請依「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，並詳實簽章確認。</p> <p>(7)於建築平面圖前次申請退縮獎勵標示退縮線，本次已取消申請，請刪除多餘標示線。</p> <p>(四)本案設計單位於 110 年 11 月 18 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 110 年 12 月 17 日本市 110 年度第 15 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 點第一項第一款第一目規定，基地面積大於 6,000 平方公尺且總樓地板面積大於 30,000 平方公尺者，經專案小組審議後，應提大會審議。</p> <p>二、提請大會討論事項：</p> <p>(一)交通議題：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 法定裝卸車位動線、迴轉半徑及車道寬度。</li> <li>2. 基地 2 處各 8 公尺車道出入口。</li> <li>3. 卸貨動線。</li> </ol> <p>(二)開放空間及景觀計畫。</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，本局無新增意見，仍請依本局前次審查意見辦理。</p> <p>二、本府工務局意見(書面)：</p> <p>(一)本案為特定建築物(工廠類)，按技術規則第 118 條規定應鄰接寬 8 公尺以上道路，基地西北側臨接未開闢足寬現有巷道是否符合規定？</p> <p>(二)第 150 頁規劃大型車自基地東側出入，請檢討車道淨寬是否充足，倘使用鄰地須出具通行同意書。另基地西南側大型車得否進出、如</p>

	<p>何進出，請釐清。</p> <p>(三)車道按建築技術規則建築設計施工編第 61 條規定曲線半徑應為 5 公尺以上，本案大型車動線未符規定。</p> <p>(四)大型車自基地東側出入，與人行動線主要出入口交疊，恐有行人安全疑慮。</p> <p>三、本府交通局意見(書面)：本案於 110 年 10 月 20 日新北交規字第 1101999073 號函交評原則通過本局無意見，惟此次修改大貨車車道拓寬為 6 米及出入口增設綠圍籬隔離人行動線，請在定稿本內一併修正相關圖示。</p> <p>四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積移轉申請案件管理系統，前經新北市政府 110 年 9 月 8 日新北府城開字第 1101705887 號函核准容積移轉，得移入接受基地容積為 5,092.97 平方公尺(未達接受基地基準容積 40%之上限，5,646.39 平方公尺，實施都市更新地區，非位於法定山坡地範圍)。</p>
<p>決議</p>	<p>本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，送本府依程序辦理核備。</p> <p>一、交通議題：</p> <p>(一)申請設置 2 處各 8 公尺車道出入口，前於 110 年第 8 次大會因考量大型裝卸進出動線由未足寬開闢 8 公尺現有巷道進出，本次已改至以 22 公尺計畫道路原有之車道作為大型裝卸出入口，考量本案屬工業區作為作業廠房使用，為避免大型裝卸車與小客車動線交織影響進出安全，故原則同意。惟部分土地係由鄰地檢討法定大型裝卸車輛動線部分，請依建管規定辦理及取得土地所有權同意。</p> <p>(二)大型裝卸車道動線寬度請依前次小組決議退足淨寬 4 公尺，配合調整地下室排風口及大型裝卸車位，並依建管規定檢討迴車半徑，請修正。</p> <p>二、請補充周邊公有人行步道及水路現況，說明開放空間通行串連使用之動線，另本案除認養國有土地範圍外，與水路中夾雜剩餘土地建議於符合國有土地認養規定下一併認養整體規劃，可提升整體環境及企業形象。</p> <p>三、臨主要幹道路口街角廣場部分，依前次小組會議決議退縮量體及擴大街角廣場範圍，請配合行穿線及公有人行步道整合規劃，並設置街道家具及景觀高燈。另補充標示公有人行道高程順平處理。</p> <p>四、各樓層之管委會空間，請逕依建管規定辦理。</p> <p>五、為加強夜間使用之安全，有關沿建六路側請配合喬木調整景觀高燈位置。</p> <p>六、沿 8 公尺錦和路側為確保使用界面之安全與街道景觀，請以植栽帶區劃人行步道及大型裝卸車位迴車空間。</p>



