

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8月18日
發文字號：新北府城設字第1111547903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8月12日「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」111年度第13次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府111年8月8日新北府城設字第1111489762號開會通知單續辦。
- 二、依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」（下稱作業要點）第5點第1項規定，請申請單位依決議修正後，於111年8月26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、臺北市政府捷運工程局(討論案第1案)、新北市政府消防局(討論案第1案)、新北市政府都市更新處(討論案第1案)、新北市新店區公所(討論案第1案)、美河市公寓大廈管理委員會(討論案第1案)、美河市住辦區管理委員會(討論案第1案)、美河市商場區管理負責人(討論案第1案)、陽信建築經理股份有限公司(討論案第1案)、鄭復綱建築師事務所(討論案第1案)、安信建築經理股份有限公司(討論案第2案)、林忠慶建築師事務所(討論案第2案)、萬企建設股份有限公司(討論案第3案)、陳鴻明建築師事務所(討論案第3案)、中悅建設開發股份有限公司(討論案第4案)、新世茂資產開發股份有限



公司(討論案第4案)、江南志建築師事務所(討論案第4案)、蔡仁捷建築師事務所(討論案第4案)、錢宏洋建築師事務所(報告案第1案)、周融駿建築師事務所(報告案第2案)、陳昆豐建築師事務所(報告案第3案)、李祖原聯合建築師事務所(報告案第4、8案)、李天鐸建築師事務所(報告案第5案)、邱垂睿建築師事務所(報告案第6案)、沈伯卿建築師事務所(報告案第7案)、許義明建築師事務所(報告案第9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 13 次大會會議紀錄

一、時間:111 年 8 月 12 日(星期五)上午 9 時 30 分整。

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、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、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、郭委員俊傑、金委員肇安(葉簡任技正耀墩代理)、臺北市政府捷運工程局(陳課員春蓉)、新北市政府消防局(簡科員德賢)、新北市政府都市更新處(鄭暫僱人員雅文)、美河市公寓大廈管理委員會(張律師譽尹代理)、陽信建築經理股份有限公司(王董事長忠傑)、鄭復綱建築師事務所(鄭建築師復綱)、安信建築經理股份有限公司(洪副總志全)、林忠慶建築師事務所(林建築師忠慶)、萬企建設股份有限公司(林副理芸儀)、陳鴻明建築師事務所(陳建築師鴻明)、江南志建築師事務所(江建築師南志)、蔡仁捷建築師事務所(蔡建築師仁捷)、新北市政府城鄉發展局(李科長淑鈴、吳正工程司敏漳、秦股長子傑、江副工程司青澤、李幫工程司如晴、陳幫工程司泛齊、陳幫工程司福琴、黃幫工程司建順、林幫工程司天權、邱工程員筱梅、李工程員曉萍、黃助理工程員品翔)

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. 臺億建築經理三重區五谷王段 3 地號 1 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。

2. 冠源貿易八里區大堀段 9 地號 1 筆土地一般事務所新建工程。

3. 國家住宅及都市更新中心板橋區光環段 3 地號 1 筆土地社會住宅新建工程。
4. 國美建設土城區大安段 742-1、743 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程。
5. 福茂開發淡水區天生段 764 地號及沙崙段 634 地號等 2 筆土地一般事務所及集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
6. 東騰開發板橋區江翠段 143-2、143-3 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程(第 2 次變更設計)。
7. 富景開發土城區運校段 12 地號等 7 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
8. 聲寶土城區大安段 742-2、744 地號等 2 筆土地店舖及集合住宅新建工程。
9. 和洲建設林口區佳林段 84 地號 1 筆土地日用品零售業、事務所、工商服務業、集合住宅新建工程。

(二)討論案：

1. 擬訂新北市新店區中華段 865 地號等 40 筆土地都市更新事業計畫暨都市設計審議案。
2. 安信建築經理淡水區飛歌段 1045-1 地號等 11 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
3. 萬企建設淡水區大義段 923 地號等 4 筆土地店舖及集合住宅新建工程。
4. 中悅建設開發及新世茂資產開發新莊區副都心段一小段 50 地號等 9 筆土地店舖及辦公室新建工程。

十、散會:上午 11 時 55 分。

案由	擬定新北市新店區中華段 865 地號等 40 筆土地都市更新事業計畫案	案號	討論案 第一案
說明	<p>一、申請位置：新店區中華段 865 地號等 40 筆土地。</p> <p>二、設計單位：鄭復綱建築師事務所 建築師：鄭復綱。</p> <p>三、申請單位：陽信建築經理股份有限公司 負責人：王忠傑。</p> <p>四、土地使用分區：第四種住宅區(法定建蔽率 50%、法定容積率 300%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 28 層，地下 5 層，鋼骨鋼筋混凝土構造，共 573 戶。</p> <p>(二)建築基地面積 : 9,418.32 平方公尺。</p> <p> 設計建築面積 : 2,889.53 平方公尺。</p> <p> 設計建蔽率 : 30.68% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積 : 96,844.14 平方公尺。</p> <p> 設計容積面積 : 53,688.25 平方公尺。</p> <p> 設計容積率 : 570.04%(含獎勵容積) ≤ 577.39% [300%*(1+45.46%+12%+35%)](允建上限)。</p> <p>(四)都市更新獎勵面積 : 12,846.49 平方公尺(45.46%)。</p> <p> 容積移轉面積 : 9,889.23 平方公尺(35%)。</p> <p> 綠建築獎勵面積 : 1,695.29 平方公尺(6%)。</p> <p> 開挖率獎勵面積 : 1,695.29 平方公尺(6%)。</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、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> 地上一層 : 集合住宅、管委會使用空間、大廳、店鋪、公益設施。</p> <p> 地上二層 : 集合住宅、公益設施。</p> <p> 地上三層至二八層 : 集合住宅。</p> <p> 屋突一層 : 樓電梯間、機房。</p> <p> 屋突二層 : 樓梯間、機房。</p> <p> 屋突三層 : 水箱、機房。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 576 輛，實設汽車 579 輛(自設 3 輛)； 應設機車 576 輛，實設機車 579 輛(自設 3 輛)；</p>		

應設自行車 144 輛，實設自行車 144 輛。

(七)餘詳報告書。

六、法令依據：

本案依據「變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」土地使用分區管制要點第 17 條規定：「(一)申請基地面積大於 6,000 平方公尺且總樓地板面積大於 30,000 平方公尺之建築基地」，應先經新北市都市設計審議委員會審議通過方得申請建造執照，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案於 103 年 7 月 8 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：請設計單位依下列委員意見及作業單位意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議。

1. 本案基地鄰接捷運新店線新店機廠站聯合開發案(美河市案)，考量該案經審議過程縮小量體及增加棟距後仍因量體龐大屢屢造成地方民怨，本案量體規模較前案更為龐大是否妥適請申請單位審慎納入考量。

2. 考量本案基地面臨計畫道路面寬較窄、進出基地動線不佳且未提出週遭環境友善方案，建議取消申請容積移轉；倘仍欲申請容積移轉請補充週遭環境友善方案及本案與週邊地區之建築量體環境模擬分析。

3. 公共開放空間部分：

(1)依新北市都市設計審議原則第一點第二項，依據該計畫區土地使用分區管要點申請「都市防災獎勵」者，建築物與境界線及建築物與建築線間留設淨寬度範圍內，應以提供救災、人員疏散使用為主，並以淨空設計，本案退縮範圍內請取消綠籬設計並調整喬木設置位置。

(2)為檢視基地透水及與週邊環境之情形，請補充基地內景觀與鄰地之剖面圖說。

4. 人行空間與交通運輸部分：

(1)依新店都市計畫土地使用分區管制要點第七點第三項，為引導

大眾運輸尋向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築物至少應以法定機車停車位數 15%計算設置自行車停車位，請設計單位補充說明。

- (2)依新店都市計畫土地使用分區管制要點第十二點第四項，申請防災獎勵各戶配置均應在消防救災半徑範圍內，以達消防救災可及化，請設計單位補充說明。
- (3)依新北市都市設計審議原則第二點第一項，開發基地臨街道轉角建議依基地現況留設轉角空間，轉角與街道相銜接之處須順平無高差。
- (4)開發基地臨接已開闢之人行步道，建議鋪面整體規劃認養，並與開發案同時施作。
- (5)依新北市都市設計審議原則第三點第一項，小坪數單元開發案汽車折減後數量仍應符合建築技術規則規定，另汽車折減數量以增設自行車數量補足之，請設計單位補充說明。
- (6)依新北市都市設計審議原則第三點第二項，汽機車車道寬度於人行道出入口處應縮減為 8 公尺以下設置。
- (7)汽機車坡道於地面層起始點至人行道或沿街步道式開放空間之間應留至少 6 公尺平地。
- (8)機車動線應避免與汽車車道重疊或交錯規劃，其停車位應於地下一層集中設置為原則。
- (9)無障礙車位請調整於垂直服務核鄰近處設置。

5. 建築、環境保護部分：

- (1)依新北市都市設計審議原則第六點第一項，垃圾、資源回收空間建議於地下一層靠近垂直動線核設置為原則，並以不跨越車道為原則。建築規模較大者，應合理於各垂直服務核分散設置。
- (2)垃圾車暫停車位不得計入法定停車款量且不得銷售轉移，請取消該停車位編號。
- (3)本案依大眾捷運系統兩側禁建限建辦法限制事項請補充說明。
- (4)高層緩衝空間應設置於主出入口與建築線間。

6. 景觀部分：

- (1)本案申請防災及保水獎勵部分，其檢討項目是否與綠建築檢討

5. 本案公益設施二樓高度請以 3.6 公尺設置。
6. 本案公益設施之獨立出入口及樓電梯間連通地下室部分，體育處同意目前規劃方案，原則同意。
7. 人行道及開放空間請加強透排水設計。
8. 立面夜間燈光部分，請再考量後續管理維護。
9. 考量基地配置，以設計手法配合調整耐風樹種。
10. 歷次會議決議請詳實檢討。
11. 報告書部分：

(1) 目錄與報告書內容請正確對照。

(2) 圖說補附指北針、比例尺、剖立面索引、空間名稱、鄰街道路寬度、建築線、地界線、各項應退縮空間範圍(法定退縮、前院等)及人行空間寬度等，並請適度放大各建築平立面圖說比例。

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

(七) 本案於 109 年 8 月 17 日第 7 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，續提大會討論。

1. 依據前次會議紀錄，有關臨華興街側 AB 棟、C 棟間提供為容積移轉友善開放空間，目前規劃方案因基地內通路影響範圍破碎且不完整，請調整基地內通路動線，確保開放空間完整性，並與都市更新獎勵範圍整體規劃。
2. 依據本案第 5 次都更暨都設聯審專案小組會議紀錄，請於基地南側及東側容移友善方案提供 3 公尺開放空間供公眾通行(1 公尺植栽帶及留設至少 2 公尺寬之人行通道)，請於圖面確實標示位置及範圍確認 3 公尺開放空間範圍，並納入容積移轉友善方案，將本案整體周邊開放空間串聯以確保開放性。
3. 圍牆部分請依「新北市都市設計審議原則」檢討，並詳細標註透空部分及計算方式。
4. 請增加鄰西側 4 公尺供不特定公眾便利通行範圍旁喬木，以增

	<p>加遮蔭性。</p> <p>5. 請增加鄰華興街側人行步道之景觀高燈設置，以維通行安全。</p> <p>6. 為考量通行安全，建請於華興街及消防通道設置道路截角。</p> <p>7. 本案綠化面積依 100 年 1 月「變更新店都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）書」第 18 條檢討，請依市府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函檢討無法綠化面積。</p> <p>8. 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，不得違反歷次審查決議事項，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>(八)本案設計單位於 111 年 7 月 15 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 111 年 8 月 12 日本市 111 年度第 13 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)容積移轉環境友善方案。</p> <p>(二)整體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，經本局至經濟部水利署之水庫集水區暨自來水水質水量保護區查詢系統查詢旨揭地號土地非位於自來水水質水量保護區內、水庫集水區範圍。依據所附資料載：基地位於本市新店區中華段 772、773、774-1、858、859、860、861、863、864、865、866、867、867-2、868、869、870、871、872、873、874、875、876、877、878、879、880、881、882、883、884、885、886、887、888、889、890、891、892-1、911 地號等 40 筆土地，基地面積 9,418.32 平方公尺，興建 4 幢 4 棟地上 28 層地下 5 層共 573 戶之店鋪、集合住宅，建築物高度 93.65 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、27 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。</p> <p>二、本府交通局意見(書面):本案交評本局業於 109 年 5 月 1 日新北交規字第 1090793885 號函原則同意在案，交通部分本局原則同意。</p>

三、本府工務局意見(書面)：

(一)開放空間街道家具較為單一，並加強駐留性。

(二)本案建造執造後續涉及特殊結構審查、防火避難綜合檢討評定及結構影響評估審查。

(三)AB棟2樓公益性設施用途合理性請釐清。

(四)補高層建築及防空避難設備檢討。

四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查尚未提交容積移轉申請，另本案都市更新事業計畫報核日為102年6月26日，有關後續各辦理階段或變更作業之相關流程，仍得依都市更新事業計畫報核日或掛件申請當期相關法令規定辦理。

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，續提都市更新及都市設計聯審專案小組審議。

一、申請容積移轉部分：

(一)本案基地面臨15公尺計畫道路(中華路)面寬僅約12公尺，其餘僅臨接6公尺現有巷道(華興街)，因基地面臨路條件及進出動線不佳，故原本專案小組建議取消申請容積移轉，後續本案申請都市更新退縮留設開放空間建築容積獎勵，於基地內自行退縮6公尺車道(與華興街合併為12公尺)，涉及後續公私使用界面及維護管理權責，請依都市更新委員會審議通過內容辦理。

(二)承上，於成就12公尺道路寬前提，所提容積移轉環境友善方案部分，請依下列意見修正：

1. 臨華興街側AB棟、C棟間留設開放空間部分：請調整基地內通路，以完整矩形範圍留設，並增加硬鋪面規劃及設置街道家具，以增加不特定公眾之開放性及使用性。

2. 本案自基地西南側擬合併鄰地美河市社區基地內4公尺消防通道，設置為6公尺車道通行部分：

(1) 現況為構造物阻隔，且該消防通道屬私人社區產權，應取得相關權利人同意興闢及無條件供公眾通行，以落實提供公眾車道通行。

(2) 承上，倘無法取得鄰地所有權人同意，應重新提出環境友善方案，並涉及申請都市更新建築容積獎勵「配合周邊道路系統提

決議

供基地內 4 公尺以上寬度之通道」之必要性，續提聯審專案小組審議。

3. 基地東側及南側地界線留設 3 公尺開放空間，以串聯北側中華路及南側申請都市更新建築容積獎勵「配合周邊道路系統提供基地內 4 公尺以上寬度之通道」部分：除開放空間應以直線順平及完整範圍留設，請取消曲折不完整範圍外，因涉及前開西南側留設 6 公尺車道之可行性，應併同重新檢討。

4. 基地南側留設開放空間部分，係作為社區出入口使用，請刪除。

二、車道出入口鄰近行人穿越線，應再檢討，以確保人車安全。

三、其餘報告書部分勘誤內容請修正。

案由	安信建築經理淡水區飛歌段 1045-1 地號等 11 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)	案號	討論案 第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市淡水區飛歌段 1045-1 地號等 11 筆土地。</p> <p>二、設計單位：林忠慶建築師事務所 建築師：林忠慶。</p> <p>三、申請單位：安信建築經理股份有限公司 負責人：周俊吉。</p> <p>四、土地使用分區：第一種住宅區及第四種住宅區 (法定建蔽率 45.84%、法定容積率 190.076%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 22 層，地下 5 層，鋼骨鋼筋混凝土構造，共 153 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：4,972.06 平方公尺。 設計建築面積：1,104.34 平方公尺。 設計建蔽率：22.21% ≤ 45.84%。</p> <p>(三)總樓地板面積：27,386.82 平方公尺。 設計容積面積：14,119.06 平方公尺。 設計容積率：283.97%(含獎勵容積) ≤ 283.99% [190.076%*(1+30%+19.41%)](允建上限)。</p> <p>(四)容積移轉面積：2,835.20 平方公尺(30%)。 危老獎勵：1,834.92 平方公尺(26%，以危老容積獎勵得計算基地範圍為 2,977.64 平方公尺之結果，倘以整宗基地回算獎勵值為 19.41%)。</p> <p>註：有關本案危老獎勵說明如下：</p> <p>容積獎勵基地面積：1,977.64 m²+925.91 m²+74.09 m²=2,977.64 m²</p> <p>容積獎勵面積：</p> <p>(第四種住宅)1,977.64 m²*240%=4,746.34 m²(危老基地面積)</p> <p>925.91 m²*240%=2,222.18 m²(部分合併鄰地)</p> <p>6,968.52(4,746.34+2,222.18)m²*23%=1,811.81 m²(A)</p> <p>(第一種住宅)74.09 m²*120%=88.90 m²(部分合併鄰地)</p> <p>88.90 m²*26%=23.11 m²(B)</p>		

危老獎勵面積合計(A+B): 1,811.81 m²+23.11 m²=1,834.92 m²

(五)新建建築各層用途如下：

- 地下一層至五層：防空避難室兼停車空間。
- 地上一層：門廳、店舖。
- 地上二層至五層：辦公室。
- 地上六至二十二層：集合住宅。
- 屋突一至三層：樓梯間、機房及水箱。

- (六)停車空間：應設汽車 114 輛，實設 186 輛(自設 72 輛)。
應設機車 153 輛，實設 184 輛(自設 31 輛)。
應設自行車 23 輛，實設 28 輛(自設 5 輛)。

(七)餘詳報告書。

六、法令依據：

依據「變更淡水(竹圍地區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合天際線高度管制)土地使用管制要點第 16 點(略以)：「…經都設設會會同新北市加強山坡地雜項執照審查小組委員聯席審查通過，得不受建築技術規則設計施工篇二六八條之高度限制。」，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

- (一)本案前經本府 109 年 11 月 19 日新北府城設字第 1092061147 號函同意核備在案。
- (二)本案設計單位於 111 年 4 月 11 日函送都審報告書到府。提請 111 年 5 月 2 日專案小組審議。決議如下：「本次出席委員人數不足故採諮詢案辦理請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議」。

1. 本府環境保護局意見(書面)：

- (1) 涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地面積 3,134.56 平方公尺，非位屬重要濕地、臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區，興建 1 幢 1 棟地上 13 層地下 4 層建築物共 124 戶之集合住宅，建築物高度 47.66 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。

2. 本府交通局意見(書面)：

- (1) 請依身心障礙者權益保障相關規定檢討本基地無障礙汽機車位之設置數量，並應臨近梯廳避免穿越車道設置。
- (2) 另因民眾消費習慣改變，外送、網購需求大增，建議於基地內平面層開放空間檢討是否可設置臨時停車區域供外送貨運業者臨停使用。
- (3) 另本局於 107 年 7 月 17 日新北交規字第 1090300673 號函原則同意交通影響評估報告書，惟本次變更停車位數量已超過 10%，請依本府 97 年 10 月 21 日北交規字第 0970788420 號函規定，重新提送交評供本局審查。

3. 本府工務局會後意見(書面)：

- (1) 施行細則 43、46 條應確實計算檢討。
- (2) 土管第 6 條檢討有誤，請修正。
- (3) 土管第 9 條請釐清是否申請。

- (4)變更後防火間隔請依建築技術規則第 11 條檢討。
- (5)本次變更建築範圍且位於山坡地，請補檢討坵塊分析圖。
- (6)屋脊裝飾物請依 110 年工作手冊檢討。
- (7)裝飾柱是否涉及放寬事項，請釐清檢討列式有誤。
- (8)本次變更增設衣帽間請依建築技術規則檢討。

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，查有申請紀錄，前經新北市政府 110 年 7 月 12 日新北府城開字第 1101268397 號函核准容積移轉，得移入接受基地本市淡水區飛歌段 1045-1、1064-2、1047-3、1047-5、1051、1052-1、1053、1054、1055、1055-3、1056 地號等 11 筆土地(面積共計 4,972.06 平方公尺)之容積為 2,835.20 平方公尺(其申請容積移轉量已達接受基地基準容積 30%之上限，2,835.20 平方公尺，超出部分無償捐贈，非屬山坡地範圍)。

