檔　　號:
保存年限:

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

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國115年11月10日
發文字號：新北府城設字第1152195353號
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本府115年10月30日上午召開「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」之115年度第10次大會會議紀錄，請查照。

說明：

一、依據本府115年10月28日新北府城設字第1152112655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5項規定，本次審議均屬都市更新之案件，請申請單位依「新北市都市更新案件審查作業要點」規定之作業期限辦理。

三、本次會議紀錄請至本府城鄉發展局網站(https://www.planning.ntpc.gov.tw)>熱門服務>各項文件下載>類別「都設大會歷次會議紀錄」下載。

四、倘對本次會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請於文到5日內提出書面意見，逾期視同無意見。

正本：黃主任委員國峰、周副主任委員繼祖、賀委員士廉、蘇委員瑛敏、廖委員國誠、洪委員廸光、李委員淑鈴、曾委員光宗、林委員秀芬、古委員禮淳、李委員麗

雪、鍾委員九如、董委員娟鳴、林委員欣蘋、湯委員潔新、黃委員宏順、李委員泰陽、高委員文婷、江委員明宜、孟委員繁宏、李委員芝瑜、林委員炳勳、朱委員建全、臺北市政府捷運工程局、新北市政府環境保護局、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府教育局、新北市政府體育局、新北市政府捷運工程局、新北市政府都市更新處、新北市政府高齡長期照顧處、新北市政府綠美化環境景觀處、新北市新店區公所、華固建設股份有限公司、潘冀聯合建築師事務所

副本：社團法人新北市建築師公會、新北市不動產建築開發商業同業公會、台灣電力股份有限公司、新北市政府城鄉發展局都市計畫科、新北市政府城鄉發展局計畫審議科、新北市政府城鄉發展局開發管理科、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 電子公文交換章 2026/11/10 17:26:20

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

副本

檔　　號：
保存年限：

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

220242
新北市板橋區中山路1段161號11樓
受文者：新北市都市設計及土地使用開發許可審議會

發文日期：中華民國115年11月10日
發文字號：新北府城設字第1152195353號
速別：
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：有關本府115年10月30日上午召開「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」之115年度第10次大會會議紀錄，請查照。

說明：

一、依據本府115年10月28日新北府城設字第1152112655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5項規定，本次審議均屬都市更新之案件，請申請單位依「新北市都市更新案件審查作業要點」規定之作業期限辦理。

訂

三、本次會議紀錄請至本府城鄉發展局網站(https://www.planning.ntpc.gov.tw)>熱門服務>各項文件下載>類別「都設大會歷次會議紀錄」下載。

線

四、倘對本次會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請於文到5日內提出書面意見，逾期視同無意見。

正本：黃主任委員國峰、周副主任委員繼祖、賀委員士麃、蘇委員瑛敏、廖委員國誠、洪委員廸光、李委員淑鈴、曾委員光宗、林委員秀芬、古委員禮淳、李委員麗雪、鍾委員九如、董委員娟鳴、林委員欣蘋、湯委員潔新、黃委員宏順、李委員泰陽、高委員文婷、江委員明宜、孟委員繁宏、李委員芝瑜、林委員炳勳、朱委員建全、臺北市政府捷運工程局、新北市政府環境保護局、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府教育局、新北市政府體育局、新北市政府捷運工程局、新北市政府都市更新處、新北市政府高齡長期照顧處、新

北市政府綠美化環境景觀處、新北市新店區公所、華固建設股份有限公司、潘冀聯合建築師事務所

副本：社團法人新北市建築師公會、新北市不動產建築開發商業同業公會、台灣電力股份有限公司、新北市政府城鄉發展局都市計畫科、新北市政府城鄉發展局計畫審議科、新北市政府城鄉發展局開發管理科、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

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
115年度第10次大會會議紀錄

一、 時間：115年10月30日(星期五)上午9時30分。

二、 地點：本府28樓西側都委會會議室。

三、 主持人：黃主任委員國峰。

四、 紀錄彙整：蔡翔宇。

五、 出席委員及列席單位：如簽到簿。

六、 主席致詞。

七、 宣讀上次會議紀錄。

決議：確認通過。

八、 作業單位工作報告。

九、 審議事項：

(一)討論案：

1. 華固建設新店區寶元段227地號等40筆土地集合住宅、辦公室、公共化幼兒園、公共托老中心及運動中心新建工程。
2. 華固建設新店區寶元段210地號等4筆土地公園用地及集合住宅新建工程。
3. 華固建設新店區寶元段337-1地號等10筆土地服務辦公室新建工程。

十、 散會：下午12時整。

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會115年度第10次會議簽到冊

日期	中華民國115年10月30日（星期五）上午9時30分
地點	新北市政府28樓西側都委會會議室

主任委員				
副主任委員				
出席委員	賀委員士廉		蘇委員瑛敏	
	廖委員國誠		洪委員廸光	
	李委員淑鈴		曾委員光宗	
	林委員秀芬		古委員禮淳	
	李委員麗雪		鍾委員九如	
	董委員娟鳴		林委員欣蘋	
	湯委員潔新		黃委員宏順	
	李委員泰陽		高委員文婷	
	江委員明宜		孟委員繁宏	
	李委員芝瑜		林委員炳勳	
	朱委員建全			