案由	富融建設新莊區副都心段一小段406地號1筆土地辦公大樓新建工程	案號	討論案第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市新莊區副都心段一小段406地號1筆土地</p> <p>二、設計單位：大矩聯合建築師事務所 建築師：林柏鈞</p> <p>三、申請單位：富融建設股份有限公司 負責人：蔡家福</p> <p>四、土地使用分區：第二種商業區(建蔽率60%，容積率440%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上18下5鋼骨構造，共30戶。</p> <p>(二)建築基地面積：1,525.70平方公尺。</p> <p>設計建築面積：917.15平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：58.88%≤60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：17,154.22平方公尺。</p> <p>設計容積面積：8,177.01平方公尺。</p> <p>設計容積率：524.96% (含獎勵容積) ≤524.97%</p> <p>(四)綠建築獎勵：411.21平方公尺(6%)。</p> <p>(五)智慧建築獎勵：411.21平方公尺(6%)。</p> <p>(六)天橋獎勵：501.02平方公尺(6.12%)。</p> <p>(七)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至五層：停車空間、機電空間。</p> <p>地下一層：防空避難室兼停車空間、機電空間。</p> <p>地上一至二層：金融證卷。</p> <p>地上三層：店鋪</p> <p>地上四至十八層：一般事務所。</p> <p>屋突一至二層：梯間、機房。</p> <p>(八)停車空間：應設汽車120輛，實設122輛。</p> <p>應設機車120輛，實設120輛。</p> <p>應設自行車輛30輛，實設30輛。</p> <p>(九)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案係依據「變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)(第二階段)書」附圖11指定留設空橋規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案設計單位於110年8月25日提送都審報告書到府，提請110年9月17日專案小組審議，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。</p> <p>1. 交通局意見(書面)：</p> <p>(1)按面積計算表，本案為第1類建築物，基地僅作為金融業、商場、辦公室使用，實設汽車位122席、機車位120席，未達應提送交評門檻；惟仍請再實質檢討停車衍生需求，倘後續檢討後實設車位數達「建築物交通影響評估準則」應送交通影響評估書之標準，仍應依規定送審。</p>		

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

4. 本府環境保護局意見(書面):本案涉及環境影響評估部分,依據所附資料載:基地位於本市新莊區副都心段一小段 406 地號 1 筆土地,基地面積 1,557.63 平方公尺,場址非位屬重要濕地範圍內,興建 1 幢 1 棟地上 18 層地下 5 層共 30 戶之金融證卷、一般事務所、店鋪,建築物高度 78.1 公尺,依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定,無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定,仍應實施環境影響評估。
5. 本府城鄉發展局都市計畫科意見:
  - (1) 本案似尚未掛建照,應適用 1100820 核定之「變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)(第二階段)」案土管,報告書中部份第一階段、第二階段條文交雜呈現,建議釐清並予以統一。
  - (2) 有關本案申請土管第十點第一項第四款留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用之容積增量,應依土管規定經交通主管機關核准,並請都設會依土管相關規定詳予審查。
6. 開放空間及全街廓規劃:
  - (1) 本案依土地使用分區管制要點第 15 點及附圖 7:法定退縮為沿建築線設置 5 公尺無遮簷人行道及 5 公尺頂蓋型開放空間,有關無遮簷人行道被 2 樓連接天橋供公眾使用露台遮蔽約 3/4(寬度約 46 公尺)部分,考量下方喬木生長、採光及無遮簷人行道紋理延續性,建議減少露台遮蔽面積。
  - (2) 為配合鄰地街角廣場之延續與串聯,並考量停車場出入口設於交叉路口 5 公尺範圍內交通號誌下方恐有影響路口停等車輛之虞,建議停車場出入口移至中平路西側。
  - (3) 有關本案於 5 公尺頂蓋型開放空間法定退縮設置水景部分,不符合法定退縮人行道淨空設置規定,請修正。
  - (4) 依都市設計審議原則,人行開放空間照明設置景觀高燈,本案以地嵌燈設置部分,請修正。
7. 天橋審議:有關本案依據土地使用分區管制要點附圖 11 指定留設天橋,並依土地使用分區管制要點第 10 點及依「都市計畫法新北市施行細則」申請獎勵部分,請依下列意見辦理:
  - (1) 有關本案留設與天橋連接之全天供公眾使用空間,應依「都市計畫法新北市施行細則」第 48 條經接管機關同意接收管理並捐贈給新北市政府。
  - (2) 本案位於新莊副都心地區重要商業道路(中央路)端點並於中央合署辦公大樓及電影園區連接為節點,建議本案空橋結合建築物以地標建築設計,成為副都心地區入口意象。並請考量本案作為中央路中平路轉角地標建築之立面設計。
  - (3) 2 樓空間使用用途,建議配合天橋及供公眾使用空間設置店鋪或餐飲業。
  - (4) 請補充天橋系統與鄰地(合署辦公大樓)墩柱、出入口之關

係，並請整合 2 樓平台、天橋及 1 樓垂直動線。

(5) 考量夜間照明請補充天橋照明及頂蓋型開放空間照明，補充街道家具並適當綠化。

請配合本案 2 公尺鄰棟間隔調整天橋設置位置。

8. 建築規畫: 本案位於街角空間，有關立面帷幕應避免炫光，以確保交通節點安全。

9. 交通動線:

(1) 依「新北市都市設計審議原則」規定，本案汽車數量為 122 部，汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍、騎樓或開放空間獎勵範圍之間應留至少 6 公尺平地，請修正。

(2) 有關本案申請防災通道放寬部分，請依土地使用分區管制要點附圖 9 設置。

(3) 車道出入口寬度及弧形倒角，請依都市設計審議原則

10. 景觀綠化部分:

(1) 露台請依「新北市都市設計審議原則」規定 1/2 綠化檢討。

(2) 人行空間: 考量沿街開放空間及鄰地人行步道串聯，請標示人行步道、車道與鄰地之相對高程及本案絕對高程位置，並與鄰地順平無高差處理且應考量無障礙動線及橫向坡度以不大於 4% 為原則。相關景觀剖面圖說請檢討修正。