5. 法規檢討部分：

- (1)經查本案建造執照第一次變更設計申請書內容，加註其法令適用日為 103 年 3 月 26 日，都市計畫法令適用日為 111 年 4 月 7 日，有關法令適用日部分請依建管規定辦理。
- (2)有關涉及「都市計畫法新北市施行細則」之檢討內容(如:開挖率、容積獎勵上限等)請詳細列式並說明回應。
- (3)本案請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」檢討其管理維護費用，並請於報告書中補充相關資料。
- (4)有關開挖率部分請依「都市計畫法新北市施行細則」第 37 條詳細列式檢討本案開挖數值。
- (5)有關本案加註都市計畫法令適用日為 111 年 4 月 7 日，汽車位檢討部分請依照「都市計畫法新北市施行細則」及土地使用分區管制要點詳實檢討數量。另目前車位數檢討內容有誤請更正。

6. 公共開放空間系統：

- (1)本案申請容積移轉(30%，2,835.20 平方公尺)，目前申請單位提出開放空間(347.5 平方公尺，含計入容積之頂蓋型 327.24 平方公尺)作為容積移轉環境友善方案，變更後開放空間之深度較原核准增加約 10 公尺，請整體規劃因高度放寬及容積移轉環境友善方案所

提供之開放空間開放性及公共性，續提討論。

(2)沿街及頂蓋型開放空間部分請配合店舖加強景觀、街道傢俱等設計，提供具體憩的停留空間。

7. 山坡地高度放寬：

(1)本案依土地使用分區管制要點第 16 點規定及「山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制」審議原則申請山坡地建築物高度放寬涉及本次變更部分，經查案位於街廓編號 26-2，允建最高海拔高度為 92 公尺，其變更前樓層數為 18 層(建築物高度 53.6 公尺)變更後樓層數為 22 層(建築物高度 71.8 公尺)、總樓地板面積增加 2,197.07 平方公尺，考量變更後之量體應減少對於環境之衝擊，故不得增加樓地板面(請取消地下一層空間及地面層量體)，續提討論。

(2)有關高度放寬前之模擬方案應據實符合法令方式檢討繪製，目前繪製之圖說中 1 至 4 層緊靠擋土牆，請依建築技術規則第 264 條檢討山坡地地面上之建築物至擋土牆坡腳間之退縮距離。

(3)有關高度放寬前、後之圖說應有詳細之面積計算表，目前圖說中部分樓層缺變更後(放寬前)之圖說，以致於無法確認整體規劃內容，請重新檢討修正。

(4)有關建築物高度管制之高度請以海拔高度進行檢討，以符土地使用分區管制要點規定。

(5)放寬後垂直龍米路之景觀穿透率請維持原核准量。

8. 交通運輸系統配置事項：

(1)有關車道規劃部分，請自沿街式步道後留設 6 公尺之緩衝空間，周邊應有足夠的安全警示及植栽作為動線之緩衝。

(2)有關車道穿越之人行空間，其鋪面應為防滑材質，其高程與鋪面型式應與相鄰人行空間一致，且順平無高差。

(3)本案設置無障礙停車位位置部分，請考量無障礙人士使用之便利性及安全性設置於鄰近垂直動線處，且依照無障礙設計規範留設通達梯廳之動線寬度。

(4)垃圾儲藏空間旁請留設至少 75 公分寬之通路。

9. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格事項：

- (1)地下室車道部分請依建管規定詳實繪製圖說。另有關本次變更後地下室層數同為5層，惟戶數增加26戶停車位增加39部，應檢討變更前、後地下室汽機車位配置之合理性。
- (2)本案申請屋脊裝飾物設置部分，請依新北市都市設計審議原則規定以6公尺以下設置，並請補充結構耐候、耐震、耐風等結構計算及簽證，並依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架檢討後，續提討論。
- (3)本案設置裝飾柱及格柵部分，請逕依建管規定辦理。

10.景觀計畫：

- (1)請以多向剖面說明基地內外之高程關係，並依「新北市都市設計審議原則」開放空間橫向坡度不大於4%為原則。
- (2)有關綠化面積、綠覆率等請不得低於原核准設計。
- (3)本案排水規劃請補充開放空間排水截水設施、雨水滯洪池設置位置及容量說明，並依排水截水設施請與邊溝、草溝及植栽帶整體規劃。目前圖面說明過於簡略，無法判讀，請補充說明。
- (4)開放空間範圍內不得設置花台等阻隔物，請補充相關景觀剖面說明。
- (5)沿街開放空間部分請增加景觀植栽規劃，並配合街道家具整體設計。
- (6)人行空間部分應避免設置地嵌燈，以確保人行空間品質。
- (7)請套繪機電設備排氣管道等空間，並以設計方式確保不影響開放空間。
- (8)為加強本基地與鄰近整體環境生態景觀融合規劃，請以多向景觀剖面說明與鄰地關係，並確保界面順平無高差處理。

11.報告書內容：

- (1)變更後相關圖說及面積增減請於報告書中詳細標示對照說明。
- (2)補充多向景觀剖面圖，說明基地內外空間關係。
- (3)本案位於山坡地，請補充本次變更坡審、水土保持等審查辦理進度。
- (4)有關屋頂綠化部分請補充植栽計劃，並以剖面檢討覆土深度足夠，女兒牆周邊應留設緩衝空間，確保有足夠淨高。

(5)景觀剖面圖部分請詳細檢討各處覆土深度足夠。

(6)報告書內容請確實依照範本製作(請補充管理規約、開放空間管理維護計畫表、建築外牆色彩計畫等內容)。

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。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。

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

14.相關單位意見請酌參。

15.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。

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 5 月 16 日前辦理續審事宜。

(三)本案設計單位於 111 年 5 月 13 日函送都審報告書到府，錄案提請 111 年 6 月 9 日專案小組審議，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。

1.本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，說明如下：

(1)依卷附地號，經本局至經濟部水利署敏感區位查詢系統代為查詢結果，場址非位於自來水水質水量保護區及水庫集水區範圍內。又據所附資料載：基地位於本市淡水區飛歌段 1045-1、1046-2、1047-3、1047-5、1051、1052-1、1053、1054、1055、1055-3 及 1056 地號等 11 筆土地，基地面積 4,972.06 平方公尺，非位屬重要濕地、國家公園、自然保護區範圍內，興建 1 幢 1 棟地上 22 層地下 5 層共 153 戶之店鋪、辦公室、集合住宅，建築物高度 71.80 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。

2. 本府交通局意見(書面)：

- (1)請依身心障礙者權益保障相關規定檢討本基地無障礙汽機車位之設置數量，並應臨近梯廳避免穿越車道設置。
- (2)另因民眾消費習慣改變，外送、網購需求大增，建議於基地內平面層開放空間檢討是否可設置臨時停車區域供外送貨運業者臨停使用。
- (3)另本局於 107 年 7 月 17 日新北交規字第 1090300673 號函原則同意交通影響評估報告書，惟本次變更停車位數量已超過 9%，請依本府 97 年 10 月 21 日北交規字第 0970788420 號函規定，提送交評差異分析供本局審查。

3. 本府工務局意見(書面)：

- (1)旨揭地號土地已領有 110 淡建字第 178 號建造執照在案，後續倘依危老重建條例申請案件，於危老重建計畫核准後掛件申請建築執照變更設計者，需依申請建築執照變更設計當時建管法令規定

辦理。

(2)無障礙機車車道寬度請確認是否有 1.8 公尺以上。

4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：本案前已於 110 年 7 月 7 日與本府簽訂銀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銀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。

5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查本案前於 110 年 7 月 12 日新北府城開字第 1101268397 號函核准容積移轉在案，捐贈持分面積共計 1,158.21 平方公尺，得移入接受基地本市淡水區飛歌段 1045-1、1046-2、1047-3、1047-5、1051、1052-1、1053、1054、1055、1055-3、1056 地號等 11 筆土地(面積共計 4,972.06 平方公尺)之容積為 2,835.20 平方公尺(其申請容積移轉量已達接受基地基準容積 30%之上限，2,835.20 平方公尺，超出部分無償捐贈，非屬山坡地範圍)。

6. 法規檢討部分：

(1)經查本案建造執照第一次變更設計申請書內容，加註其法令適用日為 103 年 3 月 26 日，都市計畫法令適用日為 111 年 4 月 7 日，有關法令適用日部分請依建管規定辦理。

(2)有關涉及「都市計畫法新北市施行細則」之檢討內容(如：容積獎勵上限等)請詳細列式並說明回應。

(3)本案請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」檢討其管理維護費用，並請於報告書中補充相關資料，並納入公寓大廈管理規約。

(4)有關本案加註都市計畫法令適用日為 111 年 4 月 7 日，汽車位檢討部分請依照「都市計畫法新北市施行細則」及土地使用分區管制要點詳實檢討數量。另目前法定汽車位數檢討內容有誤，應為 117 輛請釐清修正。

7. 公共開放空間系統：

(1)本案申請容積移轉(30%，2,835.20 平方公尺)，目前申請單位提出開放空間(347.5 平方公尺，含計入容積之頂蓋型 327.24 平方公尺)作為容積移轉環境友善方案，惟變更後開放空間深度增加

約 8 公尺，原寬度達 10.4 公尺之空間壓縮至 8.2 公尺，以致於可及性大幅減少，故有關開放空間應不得低於原有之設計品質。

(2)承上，請以不同色塊標示檢討頂蓋及非頂蓋型開放空間，並確保計容積之頂蓋型空間面積不得減少。

(3)沿街及頂蓋型開放空間部分請配合店舖加強景觀、街道傢俱等設計，提供具體休憩的停留空間。另因高度放寬所留設大於 500 平方公尺之開放空間變更後對外連通之開口縮小，請維持原核准內容設計。

(4)請加強開放空間之景觀鋪面、植栽佈設、隔震結構等界面規劃設計。另請補充大範圍剖面圖說明與周邊環境的空間關係。

8. 山坡地高度放寬：

(1)本案依土地使用分區管制要點第 16 點規定及「山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制」審議原則申請山坡地建築物高度放寬涉及本次變更部分，經查案位於街廓編號 26-2，允建最高海拔高度為 92 公尺，其變更前樓層數為 18 層(建築物高度 53.6 公尺)變更後樓層數為 22 層(建築物高度 71.8 公尺)、總樓地板面積增加 2,197.07 平方公尺，依據「淡水、淡水(竹圍地區)、八里(龍形地區)土地使用分區管制要點專案通盤檢討(第二階段)有關『山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制』規定」審議原則第 6 點容積總量檢討及限制：(略以)「高度放寬後容積總量及總樓地板面積不得超過高度未放寬前可容納之容積總量，且不可增加不計容積之樓地板面積(如：陽台、機房、公共服務空間)。」，考量變更後之容積量體應減少對於環境之衝擊，請維持原核准之總樓地板面積(2,5189.75 平方公尺)，或以設計手法加強對於空間環境品質的友善規劃後，續提討論。

(2)承上，有關前次會議中針對總樓地板面積不得增加部分，報告書回應為 2F-18F 陽台計入容積，未計入樓地板面積，查「建築技術規則」第 162 條(略以)「...。每層陽臺面積未超過該層樓地板面積之百分之十部分，得不計入該層樓地板面積。每層共同使用之樓梯間、升降機間之梯廳，其淨深度不得小於二公尺；其梯廳面積未超過該層樓地板面積百分之十部分，得不計入該層樓地板面

積。但每層陽臺面積與梯廳面積之和超過該層樓地板面積之百分之十五部分者，應計入該層樓地板面積…」，有關原核准案件中相關簽證檢討有誤，故請就全案相關建築法令內容重新核實檢討。

(3)有關落物曲線及相關面積計算部分，請依建管規定檢討。

9. 交通運輸系統配置事項：

(1)有關車道規劃部分，請自沿街式步道後留設6公尺之緩衝空間，周邊應有足夠的安全警示及植栽作為動線之緩衝。另請於圖說標示檢討緩衝空間範圍。

(2)本案設置無障礙停車位位置部分，請考量無障礙人士使用之便利性及安全性設置於鄰近垂直動線處，並配合調整機車位規劃符合建管規定之出入動線。

(3)垃圾儲藏空間旁請留設至少75公分寬之通路。

10. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格事項：

(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)本案為高層建築物其標準層平面邊柱以錯位方式規劃，且陽台面對天井挑空，影響空間安全、品質，請重新合理調整平面，以平整之結構系統設計。

(3)有關車道部分請依「建築技術規則」標示檢討迴轉半徑及車道寬度，本案繪製內容有誤請修正。

11. 景觀計畫：

(1)請以多向剖面說明基地內外之高程關係，並依「新北市都市設計審議原則」開放空間橫向坡度不大於2.5%為原則。

(2)有關綠化面積、綠覆率等請不得低於原核准設計。

(3)本案排水規劃請補充開放空間排水截水設施、雨水滯洪池設置位置及容量說明，並依排水截水設施請與邊溝、草溝及植栽帶整體規劃。目前圖面說明過於簡略，無法判讀，請補充說明。

12. 報告書內容：

- (1) 變更後相關圖說及面積增減請於報告書中詳細標示對照說明。
- (2) 報告書內容請確實依照範本製作(請補充公寓大廈管理規約、開放空間管理維護計畫表、建築外牆色彩計畫等內容)。

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。本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議牴觸。
14. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。
15. 相關單位意見請酌參。
16. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則 48 條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。
17. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。
18. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 111 年 7 月 18 日前辦理續審事宜。

(四) 本案設計單位於 111 年 6 月 23 日函送都審報告書到府，提請 111 年 7 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，因涉及高度放寬留設開放空間、容積移轉友善方案及平面合理性等內容，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)：

- (1) 涉及環境影響評估部分，依卷附地號，經本局至經濟部水利署敏感區位查詢系統代為查詢結果，場址非位於自來水水質水量保護區及水庫集水區範圍內。又據所附資料載：基地位於本市淡水區飛歌段 1045-1、1046-2、1047-3、1047-5、1051、1052-1、1053、1054、1055、1055-3 及 1056 地號等 11 筆土地，基地面積 4,972.06 平方公尺，非位屬重要濕地、國家公園、自然保護區範圍內，興建 1 幢 1 棟地上 22 層地下 5 層共 153 戶之店鋪、辦公室、集合住宅，建築物高度 71.80 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。

2. 本府交通局意見(書面)：

- (1)請評估將裝卸車位、垃圾車位及垃圾回收空間與左側無障礙車位對調之可行性，以縮短身障者前往梯廳的距離。
- (2)請檢討無障礙車輛由入口轉至梯廳右側停車位之轉彎半徑。

3. 本府工務局意見(書面)：

- (1)各層防火門應朝避難方向開啟。
- (2)地下 2 層排煙室未完整區劃。
- (3)擋土牆上構造物是否經水保核定。
- (4)避難設備露出地面之外牆或進出口上下四周之露天部分或露天頂板，其構造體之鋼筋混凝土厚度不得小於 24 公分。
- (5)集合住宅之停車位須全數留設電動車預留裝置。
- (6)隔震層封閉之牆壁請標示清楚並確認是否有其他出入口。

(7)高層緩衝空間設置綠化?請釐清。

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):經查本案前於110年7月12日新北府城開字第1101268397號函核准容積移轉在案,捐贈持分面積共計1,158.21平方公尺,得移入接受基地本市淡水區飛歌段1045-1、1046-2、1047-3、1047-5、1051、1052-1、1053、1054、1055、1055-3、1056地號等11筆土地(面積共計4,972.06平方公尺)之容積為2,835.20平方公尺(其申請容積移轉量已達接受基地基準容積30%之上限,2,835.20平方公尺,超出部分無償捐贈,非屬山坡地範圍)。

5. 坡審委員意見:

(1)本次變更高度增加4個樓層,涉及基礎之承载力、沉陷量等相關問題請補充說明資料。

(2)有關建築結構系統請以對稱方整等方式規劃,以加強整體的安全性。

(3)有關本案基礎規劃型式(筏式或樁基礎)請釐清確認。

(4)綜上,本案樓層增加後涉建築師簽證檢討免再提送坡審部分,請於大會前先與工務局釐清,並檢具相關確認函文,有關本案申請高度放寬請確保基地內、外符合安全無虞及免再提送坡審前提下,申請高度放寬原則無意見。

6. 法規檢討部分:

(1)經查本案建造執照第一次變更設計申請書內容,加註其法令適用日為103年3月26日,都市計畫法令適用日為111年4月7日,有關法令適用日部分請依建管規定辦理。

(2)有關涉及「都市計畫法新北市施行細則」之檢討內容(如:容積獎勵上限等)請於細則48條之法令檢討章節中說明回應。

(3)本案請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」檢討其管理維護費用,惟未納入管理規約內,請修正。

7. 公共開放空間系統:

(1)本案申請容積移轉(30%, 2,835.20平方公尺),目前申請單位提出開放空間(434.22平方公尺,含計入容積之頂蓋型

413.93 平方公尺)作為容積移轉環境友善方案，惟變更後開放空間深度增加約 8 公尺，原寬度達 10.4 公尺之空間壓縮約僅達 6 公尺，以致於可及性減少，有關開放空間應不得低於原有之設計品質。

- (2)承上，考量開放空間的可及性，友善空間請集中於 A-D 柱 LINE 線規劃，以避免過深之設置或依留設空間之比例調降容積移轉。
- (3)請以不同色塊標示檢討頂蓋及非頂蓋型開放空間，並確保計容積之頂蓋型空間面積不得減少。
- (4)沿街及頂蓋型開放空間部分請配合店舖加強景觀、街道傢俱等設計，提供具體憩的停留空間。另因高度放寬所留設大於 500 平方公尺之開放空間變更後對外連通之開口縮小，請維持原核准內容設計。

8. 山坡地高度放寬：

- (1)本案依土地使用分區管制要點第 16 點規定及「山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制」審議原則申請山坡地建築物高度放寬涉及本次變更部分，經查案位於街廓編號 26-2，允建最高海拔高度為 92 公尺，其變更前樓層數為 18 層(建築物高度 53.6 公尺)變更後樓層數為 22 層(建築物高度 71.8 公尺)、總樓地板面積增加 2,197.17 平方公尺，依據「淡水、淡水(竹圍地區)、八里(龍形地區)土地使用分區管制要點專案通盤檢討(第二階段)有關『山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制』規定」審議原則第 6 點容積總量檢討及限制：(略以)「高度放寬後容積總量及總樓地板面積不得超過高度未放寬前可容納之容積總量，且不可增加不計容積之樓地板面積(如：陽台、機房、公共服務空間)。」，考量變更後之容積量體應減少對於環境之衝擊，本次修正後圖說雖增加開放空間面積 144.9 平方公尺，惟考量其整體深度深達 45 公尺以上，且基地僅單面臨路可及性不佳，請維持原核准之總樓地板面積(2,5189.75 平方公尺)，或以設計手法加強對於空間環境品質的友善規劃後，續提大會

討論。

(2)有關前次會議中針對總樓地板面積不得增加部分，報告書回應為 2F~18F 陽台計入容積，未計入樓地板面積，查「建築技術規則」第 162 條(略以)「…。每層陽臺面積未超過該層樓地板面積之百分之十部分，得不計入該層樓地板面積。每層共同使用之樓梯間、昇降機間之梯廳，其淨深度不得小於二公尺；其梯廳面積未超過該層樓地板面積百分之十部分，得不計入該層樓地板面積。但每層陽臺面積與梯廳面積之和超過該層樓地板面積之百分之十五部分者，應計入該層樓地板面積…」，有關原核准案件中相關簽證檢討有誤，本次修後圖說仍未就檢討方式說明，請重新釐清更正。

9. 交通運輸系統配置事項：

- (1)有關車道規劃部分，請自沿街式步道後留設 6 公尺之緩衝空間，周邊應有足夠的安全警示及植栽作為動線之緩衝。惟查修正後圖說仍未有清楚之相關標示。
- (2)本案設置無障礙停車位位置部分(編號 187-188)，請考量無障礙人士使用之便利性及安全性設置於鄰近垂直動線處，並配合調整機車位規劃符合建管規定之出入動線。

10. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格事項：

- (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，續提大會討論。
- (2)本案為高層建築物其標準層平面應有相關之合理性，如邊柱之錯位方式規劃、陽台面對天井挑空，影響空間安全品質，應併同坡審委員意見，請重新合理調整平面，惟查修正後圖說仍未有就上開內容調整，請修正。
- (3)有關車道部分請依「建築技術規則」標示檢討迴轉半徑及車道寬度，本案繪製內容有誤請修正。