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

12. 依「新北市都市設計審議原則」第 5 點規定: 商業區供一般事務所使用，應載明空間用途，且不隔間為原則。標準層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間應集中於公共服務核內設置。有關本案各戶設置管道間部分，請修正。

13. 廣告招牌部分:

(1) 有關本案申請設立企業 LOGO 部分，建請縮小尺寸以不超過 3 公尺設置。

(2) 依「新北市都市設計審議原則」人行空間內(含植栽帶)原則不得申請設置私人廣告物及招牌，請於法定退縮範圍外設置。

(3) 考量本案 2 樓設置天橋平台無法設置招牌，倘車道出入口有停車資訊需求，俟車道出入口修正後再予審議。

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

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

16. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。
17. 相關單位意見請酌參。
18. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於110年10月1日前辦理都審事宜。

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

1. 本府交通局意見：無意見。
2. 本府工務局意見：
  - (1) 土管檢討詳實。
  - (2) 平面圖各層空間名稱標全。
  - (3) 地下層防火鐵捲門請開小門。
  - (4) 防災中心從安全梯進入請確認。
  - (5) 標示開放空間尺寸(退縮、淨寬...)
  - (6) 安全梯名稱標示。
  - (7) 補充建築面積檢討。
3. 本府養護工程處意見：
  - (1) 本案橋梁係依土地使用管制要點設置，屬空橋，請申請單位統一相關名稱。
  - (2) 空橋非屬道路附屬設施，橋墩及上下橋樓梯或電梯請勿落於道路範圍內。
  - (3) 空橋照明系統及相關用電請獨立設置。
  - (4) 本案空橋請採用易取得、易更換之材料。
  - (5) 查空橋管理維護計畫，一樓及二樓室內公共空間及二樓戶外平台，後續管理維護由起造人負責，倘日後移交由社區管委會或其他維管單位負責，請於使照中註明該空間仍需維持公眾通行功能。
  - (6) 依維管新板特區經驗及新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點，空橋維護基金實務上使用不足，因個案維護情形不同，請申請單位核實評估提高維護基金額度或產權移由新北市政府後，由申請單位永久認養並納入使照。
  - (7) 請申請單位於天橋增設雨遮設施，並補充說明銜接周邊大樓排水介面。
  - (8) 本案前以本處110年10月5日新北養挖字第1104847348號函回復申請單位在案，先予敘明。依所附資料，本案擬設置空橋落墩位置涉及該路段現有共同管道蓋板，將導致共同管道無法啟閉，故不同意本案陸橋設置位置。
4. 本府新建工程處意見(書面)：有本案人行天橋係屬已開闢道路增設之附屬設施，非本處業務範疇。

5. 本府環境保護局意見(書面):本案涉及環境影響評估部分,據所附資料載:基地位於本市新莊區副都心一小段460地號等1筆土地,場址非位屬重要濕地範圍內,基地面積1,557.63平方公尺,興建1幢1棟地上18層地下5層共31戶之金融證卷、店鋪、一般事務所,建築物高度78.1公尺,依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定,無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定,仍應實施環境影響評估。
6. 行政院新莊聯合辦公大樓管理小組:
- (1) 本行政院新莊聯合辦公大樓坐落於新北市新莊區副都心段一小段410地號等7筆國有土地,土地及建物由各進駐機關按使用比例持分。
  - (2) 案緣民間開發業者向新北市政府申請新北市新莊區副都心段一小段406地號1筆土地開發許可時,依「變更新莊都市計畫(配合副都心中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)」規定,擬興建跨街廓立體連通空橋(A3街廓至A1街廓,詳計畫書第52頁附件11),以立體連通開發基地與本大樓(本大樓於興建時已預留供連結之戶外平台,如附件)。
  - (3) 本案立體連通空橋預計由民間開發業者出資興建,空橋結構體之墩座(2座)需使用本大樓部分土地(如示意圖),空橋完工勘驗合格後,將由新北市政府工務局(接管機關)接收管理,之後並開放供不特定對象,無償通行使用。
  - (4) 新北市政府主管機關為審議本開發案,函詢本大樓意見(包括後續出具同意開發業者使用土地等文件),本大樓尊重都市計畫規定,且考量本大樓已預留空橋連通接點,基於公共利益考量,初擬相關土地使用方案如下:
    - A. 空橋興建期間:於新北市政府核定開發案後,依「國有公用不動產收益原則」,就空橋墩座使用國有土地範圍,按逕予出租規定,出租予開發業者(特定對象),並同意其興建空橋設施(墩座)。
    - B. 空橋使用期間:於新北市政府接管機關完成接收管理空橋設施後,依「國有公用財產無償提供使用之原則」第7款規定,無償提供接管機關使用。
7. 本府城鄉發展局開發管理科(書面):本案經查土地容積移轉申請案查詢管理系統,尚無申請容積移轉紀錄。
8. 空橋審議:
- (1) 考量天橋後續維管執行部分,請就後續使用管理提出完整計畫(含維管經費),天橋及留設與天橋連接供公眾使用產權需無償捐贈新北市政府接管機關(本府養護工程處)。
  - (2) 天橋後續請檢送興闢計畫送本府新建工程處審查。
  - (3) 2樓戶外平台:

- A. 本次審議內容，因下方植栽部分縮減至 2 公尺部分，考量供公眾使用性，天橋銜接處請以不得小於 16 公尺，深度不得小於 8 公尺設置。
- B. 活動平台應考量下方採光及灌木植栽生長，建議適度玻璃採光並補充 1 樓空間模擬圖以及相關圖面說明平台與植栽之間關係。並建議空橋保留樹幹位置，平面層喬木可生長至 2 樓。
- C. 活動平台請提供植栽、街道家具，供公眾等候或休憩。
- (4) 考慮計畫道路共同管溝維管，請評估以不落柱於計畫道路方式規劃。
- (5) 考量公共安全，空橋及供公眾使用平台請加強夜間照明。
- (6) 考量通風，2 樓垂直服務核請配合戶外景觀配置增加開窗。
- (7) 有關本案天橋落墩柱位置，請申請單位再於市府養工處協調。另有關本案未來於停（影）用地銜接天橋請一並評估落墩柱位置。
- (8) 有關養工處書面意見第 7 點增設雨遮設施，經會上討論因新莊合署辦公大樓平台為露天，故養工處會上同意目前規劃。
9. 商業區規劃：
- (1) 依「新北市都市設計審議原則」第 5 點規定：商業區供一般事務所使用，應載明空間用途，且不隔間為原則。標準層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間應集中於公共服務核內設置。倘因消防公共安全有設置垂直消防管道間之需求者，考量社區後續管理維護，得經消防技師簽證後於臨接梯廳之共有部分設置，並依本府消防局相關規定辦理。有關本案設置消防管道間部分，請依上開規定設置於臨接梯廳之共有部分並檢附消防技師簽證專章檢討或是以單層排煙檢討。
- (2) 有關建築物 1 至 3 樓高度放寬部分：依新北市新莊區（副都市中心地區）都市設計審議要點第 4 點規定商業區地面 1 層以高度 6 公尺，地面 2 至 3 層高度以大於 4 公尺規劃，1 至 3 層總樓高以 15 公尺為原則，原則同意。
10. 廣告招牌部分：
- (1) 有關本案企業總部申請設立企業 LOGO 部分，請以 1 處設置。
- (2) 依「新北市都市設計審議原則」人行空間內（含植栽帶）原則不得申請設置私人廣告物及招牌，請於法定退縮範圍外設置，故有關樹立型廣告物及停車告示牌，請移除於法定退縮及公共人行空間外。
11. 交通規畫：
- (1) 有關本案停車場出入口設置位置於交叉路口 5 公尺範圍內交通號誌下方部分，請補充設置理由及說明，並經會上交通局同意車道出入口位置。
- (2) 依「都市設計審議原則」第 4 點：社區使用車位（裝卸、臨停、

	<p>垃圾車暫停車位)：應考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸、訪客臨停、垃圾車暫停車位並配合服務動線規劃。該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公</p> <p>(3) 寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。社區使用停車位數量，除建築物規劃 10 戶以下，應依法定車位數加計 2% 設置。本案因地下 1 層停車位未編號(報告書 7-4 頁)，無法檢核是否符合上開規定，請修正並應符合規定。</p> <p>12. 本案設計高程請配合排水計畫及設施設定。</p> <p>13. 依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。</p> <p>14. 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則 48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。</p> <p>15. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>16. 相關單位意見請酌參。</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 110 年 11 月 24 日前辦理續審都審事宜。</p> <p>(三) 本案設計單位於 110 年 11 月 18 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 110 年 12 月 17 日本市 110 年度第 15 次大會討論。</p>
<p>提請 確認 及討 論事 項</p>	<p>一、本案因空橋審議提請大會議論。</p> <p>二、提請大會討論及確認事項：        (一) 空橋及開放空間計畫。        (二) 交通動線計畫。        (三) 商業區建築計畫。</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：基地位於本市新副都心段一小段 406 地號，基地面積 1,557.63 平方公尺，場址非位屬重要濕地，興建 1 幢 1 棟地上 18 層地下 5 層共 31 戶之金融證卷、店鋪、一般事務所，建築物高度 78.1 公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。</p> <p>二、本府工務局意見(書面)：        (一) 防火鐵捲門小門不得與車道重疊。        (二) 特安梯及安全梯不得共用排煙室。        (三) 基地範圍內天橋投影應計建築面積。        (四) 土管 14 條停車位請詳實列式檢討。        (五) 土管 27 條人行道部分請詳實檢討。</p> <p>三、本府交通局意見(書面)：本局無意見。</p> <p>四、本府新建工程處意見(書面)：本處係為本市計畫道路興闢主管機關，經查本案未涉計畫道路開闢申請事宜，有關既有道路上方新設空橋銜接道路兩側建築一事，非屬本處權管業務範疇，請逕洽既有道路主管機</p>