11. 報告書內容：

- (1)變更後相關圖說及面積增減請於報告書中詳細標示對照說明。

	<p>(2)報告書內容請確實依照範本製作(請補充公寓大廈管理規約、開放空間管理維護計畫表、建築外牆色彩計畫等內容)。</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。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>13. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。</p> <p>14. 相關單位意見請酌參。</p> <p>15. 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>16. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>17. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 111 年 7 月 18 日前辦理續審事宜。</p> <p>(五)本案設計單位於 111 年 7 月 18 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 111 年 8 月 12 日本市 111 年度第 13 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、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)山坡地建築物高度放寬檢討。</p> <p>(二)高度放寬應留設法定空地 10%供公眾使用開放空間。</p> <p>(三)容積移轉對周邊環境友善方案。</p> <p>(四)屋脊裝飾物。</p> <p>(五)結構及空間合理性。</p>
<p>本次 審查 相關 單位</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，仍請依本局歷次審查意見辦理。</p> <p>二、本府交通局意見(書面)：本局於 109 年 12 月 2 日新北交規字第 1092343569 號函同意備查交通影響評估報告書，惟本次變更停車位數量</p>

意見	<p>已超過 9%，請依本府 97 年 10 月 21 日北交規字第 0970788420 號函規定，提送交評差異分析供本局審查。</p> <p>三、本府工務局意見(書面)：</p> <p>(一)海拔高度請確認，本案為變更設計案已開工，其 1 樓 EL 起始點無法對應，請釐清基地高度為何？</p> <p>(二)本次規劃以碎石為開放空間之路徑，請考量無障礙人士使用之合宜性。</p> <p>(三)陽台外緣設置挑空之必要性，後續恐有違規使用及短梁之疑義；柱位多有錯位側至為其結構行為是否連續。</p> <p>(四)本案倘依危老重建條例申請案件，於危老重建計畫核准後掛件申請建築執照變更設計者，需依申請建築執照變更設計當時建管法令規定辦理。</p> <p>四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查本案前於 110 年 7 月 12 日新北府城開字第 1101268397 號函核准容積移轉在案，捐贈持分面積共計 1,367.57 平方公尺，得移入接受基地本市淡水區飛歌段 1045-1、1046-2、1047-3、1047-5、1051、1052-1、1053、1054、1055、1055-3、1056 地號等 11 筆土地(面積共計 4,972.06 平方公尺)之容積為 2,835.20 平方公尺(其申請容積移轉量已達接受基地基準容積 30%之上限，2,835.20 平方公尺，超出部分無償捐贈，非屬山坡地範圍)。</p>
決議	<p>本案因涉及申請山坡地建築物高度放寬檢討不實，應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提小組討論。</p> <p>一、申請山坡地建築物高度放寬部分：</p> <p>(一)本案依建造執照所載變更法規適用日，依 109 年 10 月發布實施之「變更淡水都市計畫(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 16 點規定及「山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制」審議原則申請山坡地建築物高度放寬涉及本次變更部分，經查報告書一樓標示地盤線原核准為(GL+0、EL=13 公尺)、變更後為(GL+0、EL=0 公尺)，變更前後一樓海拔高程差達 13 公尺，與現況地形不符，且相關圖說標示檢討內容不一致，放寬後建築物高度亦不符合規定，請全案重新釐清相關</p>

高程，另是否涉及簽證不實部分將移請建築主管機關依規定辦理。

(二)本案屬山坡地建築開發應以安全為首要考量，且高層建築物其標準層平面應有相關之合理性，惟本案為檢討建築物高度放寬面寬規定，採用不連續之柱樑配置，且建築物中間規劃深凹之挑空，導致結構產生軟弱部分，經坡審委員及專案小組意見，均表達建築結構系統應以對稱方整等方式規劃，請全案重新合理規劃。

(三)本次變更設計，總樓地板面積增加約 2,193.76 平方公尺，考量山坡地使用安全及審議通例，應以不超過原核准總樓地板面積設計。

(四)沿街及頂蓋型開放空間部分，請配合店舖加強景觀、街道傢俱等設計，提供具休憩的停留空間。另因高度放寬所留設大於 500 平方公尺之開放空間變更後對外連通之開口縮小，請依照歷次決議維持原核准內容設計。

二、本案申請容積移轉(30%，2,835.20 平方公尺)，目前申請單位提出開放空間(482.52 平方公尺，含計入容積之頂蓋型 462.29 平方公尺)作為容積移轉環境友善方案，惟變更後開放空間深度達 45 公尺以上，考量開放空間的可及性，故專案小組決議將友善空間請集中於 A-D 柱 LINE 線規劃，並加大臨路面寬度，以避免過深之設置，本次提送內容仍未修正，考量變更後應減少對於環境的影響與衝擊，故請維持原核准之總樓地板面積及容積移轉友善方案留設方式。

三、建築量體配置、高度、造型事項：

(一)本案申請屋脊裝飾物設置部分，因全案之建築物海拔高度檢討有誤，且變更後高度增加 4 個樓層(18.2 公尺)，為減少對於環境之壓迫感，請取消設置。

(二)本案規劃深凹之挑空不具通風及採光效益，且增加外觀量體，影響空間使用品質及安全，請修正。

(三)承上，有關排煙室對外開口開向類似天井部分，考量公共安全，請以直接開向戶外方式規劃。

(四)有關車道部分請依「建築技術規則」標示檢討迴轉半徑及車道寬度，本案繪製方式有誤，請確實依照國家標準 CNS 之製圖規範製作圖說。

四、景觀配置請套繪等高線及標註設計高程，以確保景觀配置與環境關係。

- | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>五、植栽樹種規劃，應考量部分樹種侵略特性予以調整。</p> <p>六、考量車道及開放空間使用安全，請加強設置景觀高燈。</p> <p>七、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。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>八、以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於111年8月26日前辦理續審事宜。</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

案由	萬企建設淡水區大義段 923 地號等 4 筆土地店舖及集合住宅新建工程	案號	討論案 第三案
說明	<p>一、申請位置：淡水區大義段 923、924、925、424 地號等 4 筆土地</p> <p>二、設計單位：陳鴻明建築師事務所 建築師：陳鴻明</p> <p>三、申請單位：萬企建設股份有限公司 負責人：吳佳璋</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(法定建蔽率 50%，法定容積率 200%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 14 層，地下 3 層，鋼筋混凝土構造，共 83 戶</p> <p>(二)建築基地面積 : 2,255.19 平方公尺。</p> <p> 設計建築面積 : 596.94 平方公尺。</p> <p> 設計建蔽率 : 26.47% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積 : 11,074.09 平方公尺。</p> <p> 設計容積面積 : 5,412.44 平方公尺。</p> <p> 設計容積率 : 247.68%(含獎勵容積) ≤ 240%</p> <p> [200%*(1+20%)](允建上限)</p> <p>(四)容積移轉 : 902.07 平方公尺(20%)</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。</p> <p> 地下一層 : 防空避難室兼停車空間。</p> <p> 地上一層 : 店舖、管委會使用空間。</p> <p> 地上二至十四層 : 集合住宅。</p> <p> 屋突一層 : 樓梯間、電梯間。</p> <p> 屋突一至三層 : 樓梯間、水箱、電梯機房。</p> <p>(六)停車空間 : 應設汽車 83 輛，實設 83 輛。</p> <p> 應設機車 83 輛，實設 83 輛。</p> <p> 應設自行車 21 輛，實設 21 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p> 本案依據「變更淡水都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」土地使用分區管制要點第 19 點、24 點及 95 年 8 月 31 日北府城設字第 09505660011 號函規定：「淡水、淡水(竹圍地區)都市計畫範圍內，應先經新北市都市設計審議委員會審議通過始得核</p>		

發建造執照；變更建造執照時亦同。」規定。爰此，申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案前經 111 年 11 月 26 日駁回申請在案。

(二)設計單位於 111 年 5 月 27 日檢送都審報告書到府。提請 111 年 6 月 13 日專案小組審議。決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

1. 本府環境保護局意見(書面)：

(1)涉及環境影響評估部分，依據所附資料載：基地位於本市淡水區淡水區大義段 923、924、925、424 地號等 4 筆土地，基地面積 2,255.19 平方公尺，非位屬重要濕地、國家公園、自然保護區、一般保護區範圍內，興建 1 幢 1 棟地上 14 層地下 3 層共 83 戶之店鋪、辦公室、集合住宅，建築物高度 47.2 公尺，倘場址非位屬自來水水質水量保護區及水庫集水區範圍內，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

(2)倘場址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。

2. 本府交通局意見(書面):

- (1) 因本案基地出入口正交於路口處，仍請分別套繪進出最大型車輛轉彎軌跡分析及安全警示設施以確保路口進出安全。
- (2) 請依身心障礙者權益保障相關規定檢討本基地無障礙機車位之設置數量，並應臨近梯廳避免穿越車道設置。
- (3) 因近年網購、外送蔚為盛行，將成未來新型態之購物趨勢，請檢討是否有機會在基地一樓平面設置臨時停放區供物流、外送業者臨停避免影響外部交通。

3. 本府新建工程處意見(書面): 旨揭會議討論案第 1 案周邊涉及鴻陞建設股份有限公司申請「新北市淡水區大義段 862-2、922 地號等 2 筆土地自行興闢計畫道路及附屬設施」案，查該案道路興闢計畫前經本府工務局 111 年 5 月 2 日新北工新字第 1115306404 號函核准在案，檢附興闢計畫書(定稿本)摘錄 1 份供參。

4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):

- (1) 經檢視建造掛件日為 106 年 6 月 26 日，惟報告書封面法令適用日為 107 年 8 月 31 日，請釐清本案法令適用日。
- (2) 開挖率之檢討未依都市計畫法新北市施行細則第 37 條規定檢討，請修正。

5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，本案前於 106 年 12 月 14 日新北府城開字第 1062466170 號函確認書面要件、可移轉容積量並完成送出基地現地勘查在案，申請移入容積為 1,075.41 平方公尺，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積 30% 之上限(1,075.41 平方公尺，山坡地)，惟接受基地實際之容積，仍應依後續審議結果為準。

6. 坡審委員意見:

- (1) 請補充完工後長期維護管理監測計畫之相關內容。
- (2) 有關鑽探報告等相關內容，請確保內容一致性。
- (3) 開挖平面監測系統，請確認規劃位置的適宜性。
- (4) 請補充因基地高差，如何處理擋土支撐之相關說明。
- (5) 開挖支撐部分為曲面，請再確認規劃方式。
- (6) 請確認坡審報告書內相關數值計算、工法之適宜性。

(7) 綜上，有關本案申請高度放寬請確保基地內、外符合安全無虞的前提下，申請高度放寬原則無意見。

7. 本案依土地使用分區管制要點第 24 點規定及「山坡地建築物不受建築技術規則第 268 條之高度限制」審議原則申請山坡地建築物高度放寬部分，請依下列意見修正：

(1) 依「新北市淡水(竹圍地區)土地使用分區管制要點專案通盤檢討(第二階段)第 22 點第 1 款第 2 目：應至少保留淡水河對岸視點觀看建築基地後側大屯山之自然天際線 20% 高度不受該建築物遮蔽為原則，但放寬前建築物允建高度已高於大屯山自然天際線者，除經認定不妨害天際線之合諧性外，不得放寬高度。」，本案放寬前之允建高度已超過後方自然天際線，其高度放寬是否與周邊建築物產生合諧天際線部分，專案小組原則同意，續提大會確認。

(2) 退縮 5 公尺範圍部分，請詳細標示沿街人行道與計畫道路高程，並將住宅主要出入口、車道之鋪面形式與開放空間整體設計。

(3) 有關高度放寬所留設大於 500 平方公尺之開放空間，請加強對外休憩停留之功能，並整合頂蓋型開放空間整體設計。

(4) 有關退縮 5 公尺範圍涉及未開闢計畫道路開闢部分，請依「新北市政府受理民間自行興闢道路及設施處理原則」及相關行政程序完成開闢以符規定。

(5) 請依「山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制」審議原則套繪基地周邊 100 公尺之建築物一樓平面配置圖(含標示周邊建築物、景觀及車道主出入口)。

(6) 為維護淡水河沿岸的都市景觀，建築物朝向淡水河岸之設計應以正立面處理，避免配置附掛空調主機、設備管線。本案朝向淡水河岸之正向投影面有設置空調主機請整合於陽台設置。

(7) 基地供公眾使用公共空間應與頂蓋、非頂蓋友善空間、周邊開放空間進行整體規劃，並應具可及性、開放性、使用性。

(8) 請補充本案建築物高度放寬前、後之對於環境容受力之比較分析。

8. 容積移轉：

分之。

3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):經查本案前於106年12月14日新北府城開字第1062466170號函確認書面要件、可移轉容積量並完成送出基地現地勘查在案,申請移入容積為1,075.41平方公尺,其申請容積移轉量已達接受基地準容積30%之上限(1,075.41平方公尺,山坡地),惟接受基地實際移入之容積,仍應依後續審議結果為準。

4. 本案依土地使用分區管制要點第24點規定及「山坡地建築物不受建築技術規則第268條之高度限制」審議原則申請山坡地建築物高度放寬部分,請依下列意見修正:

(1)依「新北市淡水(竹圍地區)土地使用分區管制要點專案通盤檢討(第二階段)第22點第1款第2目:應至少保留淡水河對岸視點觀看建築基地後側大屯山之自然天際線20%高度不受該建築物遮蔽為原則,但放寬前建築物允建高度已高於大屯山自然天際線者,除經認定不妨害天際線之合諧性外,不得放寬高度。」,本案放寬前之允建高度已超過後方自然天際線,其高度放寬是否與周邊建築物產生合諧天際線部分,前次專案小組原則同意,續提大會確認。

(2)退縮5公尺範圍部分,請詳細標示沿街人行道與計畫道路高程,並將住宅主要出入口、車道之鋪面形式與開放空間整體延續設計。

(3)有關高度放寬所留設大於500平方公尺之開放空間,請加強對外休憩停留之功能,整合頂蓋型開放空間整體設計。

(4)請以設計方式調整同心圓鋪面之規劃,加強廣場與頂蓋型開放空間之整體設計並增加硬鋪面範圍,使通行路徑更為明顯,以確保對外開放性、可及性與便利性。

5. 容積移轉:

(1)本案申請容積移轉902.07平方公尺(20%),提供頂蓋型開放空間93.32平方公尺(淨高6公尺,計入容積)、非頂蓋型開放空間164.95平方公尺等作為環境友善方案,惟基地綠化、保水等系屬開發之義務不得作為友善方案。

(2)承上,頂蓋型開放空間應加強與沿街面的連結,考量本案位

於山坡地，專案小組原則同意容移量為 20%。

6. 本案申請屋脊裝飾物審議，規劃高度 4.5 公尺，依新北市都市設計審議原則及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. 交通運輸：

(1) 請依「新北市都市設計審議原則」規定為考量安全性，車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，應為防滑材質，其色系應與人行空間之鋪面形式整體設計，並與人行步道高埕順平無高差規劃。

(2) 請加強車道周邊安全警示設施規劃。

(3) 請補充新闢計畫道路規劃與期程，說明界面處理方式。

8. 報告書部分：

(1) 裝飾柱無涉及放寬事項請逕依建管規定檢討。

(2) 報告書請確實依照本府公告之範本製作相關書圖。

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。

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

11. 相關單位意見請酌參。

12. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

13. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 111 年 7 月 29 日前辦理續審事宜。

(四) 設計單位於 111 年 7 月 29 日檢送都審報告書到府，因涉及高度放寬及坡審意見修正，故提送專案小組審議。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，因涉及建築物高度放寬，經作業單位確認後，續提大會討論。

1. 本府交通局意見(書面): 交通部分本局原則同意。

2. 坡審委意見：

(1) 有關長期維護管理監測系統之設置，後續逕依建管審查結果

辦理。

(2) 請注意因地質情況對於既有排水路改道後之安全性。

(3) 原核定水保計畫滯洪沉砂池位置有所調整，後續請檢討整體排水系統及滯洪沉砂設施並依程序辦理相關變更設計。

(4) 綜上，有關前次意見業依決議修正，原則同意高度放寬。

3. 本案依土地使用分區管制要點第 24 點規定及「山坡地建築物不受建築技術規則第 268 條之高度限制」審議原則申請山坡地建築物高度放寬部分，請依下列意見修正：

(1) 依「新北市淡水(竹圍地區)土地使用分區管制要點專案通盤檢討(第二階段)第 22 點第 1 款第 2 目：應至少保留淡水河對岸視點觀看建築基地後側大屯山之自然天際線 20% 高度不受該建築物遮蔽為原則，但放寬前建築物允建高度已高於大屯山自然天際線者，除經認定不妨害天際線之合諧性外，不得放寬高度。」，本案放寬前之允建高度已超過後方自然天際線，其高度放寬與周邊建築物產生合諧天際線部分，前次專案小組原則同意，續提大會確認。

(2) 請取消第一圈跳石規劃，廣場硬鋪面請以漸變方式銜接草地。

4. 容積移轉：本案申請容積移轉 902.07 平方公尺(20%)，提供頂蓋型開放空間 93.32 平方公尺(淨高 6.7 公尺，計入容積)、非頂蓋型開放空間 164.95 平方公尺等作為環境友善方案。另頂蓋型開放空間應加強與沿街面的連結，考量本案位於山坡地，前次專案小組原則同意容移量為 20%。

5. 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。

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。

7. 相關單位意見請酌參。

8. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

	<p>9. 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8月19日前辦理續審事宜。</p> <p>(五)設計單位於111年7月23日檢送都審報告書到府</p> <p>八、以上提請111年8月12日本市111年度第13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、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)山坡地建築物高度放寬。</p> <p>(二)容積移轉友善方案。</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，仍請依本局歷次審查意見辦理。</p> <p>二、本府交通局意見(書面)：交通部分本局原則同意。</p> <p>三、本府工務局意見(書面)：</p> <p>(一)廣場式開放空間建議增設街道家具及停等駐足空間。</p> <p>(二)開挖空間範圍設置喬木其樹穴深度應達150。</p> <p>(三)北向日照檢討超過基地範圍。</p> <p>(四)A8戶餐廳外緣設置構造物為何？倘為遮陽板上放設有格柵，請補檢後方窗戶下方實牆應有120。</p> <p>四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查本案前於106年12月14日新北府城開字第1062466170號函確認書面要件、可移轉容積量並完成送出基地現地勘查在案，申請移入容積為1,075.41平方公尺，其申請容積移轉量已達接受基地準容積30%之上限(1,075.41平方公尺，山坡地)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。</p>
<p>決議</p>	<p>本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容送本府依程序辦理核備。</p> <p>一、本案依土地使用分區管制要點第24點規定及「山坡地建築物不受建築技術規則第268條之高度限制審議原則」申請山坡地建築物高度放寬部分，請依下列意見修正後原則同意：</p> <p>(一)本案涉及協助開闢計畫道路部分，請依建管規定辦理於核發使用執照前完成開闢。</p> <p>(二)申請建築物高度放寬留設之開放空間，考量使用及通行之順暢</p>

性，請配合軟性草地採用漸進式規劃，增加硬鋪面步道取代跳石規劃。

(三)夜間照明請配合街道家具整體規劃設置，以確保使用安全。

(四)有關植栽樹種，考量開放空間視覺景觀，較厚重樹種喬木，建議設置於後側地界線。

二、申請容積移轉提出頂蓋形開放空間部分：

(一)考量開放性及使用性，應增加入口寬度，並確保遊具設施(備)之安全使用範圍。

(二)應依「新北市都市設計審議原則」檢討，避免通排風口影響公眾使用，請於圖面詳實標示。

三、本案應補充全區導排水系統設計說明。

四、設置陽台及過樑外格柵及廣告招牌部分，請逕依建管規定檢討。

五、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8月26日前辦理核備事宜。

案由	中悅建設開發及新世茂資產開發新莊區副都心段一小段50地號等9筆土地店舖及辦公室新建工程	案號	討論案 第四案
說 明	<p>一、申請位置：新北市新莊區副都心段一小段50、51、53、53-1、53-2、53-3、54、56、57等9筆土地。</p> <p>二、設計單位：江南志建築師事務所 蔡仁捷建築師事務所</p> <p> 建築師：江南志 建築師：蔡仁捷</p> <p>三、申請單位：中悅建設開發股份有限公司 新世茂資產開發股份有限公司</p> <p> 負責人：陳再河 負責人：李雨平</p> <p>四、土地使用分區：第一種商業區(法定建蔽率60%，法定容積率425%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p> (一)設計內容：地上19層，地下6層，鋼筋混凝土構造，共247戶。</p> <p> (二)建築基地面積 ：11,290.11平方公尺。 設計建築面積 ：5,035.53平方公尺。 設計建蔽率 ：44.6%≤60%。</p> <p> (三)總樓地板面積 ：120,274.69平方公尺。 設計容積面積 ：57,579.47平方公尺。 設計容積率 ：510% (含獎勵容積) ≤510% [425%*(1+4%+10%+6%)](允建上限)</p> <p> (四)開放空間獎勵 ：1,919.31平方公尺(4%)</p> <p> (五)大規模獎勵 ：4,798.29平方公尺(10%)。</p> <p> (六)智慧建築獎勵 ：2,878.97平方公尺(6%)。</p> <p> (七)新建建築各層用途如下：</p> <p> 地下六層 ：防空避難室兼停車空間</p> <p> 地下一至五層 ：停車空間。</p> <p> 地上一層 ：店舖、管委會空間。</p> <p> 地上二至三層 ：店舖。</p> <p> 地上四層 ：管委會空間</p> <p> 地上五至十九層 ：辦公室</p> <p> 屋突一至三層 ：梯間、機房、水箱。</p> <p> (八)停車空間：應設汽車861輛，實設1,091輛(自設230輛)。 應設機車861輛，實設1,049輛(自設188輛)。 應設自行車216輛，實設輛253輛(自設37輛)。</p> <p> (九)餘詳報告書。</p>		