關辦理。

五、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 本案經查無申請容積移轉等相關案件。

本案依下列意見修正後, 請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容送本府續提大會審議。

一、有關設置空橋部分:

(一)依「變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)(第二階段)土地使用分區管制要點」(以下簡稱土管)第19點規定, 本案屬A3街廓應設置銜接新莊洽署辦公大樓空橋, 另同點第4款後段規定(略以): 「...; 若係空橋銜接計畫區內之停車場用地時, 除需經新北市政府同意外, 興建費用由空橋銜接另一側街廓完全負擔。」部分, 經洽都市計畫主管機關說明110年8月10日核定實施之條文係屬誤植, 應以95年11月10日核定實施之條文為準, 本案與停(影)用地銜接空橋, 因停(影)用地尚未申請開闢, 應由後開發之街廓(停(影)用地)興建空橋。

(二)承上, 本案涉及都市計畫規定執行及「新北市都市設計及土地開發許可審議作業要點」作業程序部分, 因尚未申請建造執照, 後續循都市計畫程序解釋後據以辦理都市設計審議核備程序。

(三)請以設計手法加強形塑良好之空橋通行環境品質(如: 構造的輕巧性、縮小二樓露台部分面積移設至建築物內、天橋位置及垂直動線向西側地界線調整, 以降低對路口之影響), 並請加強垂直動線入口的自明性及開放性與水平街道的串聯性。

(四)有關空橋規劃之通行尺度請評估未來停(影)用地之人流, 確保通行之順暢。

(五)空橋設置位置及獎勵範圍面積部分:

1. 有關本案留設與空橋連接之全天供公眾使用空間, 得增加樓地板面積部分, 本次大會審議版本2樓平台於垂直動線服務核(樓電梯)後方增設平台擬申請獎勵, 因屬內凹空間不具公共性、開放性及申請獎勵之條件, 請依小組審議版本範圍計算獎勵值, 並請區分公私界面範圍及增加開放空間告示牌。
2. 考量都市開放空間景觀、行人通行及依本府養護工程處意見, 空橋落墩柱位置, 相關橋體結構設施(橋墩、上下橋樓、電梯)應於基地範圍內設置, 勿坐落於道路範圍內(含公有人行道)。
3. 空橋細部設計請檢送興闢計畫送本府新建工程處審查確認。
4. 有關空橋容積檢討部分, 依本案土地使用分區管制要點第10點第4款及本府城鄉發展局102年7月16日「公益性設施獎勵計算通案處理原則討論會議」決議二檢討。

(六)後續維護管理部分:

1. 空橋、二樓平台及垂直動線服務核(樓、電梯)全天供公眾使用空間, 為確保後續使用及管理維護, 產權應無償捐贈予本

決議

府養護工程處。

2. 應比照「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」提撥維護費用予接管單位，以每年每平方公尺新台幣 250 元計算 30 年，及提列電梯 1 次性汰換費用，供後續管理維護機關維管使用。

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

案由	長虹建設林口區力行段 281 地號等 13 筆土地集合住宅 新建工程	案號	第三案
說明	<p>一、申請位置：新北市林口區力行段 281 地號等 13 筆土地</p> <p>二、設計單位：周文斌建築師事務所 建築師：周文斌</p> <p>三、申請單位：長虹建設股份有限公司 負責人：李文造</p> <p>四、土地使用分區：第五種住宅區(建蔽率 50%，容積率 300%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 28 層地下 6 層，鋼筋混凝土構造，共 486 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：8,156.49 公尺。 設計建築面積：2,596.74 平方公尺。 設計建蔽率：31.84% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：77,781.88 平方公尺。 設計容積面積：39,151.11 平方公尺。 設計容積率：480%(含獎勵容積) ≤ 480% [300%*(1+10%+10%+40%)](允建上限)</p> <p>開放空間獎勵：2,446.94 平方公尺(10%) 容積移轉面積：9,787.78 平方公尺(40%) 大規模獎勵：2,446.94 平方公尺(10%)</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至六層：停車空間。 地上一層：一般零售業、日用品零售業、入口門廳、管委會空間。 地上二層至二十八層：集合住宅。 屋突一至三層：梯間、機房、水箱。</p> <p>(五) 停車空間：應設汽車 486 輛，實設 720 輛(自設 234 輛)。 應設機車 486 輛，實設 486 輛。 應設自行車 73 輛，實設 73 輛。</p> <p>(六) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「都市計畫法新北市施行細則」第 45 條及「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)書」第 63 條(略以)：「為鼓勵大規模整體開發，經各市政府都市設計審議通過者，得予容積獎勵……。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一) 本案設計單位於 110 年 8 月 13 日提送都審報告書到府。提請 110 年 9 月 24 日專案小組審議。決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，送本府續提小組審議。</p> <p>1. 本府交通局意見(書面)： (1) 本案為第 1 類建築物，規劃 487 戶，設置汽車停車位 589 席，機車停車位 487 席，已達提送交評門檻，另本案交評本</p>		