六、法令依據：本案依「都市計畫法新北市施行細則」第45條規定，本案屬申請基地面積大於6,000平方公尺，且總樓地板面積大於30,000平方公尺者，應先經新北市都市設計審議委員會審議後方得申請建造執照。爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案設計單位於111年4月8日提送都審報告書到府，提請111年4月18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)本案於中華路3段之停車場出入口建議改設置於A棟大樓東南側昌仁路上。
- (2)本案設有店舖，請檢討設置短時物流臨停空間、及裝卸貨車輛停車空間並以不同顏色標示位置。
- (3)顧客、洽公民眾請檢討設置停車空間並以不同顏色標示位置。
- (4)富貴路上靠近停車場出入口右側植栽建議移除，避免阻礙駕駛視距。
- (5)請再檢討自行車進出動線，應避免與機車動線交織。

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：基地位於本市新莊區副都心段一小段50、51、53、53-1、53-2、53-3、54、56、57地號等9筆土地，基地面積11,290.11平方公尺，興建地上19層地下6層共241戶之店舖、辦公室，建築物高度81.2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。

3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢增額容積列表，尚無增額容積案件申請紀錄。

4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

- (1)本案似尚未掛建照，應適用111年3月16日修正公布之都市計畫法新北市施行細則，請申請人重新檢討適用法規。
- (2)本案基地面積11,290.11平方公尺、總樓地板面積達120,641.29平方公尺，依都市計畫法新北市施行細則第46條規定，應取得銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以

上，並與本府簽訂協議書。

- (3)承上，本案應取得銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準，前開義務性規定除取得更高階之分級標準，不得再申請容積獎勵，且全案容積獎勵額度不得超過細則47條之規定。本案2-1-20頁、第3-1頁級5-1頁有關獎勵計算不一致，仍請申請人確認。

5. 公共開放空間部分：

- (1)應考量本案昌仁路對側建築留設開放空間由昌仁路串聯至昌平街之都市紋理全街廓規劃，依「新北市都市設計審議原則」規定：機車數量大於100部，汽機車車道寬度於人行空間出入口處應縮減為8公尺以下設置，另依「新北市新莊區(副都市中心地區)都市設計審議要點」第5點規定鄰棟間隔至少2公尺淨空規定，故請依規定辦理。
- (2)有關本案臨中央路依土地使用分區管制要點設置5公尺頂蓋型開放空間，請依都市計畫書中附圖7設置於1層頂板，以利整體都市計畫延續。
- (3)開放空間獎勵範圍，應具有公共性、開放性與可及性，且供非特定民眾休憩與使用為原則，本案大規模獎勵供公眾使用開放空間請調整景觀配置加強基地中庭開放空間對外之可及性，設置街道俱供公眾休憩與使用，另請加強街角廣場設置並增加適當加強喬木遮蔭，並標示開放空間告示牌位置。
- (4)依新莊副都心土地使用分區管制要點第14點規定退縮2公尺人行步道附圖6設置部分，考量本案配合申請開放空間及大規模獎勵留設開放空間，有關本案昌仁路沿建築線1.5公尺設置植栽帶、2.5公尺人行步道及1.5公尺植栽帶設置部分，原則同意。
- (5)開放空間獎勵值計算，請確實依「建築技術規則」及「新北市都市設計審議原則」等相關法令檢討。
- A. 昌仁路法定退縮請以3.52公尺檢討，不得計入獎勵範圍。
- B. 開放空間最小邊長應大於6公尺。
- (6)防災通道依土地使用分區管制要點附圖9(沿基地境界線

設置3公尺人行道、2公尺植栽帶)留設方式留設以利都市計畫系統串聯。

(7)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。

(8)人行道、騎樓等相關尺寸，請符合相關規定標示。

6. 商業區規劃：

(1)有關本案位處商業區，請依土地使用分區管制要點、新北市都市設計審議原則第5點第2款及新北市新莊區(副都市中心地區)都市設計審議要點第4點專章檢討，並檢討符合規定。

(2)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。有關本案各戶設置消防管道部分，請檢附消防技簽證後依都市設計審議原則規定辦理。

(3)請加強1樓商業面積，以增加副都心商業使用行為。

(4)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點規定商業區地面一層以高度6公尺，地面2至3層高度以大於4公尺規劃，一至三層總樓高以15公尺為原則，原則同意。

7. 交通規劃：

(1)本案汽機車車道寬度於人行道出入口處應依土地使用分區管制要點附圖1縮減為8公尺以下。有關富貴路經申請單位會上同意以8公尺以下，另面對中華路車道出入口寬度請本府交通局提供意見後續提討論。

(2)有關本案基地面積大於1萬平方公尺設置2處車道出入口部分，其設置數量及位置請依本府交通局意見辦理。

(3)請依「新北市都市設計審議原則」規定設置法定車位數加計2%設置社區使用車位(裝卸、臨停、垃圾車暫停車位)，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，並請集中設置於地下1層。

(4)無障礙車位及3處垃圾車停放車位應考量使用者動線使用設置。

8. 本案申請屋脊裝飾物審議，請依「新北都市設計審議原則」規定檢討，檢附結構技師簽證，且高度以不超過6公尺設置，並依建管規定檢討透空率，有關本案設計單位爭取設置9公尺部分，請詳敘理由後續提討論。
9. 景觀計畫請增加喬木及綠化，另排水計畫應標示高程並請配合本案大基地規模綜整規劃。
10. 報告書部分：
 - (1)請依本案法規適用日詳實檢討各項法規，並檢附檢討式，另土地使用分區管制要點相關附圖請標示本案基地位置。
 - (2)報告書內容請依建議目錄排列，於圖說應標示各項退縮空間範圍(法定退縮、鄰棟間隔等)及人行空間寬度等，並請適度放大各建築平立面圖說比例，以利審閱。
 - (3)相關容積獎勵計算，請計算至小數點第2位無條件捨去。
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。
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. 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111年5月3日前辦理續審事宜。

(二)本案設計單位於111年5月3日提送都審報告書到府，以上提請111年5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，送本府續提大會討論。

1. 本府交通局意見(書面):車道出入口請做好相關警示設施，另因中華路3段之汽車出入口為2進1出設置，請於尖峰時段派專人引導進出，避免影響中華路3段之交通。
2. 本府環境保護局意見(書面):涉及環境影響評估部分，據所附

資料載：基地位於本市新莊區副都心段一小段50、51、53、53-1、53-2、53-3、54、56、57地號等9筆土地，基地面積11,290.11平方公尺，興建3幢3棟地上19層地下6層共241戶之店鋪、辦公室，建築物高度81.2公尺，場址非位屬重要濕地，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第26條規定，無須實施環境影響評估。

3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):經查詢增額容積列管表，尚無增額容積案件申請紀錄。
4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):本案111年4月13日掛建照，應適用111年3月16日修正公布之都市計畫法新北市施行細則，前次小組意見已請申請人重新檢討法規，本次仍未修正。
5. 公共開放空間部分:
 - (1) 開放空間範圍，應具有公共性、開放性與可及性，且供非特定民眾休憩與使用為原則，考量行人遮蔭人行步道倘大於6公尺請以雙排喬木設置並應間距6公尺。
 - (2) 本案中央橢圓型廣場開放空間開放性與可及性不足，並請加強周邊建築物商業活動設施，喬木植栽遮蔭配合民眾休憩與使用，並增加開放性重新調整景觀配置。
 - (3) 開放空間請套繪行穿線並請加強開放空間街道家具。
 - (4) 有關本案規劃無遮簷人行道部分，短向部分請依相關法令規定以1/40設置，另請依「新北市都市設計審議原則」人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，長向部分坡度以不大於4%為原則。
6. 商業區部分:
 - (1) 有關前次會議決議二、(三):「請加強1樓商業面積，以增加副都心商業使用行為。」部分，係指增加1樓商業容積樓地板面積，並請於中央廣場周邊增加店鋪，請確實依會議決議辦理。
 - (2) 依新北市新莊區(副都市中心地區)都市設計審議要點第3點規定:「防災通道以不開挖地下室為原則，若有開挖地下室，應考量結構安全，留設足夠植栽覆土深度，並加強植栽景觀設計，提升環境品質」，請檢討以符合規定。

(3)請補充說明中央路商業街與周遭相鄰建築之關係。

7. 交通規劃:本案車道入口處寬度因汽車道與機車道中間設置柱子、空間及車道後側設置管委會空間等因素,以致車道破口過大,無法符合土地使用分區管制要點附圖1縮減為8公尺以下,建議縮減或取消管委會空間作為車道緩衝空間...等以設計手法調整配置內化之後再設置汽機車坡道以符合8公尺寬度,另依前次會議所陳因車位數量過多以致車道出入口寬度無法符合土地使用分區管制要點,查本案自設車位226輛,故應調降自設車位以符合規定。
8. 本案申請屋脊裝飾物審議,依「新北都市設計審議原則」規定:需檢附結構技師簽證,高度以不超過6公尺設置,並依建管規定檢討透空率,惟本案以女兒牆帷幕延申設置9公尺及不檢討1/3透空率部分不符合規定,請依規定檢討。
9. 景觀綠化部分:
 - (1)未檢附綠覆率檢討,請依「新北市都市設計審議原則」第8點第4款規定檢討。
 - (2)請依「新北市都市設計審議原則」第7點第2款規定:「基地排水設施以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式,以避免降水直接排入地區公共排水溝;另請於基地周邊境界線旁側加設草溝或粗礫石之滲透側溝,以利減緩都市洪峰、增加基地之保水能力。」檢討辦理。
 - (3)請檢核獨立性植栽槽間距是否符合無障礙使用。
10. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討,並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項,應以專章載明授權依據及放寬內容。
11. 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111年5月31日前辦理續審事宜。

(三)本案設計單位於111年5月27日提送都審報告書到府,提請111年6月23日本市111年度第10次大會討論,決議如下:本案依下列意見修正後,請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容,就開放空間、商業使用及景觀配置等事項續提小組討論。

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. 本府工務局意見(書面):P3-5-1-3-5-5屋脊裝飾物檢討請考量耐候性，玻璃帷幕部分應併同由師簽證說明(報告書只有結構構架)。
3. 本府交通局意見(書面):
 - (1)車道出入口請以8公尺以下設置。
 - (2)仍請就人車動線及交通量補充車道出入口設於中華路或改設於昌仁之理由，如設於中華路應有對應配套。
 - (3)請依本局交評審查意見修正交通配套。
4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):本案111年4月13日掛建照，應適用111年3月16日修正公布之都市計畫法新北市施行細則，前次小組意見已請申請人重新檢討法規，本次仍未修正。
5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):經查詢增額容積列表，尚無增額容積案件申請紀錄。
6. 依法留設開放空間範圍，應調整植栽位置及設計方式增加可及性，另圓形店鋪周邊開放空間鋪面及街道家具規劃，應界定公私使用範圍，以提供公眾使用、休憩為主設計。
7. 有關開放空間景觀植栽部分，請增加具遮蔭性喬木之密度，以形塑休憩停留空間，並配合街道家具整體規劃。另請配合調整西北側景觀植栽加強地面層空間之對外開放性。
8. 交通部分:
 - (1)考輛人行使用安全，請將汽機車車道出入口以8公尺以下設置，並於車道旁增植植栽以界定人行步道範圍。
 - (2)汽機車道出入口匯集部分，考量使用安全，請增加匯集處之平地緩衝空間距離。
 - (3)機車車道於地下一層應避免與汽車交織，並留設合理緩衝空間，請併同提送交通影響評估審查確認。
 - (4)植栽帶應配合公有人行道植栽及道路行穿線位置修正，並與本府交通主管機關確認位置。另請加強街角空間之植栽布設，並考量增加開放空間遮蔭效果。
9. 本案申請屋脊裝飾物部分，請依「新北都市設計審議原則」規定檢討，檢附結構技師簽證，高度以不超過6公尺設置，並依建管規定檢討透空率，原則同意。

(四)本案設計單位於111年7月4日提送都審報告書到府，提請111年7月15日專案小組審議，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

1. 公共開放空間提請委員討論：

- (1)請依前次大會決議第2點：「有關開放空間景觀植栽部分，請增加具遮蔭性喬木之密度，以形塑休憩停留空間，並配合街道家具整體規劃。另請配合調整西北側景觀植栽加強地面層空間之對外開放性。」修正。
- (2)有關中央店鋪商場建築面積原則不高於大會版本，另本次修正後廣場式開放空間多為通道性步道，請考量使用行為形塑休憩停留空間，並請加強廣場植栽多樣性及配置重點開展型大喬木。
- (3)中央店鋪商場配合不同大小、屬性的廣場開放空間重新規劃配置，並提供挑簷及半戶外空間供公眾停留。
- (4)建議評估昌仁路及防災通道設置行穿線以達到與昌仁路對側建築開放空間串聯。
- (5)本案中央廣場開放空間請提供休憩停留空間，並設置景觀高燈，另沿街步道式開放空間座椅建議免直接面對人行道。

2. 屋脊裝飾物審請依111年6月23日本市111年度第10次大會決議以6公尺以下設置(p7-3-1剖面圖標示為6.2公尺)。

3. 報告書部分：

- (1)歷次會議紀錄請逐條詳實檢討。
- (2)報告書圖說模糊，請清楚標示，另圖面請統一北朝上呈現，並請適度放大各建築平立面圖說比例，以利審閱。

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

5. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

6. 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7月29日前辦理續審事宜。

(五)本案設計單位於111年7月25日提送都審報告書到府，提請111年8月15日專案小組審議，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計

單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，送本府續提大會討論。

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: 基地位於本市新莊區副都心段一小段50、51、53、53-1、53-2、53-3、54、56、57地號等9筆土地, 基地面積11,290.11平方公尺, 興建地上19層地下6層共247戶之店舖、辦公室, 建築物高度81.2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。
2. 本府交通局意見(書面): 旨案交評本局已於111年7月19日新北交規字第1111325114號函原則同意在案。
3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 經查詢增額容積列管表, 尚無增額容積申請紀錄。
4. 中庭開放空間請考量周邊開放空間的整體沿續性及活動性, 營造大樹停留休憩廣場, 建議重點植栽規劃至昌仁路側, 開放性廣場與圓形商業空間及挑簷結合。
5. 為考量防災通道串聯至對側建案防災通道, 建議增設人行道行穿線, 並請與本府交通主管機關確認。
6. 基地中庭樹種請考量日照及耐風性。
7. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討, 並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項, 應以專章載明授權依據及放寬內容。
8. 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。
9. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。
10. 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8月15日前辦理續審事宜。

(六)本案設計單位於111年8月5日提送都審報告書到府。

八、以上提請111年8月12日本市111年度第13次大會討論。

<p>提請 確認 及討 論事 項</p>	<p>一、本案依「新北市都市設計審議及土地使用開發許可審議作業要點」第3點第1項第1款規定，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，應由都設會專案小組審議後，提都設大會審議。</p> <p>二、提請大會討論事項：開放空間審議。</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，仍請依本局歷次審查意見辦理。</p> <p>二、本府交通局意見(書面)：旨案交評本局已於111年7月19日新北交規字第1111325114號函原則同意在案。</p> <p>三、本府工務局意見(書面)：本案暨經建築師檢討簽證，本局無意見。</p> <p>四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢增額容積列管表及容移系統，查無增額容積及容積移轉紀錄。</p>
<p>決 議</p>	<p>本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容送本府依程序辦理核備。</p> <p>一、景觀植栽配置部分：</p> <p>(一)圓形店鋪西側草坪廣場及A棟西側植栽帶規劃，應考量人潮通行、商業及等候增加使用動線。</p> <p>(二)街角廣場除設置遮蔭喬木及樹穴外，應增加人潮通行及等候鋪面設計。</p> <p>(三)臨昌仁街開放空間應配合商業活動及增設行穿線，調整景觀配置增加通行動線。</p> <p>(四)街道家具配置考量使用性，應配合遮蔭喬木整體規劃配置。</p> <p>(五)導排水應加強植栽區及鋪面區整體系統規劃。</p> <p>(六)照明配置計畫，應詳實標示圖例及數量，請修正。</p> <p>二、有關本案沿昌仁路側種植棟重點大喬木，應搭配街道家具並加強以重點喬木為廣場式開放空間活動核心之塑造。</p> <p>三、昌仁路增設行穿線串聯東側建案開放空間及都市計畫防災通道部分，請洽本府交通主管機關確認。</p> <p>四、以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於111年8月26日前辦理核備事宜。</p>

本案依據「變更三重都市計畫（二重疏洪道兩側附近地區）細部計畫（配合市地重劃開發）書」土地使用分區管制要點第15點，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一) 本案前經本府於108年12月26日新北府城設字第1082146010號函同意核備在案。

(二) 本案因起造人變更、建築面積、總樓地板面積、容積樓地板面積、開放空間、公共服務空間、地面1層及屋突1層景觀樹種及配置調整，設計單位於111年1月27日函送都審報告書到府，提請111年2月25日專案小組審查，決議為本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

1. 本府交通局意見(書面)：本案變更無涉及交通部分，爰本局原則同意。
2. 本府環境保護局意見(書面)：本案涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市三重區五穀王段3地號土地，基地面積3,100.81平方公尺，興建1幢1棟地上20層地下3層共157戶之集合住宅，建築物高度66.5公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。
3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，查無容積移轉申請紀錄。
4. 經查旨案原核備歷程，因報告書未確實依歷次意見修正及逾辦理期限，經多次終結都審程序及駁回在案，本次提送第1次變更設計變更建築面積、總樓地板面積、容積樓地板面積、建築物樓層高度及開放空間獎勵部分，並未於建築圖面詳實檢附圖面說明變更前後差異，各圖面規劃內容皆不相符，建築師未確實檢核內容，僅以筆誤帶過變更部分，請建築師核實檢討各項數據前後一致並簽證負責，依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」規定，倘未確實依下列

意見修正，於期限內辦理相關程序，將依規定駁回本次變更設計申請。

5. 本次變更設計建築容積面積增加部分，容積樓地板面積應依原核准以 9598.82 平方公尺檢討，惟本案建築面積表變更後容積樓地板面積為 9599.13 平方公尺，與變更差異表數值不符，請以原核准之容積樓地板面積 9598.82 平方公尺修正規劃內容，另有關建照執照核准建蔽率與都市設計審議核准建蔽率不同，請釐清更正。
6. 本案變更差異表說明建築面積增加 0.36 平方公尺，變更後為 877.59 平方公尺，惟建築面積計算圖標示無變更，且面積加總有誤應為 877.06 平方公尺，與變更前建築面積 877.23 平方公尺不符，檢附圖面無法確認變更後建築面積為正確數字，請補充規劃圖面對照說明。
7. 本案各層樓地板面積皆有調整，請於確實檢附圖面說明變更內容。
8. 開放空間獎勵部分：
 - (1) 本案涉及開放空間景觀規劃變更，且各章節圖面規劃內容皆不相符，請於專章檢討及報告書內各圖面詳實標示變更部分，並將變更圖面左右頁對照，綠化面積檢討未標示變更內容，變更差異表檢討錯誤，喬木、灌木及植被圖例無法對應，以致無法審議，請正確檢附相關圖面。
 - (2) 沿疏洪西路側之法定退縮及沿街式人行步道範圍，請補充多處剖面，並於平面植栽穴及人行步道各處詳細標註高程，對照至剖面說明開挖範圍因車道抬高之高程處理方式，確保開放空間範圍順平設置及人行步道橫向坡度以不大於 4% 設置，查景觀剖面圖 D 人行道橫向坡度不符規定請修正降低高程。
 - (3) 請於臨路側依「新北市都市設計審議原則」規定退縮大於 6 公尺部分設置雙排喬木，於沿街步道式開放空間範圍增加喬木設置。
 - (4) 本案兩處沿街步道式開放空間應具有專用步道之功能，並

不得設置植栽帶等阻礙性設施並應順平無高差，請取消跳石規劃改以硬鋪面人行步道設置，並詳標全區高程確認坡度以不大於 2.5% 設置，建築物沿疏洪西路側開放空間部分請以較具開放性規劃方式修正。

(5) 本案開放空間管理維護基金部分，請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」檢討，依原核准將開放供公眾使用部分核實檢討計算。

(6) 公共服務空間部分：

A. 本案申請公共服務空間 393.64 平方公尺(5.28%)，請補充面積計算單線圖說明面積計算方式，以利檢核。

B. 公共服務空間配置變更部分請清楚標示。

C. 公共服務空間應獨立區隔，並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。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。

9. 屋脊裝飾物部分：請確認變更內容確實將變更頁面前後對照，續提討論。

10. 交通運輸系統：本案依「新北市都市設計審議原則」計算折減汽車位數後，設置之自設車位部分，請全數計入法定車位計算。

11. 景觀部分：

(1) 景觀剖面圖 D 車道上方設置反樑部分不得計入綠化面積，本案綠化面積變更，綠化面積及無法綠化面積計算範圍請清楚檢附面積計算單線圖，說明計算內容及與原核准之差異，覆土深度不足扣除部分，請修正規劃內容，補足綠化面積以不低於原核准設置，檢討內容錯誤，請修正。

(2) 綠覆面積請確實依「新北市都市設計審議原則」檢討，喬木種植數量及規格不得低於原核准。

(3) 法定空地百分之八十之透水面積，覆土深度不足 60 公分部分不得計入透水面積，檢討內容錯誤，請以不低於原核准數值修正。

- (4)開放空間範圍請增加車道旁及建築物北側廣場式開放空間景觀高燈設置，以確保人行安全。
- (5)景觀剖面圖D及E之車道上方抬高部分，請說明結構設置方式並確保淨高符合建管規定，請修正車道規劃減少抬高地面高程，確保地面一層景觀覆土深度及高程順平，以符合各項法規之規定。
- (6)請檢討地面層進排風塔之剖面及尺寸，檢討排風不干擾景觀、人行與公共活動之關係，並應美化。
- (7)屋頂綠化範圍變更請於平面圖清楚標示計算範圍並以單線圖說明，屋頂突出物與室外範圍請清楚區別，剖面圖請清楚標示確認覆土深度，植栽穴於女兒牆旁設置部分請確認女兒牆高度符合建管規定。
- (8)景觀圖面變更部分，請確認報告書內容整體一致。

12. 防救災計畫圖面與規劃內容不符請重新送審，並依報告書範本檢附正確圖面。

13. 本案都市設計審議部分前經本府於108年12月26日新北府城設字第1082146010號函同意核備在案，並於109年12月取得建造執照，本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。

14. 報告書部分：

- (1)報告書內容請自行檢核，部分頁面重複檢附請修正。
- (2)變更差異表變更原因請正確說明，變更差異表說明請以正確緣由說明，勿以筆誤帶過。
- (3)變更差異表及變更原因請依報告書範本檢附，並由建築師正本簽印簽證負責。
- (4)請依報告書範本法規檢討、專章檢討及基地分析章節，若無涉及變更僅需檢附原核准頁面。
- (5)法規檢討變更部分請由建築師正本簽印。
- (6)景觀平面圖請正確套繪公有人行道之植栽穴位置。
- (7)建築計畫、景觀計畫及設計圖說部分，除建築面積表需檢附變更前後對照，其餘無涉及變更無須檢附圖面。

(8)報告書內涉及變更圖面請正確檢附原核准含戳章圖面，並檢附變更後圖面詳標變更範圍與原核准圖面左右對照。

(9)原核准含戳章掃描圖面請以正確比例檢附。

(10)本案已取得建造執照，土地登記簿謄本及地籍圖謄本無須檢附。

(11)各圖面字體請清晰檢附，圖面並請以正確比例檢附。

(12)空白頁請標示本頁空白。

15. 相關配置應一併配合調整修正。

16. 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。

17. 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。

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

19. 相關單位意見請酌參。

20. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

21. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 111 年 3 月 11 日前辦理續審事宜。

(三)設計單位於 111 年 3 月 11 日及 111 年 3 月 24 日函送都審報告書到府，提請 111 年 4 月 15 日專案小組審查，決議為本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府交通局意見(書面)：本案變更無涉及交通部分，爰本局原則同意。

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 3 地號土地，基地

面積 3,100.81 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 20 層地下 3 層共 157 戶之集合住宅，建築物高度 66.5 公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

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

4. 開放空間獎勵部分：

(1) 沿街步道式開放空間範圍之植栽穴應延續設置，請確認並修正車道上方反樑位置。

(2) 本案法定退縮部分之人行步道請以橫向坡度不大於 2.5% 設置，且植栽穴應與人行步道順平設置。

(3) 本次變更東南側廣場規劃，請以不低於原核准之活動空間規劃，並配合調整串聯神農街及疏洪西路之人行動線減少轉折，增加穿越路徑可見性。另請說明於綠化範圍設置之設施內容，合理規劃以避免影響植栽生長並增加使用性。

5. 屋脊裝飾物：本案屋脊裝飾物變更為 RC 構造，依 109 年 2 月 14 日新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 109 年度第 2 次大會專案決議，考量配合本府工務局修正屋脊裝飾物相關規定，有關審查中及已核備之申請案件，同意屋脊裝飾物得不以金屬構造為限。另請補充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，三分之一透空遮牆部分請確實計算透空金屬格柵之透空率，並請補充三分之二以上透空立體構架檢討且應與屋頂平台立體構架及屋突面積一併檢討符合建築技術規則面積限制，原則同意。

6. 景觀部分：

(1) 車道上方設置樑結構覆土深度不足部分不得計入綠化面積，請確認車道上方結構樑設置位置，並確認灌木覆土深度達 60 公分，地被植物覆土深度達 30 公分，請併透水面積請檢討修正。

(2) 綠覆面積請確實依「新北市都市設計審議原則」檢討，喬

木種植數量及規格不得低於原核准。

(3) 鋪面材質及街道家具請確認設置範圍清楚標示，本次圖例與原核准不符，請依會議決議調整規劃並正確對照。

(4) 屋頂綠化範圍變更請於平面圖清楚標示計算範圍並補充屋頂平台計算面積單線圖，室外範圍請補充鋪面規劃上色檢討以利檢核，請確實修正檢討詳列計算式，並請確認各圖面內容一致。

7. 建築計畫部分：

(1) 本案變更差異表，變更前建築面積及建築容積面積與建築面積表數值有誤，請確實依會議決議修正並檢討變更面積。

(2) 本案各層樓地板面積皆有調整，圖面請清晰檢附說明變更內容。

8. 請確認相鄰公有人行道及鄰地高程，確認順平設置，基地內外排水設施請一併補充檢討說明。

9. 報告書部分：

(1) 報告書各圖面請以正確比例清晰檢附，建築計劃圖面請標示變更位置並對應詳列變更說明內容，建管相關檢討內容無須檢附。

(2) 變更差異表及變更原因請正確檢附內容，並由建築師正本簽印簽證負責。

(3) 景觀圖面請確實標示變更位置，並對應詳列變更說明。

(4) 景觀剖面圖尺寸及開放空間範圍標示有誤，請修正。

(5) 屋頂層灌木及草地之檢討表格有誤請修正。

(6) 請依報告書範本法規檢討、專章檢討及基地分析章節，若無涉及變更僅需檢附原核准頁面。

(7) 原核准含戳章掃描圖面請以正確比例檢附。

10. 相關配置應一併配合調整修正。

11. 本案都市設計審議部分前經本府於 108 年 12 月 26 日新北府城設字第 1082146010 號函同意核備在案，並於 109 年 12 月取得建造執照，本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日

	<p>後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。</p> <p>12. 本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議抵觸。</p> <p>13. 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。</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29日前辦理核備事宜。</p> <p>(四) 本案經設計單位於111年4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6月30日新北府城設字第1110820164號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請111年8月12日本市111年度第13次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	冠源貿易八里區大堀段 9 地號 1 筆土地貨運寄貨站及辦公室新建工程	案號	報告案 第二案
說明	<p>一、申請位置：八里區大堀段 9 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：周融駿建築師事務所 建築師：周融駿</p> <p>三、申請單位：冠源貿易有限公司 負責人：劉昭良</p> <p>四、土地使用分區：第一種住宅區(建蔽率 50.0%，容積率 120.0%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 3 層，鋼筋混凝土造，共 1 戶。</p> <p>(二)建築基地面積 : 868.28 平方公尺。</p> <p>(三)設計建築面積 : 363.02 平方公尺。</p> <p> 設計建蔽率 : 41.81%≤50.0%。</p> <p>(四)總樓地板面積 : 975.8 平方公尺。</p> <p> 設計容積面積 : 1,019.46 平方公尺。</p> <p> 設計容積率 : 117.41%≤120.0%。(法定上限)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p> 地上一層 : 一般事務所、貨運寄貨站。</p> <p> 地上一層夾層 : 一般事務所。</p> <p> 地上二~三層 : 一般事務所。</p> <p> 屋突一層 : 樓梯間。</p> <p> 屋突二層 : 水錶室、水箱。</p> <p>(六)停車空間 : 應設汽車 6 輛，實設 6 輛。</p> <p> : 應設機車 10 輛，實設 10 輛。</p> <p> : 應設自行車 2 輛，實設 2 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p> 本案係依據「變更臺北港特定區計畫計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)書第 15 點本計畫區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」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 111 年 3 月 2 日函送都審報告書到府，提請 111</p>		

年3月23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)c-2 工廠是否符合土地使用分區管制要點第一種住宅區容許使用項目。
- (2)機車停法空請依「新北市建築物機車停車空間設置要點」第8條檢討。
- (3)無法綠化面積車道範圍請再確認。
- (4)防火門應朝避難方向開啟。
- (5)屋突層高度請釐清。
- (6)一樓樓高應含夾層高度。
- (7)土管文字不清請修正。
- (8)無障礙樓梯請依無障礙規章設置。

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，據所附資料載：基地位於本市八里區大堀段9地號1筆土地，基地面積868.28平方公尺，場址非位屬重要濕地，興建1幢1棟地上3層無地下層共1戶之一般事務所，建築物高度14.5公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第3、26條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。另日後申辦工廠登記或回收業登記時，達上開認定標準第3、28條各款情形之一者，仍應實施環境影響評估。

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. 建築計畫：

- (1)有關目前空間用途規劃為貨運寄貨站使用，因目前未就貨運裝卸之上下貨動線、建築挑空使用、立面設計語彙等合理性說明，請申請單位就本案整體使用之實際情形規劃空間後，續提討論。

- (2)承上，室內停車空間規劃以交換鑰匙之機械停車及其上方挑空部分，請依建管規定檢討適法性。另有關沿中華路之立面開口形式與室內機能部分請加強規劃之合理性。
- (3)依「新北市都市設計審議原則」規定，沿地界線需退縮 1.5 公尺，且不得設置固定式構造物、停車空間等，請詳實檢討並修改。
- (4)報告書內一樓用途分別於不同圖說標示貨運寄貨站或辦公室，內容混淆不清，以致無法確認用途，請依住宅區之使用項目申設。
- (5)本案於二層設置透空雨遮版，請依規定檢討透空率。
- (6)人行步道應與公有人行道一致，並與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於 4%為原則。並請於圖面標註建築物室內、基地與鄰地高程，以剖面圖說明。
- (7)請依「新北市都市設計審議原則」規定說明垃圾儲存及運輸計畫、設置裝卸或臨停車位。
- (8)本案設置於一層夾層設置兩處挑空，請依「新北市非住宅建築物樓層高度與夾層或挑空設計施工及管理要點」檢討，以符規定。
- (9)本案申請性質為辦公室，請確實檢討使用人數，依「建築技術規則」檢討，合理設置衛生設備。

6. 交通及運輸計畫：

- (1)本案機車車位請依「新北市建築物機車設置要點」檢討辦理，機車停車位總數量 30 輛以下之建築物，且其中 10 輛以下停車位得設置於法定空地，惟本案規劃 11 輛機車位於戶外設置，請依規定調整機車位設置。
- (2)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。
- (3)考量以人為本之通行空間，車道鋪面請與人行道齊平處理，車道出入口之圓弧請以內徑 1.5 公尺設計。
- (4)汽車出入口警示設備請移設至可視性較佳位置，以確保進出

安全。

(5)目前汽機車出入口動線交織請加強標示、區劃及警示，以確保使用安全。

7. 景觀計畫：

(1)本案鄰中華路一段，請依規定設置1.5公尺樹穴、2.5公尺人行步道，並於沿街面配合喬木請設置連續性植栽槽。

(2)沿街植栽配置種類，應檢討與鄰近環境景觀融合規劃，另種植間距至少5公尺以上及以適合當地環境樹種為原則。

(3)考量夜間人行及車行安全，沿街面請設置景觀高燈。並請套繪公共路燈位置。確保夜間安全。

(4)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。

(5)本案設置屋頂1/2綠化請標註植栽槽與女兒牆距離，並以剖面圖說明薄層綠化施作方式。

(6)請補充鄰地之套繪圖、公有人行道、行穿線等，確保人行空間之順平處理及景觀之延續。

(7)三時段模擬圖請套繪公有路燈系統、景觀照明系統。

8. 報告書部分：

(1)報告書內容之提案單內容有誤、法規條文檢討回應結果及頁數有誤、面積計算表內容多誤等部分請逐一詳實核對規劃內容後修正。

(2)「土地使用分區管制要點」請完整檢附附圖，以利檢核。

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。

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

11. 相關單位意見請酌參。

12. 以上修正內容請依「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 6 日前辦理續審事宜。

(二) 本案經設計單位於 111 年 4 月 6 日提送都審報告書到府，錄案提請 111 年 4 月 28 日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府工務局意見(書面)：

(1) 報告書審查意見修正對照表請補充本局前次意見修正說明。

(2) 查旨揭地號土地似領有 103 八建字第 621 號建造執照在案，請補附基地四周地籍套繪圖釐清。

(3) 建築面積如何計算，請於平面圖上色區分範圍。

(4) 地上一層陽台請補充欄杆扶手。

(5) 地上二層空間名稱請釐清(例：台電配電場所等)。

(6) 請檢討步行距離。

(7) 透空遮陽板法規檢討請釐清。

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，據所附資料載：基地位於本市八里區大堀段 9 地號土地，基地面積 868.28 平方公尺，非位屬重要濕地範圍內，興建地上 3 層無地下層共 1 戶之貨運寄貨站、一般事務所，建築物高度 14.75 公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 3、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。另日後申辦工廠登記或回收業登記時，達上開認定標準第 3、28 條各款情形之一者，仍應實施環境影響評估。

4. 本府城鄉發展局開發管理科會後意見(書面)：經查尚無容積移轉相關紀錄。

5. 建築計畫：

(1) 有關本案於一樓設置貨運寄貨站、一般事務所、自行車停車空間及汽車停車空間，挑空高度為 7.2 公尺，應就使用上之

需求說明，挑空部分為確保合法使用，請計入容積樓地板面積。

(2) 臨路側設置鐵捲門，為避免日後貨車由此進入建築物內，請改設櫥窗式大門。

(3) 人行步道應與公有人行道一致，並與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於 4% 為原則。經檢核人行道坡度大於 4%，請調整高程設置以符合規定並請一併符合無障礙坡度斜率規定。

(4) 無障礙通路及緊急進口請依建築技術規則檢討。

(5) 本案於二樓設置台電配電室，請移至一樓室內或室外(不得於法定退縮空間及沿地界線退縮 1.5 公尺範圍內，並以景觀設計手法予以遮蔽美化)，並依台電設置規範確保使用安全。

(6) 基地保水請依新北市透保水自治條例檢討。

(7) 請加強立面設計語彙的整體性，並簡化夜間照明。

6. 交通及運輸計畫: 車道入口 60 度視距請依規定檢討確保車行安全。

7. 景觀計畫：

(1) 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。請將車道、無障礙汽、機車位、機車停車位等分別以不同圖塊檢討。

(2) 沿路側請設置至少 3 棵喬木，並請以連續性植栽槽規劃。

(3) 考量生物多樣性，沿建築線植栽槽灌木配置請以延續規劃設置。

(4) 請於基地內外標註高程，以確保與鄰地順接無高差。

8. 報告書部分：

(1) 前次會議記錄內容請詳實核對後製作修正對照表及圖回應。

(2) 報告書內容誤植部分請修正。

(3) 剖面圖說比例請適度放大，以利閱讀。

(4) 空調主機、不鏽鋼水塔等設置於建築物後方，請予以適度遮蔽美化。

	<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 5 月 12 日前辦理核備事宜。</p> <p>(三)本案經設計單位於 111 年 5 月 20 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 111 年 7 月 1 日新北府城設字第 1110958473 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 111 年 8 月 12 日本市 111 年度第 13 次大會報告。</p>
<p>作業單位意見</p>	<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>
<p>決議</p>	<p>洽悉。</p>

案由	國家住宅及都市更新中心板橋區光環段3地號1筆土地社會住宅新建工程	案號	報告案 第三案
說明	<p>一、申請位置：板橋區光環段3地號1筆土地。</p> <p>二、設計單位：陳昆豐建築師事務所 建築師：陳昆豐。</p> <p>三、申請單位：國家住宅及都市更新中心 負責人：花敬群。</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率50%，容積率240%)。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上13層，地下3層，鋼筋混凝土造，共340戶。</p> <p>(二)建築基地面積：5,248.88平方公尺。 設計建築面積：2,155.31平方公尺。 設計建蔽率：41.06% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：32,054.65平方公尺。 設計容積面積：18,863.66平方公尺。 設計容積率：359.38%(含獎勵容積) ≤ 360% [240%*(1+50%)](允建上限)。</p> <p>(四)依都市計畫法新北市 施行細則第39-1條提 高基準容積：6,298.65平方公尺(50%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下三層至地下二層：停車空間、機房、水箱。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：店鋪、托育中心、日照中心、住宅管理 空間。</p> <p>地上二層至十三層：集合住宅。 屋突一至二層：樓電梯間、水箱、機房。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車位 141輛，實設151輛(自設10輛)。 應設機車位 340輛，實設340輛。 應設自行車位 85輛，實設85輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「擬定板橋都市計畫(部分埔墘地區)(配合臺北都會區</p>		

環河快速道路臺北縣側建設計畫)細部計畫書土地使用分區管制要點」第 10 點規定，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案設計單位於 111 年 4 月 1 日提送都審報告書到府，錄案提請 111 年 4 月 14 日專案小組審查，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

1. 本府環境保護局意見(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光環段 3 地號土地，基地面積 5,248.88 平方公尺，興建 1 幢 2 棟地上 13 層地下 3 層共 340 戶之集合住宅、店鋪、日照中心、托育中心，建築物高度 48.3 公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

2. 本府交通局意見(書面):

(1) 本案共 340 戶(住宅 330 戶及店鋪、日照中心、托嬰中心)，汽車位 151 席、機車 340 席，達本府交評門檻，請提送交評至府審查，另汽機車衍生不足應核實檢討內化，其中汽車位未滿足本市汽車持有率，應有配套減緩措施，包括導入共享車位、共享運具及應有電動汽、機車充電樁。

(2) 本案停車場出入口位於道路轉彎處，行車視距與安全不佳，請調整。

(3) 臨基地二側道路路面現設有 YouBike，請於基地內留設置空間以利未來移入基地內可行性。

(4) 請規劃停車場出入口含車道寬度/坡度、緩衝空間、轉彎處截角圓弧、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、行穿線等。

(5) 本案設有住宅、店鋪、托嬰中心及日照中心，請檢討設置臨時接送區、短時物流臨停空間、及裝卸貨車輛停車空間。

3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):尚無涉及土地容積移轉事宜。

4. 本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：

- (1) 第 2 章法規檢討對照頁碼多有誤植，請修正。
- (2) 第 2-1-20 頁，有關細則第 37 條法定開挖率，請依本案土管要點檢討。
- (3) 第 2-2-3 頁，土管要點第 12 點，本案基地係位於市地重劃第一區範圍內，且於 98 年辦竣自辦市地重劃，檢討內容請修正

5. 法令檢討部分：

- (1) 樓層高度部分，本案 1 樓為店鋪(G-3)、日照中心(H-2)、托育中心(F-3)及公共管理空間(H-2)，查日照中心(H-2)、幼兒園(F-3)及公共管理空間(H-2)不適用「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」之建築物使用類組，仍請依「建築技術規則」相關規定檢討辦理。
- (2) 本案建造執照尚未掛件，後續應依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第 5 點第 4 項及第 5 項規定，於都審核備後自收受核備函之日起一年內申請建築執照，如期限屆滿未申請自之次日起失其效力。
- (3) 請檢附本案之土地所有權人同意書。