局已於110年6月29日新北交規字第1101199545號函請開發單位委託之交評顧問公司修正，另倘基地開發量體或配置變更，請一併修正交評內容。

(2) 出入口距轉彎處請標示距離並調整二側植栽位置，以增加行車視距。

2. 本府環境保護局意見(書面): 涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市林口區力行段281、282、283、284、285、286、287、288、289、290、291、292、293地號等13筆土地，基地面積8,156.49平方公尺，興建1幢2棟地上20層地下3層共241戶之店集合住宅，建築物高度68.9公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

3. 本府工務局意見(書面):

(1) 地上1層平面圖請補上色區分範圍。

(2) 請將空間名稱依林口土管修正，且須前後圖面標示一致。

(3) 汽機車坡道請標示坡度。

(4) 地下層請補充檢討迴轉半徑是否符合規定。

(5) 陽臺露臺外緣裝飾性構造物檢討單位有誤，請修正。

(6) 地上1層挑空部分請依「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」檢討。

(7) 各廣場式開放空間面積請依建築技術規則283條檢討留設面積是否達200平方公尺以上。

(8) 管委會空間不可兼做門廳使用，另有關建築技術規則242條標準層梯廳區劃部分請釐清。

(9) 健身房是否有計入容積檢討。

(10) 地上2層陽露臺外緣版為何?請釐清。

(11) 臨20公尺民權路側出入口雨遮請依規定檢討。

(12) 一般零售業依土管規定須面臨12公尺寬以上計畫道路。

(13) 綠化面積請依土管規定檢討；基地內通路非屬無法綠化面積可扣除項目。

4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):

(1) 本案請申請單位核實依林口土管第53點檢討基地綠覆率。

(2) 本案應依都市計畫法施行細則第44條規定檢討屋頂綠化。

(3) 本案申請開放間獎勵10%及規模獎勵10%，惟報告書3-1頁獎勵容積檢討數值為18%，請配合修正。

(4) 本案涉及細則第46條規定，請於都市設計審議核備前與本府簽訂協議書事宜。

5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 本案前經新北市政府110年9月6日新北府城開字第1101693444號函核准容積移轉，得移入接受基地容積之容積為9,787.78平方公尺(已達評定可移入容積量接受基地基準容積之40%:接受基地連接道路寬

度 30 公尺/(臨路條件 20%+接受基地內部條件 14%)\*1.3+接受基地外部環境改善項目 0%)(已達接受基地基準容積 40%之上限，9,787.78 平方公尺，位於整體開發地區，非位於法定山坡地範圍)。

#### 6. 建築基地綜合設計：

- (1) 本案基地東南側車道出入口旁留設廣場式開放空間部分，其面積僅 167.05 平方公尺，未符合建築技術規則 283 條最小面積 200 平方公尺之規定，故請取消獎勵。
- (2) 本案申請廣場式開放空間部分，目前規劃大面積綠帶阻礙人行空間通行使用及高層緩衝空間切割動線，致使無法有效與周邊開放空間整體規劃，故請移設高層緩衝空間位置及調整植栽配置建議採點穴式植栽設計，減少草地及灌木配置，以保留開放空間之完整性或取消獎勵。
- (3) 查基地內高差達 2 公尺以上，有關廣場式開放空間應詳標高程並依建管規定檢討。
- (4) 本案基地街角廣場設置草皮部分，考量民眾停等及休憩使用，請以留設硬鋪面為主，並將藝術品移設於法定退縮及申請獎勵範圍之外。

#### 7. 公共開放空間系統配置事項：

- (1) 本案請依新北市都市設計審議原則第 1 點第 1 項檢討，開放空間應具有公共性、開放性、服務性與可及性，並供非特定民眾休憩與使用為原則，不得設置阻隔性之花台、水池、穿廊、植栽(灌木)帶、通排氣墩等阻隔設施，故請將街角空間之構造物移設，並加強街道家具及休憩停留空間之規劃設計。
- (2) 本案依本計畫區土地使用分區管制要點規定留設法定退縮 4 公尺部分，應依規定沿建築物側留設至少 2 公尺以上人行步道，請修正。
- (3) 開放空間獎勵範圍之地界線處請留設 1.5 公尺寬硬鋪面，以利未來鄰地開發開放空間延續設置。
- (4) 本案公有人行道部分，報告書圖面請依現況繪製，並以剖面檢討界面順平處理。
- (5) 本案請配合公有人行道及行穿線規劃照明計畫，並以高燈為主設置，且不得設置投射燈及線燈，請修正。
- (6) 請依「新北市都市設計審議原則」第 2 點第 1 款規定與鄰地順平無高差處理且應考量無障礙動線及橫向坡度以不大於 4% 為原則。

#### 8. 交通運輸系統配置事項：

- (1) 考量本案設有多戶店舖，其顧客、員工、訪客及卸貨臨停等需求確實內部化處理，故請依「新北市都市設計審議原則」規劃裝卸貨及訪客停車位。另該車位不得計入法定停車數量及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉

移。

(2)車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質，其高程應與相鄰人行空間一致。

(3)地下層機車道請加大緩衝空間。

#### 9. 建築配置部分：

(1)本案申請屋脊裝飾物設置部分，請依新北市都市設計審議原則規定以6公尺以下設置，並請補充結構耐候、耐震、耐風等結構計算及簽證，並依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架檢討後，續提討論。

(2)目前門廳、梯廳、管委會使用空間混雜且交織動線標示不明，且不符合建管規定，請修正。

(3)請說明車道旁健身房使用用途，倘屬免計容積之管委會空間，請取消其用途。

(4)本案地上一及夾層之樓層高度，請逕依建管規定辦理。

(5)請補充標示本案地下室排風管道設置位置，且其排風方向不得面對人行空間。

(6)本案提請裝飾柱審議部分，請新北市政府工務局建造執照預審委員會第105次審查會內容辦理。

(7)本案陽台外側設置格柵部分，其面積計算請依「新北市政府工務局建照科業務工作手冊」確實檢討。

(8)本案設置陽臺露臺外緣裝飾性構造物部分，請逕依建管規定辦理。

(9)本案地面一層設置設置多戶店鋪空間且空間合計超過500平方公尺，請依「都市計畫法新北市施行細則」第15條檢討大型商場(店)規定，倘涉及本府建築主管機關審查部分，後續請檢附主管機關同意函文，再行辦理都市設計審議。

(10)請依建築技術規則110條檢討，涉及建築物之開口與鄰地界之關係。

#### 10. 景觀計畫：

(1)請增加本案鄰各向計畫道路側之長向剖面圖及與鄰地開發之剖面圖，確認整體景觀高程及植栽覆土。

(2)本案喬木覆土深度不得低於「都市計畫法新北市施行細則」規定之1.5公尺覆土深度，請修正。

#### 11. 報告書部分：

(1)報告書第7及8章附件檢附資料部分，請依本府城鄉發展局公告範本製作。

(2)本案檢討開放空間計算部分，請補充面積單線圖計算式，並請依本府城鄉發展局公告範本格式製作圖表。

(3)本案配置圖及剖面圖請詳細繪製(如:標示各區高程、獎勵範圍、行穿線、周邊鄰地及路緣石)，以利審查。

(4)公寓大廈管理規約應包括下列管理維護事項：法定退縮、開放空間、建築物夜間照明、圍牆、景觀植栽及垃圾、暫停

車位、屋脊裝飾物等管理維護方式，並以紅字載明於報告書內以利確認。

- (5)公共開放空間管理維護執行計畫表，檢討計算本案基金金額有誤，請修正，並請申請人及建築師正本用印及簽章。
  - (6)本案涉及建管法令及廣告招牌部分請依建管規定檢討，相關圖說請移除。
  - (7)住戶管理規約部分請補充本案各項獎勵所提撥之管理維護經費。
  - (8)報告書內容請依新北市都市設計審議範本繪製編排，請修正。
- 12.請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。
  - 13.相關單位意見請酌參。
  - 14.倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。
  - 15.以上內容申請單位得先據以修正圖說。
  - 16.以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 110 年 10 月 8 日前辦理續審事宜。
- (二)本案設計單位於 110 年 10 月 26 日提送都審報告書到府。提請 110 年 11 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，因本案達大會規模，經作業單位確認後，續提大會討論。
- 1.本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市林口區力行段 281、282、283、284、285、286、287、288、289、290、291、292、293 地號等 13 筆土地，基地面積 8,156.49 平方公尺，興建地上 28 層地下 6 層共 487 戶之一般零售、集合住宅，建築物高度 98.9 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)：本案為第 1 類建築物，變更規劃 486 戶，停車位設置修改為汽車 720 席，機車 486 席，已涉及基地開發量體與配置變更，另本案交評本局業於 110 年 6 月 29 日新北交規字第 1101199545 號函復意見，請開發單位委託之交評顧問公司修正後重新提送。
  - 3.本府工務局意見(書面)：
    - (1)管理委會空間應為集會、討論使用之空間。
    - (2)請確認出入口雨遮超過 2 公尺部分是否有回計容積。
    - (3)本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：
    - (4)本案依都市計畫法施行細則第 37 條規定檢核之地下開挖率

計算方式有誤(P2-9)，請修正。

(5)請依林口土管第58、60點規定核實檢討基地停車位計算方式P2-22，並請貴科核實檢核。

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，查有申請紀錄，前經新北市政府新北府城開字11016934441號函核准容積移轉，申請移入容積為9,787.78平方公尺，申請容積移轉量已達接受基地基準容積40%之上限(9,787.78平方公尺，屬整體開發地區，非屬山坡地範圍)。

5. 專章檢討：

(1)本案申請屋脊裝飾物設置部分，請依新北市都市設計審議原則規定以6公尺以下設置，並請補充結構耐候、耐震、耐風等結構計算及簽證，並依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架檢討後，原則同意。