6. 建築計畫部分：

- (1) 日照中心廁所請依衛生局意見將小便斗改以大便器設置。
- (2) 社會住宅應要融入都市避免標籤化，以有效調和社會關係，國家住都中心「標準色」卻跟這樣的理念衝突，在都市各地興建社會住宅卻在外牆進行「標籤化」，跟社會住宅的精神不符，請以設計方式調整。
- (3) 北側自行車區中間進入服務核走道過長，建請以設計手法改善空間品質。
- (4) 現況實測圖請標註基地周邊道路高程及本基地 GL±0 對應之 E.L. 高程，設計圖說請補充室內各層樓板設計高程。
- (5) 請取消長壽街 1 街避車彎兼外送停等區之設置，相關需求請內化於地下 1 層社區使用車位。
- (6) 本案建築物樓層達 10 層以上，請檢討基地與鄰近建築物之

天際線和諧關係。

(7) 建築物夜間照明設計，應以不同時點表達建築物特色及夜間視覺景觀，報告書請以三時段模擬方式表達。

(8) 垃圾及廚餘處理請補充本案使用人數及容量檢討。

(9) 社區使用車位請配合服務動線集中留設，並於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。

(10) 外牆裝飾柱、裝飾性格柵請依建管規定檢討辦理。

7. 人行空間及步道系統：

(1) 光環路請套繪現有人行道現況植栽位置考量基地內植栽規劃方式。

(2) 臨西北側地界請留設1.5公尺鋪面，以利人行步道串連通行。

(3) 沿街步道式開放空間或開放式綠帶請自建築線側留設1.5公尺綠帶再留設2.5公尺以上人行步道，並配合全區景觀設置街道傢具。

(4) 人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於4%為原則，現部分人行道橫向坡度大於4%，請修正。

(5) 車道穿越人行空間，請延續人行道鋪面型式及高程以維持人行道之延續感。

(6) 地下室通風系統應結合建築物設計。倘設置於建築物外部之必要者，排風方向不得面對人行空間。

(7) 供公眾使用之人行步道及綠帶應配合公共路燈擬訂照明計畫，並以設置高燈為主，請套入現況公共路燈後再行規劃高燈配置位置。

8. 景觀計畫部分：

(1) 景觀植栽請依「新北市都市設計審議原則」第8點規定檢討，請於各層景觀剖面圖標註覆土深度及相關尺寸，部分綠化量及綠覆面積計算值錯誤，請檢視修正。

(2) 有關不可綠化適用項目及原則請依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函檢討，據以檢討綠化量等計算，不可綠化面積不可扣除戶外教育運動設施及非法定退縮

之面積。

(3) 本案設置之藝術品不得設於法定退縮範圍內，請移設至社區內適當之位置。

9. 報告書部分：

(1) 報告書內各基地示意圖，請以紅色示意建築線，綠色示意地界線，除設計圖說外其他基地圖面柱列線請刪除，請修正。

(2) 法規檢討說明及對照頁碼錯誤，請修正。

(3) 面積計算表部分數值計算錯誤，請修正。

(4) 景觀配置圖請補充基地內外相關高程、人行道、樹穴尺寸標示及開挖範圍等，景觀剖面圖請標示退縮檢討線、圍牆、人行道寬度、橫向坡度及樹穴等尺寸。

(5) 設計圖說各層平面圖請移除傢具，並將各戶用途名稱標註於平面圖中以利審閱，請修正。

(6) 公寓大廈規約社區使用車位數錯誤，請修正。

(7) 公共開放空間管理維護執行計畫表，請補告示牌圖示，請修正。

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 28 日前辦理續審事宜。

(二) 本案經設計單位於 111 年 4 月 28 日提送都審報告書到府，錄案提請 111 年 5 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. 本府環境保護局意見(書面): 涉及環境影響評估部分, 據所附資料載: 基地位於本市板橋區光環段3地號土地, 基地面積5,248.88 平方公尺, 興建1幢2棟地上13層地下3層共340戶之集合住宅、店鋪、日照中心、托育中心, 建築物高度48.3公尺, 依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定, 無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定, 仍應實施環境影響評估。
2. 本府交通局意見(書面):
 - (1) 本案停車場出入口設於道路轉彎處, 本次未見調整, 仍請調整出入口位置遠離道路轉彎處, 另本案交評後續請依本局交評意見辦理。
 - (2) 請再補充YOUBIKE於基地內留設位置請再增加光環路側, 並標示尺寸, 以利檢視空間足夠; 另共享車位比率建議可再評估提高; 短時臨停車及接送臨停請確實於基地內滿足。
 - (3) 另本案交評後續請依本局交評意見辦理。
3. 本府工務局意見(書面):
 - (1) 地下室設置儲藏室、備品儲藏空間、廁所、停管中心等用途應計入容積, 請釐清檢討。
 - (2) 請標示陽臺尺寸, 另留意陽臺外緣裝飾性質欄柵請依本局建照業務工作手冊檢討。
 - (3) 店鋪面積是否大於150平方公尺(樓層高度才可超過4.2公尺), 請附檢討。(請依非住宅建築物樓層高度及技規164條檢討)。
4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 尚無涉及土地容積移轉事宜。
5. 法令檢討部分:
 - (1) 樓層高度部分, 本案1樓為店鋪(G-3)、日照中心(H-2)、托育中心(F-3)及公共管理空間(H-2), 查日照中心(H-2)、幼兒園(F-3)及公共管理空間(H-2)不適用「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」之建築物使用類組, 且店鋪(G-3)各單元使用樓地板面積在150平方公

尺以下，仍請依「建築技術規則」第 164-1 條規定檢討辦理。

(2) 法定車位數量檢討部分，依「建築技術規則」規定同一幢建築物內供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之，惟其免設部分應擇一適用，本案法定汽車數量檢討錯誤，請修正。

6. 建築計畫部分：外牆裝飾柱、裝飾性格柵請依建管規定檢討辦理。

7. 人行空間及步道系統：

(1) 建築物應自基地境界線退縮淨寬 1.5 公尺以上之防災通道，不得設有構造物，故減壓站設施請移設至社區內適當之位置。

(2) 沿街面臨地界 1.5 公尺請取消植栽以鋪面留設，以利未來鄰地人行道之銜接。

(3) 有關本案規劃人行道部分，除依相關法令規定之外，請依「新北市都市設計審議原則」人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於 4% 為原則，目前北側人行道坡度大於 4% 不符規定。

(4) 車道穿越人行空間，請延續人行道鋪面型式及高程以維持人行道之延續感。

(5) 請再加強公益設施通路及接送動線之便利性。

(6) 基地南側長壽一街沿街步道開放空間為利動線進出使用，沿街臨建築物側植栽灌木叢請重新調整範圍，並配合留設休憩停留空間。

(7) 本案車道出入口前方設置機車停車格且路型為銳角規劃，為考量進出安全性，機車停車位設置範圍後續請洽交通局確認。

8. 景觀計畫部分：

(1) 綠化檢討部分實設空地面積不可扣除不可綠化面積，法定喬木數量請以實設綠化面積檢討計算，請檢視修正。

	<p>(2) 景觀燈具請檢附燈具規格及數量檢討表。</p> <p>9. 報告書部分：</p> <p>(1) 0-1-3-6 說明內容錯字，請修正。</p> <p>(2) 請確實依歷次專案小組意見修正報告書內容。</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. 相關單位意見請酌參。</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 5 月 30 日前辦理核備事宜。</p> <p>(三) 本案經設計單位於 111 年 5 月 30 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 111 年 7 月 6 日新北府城設字第 1111011651 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 111 年 8 月 12 日本市 111 年度第 13 次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	國美建設土城區大安段 742-1、743 地號等 2 筆土地店鋪及集合住宅新建工程	案號	報告案 第四案
說明	<p>一、申請位置：土城區大安段742-1、743地號等2筆土地。</p> <p>二、設計單位：李祖原建築師事務所 建築師：黃文旭</p> <p>三、申請單位：國美建設股份有限公司 負責人：張金枝</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(法定建蔽率50%、法定容積率240%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上19層、地下3層，鋼筋混凝土構造，共288戶。</p> <p>(二)建築基地面積：5,526.07平方公尺。 設計建築面積：1,544.15平方公尺。 設計建蔽率：27.94%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：33,663.98平方公尺。 設計容積面積：18,037.08平方公尺。 設計容積率：326.4%(含容積獎勵)≤326.4% [240%*(1+27%+6%+3%)](允建上限)。</p> <p>(四)容積移轉面積：3,580.89平方公尺。(27%) 智慧建築獎勵：795.75平方公尺。(6%) 綠建築獎勵：397.87平方公尺。(3%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下三層：防空避難室、停車空間。 地下二層：停車空間。 地下一層：停車空間、台電配電場所、機房、廁所。 地上一層：門廳、管委會使用空間。 地上二層至十九層：集合住宅(H-2)。 屋突一層：樓電梯間、廁所。 屋突二層：樓電梯間、水錶室、消防中繼機房、消防水箱。 屋突三層：樓梯間、電梯機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車240輛，實設汽車245輛。(自設5輛) 應設機車288輛，實設機車288輛。 應設自行車92輛，實設自行車93輛。(自設1輛)</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p>		

本案依據「都市計畫法新北市施行細則」第45條第6款及「擬定土城都市計畫(大安段742地號等4筆土地)細部計畫書」土地使用管制要點第12點：「本計畫區應先經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過後方得申請建造執照。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一) 本案經設計單位於110年12月13日提送都審報告書到府，提請111年1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. 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：基地位於本市土城區大安段742-1、743地號等2筆土地，基地面積5,526.07平方公尺，場址非位屬山坡地、重要濕地，興建1幢1棟地上19層地下3層共288戶之集合住宅，建築物高度68.1公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

2. 本府交通局意見(書面)：

(1) 本案已達建築物交通影響評估準則提送交評門檻。

(2) 本案汽車停車位，惟基地停車位之檢討除須符合建技規則外，尚需滿足本案開發衍生之實際停車需求，故請補充說明並詳實評估所設停車位是否滿足所衍生停車需求，倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

(3) 請考量現況物流宅配與外送平台車輛短時臨停需求，請於一樓地面層規劃短時臨停車位或停放區。

3. 本府衛生局意見(書面)：國美建設土城區大安段742-1、743地號等2筆土地，查其規劃設計均未涉本局權管公益回饋空間及業務範疇，還請卓辦。

4. 本府工務局意見(書面)：

(1) 走道之淨寬寬度請標示並依建築技術規則檢討。

(2) 防空避難室設置機電空間及其區劃請依建築技術規則檢討，另請標示空間名稱於圖面。

(3) 地下部分距地界之施工距離請釐清。

(4) 建築面積請上色，並請補充空間名稱，有關樓地板、容積面積計

算請標示清楚，並請檢討162條，另地下空間設置儲藏室應計入容積樓地板面積。

(5)屋脊裝飾物(框架式構造物)，請依技規及作業手冊檢討(P82、81)。

(6)無障礙機車數量請依新北市建築物機車停車空間設置要點檢討。

(7)屋突樓地板面積與面積計算表不符。

5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案前經本府110年6月25日新北府城開字第1101160685號函核准容積移轉，得移入接受基地位於本市大安段742-1、743地號等2筆土地(面積共計5,526.07平方公尺)之容積為3,580.89平方公尺(已達接受基地基準容積27%，超出部分自願無償捐贈)(未達接受基地基準容積30%之上限(3,978.77平方公尺，非屬山坡地範圍))；目前申請人刻正申請變更送出基地檢所有權人及接受基地評點分數。

6. 本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：

(1)經查本案範圍係屬108年5月13日核定實施「擬定土城都市計畫(大安段742地號等4筆土地)細部計畫」案範圍內，應依該案土地使用分區管制要點內容核實檢討，說明如下：

A. 土管要點第7點第2項：「應依都市計畫工業區檢討變更審議規範之規定，計算計畫區內車輛預估數20%之停車需求，於公園用地規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。」，爰請申請單位釐清本案車輛預估數檢討後是否符合上開規定。

B. 土管要點第7點第3項：「本計畫區內應留設復康巴士停車及上下巴士所需空間，避免以臨時停車方式上下車。」，請申請單位於「聲寶土城區大安段742-2、744地號等2筆土地集合住宅新建工程」案都審報告書補充相關規劃內容說明。

C. 土管要點第8點第1項(略以)：「為塑造良好人行空間，住宅區除臨公園用地側外，應自地界線及道路境界線退縮至少5公尺建築，...」及細部計畫書伍、實質發展計畫六、開放空間計畫(略以)：「計畫區自...基地線建築退縮至少5公尺作為帶狀開放空間，可串聯北側承安公園、基地留設之廣場式開放空間，及計畫區南側之公園用地。」，爰請申請單位釐清「聲寶土城區大安段742-2、744地號等2筆土地集合住宅新建工程」案都審

報告書第6-1、6-2頁設置圍牆、欄杆、景觀水池等設施是否影響上開人行空間串聯之規劃原意。

D. 土管要點第8點第4項：「主要路口處應設置導引指標，方便區內高齡者獲得清楚易懂之資訊。」，請申請單位於都審報告書補充相關規劃內容說明。

(2)有關本案申請黃金級綠建築及黃金級智慧建築容積獎勵一節，請申請單位應與新北市政府簽訂協議書。

(3)另查本案前經聲寶股份有限公司107年9月10日與新北市政府簽訂都市計畫協議書在案，依協議書第九條：「乙方如將土地或建築物所有權移轉時，於完成本協議書第三條至第七條規定之內容前，應負有使該受讓人另行與甲方簽訂本協議書之義務，若因乙方未履行該義務而致受讓人損失部分，乙方應負全部責任。」，故本案倘有上開情事，請申請單位依協議書規定辦理。

7. 本府城鄉發展局都市設計科意見(書面)：有關本案會中說明老人住宅興建營運計畫協議書涉及總樓地板面積部分，查目前本案容積移轉量高於老人住宅是否影響與本府經濟發展局簽訂協議書內容，請併同檢討說明。

8. 本案係工業區個案變更案件，依本計畫區土地使用分區管制要點第7點第2款規定，應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定，於公園用地設置計畫區內車輛預估數20%之停車需求，作為公共停車場並捐贈予本府部分，經查本案全區整體規劃前於「聲寶股份有限公司土城區大安段742-4、744-2、768地號等3筆土地公園及停車場新建工程」都市設計審議就全計畫區車輛預估數量進行多次討論，申請單位當時係以大面積住宅單位計算未來預估車位輛，與當地使用需求尚有落差，歷次會議討論係為本府權益，避免規劃地下停車場數量不足，建議應增加車位數或增加開挖樓層，後於新北市都市設計及土地使用開發許可審議會109年6月12日109年度第6次大會討論尊重申設單位所提規劃，並決議本計畫區之住宅區未來開發，其汽車停車位不得超過280輛，機車停車位不得超過285輛，惟目前住宅區合計規劃以大幅超過上開大會決議上限，請修正本案規劃或另以專章檢討續提討論。

9. 有關本案另與本府經濟發展局簽訂老人住宅興建營運計畫協議書相關事項部分，因無涉及都市設計審議事項，請申請單位後續與本

府經濟發展局自行釐清。

10.公共開放空間系統：

(1)廣場式開放空間整體規畫：

A. 本案申請容移評點項目中「基地內部條件-地面層開放空間-廣場式開放空間」廣場式開放空間部分，目前規劃車道旁並設置大面積綠帶，且其規劃型式不具供公眾人行通行使用，不符合廣場式開放空間之設計，請增加硬鋪面以加強對面開放性及可及性，並串連周邊開放空間。

B. 本案依「擬定土城都市計畫(大安段742地號等4筆土)細部計畫書」需集中留設法定空地至少200平方公尺廣場式開放空間部分，依上開都市計畫書開發後區內交通系統示意圖(圖19)，建築配置集中於忠義路側使忠承路可留設完整之開放空間，故本案於街角處留設之廣場式開放空間品質應不得低於示意圖內容，請修正。

C. 綜上，前述留設2處之廣場式開放空間，因車道設置位置切割，導致廣場式開放空間之開放性及串連性不足，請將車道出入口坡道配合廣場式開放空間整體規劃，使開放空間有效縫合。

(2)本案沿街開放空間請與公有人行道喬木整併規劃，請自建築線起先留設1.5公尺寬植栽帶(喬木)後再留設3.5公尺寬人行道。

(3)本案請加強忠義路測沿街套繪現況說明溝兼道断面處理及整體性規劃，並洽區公所討論後檢附相關文件。

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

(5)廣場式開放空間請加強景觀植栽及街道家具設計，提供地面層充足之活動空間。

(6)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。

(7)請考量民眾於街角廣場停等紅綠燈時有足夠喬木遮陰，故請適當增加喬木。

(8)開放空間及公用設施應考量老人之使用需求設計，請補充檢討。

11.法規檢討部分：

- (1)經查無本案建造執照掛件資料，故有關法規檢討部分應依110年1月14日頒布之「新北市都市設計審議原則」規定，請更正相關法規檢討內容。
- (2)本案請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」檢討其管理維護費用及範圍，目前檢討有誤請修正。
- (3)本案汽、機車檢討請依「新北市都市設計審議原則」、「擬定土城都市計畫(大安段742地號等4筆土)細部計畫書」土地使用管制要點及建管規定詳實檢討且符合規定。

12.停車動線設計原則：

- (1)請依土地使用分區管制要點第7點規定，於基地內部留設復康巴士停車及上下巴士所需空間。
- (2)因停車總數量大於50部，考量人行動線使用安全，汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍、騎樓或開放空間獎勵範圍之間應設置6公尺緩衝平地空間，並於配置圖上標示檢討範圍。
- (3)有關車道穿越之人行空間，其鋪面應為防滑材質，其高程與鋪面型式應與相鄰人行空間一致，且順平無高差。
- (4)本案設置無障礙停車位位置部分，請考量無障礙人士使用之便利性及安全性設置於鄰近垂直動線處，且其動線以不跨越車道為原則規劃。

13.建築量體配置、高度、造型、色彩及風格事項：

- (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)本案設置陽台外緣裝飾性構造物及格柵部分，請逕依建管規定辦理。

14.報告書部分：

- (1)報告書第8章附件檢附資料部分，請依本府城鄉發展局公告範本製作。
- (2)查報告書申請容積移轉評點項目平面配置圖，與報告書平面配置圖皆不一致，請釐清後修正。
- (3)本案涉及建管法令部分請依建管規定檢討，相關圖說請移除。

(4)報告書圖說比例有誤，請修正。

(5)燈具配置圖請載明本案設置各種燈具之數量。

(6)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。

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

16.相關單位意見請酌參。

17.有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第48條申請3%綠建築容積獎勵、6%智慧建築容積獎勵部分，請申請人於建造執照前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則第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。

18.以上內容申請單位得先據以修正圖說。

19.以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於111年2月9日前辦理續審事宜。

(二) 本案經設計單位於111年2月9日提送都審報告書到府，錄案提請111年3月7日專案小組審查，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

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

2. 本府交通局意見(書面)：交通影響評估請依本局111年1月26日意見修正。

3. 本府衛生局意見(書面)：查其規劃設計均未涉本局權管公益回饋空間及業務範疇，還請卓辦。

4. 本府工務局意見(書面)：

(1)前次意見2、3、4、7請補充說明並檢討。

(2)前次意見5立面透空請依規定檢討。

(3)關於屋脊裝飾物提審放寬檢討中，有關「遮牆面積、透空立體架構」檢討，似非屬屋脊裝飾物(屋脊裝飾物及透空遮牆、透空立體架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)，對於遮牆面積、透空立體架構是否得提審放寬，因涉都審規定，尚請都審主管機關確認。

(4)機車專用坡道請依新北市建築物機車停車空間設置要點檢討設置平台。

(5)請檢討逃生之步行距離及重複步行距離。

(6)空調室外機設置處是否併入陽台檢討。

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,前經新北市政府111年1月26日新北府城開字第1110153145號函核准容積移轉,得接受基地容積為3,580.89平方公尺(非屬山坡地範圍)。

6. 本府城鄉發展局都市設計科意見(書面):

(1)有關忠義路目前仍有部分之路幅未開闢部分,為縫合開放空間介面請申請人洽土地管理機關(財政部國有財產署)及土城區公所依相關規定進行環境綠美化事宜。

(2)有關本案設置屋脊裝飾物部分,請依「新北市建照業務工作手冊」規定其垂直投影不得超過屋頂平台範圍,請修正。

7. 本案係工業區個案變更案件,依本計畫區土地使用分區管制要點第7點第2款規定,應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定,於公園用地設置計畫區內車輛預估數20%之停車需求,作為公共停車場並捐贈予本府部分說明如下:

(1)有關本案依照「新北市都市計畫工業區變更審議原則」第7點第1款:「由本府交通主管機關於認定會議階段評估計畫區周邊之停車供需情況,確認是否實質興闢停車場。」部分,本府城鄉發展局於111年2月25日新北城審字第111030773號函說明二(略以):「經查貴公司申請旨案部分公共停車空間依新北市都市計畫工業區變更審議原則第7點規定改以代金方式繳納一案,業經新北市政府交通局原則同意(詳附件)...」改以繳納代金方式辦理。

(2)承上,有關本府交通局111年2月17日新北交規字第1110241466號同意部分車位(16輛汽車及23輛機車)以繳納代金辦理,後續請依行政程序辦理。

8. 公共開放空間系統:

(1)廣場式開放空間整體規劃:

A. 本案申請容移評點項目中「基地內部條件-地面層開放空間-廣場式開放空間」廣場式開放空間及法定退縮5公尺部分,請增加硬鋪面加強沿街穿越性及可及性,串連周邊開放空間。

B. 本案依「擬定土城都市計畫(大安段742地號等4筆土)細部計畫書」需集中留設法定空地至少200平方公尺廣場式開放空間部分，依上開都市計畫書開發後區內交通系統示意圖(圖19)，建築配置集中於忠義路側使忠承路可留設完整之開放空間，廣場式開放空間品質應不得低於示意圖內容，本次修正開放空間請配合全區景觀設置街道傢俱，加強街角廣場休憩停留遮蔭之功能，並配合鄰地開發案(土城區大安段742-2、744地號等2筆土地)規劃之廣場式開放空間整體設計。

C. 有關街道家具應避免過長規劃，且應配合開放空間調整街道家具設置方式避免阻礙沿街通行性，加強休憩停留之功能。

D. 綜上，為減少車道造成開放空間之延續性，請以景觀設計方式縫合人車界面。

E. 有關忠義路目前仍有部分之路幅未開闢，請套繪忠義路側沿街溝兼道断面處理(開放空間、排水系統...等)作整體性規劃，以確保沿街開放空間之可及性，洽相關單位確認後續介面處理，評估併同人行道施作維管及綠美化方案之可行性。

(2)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。

9. 停車動線設計原則：

(1)因停車總數量大於50部，有關本案依規定設置6公尺緩衝平地空間，請於配置圖上標示檢討範圍，並以景觀設計手法確保介面之區劃處理。

(2)有關車道穿越之人行空間，其鋪面應為防滑材質，其高程與鋪面型式應與相鄰人行空間一致，且順平無高差，請標示相鄰高程。

(3)本案設置無障礙停車位位置部分，請考量無障礙人士使用之便利性及安全性設置於鄰近垂直動線處，且其動線以不跨越車道為原則規劃。

10. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格事項：

(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)承上，屋脊裝飾物部分不得超出法定退縮範圍，請修正。

11.報告書部分：

- (1)請完整檢附本案建築線指示圖相關資料。
- (2)本案地面配置已作調整，請更新消防救災計畫書圖。
- (3)報告書第8章附件公寓大廈管理規約檢討有誤，請依本府城鄉發展局公告範本製作。
- (4)承上，公寓大廈管理規約應包括下列管理維護事項：基地內鄰棟間隔、法定退縮、開放空間、建築物夜間照明、圍牆、景觀植栽及垃圾車暫停位等管理維護方式。另有關本案依新北市都市設計審議原則規定設置之社區使用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。

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.有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第48條申請3%綠建築容積獎勵、6%智慧建築容積獎勵部分，請申請人於建造執照前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則第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。

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3月21日前辦理核備事宜。

(三)本案經設計單位於111年3月21日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於111年7月13日新北府城設字第1110533641號函先行同意核備在案。

八、以上提請111年8月12日本市111年度第13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	福茂開發淡水區天生段764地號及沙崙段634地號等2筆土地集合住宅新建工程(第1次變更設計)	案號	報告案第五案
說明	<p>一、申請位置：淡水區天生段764地號、沙崙段634地號等2筆土地。</p> <p>二、設計單位：李天鐸建築師事務所 建築師：李天鐸</p> <p>三、申請單位：福茂開發股份有限公司 負責人：黃建順</p> <p>四、土地使用分區：商業區(建蔽率70%，容積率320%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：1幢1棟，地下3層，地上14層集合住宅(鋼筋混凝土造共122戶。</p> <p>(二)建築基地面積：2,190.27平方公尺。 設計建築面積：1,000.32平方公尺。 設計建蔽率：46.70%<50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：14,489.98平方公尺。 設計容積面積：7,008.86平方公尺。 設計容積率：320%</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至三層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼機車停車空間。 地上一層：店舖、門廳、管委會空間。 地上二至六層：一般事務所。 地上七至十四層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車89輛，實設99輛，自設10輛。 應設機車122輛，實設122輛。 應設自行車64輛，實設64輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>依據「變更淡水都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」土地使用管制要點第十九點及950831北府城設字第09505660011號函規定，「淡水、淡水(竹圍地區)都市計畫範圍內，應先經新北市都市設計審議委員會審議通過始得核發建造執照；變更建造執照時亦同。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p>		

(一) 本案前經本府 108 年 4 月 30 日新北府城設字第 1080732222 號函同意核備在案。

(二) 本案經設計單位於 111 年 3 月 24 日提送都審報告書到府，錄案提請 111 年 4 月 21 日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府交通局意見(書面):本次變更無涉及停車位數量及出入口位置，交通部分本局無意見。

2. 本府環境保護局意見(書面):涉及環境影響評估部分，說明如下：

(1) 依卷附地號，經本局至經濟部水利署敏感區位查詢系統代為查詢結果，場址非位於自來水水質水量保護區範圍內。又據所附資料載：基地位於本市淡水區天生段 764 地號、沙崙段 634 地號等 2 筆土地，基地面積 2,190.27 平方公尺，場址非位屬自然保護區，興建 1 幢 1 棟地上 14 層地下 3 層共 122 戶之店鋪、一般事務所、集合住宅，建築物高度 49.9 公尺，倘場址非位屬重要濕地，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

(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. 本府工務局意見(書面):

- (1)地下室水箱請與周邊留設淨尺寸 45 公分空間。(水箱四周請留設淨寬(柱 \geq 45cm、牆 \geq 60cm)。
- (2)請將開挖範圍套繪至 1 樓平面。
- (3)建築面積範圍，請於壹層平面圖上色區分範圍。

4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):經查本案 108 年 4 月 30 日新北府城設字第 1080732222 號函核備在案，本次變更設計內容本科無意見。

5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):查旨案無申請容積移轉、多目標使用紀錄。

6. 本案位於商業區，為避免建築物違反都市計畫使用衍生社會及環境問題，本府政策是以杜絕新增案例，嚴格管理的作法與方式，為避免此一疑慮，請依下列意見修正:

- (1)依「新北市都市設計審議原則」第 5 點第 2 款第 2 目(略以):
「...，商業使用與住宅使用之立面形式應有所區隔，並應提具相關計畫(如空間使用、設備系統等)，其出入動線、垂直動線及住商門廳應獨立區分且空間大小合理。」查本案變更後商業使用空間之立面設計語彙與住宅並無區隔，請維持原核准設計或以加強商業之自明性方式處理(如:陽台集中、立面採用玻璃帷幕、合併加大使用單元等方式)。
- (2)依「新北市都市設計審議原則」第 5 點第 2 款第 3 目:商業區供一般事務所使用標準層之機房、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，故有關本次變更設計於商業空間新增管道間部分，請維持原核准設計。
- (3)本案應於銷售廣告及買賣契約載明，並告知受買人，並於使用執照核發時於附表內註記:「本案位屬或商業區，為避免建築物違反都市計畫使用衍生社會、環境問題及後續產生糾紛，有關本建築物使用應依都市計畫規定，作為一般事務所、住宅使用，作住宅使用之基準容積不得超過本都市計畫住宅區之基準容積，不得違反都市計畫之使用，變更時亦同。貴公司應於銷售廣告及買賣契約載明，並需逐項經受買人簽名確認，讓受買

人知悉，買賣時應列入產權移轉交代，據以執行，不得隱瞞，並轉載於公寓大廈管理規約中，如未交代致發生糾紛，賣方應自負法律責任；另辦理產權移轉時，並應將上開內容於土地建築改良物所有權交換移轉契約書中清楚載明本建築物商業使用部分不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用。違反者，將依都市計畫法及建築管理相關法令裁罰，所有權人不得異議。」。

7. 法規檢討及工程進度部分：

- (1) 有關本次變更說明中涉及法規適用日誤植部分，請補附建造執照加註事項表，並確保內容一致。
- (2) 查本案已於 108 年 7 月 23 日領得 108 淡建字第 00297 號建造執照，請補充最新工程勘驗進度及現況照片，說明目前施工情形並確保無先行動工狀況。

8. 建築、景觀計畫部分：

- (1) 有關本次新增設置圍牆部分因目前基地內高程較鄰地高約 1 公尺以上，請以與鄰地順平方式處理並妥善規劃基地排水設施，以避免影響鄰地。
- (2) 綠覆率及綠化面積請不得低於原核准設計值規劃。
- (3) 立面設置陽台外之翼牆(欄杆)、遮陽板、陽台外格柵、雨遮等部分請依建管規定檢討。

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。

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. 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。本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議牴觸。

12. 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並詳細載明放寬事項。

	<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 5 月 5 日前辦理核備事宜。</p> <p>(三) 本案經設計單位於 111 年 5 月 5 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 111 年 7 月 13 日新北府城設字第 1110858970 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 111 年 8 月 12 日本市 111 年度第 13 次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	東騰開發板橋區江翠段 143-2、143-3 地號等 2 筆土地 集合住宅新建工程(第 2 次變更設計)	案號	報告案 第六案
說明	<p>一、申請位置：板橋區江翠段 143-2、143-3 地號等 2 筆地號土地。</p> <p>二、設計單位：邱垂睿建築師事務所 建築師：邱垂睿</p> <p>三、申請單位：東騰開發股份有限公司 負責人：陳健恭</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 21 層，地下 4 層，鋼筋混凝土造，共 80 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積 : 2,438.69 平方公尺。 設計建築面積 : 877.48 平方公尺。 設計蔽率 : 35.98% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積 : 17,229.21 平方公尺。 設計容積面積 : 8,779.28 平方公尺。 設計容積率 : 360%(含獎勵容積) ≤ 360% [240%*(1+5%+15%+30%)](允建上限)。</p> <p>(四) 容積移轉獎勵 : 1,755.85 平方公尺(30%) 開放空間獎勵 : 292.64 平方公尺(5%) 整體開發獎勵 : 877.92 平方公尺(15%)</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至四層 : 停車空間。 地下一層 : 防空避難室兼停車空間。 地上一層 : 管委會使用空間、大廳。 地上二至二十一層 : 集合住宅。 屋突一層 : 樓梯間。 屋突二至三層 : 電梯機房、水箱。</p> <p>(六) 停車空間 : 應設汽車 80 輛，實設汽車 122 輛 (自設 42 輛)。 應設機車 80 輛，實設機車 80 輛。 應設自行車 20 輛，實設 20 輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案係依據「變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(第四階段)(市地重劃 D 及 E 單元)書土地使用分區管制要點」第</p>		

15點規定，爰此申請辦理都市設計審議。

六、辦理經過：

(一) 本案前經本府107年5月24日新北府城設字第1070999718號函同意核備。

(二) 本案前經本府107年11月9日新北府城設字第1072169971號函第1次變更設計同意核備。

(三) 本案經設計單位於111年4月25日提送都審報告書到府，錄案提請111年5月13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，據所附資料載：基地位於本市板橋區江翠段143-2、143-3地號等2筆土地，基地面積2,438.69平方公尺，興建地上21層地下4層共80戶之集合住宅，建築物高度78公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，倘經目的事業主管機關確認非位屬重要濕地，則無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

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

3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積移轉申請案件管理系統，查有申請紀錄，前經新北市政府107年4月18日新北府城開字第1070703027號函核准容積移轉，申請移入容積為1,755.85平方公尺(未達接受基地基準容積40%之上限，2,341.14平方公尺)，檢附相關資料供參。

4. 申請建築容積獎勵：

(1) 申請相關建築容積獎勵及容積移轉部分，應計算至小數點下二位，其餘無條件捨去，請修正。

(2) 北側申請開放空間獎勵部分，本次變更景觀增加土丘(景觀剖面圖B剖)，降低開放性及可及性，請依原核備內容設置。另剖面圖與景觀配置圖不一致，請修正。

5. 申請屋脊裝飾物部分：

(1)屋脊裝飾物結構由鋼結構變更為 RC 部分，前經 109 年 1 月 10 日本市 109 年度第 1 次大會專案報告，依 108 年 12 月 2 日市府工務局第 104 次「建照預審委員會」會議決議辦理。

(2)建築總樓層高度變更部分，應敘明理由，倘係依建管規定計入建築物高度及符合新北市建照業務工作手冊規定，則無涉及屋脊裝飾物放寬。

6. 管委會使用空間不得兼作走道使用及以半戶外空間設置，本次變更未符合規定，請依建管規定檢討並計入容積。

7. 本次變更相關綠化面積、基地保水及透水面積等事項，請以不低於原核准面積設置。

8. 景觀及照明配置部分：

(1)本案南側本次變更擴大水景面積，及增加矮牆並沿開放空間側設置實體圍牆，考量對開放空間品質壓縮，及水景後續之使用管理維護，矮牆及水景請以原核備內容及位置設置，或取消水景及矮牆。

(2)2 樓露台面積調整，報告書未檢附變更後之二分之一面積以上之綠能設施或設備設置檢討，請修正。

(3)基地高程排水圖請補充東側地界串連步道及鄰地高程，應與鄰地順平處理。

(4)屋頂層景觀剖面圖，部分地被覆土深度不足，請修正。

(5)照明計畫部分，請詳實標示燈具種類及數量，開放空間範圍應以安全照明高燈設置，且數量不得低於原核備內容。開放空間範圍請取消設置投射燈，以避免造成眩光。

9. 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)請檢附標示法令適用日之建造執照附表，請修正。

(3)報告書變更說明編號請標註於變更處，抽換底圖請標註底圖頁碼，請修正。

(4)4-7 基地周邊環境現況照片，請補充現況工程進度，請修正。

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。

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. 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 5 月 27 日前辦理核備事宜。

(四) 本案經設計單位於 111 年 5 月 27 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 111 年 7 月 20 日新北府城設字第 1111000380 號函先行同意核備在案。

七、以上提請 111 年 8 月 12 日本市 111 年度第 13 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。

設計審議。

七、辦理經過：

- (一) 本案前經本府於106年8月21日新北府城設字第1061563114函同意核備在案。
- (二) 本案經設計單位於111年5月6日提送都審報告書到府，錄案提請111年6月2日專案小組審查，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。
 1. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市土城區運校段7、11、12、16、57、58、沛陂段754-3地號等7筆土地，基地面積2,047.28平方公尺，興建1幢1棟地上15層地下4層共96戶之一般零售業、集合住宅，建築物高度49.99公尺，倘場址非位屬重要濕地，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，無須實施環境影響評估。
 2. 本府交通局意見(書面)：本次變更本局原則同意。
 3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，討論案第1案於108年3月19日新北府城開字第1080432376號函核准容積移轉，得移入接受基地本市土城區運校段7、11、12、16、57、58地號、沛陂段754-3地號等7筆土地(面積共計2,047.28平方公尺)之容積為1,228.36平方公尺，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限(1,637.82平方公尺，位於都市更新地區)。
 4. 本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：經查該案報告內容無涉本科應提請修正部分，另是日會議擬不派員與會。
 5. 地上1層平面鋪面變更部份，因目前設計鋪面之型式語彙區分內外空間，請維持鋪面的統一性。另考量以人為本的通行空間，請維持人行道鋪面空間的齊一性，並請加強開放空間安全警示。
 6. 請以剖面圖標示車道與人行道高程以順平方式處理。
 7. 屋頂層避雷針部分，請逕依建管及建築技術規則規定辦理。
 8. 屋頂層透空框架，請刪除。
 9. 報告書部分：
 - (1)請補充第一階段容移核准函。

	<p>(2)地上1層鋪面圖例名稱部份標示不清，請修正。</p> <p>(3)地上1層景觀立燈設置數量與圖面不符，請修正。</p> <p>(4)地上15層剖面位置不詳，請標示。</p> <p>(5)屋頂層植栽類型圖例及數量缺漏，請標示。</p> <p>(6)屋頂層剖面圖（a-a' 向及b-b' 向）與圖面不符，請修正。</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。</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.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6月16日前辦理核備事宜。</p> <p>(三) 本案經設計單位於111年6月15日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於111年7月20日新北府城設字第1111120147號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請111年8月12日本市111年度第13次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	聲寶土城區大安段 742-2、744 地號等 2 筆土地店舖及集合住宅新建工程	案號	報告案第八案
說明	<p>一、申請位置：土城區大安段742-2、744地號等2筆土地。</p> <p>二、設計單位：李祖原建築師事務所 建築師：黃文旭</p> <p>三、申請單位：聲寶股份有限公司 負責人：王明宗</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(法定建蔽率50%、法定容積率240%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上12層、地下4層，鋼筋混凝土構造，共121戶。</p> <p>(二)建築基地面積 : 2,667.38平方公尺。</p> <p> 設計建築面積 : 1,206.98平方公尺。</p> <p> 設計建蔽率 : 45.25% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積 : 16,949.08平方公尺。</p> <p> 設計容積面積 : 8,240.92平方公尺。</p> <p> 設計容積率 : 308.95%(含容積獎勵) ≤ 309% [240%*(1+19.73%+6%+3%)] (允建上限)。</p> <p>(四)容積移轉面積 : 1,263.03平方公尺。(19.73%)</p> <p> 智慧建築獎勵 : 384.1平方公尺。(6%)</p> <p> 綠建築獎勵 : 192.05平方公尺。(3%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p> 地下二至地下四層 : 停車空間。</p> <p> 地下一層 : 防空避難室兼停車空間。</p> <p> 地上一層 : 餐飲場所 (B-3)、店舖 (G-3)、梯廳、樓 電梯間、管委會空間。</p> <p> 地上二層 : 餐飲場所 (B-3)、宿舍安養 (H-1)、管委會 空間。</p> <p> 地上三層 : 管委會使用空間。</p> <p> 地上四層至十二層 : 集合住宅 (H-2)。</p> <p> 屋突一層 : 樓電梯間、機房。</p> <p> 屋突二層 : 樓梯間、機房。</p> <p> 屋突三層 : 樓梯間、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車85輛，實設汽車118輛。(自設33輛)</p> <p> 應設機車121輛，實設機車121輛。</p> <p> 應設自行車55輛，實設自行車55輛。</p>		

(七)餘詳報告書。

六、法令依據：

本案依據「都市計畫法新北市施行細則」第45條第6款規定及「擬定土城都市計畫(大安段742地號等4筆土地)細部計畫書」土地使用管制要點第12點：「本計畫區應先經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過後方得申請建造執照。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一) 本案經設計單位於110年12月24日提送都審報告書到府，錄案提請111年1月17日專案小組審查，決議如下：因本次會議出席委員人數不足，故採諮詢案辦理，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

1. 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：基地位於本市土城區大安段742-2、744地號等2筆土地，基地面積2,667.38平方公尺，場址非位屬山坡地、重要濕地，興建1幢1棟地上12層地下4層建築物共121戶之店鋪、餐飲場所、宿舍安養、集合住宅，建築物高度46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24、25、26條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

2. 本府交通局意見(書面)：

(1) 本案已達建築物交通影響評估準則提送交評門檻。

(2) 本案汽車停車位，惟基地停車位之檢討除須符合建技規則外，尚需滿足本案開發衍生之實際停車需求，故請補充說明並詳實評估所設停車位是否滿足所衍生停車需求，倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

(3) 請說明店鋪臨停空間規劃，包括臨停車輛(汽機車)規劃(包括動線、停靠區)，另請確實將基地臨停內部化處理，減少對周邊道路衝擊。

3. 本府衛生局意見(書面)：聲寶土城區大安段742-2、744地號等2筆土地，查其規劃設計均未涉本局權管公益回饋空間及業務範疇，還請卓辦。

4. 本府工務局意見(書面)：

- (1)請補列設計汽機車之檢討，車位不得阻礙避難路徑。
- (2)過樑、陽露臺裝飾板部分請依建照業務手冊及新北市建築物陽臺露臺外緣裝飾性構造物設計原則檢討
- (3)車道(坡道部分)寬度及其斜率、走道之淨寬寬度請標示並依建築技術規則檢討。
- (4)入口設置雨遮請依建築技術規則檢討。
- (5)地下部分距地界之施工距離請釐清。
- (6)建築面積請上色，並請補充空間名稱，有關樓地板、容積面積計算請標示清楚，實設機電設備面積超過部分應回計容積。
- (7)管委空間設置挑空部分請依新北市非住宅建築物樓層高度與夾層或挑空設計施工及管理要點檢討。
- (8)店鋪設置於2層是否符合土管規定。
- (9)法定空地設置陽台部分請設置欄杆。

5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案前經本府110年5月4日新北府城開字第1100805270號函核准容積移轉，得移入接受基地位於本市土城區大安段742-2、744地號等2筆土地(面積共計2,667.38平方公尺，住宅區)之容積為1,263.03平方公尺(未達評定可移入容積量接受基地基準容積之21%：接受基地連接道路寬度15公尺/臨路條件15%+接受基地內部條件6%+接受基地外部環境改善項目0%，1,344.35平方公尺；未達接受基地基準容積30%之上限1,920.51平方公尺，非屬法定山坡地範圍)。

6. 本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：

(1)經查本案範圍係屬108年5月13日核定實施「擬定土城都市計畫(大安段742地號等4筆土地)細部計畫」案範圍內，應依該案土地使用分區管制要點內容核實檢討，說明如下：

(A)土管要點第7點第2項：「應依都市計畫工業區檢討變更審議規範之規定，計算計畫區內車輛預估數20%之停車需求，於公園用地規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。」，爰請申請單位釐清本案車輛預估數檢討後是否符合上開規定。

(B)土管要點第7點第3項：「本計畫區內應留設復康巴士停車及上下巴士所需空間，避免以臨時停車方式上下車。」，請申請單位於「聲寶土城區大安段742-2、744地號等2筆土地集合住宅

新建工程」案都審報告書補充相關規劃內容說明。

(C)土管要點第8點第1項(略以)：「為塑造良好人行空間，住宅區除臨公園用地側外，應自地界線及道路境界線退縮至少5公尺建築，...」及細部計畫書伍、實質發展計畫六、開放空間計畫(略以)：「計畫區自...基地線建築退縮至少5公尺作為帶狀開放空間，可串聯北側承安公園、基地留設之廣場式開放空間，及計畫區南側之公園用地。」，爰請申請單位釐清「聲寶土城區大安段742-2、744地號等2筆土地集合住宅新建工程」案都審報告書第6-1、6-2頁設置圍牆、欄杆、景觀水池等設施是否影響上開人行空間串聯之規劃原意。

(D)土管要點第8點第4項：「主要路口處應設置導引指標，方便區內高齡者獲得清楚易懂之資訊。」，請申請單位於都審報告書補充相關規劃內容說明。

(2)有關本案申請黃金級綠建築及黃金級智慧建築容積獎勵一節，請申請單位應與新北市政府簽訂協議書。

(3)另查本案前經聲寶股份有限公司107年9月10日與新北市政府簽訂都市計畫協議書在案，依協議書第九條：「乙方如將土地或建築物所有權移轉時，於完成本協議書第三條至第七條規定之內容前，應負有使該受讓人另行與甲方簽訂本協議書之義務，若因乙方未履行該義務而致受讓人損失部分，乙方應負全部責任。」，故本案尚有上開情事，請申請單位依協議書規定辦理。

7. 本案係工業區個案變更案件，依本計畫區土地使用分區管制要點第7點第2款規定，應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定，於公園用地設置計畫區內車輛預估數20%之停車需求，作為公共停車場並捐贈予本府部分，經查本案全區整體規劃前於「聲寶股份有限公司土城區大安段742-4、744-2、768地號等3筆土地公園及停車場新建工程」都市設計審議就全計畫區車輛預估數量進行多次討論，申請單位當時係以大面積住宅單位計算未來預估車位輛，與當地使用需求尚有落差，歷次會議討論係為本府權益，避免規劃地下停車場數量不足，建議應增加車位數或增加開挖樓層，後於新北市都市設計及土地使用開發許可審議會109年6月12日109年度第6次大會討論尊重申設單位所提規劃，並決議本計畫區之住宅區未來開發，其汽車停車位不得超過280輛，機車停車位不得超過285輛，目

前住宅區合計規劃以大幅超過上開大會決議上限，請修正本案規劃或另以專章檢討續提討論。

8. 有關本案另與本府經濟發展局簽訂老人住宅興建營運計畫協議書相關事項部分，因無涉及都市設計審議事項，請申請單位後續與本府經濟發展局自行釐清。

9. 法規檢討部分：

(1) 經查無本案建造執照掛件資料，故有關法規檢討部分應依110年1月14日頒布之「新北市都市設計審議原則」規定，本案檢討錯誤，請更正相關法規檢討內容。

(2) 本案請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」檢討其管理維護費用，目前檢討有誤請修正。

(3) 本案汽、機車檢討請依「新北市都市設計審議原則」、「擬定土城都市計畫(大安段742地號等4筆土)細部計畫書」土地使用管制要點及建管規定詳實檢討且符合規定。

10. 公共開放空間系統：

(1) 依據「擬定土城都市計畫(大安段742地號等4筆土)細部計畫書」，本案需集中留設法定空地至少200平方公尺(以下簡稱廣場式開放空間)部分，請依下列意見修正：

(A) 本案依「擬定土城都市計畫(大安段742地號等4筆土)細部計畫書」需留設廣場式開放空間部分，依上開都市計畫書開發後區內交通系統示意圖(圖19)，本案於街角處留設之廣場式開放空間品質應不得低於示意圖內容，請修正。

(B) 承上，廣場式開放空間請加強景觀植栽及街道家具設計，提供地面層充足之活動空間。

(C) 請考量民眾於街角廣場式開放空間停等紅綠燈時有足夠喬木遮陰，故請適當增加喬木。

(2) 依據「擬定土城都市計畫(大安段742地號等4筆土)細部計畫書」，本案需自地界線及道路境界線退縮至少5公尺建築部分，請依下列意見修正：

(A) 有關本案公有人行道喬木設置請整併規劃，應自建築線起先留設喬木樹穴後再留設硬鋪面，另有關12公尺計畫道路側請連續設置喬木，避免增加第2處破口形成迎賓車道，請於基地內化處理接送空間。

(B) 承上，本基地與鄰地(大安段742-3、744-1地號)地界線處依都市計畫規定留有退縮5公尺建築之開放空間，目前本基地係規劃綠帶及圍欄阻礙開放空間串連，請依都市計畫原意留設開放空間串連兩處基地，並取消設置阻隔物。

(C) 本案依前開規定留設退縮5公尺建築部分，其範圍內不得設置水池阻隔沿街通行使用，請以硬鋪面設置為主。

(3) 請補充標示本案地下室排風管道設置位置，且其排風方向不得面對人行空間。

(4) 開放空間及公用設施應考量老人之使用需求設計，請補充檢討。

11. 停車動線設計原則：

(1) 本案依土地使用分區管制要點第7點規定，於基地內部留設復康巴士停車及上下巴士所需空間部分，請與車道出入口整併留設，將復康巴士停設位置內化處理，避免以臨時停車方式上下車。

(2) 承上，為考量本計畫區車道破口設置過多及規劃位置過近，易造成行車危險，建議本案車道位置往西北側調整避免與鄰地(大安段742-3、744-1地號)過近。

(3) 因停車總數量大於50部，考量人行動線使用安全，汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍、騎樓或開放空間獎勵範圍之間應設置6公尺緩衝平地空間，並於配置圖上標示檢討範圍。

(4) 有關車道穿越之人行空間，其鋪面應為防滑材質，其高程與鋪面型式應與相鄰人行空間一致，且順平無高差。

(5) 本案設置無障礙停車位位置部分，請考量無障礙人士使用之便利性及安全性設置於鄰近垂直動線處，且其動線以不跨越車道為原則規劃。

12. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格事項：

(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，續提小組討論。

(2) 本案設置裝飾柱及格柵部分，請逕依建管規定辦理。

13. 報告書部分：

(1) 報告書第8章附件檢附資料部分，請依本府城鄉發展局公告範本

製作。

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

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

(4)本案涉及建管法令部分請依建管規定檢討，相關圖說請移除。

(5)報告書圖說比例有誤，請修正。

(6)燈具配置圖請載明本案設置各種燈具之數量。

(7)報告書法規文字有疏漏及錯字，請修正。

(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。

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.有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第48條申請3%綠建築容積獎勵、6%智慧建築容積獎勵部分，請申請人於建造執照前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則第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。

17.以上內容申請單位得先據以修正圖說。

18.以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於111年2月9日前辦理續審事宜。

(二)本案經設計單位於111年2月9日提送都審報告書到府，錄案提請111年3月7日專案小組審查，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

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

2.本府交通局意見(書面):交通影響評估請依本局111年1月26日意見修正。

3.本府衛生局意見(書面):查其規劃設計均未涉本局權管公益回饋空

間及業務範疇，還請卓辦。

4. 本府工務局意見(書面):

- (1)前次意見1至9點未見說明修正，請檢討。
- (2)關於屋脊裝飾物提審放寬檢討中，有關「遮牆面積、透空立體架構」檢討，似非屬屋脊裝飾物(屋脊裝飾物及透空遮牆、透空立體架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)，對於遮牆面積、透空立體架構是否得提審放寬，因涉都審規定，尚請都審主管機關確認。
- (3)空調室外機設置處是否併入陽台檢討。
- (4)出入口雨遮請依規定檢討。
- (5)請檢討逃生之步行距離及重複步行距離。
- (6)請於1層平面圖套繪開挖範圍。

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查詢管理系統，前經新北市政府110年5月4日新北府城開字第1100805270號函核准容積移轉，得移入接受基地容積為1,263.03平方公尺(非屬法定山坡地範圍)。

6. 本案係工業區個案變更案件，依本計畫區土地使用分區管制要點第7點第2款規定，應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定，於公園用地設置計畫區內車輛預估數20%之停車需求，作為公共停車場並捐贈予本府部分說明如下：

- (1)有關本案依照「新北市都市計畫工業區變更審議原則」第7點第1款：「由本府交通主管機關於認定會議階段評估計畫區周邊之停車供需情況，確認是否實質興闢停車場。」部分，本府城鄉發展局於111年2月25日新北城審字第111030773號函說明二(略以)：「經查貴公司申請旨案部分公共停車空間依新北市都市計畫工業區變更審議原則第7點規定改以代金方式繳納一案，業經新北市政府交通局原則同意(詳附件)...」改以繳納代金方式辦理。
- (2)承上，有關本府交通局111年2月17日新北交規字第1110241466號同意部分車位(16輛汽車及23輛機車)以繳納代金辦理，後續請依行政程序辦理。

7. 依據都市計畫書及與本府經濟發展局協議書之規定，有關本案作為老人住宅使用比例及未來使用部分經本府經發局會上表示其建築計畫符合協議書規定，因無涉及都市設計審議事項，請申請單位後

續與本府經濟發展局辦理相關事宜。

8. 有關本案飲食店樓地板面積超過300平方公尺，請依「都市計畫法新北市施行細則」第15條規定送本府建築主管機關審查，並符合相關都市計畫規定。
9. 本基地與鄰地(大安段742-3、744-1地號)地界線處依都市計畫規定留有退縮5公尺建築之開放空間，目前以連續灌木植栽設置導致開放空間可及性較低，請增加人行動線穿越動線加強可及性。
10. 請調整街角開放空間之喬木位置，以確保廣場之開放性。
11. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格事項：
 - (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) 本案設置裝飾柱及格柵部分，請依建管規定辦理。
 - (3) 本案景觀透視於建築物陽台規劃大量喬木設計，惟查各層平面圖無相關說明，另有關地上2層及地上3層陽台及露臺檢討有誤請修正，並依建管規定辦理。
12. 為避免本案車道破口寬度行駛軌跡過大造成行人使用危險，建築線處車道出入口兩側請以植栽區劃人車界面。
13. 考量以人為本之通行空間，車道鋪面請延續人行空間鋪面設計。
14. 報告書部分：
 - (1) 本案說明第1次專案小組開會日期有誤，請修正。
 - (2) 報告書各頁面地面一層配置圖不一致，請釐清後修正。
 - (3) 請完整檢附本案建築線指示圖相關資料。
 - (4) 本案地面配置已作調整，請更新消防救災計畫書圖。
 - (5) 報告書第8章附件公寓大廈管理規約檢討有誤，請依本府城鄉發展局公告範本製作。
 - (6) 承上，公寓大廈管理規約應包括下列管理維護事項：基地內鄰棟間隔、法定退縮、開放空間、建築物夜間照明、圍牆、景觀植栽及垃圾車暫停位等管理維護方式。另有關本案依新北市都市設計審議原則規定設置之社區使用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。
 - (7) 本案涉及建管法令部分請依建管規定檢討，相關圖說請移除。

	<p>15.請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。</p> <p>16.相關單位意見請酌參。</p> <p>17.有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第48條申請3%綠建築容積獎勵、6%智慧建築容積獎勵部分，請申請人於建造執照前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則第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。</p> <p>18.以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>19.以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於111年3月21日前辦理核備事宜。</p> <p>(三) 本案經設計單位於111年3月21日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於111年7月28日新北府城設字第1110533645號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請111年8月12日本市111年度第13次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

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。

七、辦理經過：

(一)本案設計單位於 111 年 2 月 25 日函送都審報告書到府。提請 111 年 3 月 16 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) 考量本案設有店舖，其顧客、員工及卸貨臨停等需求確實內部化處理，訪客停車位亦同，仍請補說明分析所提供汽、機車位是否能滿足停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

(2) 請依身心障礙者權益保障相關規定檢討本基地無障礙汽機車位之設置數量，並應臨近梯廳避免穿越車道設置。

2. 本府工務局意見(書面)：

(1) 土管細則檢討內容請詳述說明並列計算式。

(2) 土管 4 公尺退縮範圍得否設置欄杆。

(3) 竹林路 606 巷是否開闢完成，其沿街式開放空間有效校係數計算範圍請釐清。

3. 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：基地位於本市林口區佳林段 84 地號 1 筆土地，基地面積 6,248.24 平方公尺，興建 4 幢 13 棟地上 14 層地下 3 層共 208 戶之集合住宅、日用品零售，建築物高度 46.65 公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

(1) 本案請依都市計畫法新北市施行細則第 37 條、44 條、47 條規定分別核實檢討開挖綠、屋頂綠化及容積上限，並請貴科依權責檢核。

(2) 本案依林口土管第 53 點檢討基地綠化比例請依市府 108 年 7 月 24 日函及 108 年 1 月 28 日函辦理。

5. 建築基地綜合設計：

(1) 有關部分廣場及沿街式開放空間位於竹林路 582 巷側規劃，查目前計畫道路上設有管制門阻絕通行，故不具開放與可及性，請取消該部分開放空間獎勵。另經申設單位會上說明未來將足寬開闢計畫道路，請補附相關文件以確保供公眾通行使用，並續提討論。

(2) 承上，本案鄰接 20 公尺寬計畫道路側規劃廣場式開放空間部分，不符合「新北市都市設計審議原則」規定有效獎勵深度應在 10 公尺以下及「建築技術規則」建築設計施工編第 15 章第 283 條規定任一邊之最小淨寬度在 6 公尺以上者，且廣場式開放空間規劃於 A+B 棟與 C 棟之間無法有效串連沿街開放空間，故請取消獎勵相關面積檢討請重新核算或將 C 棟建築物向東移設，確保開放空間完整留設及對外開放之公益性，有效串連 20 公尺及 8 公尺計畫道路後，續提討論。

(3) 綜上所述，另有關於本案鄰接文化一路二段規劃 363.58 平方公尺廣場式開放空間部分，應考量連通性及提供商業活動使用動線規劃，故請將 A 棟建築物與地界線之間增加至少 2.5 公尺寬硬鋪面退縮供人行穿越使用，取消欄杆阻隔並加強開放性後，續提討論。

6. 專章檢討：

(1) 經查基地西南側設置臨時性維護欄杆所鄰接道路尚未未開闢，現況系雜亂之樹叢，為確保全區開放空間可及性、連續性及開放性，請協助開闢計畫道路，確保通行使用並取消設置臨時性維護欄杆。

(2) 本案依「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)書」土地使用分區管制要點第 53 點規定，申請建築時應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，並至少留設 2 公尺以上人供作人行步道使用，請依規定於退縮 4 公尺範圍內留設至少 2 公

尺以上人行步道。

(3) 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。

(4) 本案設置廣告招牌部分，請逕依建管規定設置。

7. 開放空間系統：

(1) 開放空間退縮合計達 6 公尺以上，請規劃雙排喬木。

(2) 本案請補充地界線與鄰地之高程剖面圖。

(3) 本案車道出入口兩側，請考量以人為本通行空間，請調整植栽配置使人行動線串聯。

8. 交通運輸系統配置事項：

(1) 本案依「新北市都市設計審議原則」說明留設 5 輛社區使用車位部分，請於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) 本案車道處入口部分，配置圖請補充標示平地緩衝空間範圍，確保符合「新北市都市設計審議原則」規定。

(3) 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，請檢附相關圖說並標示相鄰高程。

9. 本案「陽台(法定空地)」及格柵部分，請逕依建管規定辦理。

10. 開門範圍不得位於退縮開放空間及防救災間隔內，請修正並確保各處地界線 1.5 公尺範圍內無設置固定式構造物。

11. 基地西南側地上一層規劃品零售業、事務所及工商服務業部分，內部空間請合理規劃設置。

12. 報告書部分：

(1) 公寓大廈管理規約應包括下列管理維護事項：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。

(2) 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請

依會議一件疑並修正後重新核算。

- (3) 報告書第 7 章請補充相關配置圖其樓層數。
- (4) 面積計算表與提案單檢討獎勵不一致，請釐清後修正。
- (5) 請詳細標示本案鄰地高程。
- (6) 請刪除一樓及立面之廣告招牌物 LOGO 示意圖，請修正。

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

14. 相關單位意見請酌參。

15. 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。

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 3 月 30 日前辦理續審事宜。

(二) 設計單位於 111 年 3 月 30 日已送報告書至府，以上提請 111 年 5 月 11 日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 建築基地綜合設計：

(1) 有關部分廣場及沿街式開放空間位於竹林路 582 巷側規劃，查現況計畫道路上設有管制門阻絕通行，故不具開放與可及性，請申設單位說明目前計畫道路開闢之辦理情形，有關道路興闢計畫後續，請提送新建工程處之內容作一致性處理，並依規定辦理。

(2) 本案 A、B 棟建築物住宅主要出入位置應扣除有效獎勵面積（住宅主要出入口扣除 1.5 公尺寬度），請修正後重新核算開放空間獎勵及有效面積檢討。

- (3) 為加強基地東西向動線串聯順暢，請配合調整植栽規劃。
- (4) 基地南側連結 8 公尺寬計畫道路部分，請移設喬木以利未來開放空間串聯及順平規劃。
- (5) 街道家具請垂直於人行動線規劃。
- (6) 本案請清楚標示各區高程並確保與鄰地順平無高差。

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

3. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格事項：

- (1) 請說明本案地上二層設置部分透空遮陽板之規劃。
- (2) 本案地上二層設置格柵部分，請取消設置。
- (3) 本案設置透空遮陽板及裝飾柱部分，請逕依建管規定辦理。

4. 有關本案規劃無遮簷人行道部分，除依相關法令規定之外，請依「新北市都市設計審議原則」人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於 4% 為原則。

5. 依「新北市都市設計審議原則」留設景觀及救災間隔部分，不得設置花台請與鄰地順平處理。

6. 本案 E 棟露台請補充檢討 1/2 綠化檢討。

7. 考量使用安全本案屋頂綠化緊靠女兒牆設置部分，請留設緩衝距離。

8. 報告書部分：

- (1) 公寓大廈管理規約應包括下列管理維護事項：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。
- (2) 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請依會議意見一併修正後重新核算。
- (3) 報告書部分列印模糊，請重新列印清晰之圖面。

	<p>9. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。</p> <p>10. 相關單位意見請酌參。</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. 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 5 月 25 日前辦理核備事宜。</p> <p>(三) 本案經設計單位於 111 年 6 月 8 日、111 年 6 月 28 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 111 年 7 月 29 日新北府城設字第 1111073545 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 111 年 8 月 12 日本市第 111 年度第 13 次大會報告。</p>
<p>作業 單位 意見</p>	<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>
<p>決 議</p>	<p>洽悉。</p>