(2)請刪除陽臺露臺外緣裝飾性構造物專章檢討，逕依建管規定檢討。

6. 本案留設廣場式開放空間內，人行鋪面寬度請留設至少2.5公尺淨寬，以利人行通行使用，配合景觀布設較集中之硬鋪面環境，以加強外部人行使用性及可及性。

7. 另有關於車道出入口旁之廣場式開放空間請配合前開意見，調整植栽布設位置，延續留設2.5公尺寬之人行鋪面。

8. 請確實標示一樓出入口前方空間名稱，倘為一樓陽台，請依內政部106年7月4日內授營建管字第1060809063函釋檢討標示。

9. 交通運輸系統：

(1)有關裝卸及臨停車位，仍未依前次意見納入公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移，請修正。

(2)目前規劃無障礙機車位離垂直服務核過遠，請考量行動不便使用者之安全及友善性，請調整地下層無障礙機車位臨靠垂直服務核且集中設置為原則。

(3)請釐清停車空間坡度符合高程距離。

(4)本案車道出入口周邊請加強警示設施並於車道出入口加設柵欄機，以確保人行安全使用。

(5)考量人本交通原則，車道鋪面請與人行鋪面一致且無高差處理。

10. 景觀計畫：

(1)有關景觀CC剖面圖之建築物應自基地境界線退縮淨寬1.5公尺以上建築，請與鄰地順平處理，請修正。

(2)為加強廣場式開放空間之可及性，有關沿街第二排之植栽帶布設，請調整綠化範圍增加硬鋪面為主。

(3)考量投射燈對於生物及自然環境造成影響，故本案請取消投射燈並將花叢燈改為景觀矮燈。



	<p>11. 報告書部分：</p> <p>(1)請刪除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之法規檢討，逕依建管規定檢討。</p> <p>(2)一樓管委會之廁所空間，請清楚標示範圍，避免與動線混淆，請修正。</p> <p>(3)請詳細標示本案鄰地高程。</p> <p>(4)提案單與面積算表數值不一致，請修正。</p> <p>(5)請刪除一樓及立面之廣告招牌物 LOGO 示意圖，請修正。</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並詳細載明放寬事項。</p> <p>13. 相關單位意見請酌參。</p> <p>14. 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。</p> <p>15. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>16. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發要點」於 110 年 12 月 3 日前辦理續審事宜。</p> <p>(三) 設計單位於 110 年 12 月 3 日已送報告書至府。</p> <p>八、以上提請 110 年 12 月 17 日本市 110 年度第 15 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 點第一項第一款第一目規定，基地面積大於 6,000 平方公尺且總樓地板面積大於 30,000 平方公尺者，經專案小組審議後，應提大會審議。</p> <p>二、提請大會討論及確認事項：</p> <p>(一) 開放空間及鄰地界面處理。</p> <p>(二) 停車位數。</p>
<p>本次 審查 相關 單位 意見</p>	<p>一、本府交通局意見(書面)：本案交通影響評估報告書業於 110 年 12 月 15 日新北交規字 1102357693 號函表示原則同意，故本案交通部分本局無意見。</p> <p>二、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：基地位於本市力行段 281、282、283、284、285、286、287、288、289、290、291、292、293 地號地號等 13 筆土地，基地面積 8,156.49 平方公尺，興建 1 幢 2 棟地上 28 層地下 6 層共 486 戶之集合住宅，建築物高度 98.97 公尺，場址非位屬山坡地，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 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。</p>
<p>決 議</p>	<p>本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，送本府依程序辦理核備。</p> <p>一、全區開放空間及景觀配置部分，本案基地南北高程差約為 2.5 至 2.9 公尺，目前鄰地界線景觀高程皆以抬高方式處理，導致產生約 1 公尺高之擋土牆，故請全區平均高程調降基地景觀高程，以利鄰地順平</p>

規劃處理。

- 二、承上，請依「新北市都市設計審議原則」確實標示自基地地界線退縮淨寬1.5公尺範圍並順平處理，考量都市防災範圍內不得設置樓板、陽台、通排氣口等構造物，有關法定空地標示分管方式請逕依建管規定檢討，相關標示請刪除。另有關上開退縮淨空1.5公尺範圍內設置2處透空圍牆部分，請改以綠籬設置。
- 三、開放空間第二排植栽帶部分街道家具請配合人行動線調整設置，以減少使用之干擾。
- 四、為加強一層商業空間通行的可及性，景觀植栽帶請配合調整留設。
- 五、為確保人、車動線視距安全，有關車道出入口旁植栽請以地被方式規劃。
- 六、有關本案汽車位規劃720輛，地下室開挖至地下6層樓，考量深開挖對環境及安全之影響，請補充說明設置自設車位234輛之合理性，並依交通影響評估審查內容辦理。
- 七、請取消所有圖面涉及立面建案案名(含透視圖說)，另設置立面格柵、2樓露台裝飾框架、夾層挑空等請逕依建管規定檢討。
- 八、相關法令及報告書檢討錯誤部分(如:法令檢討數據、回應頁面、檢討計算說明等)，請依規定檢討修正。