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會115年度第10次會議

列席單位　簽到冊

壹、時間：中華民國115年10月30日(星期五）上午9時30分

貳、地點：新北市政府28樓西側都委會會議室

參、出席單位/人員：

單　位	職稱/科室	簽 名 處
新北市政府工務局		
新北市政府交通局	綜規科	楊雅捷
新北市政府環境保護局		
臺北市政府捷運工程局	土建處	林[illegible]
	二工處	周世煌　世曦 林[illegible]
新北市政府教育局	幼教科	林[illegible]
	暫假人員	
新北市政府體育局	代理科長	江榮晟
		洪嬉萱
新北市政府捷運工程局	綜規科	蔡[illegible]
	助理員	
新北市政府都市更新處	股長	陳[illegible]
		林[illegible]
新北市政府 高齡長期照顧處	行政督導	吳佳璇

單　位	職稱/科室	簽 名 處
新北市政府 綠美化環境景觀處		
新北市新店區公所		
華固建設股份有限公司		尚嘉昇
潘冀聯合建築師事務所		陳信穎 [illegible] 翁得[illegible]
		曾詩芸 周青非 翁嘉[illegible]
新北市政府城鄉發展局		
		吳敏[illegible]
		李如晴 蔡[illegible]
		謝瑞婷 林[illegible] 賴[illegible]
		李曉萍 蔡翔宇 [illegible]
		魏[illegible] 劉芷妤 謝煜[illegible]
		蔡[illegible]

案由	**華固建設新店區寶元段227地號等40筆土地集合住宅、作業廠房及服務辦公室、公共化幼兒園、公共托老中心及區運中心新建工程**	案號	討論案 第一案

一、申請位置：新店區寶元段227地號等40筆土地。

二、設計單位：潘冀聯合建築師事務所　　建築師：鄭榮裕、楊天闐。

三、申請單位：華固建設股份有限公司　　負責人：鍾榮昌。

四、土地使用分區：第一種特定專用區(建蔽率55%，容積率300%)。

第三種特定專用區(建蔽率55%，容積率288%)。

五、廣場用地設計概要：建築基地面積1,394.7平方公尺。

六、綠地用地設計概要：建築基地面積1,502.8平方公尺。

七、第三種特定專用區(A~F棟)設計概要：

(一)設計內容：地上33層，地下5層，鋼骨構造，共1,344戶。

(二)建築基地面積　　：19,915.72平方公尺。

設計建築面積　　：8,145.35平方公尺。

設計建蔽率　　：40.9%≦55%。

(三)總樓地板面積　　：191,453.09平方公尺。

設計容積面積　　：94,639.44平方公尺。

設計容積率　　：475.2%≦475.2%(含獎勵面積)

(1+50)*316.8%

(四)都更二箭加給容積：基準容積288%+10%=316.8%

(五)都更容積獎勵：31,546.5平方公尺(50%)

(六)新建A~F棟建築各層用途如下：

地下二層至五層　　：停車空間、機房。

地下一層　　：防空避難室兼停車空間、機房。

YRFIVYUAHB

地上一層　　：大廳、店鋪、管委會空間。

地上二層至四層　　：公益設施、集合住宅。

地上五層至三十三層　：集合住宅。

屋突一至三層　　:水箱、機房。

(七)停車空間：

應設汽車1,354輛，實設1,399輛(自設45輛)。

應設機車1,357輛，實設1,359輛(自設2輛)。

應設自行車205輛，實設205輛。

(八)餘詳報告書。

八、第一種特定專用區(D棟)設計概要：

(一)設計內容：地上21層，地下5層，鋼骨構造，共42戶。

(二)建築基地面積　　：4,533.56平方公尺。

設計建築面積　　：2,412.73平方公尺。

設計建蔽率　　：53.22%≦55%。

(三)總樓地板面積　　：45,894.81平方公尺。

設計容積面積　　：22,440.52平方公尺。

設計容積率　　：494.99%≦495%(含獎勵面積)

(1+50)*330%

(四)都更二箭加給容積：基準容積300%+10%=330%

(五)都更容積獎勵：7,480.36平方公尺(50%)

(六)新建D棟建築各層用途如下：

地下三層至五層　　：停車空間、機房。

地下二層　　：防空避難室兼停車空間、機房。

地下一層　　：泳池區、停車場、防災中心。

地上一層　　：大廳、店鋪。

YRFIVYUAHB

地上二層至七層　　：區運中心。

地上八層至十三層　　：作業廠房。

地上十四層至二十一層　：服務辦公室。

屋突一至三層　　:水箱、機房。

(七)停車空間：

應設汽車156輛，實設242輛(自設86輛)。

應設機車196輛，實設196輛。

應設自行車30輛，實設30輛。

(八)餘詳報告書。

九、法令依據：本案依據「都市計畫法新北市施行細則」第45條及「擬定新店都市計畫（配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫）（更新單元2）細部計畫」土地使用分區管制要點第6點規定：「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依『新北市都市設計審議原則』審議通過後始得發照建築。」，爰此申請辦理都市設計審議。

十、辦理經過：

(一)本案設計單位於110年6月2日函送都審報告書到府，提請112年2月22日第1次都市更新及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。

1、本案都市計畫及細部計畫尚未完成公告程序，故本次涉及都市設計審議部分採諮詢案方式辦理，後續俟都市計畫發布實施後，再依程序辦理都市設計審議。

2、依「劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案」更新計畫規定檢討有關牆面線指定、架空走廊留設與露臺集中留設方向等相關事項，請申設單位說明並釐清。

3、特定專用區(一)部分：

(1)本案計畫區第一種特定專用區於細部計畫以供科技業的服務業、生產者服務業、科技產業及相關行業所需之相關辦公、研發、教育、訓練、技術性諮詢與服務事業為主，惟目前規劃建築物用途皆為一般事務所(G-2)，均無生產使用是否符合都市計畫土地使用發展定位，請洽都市計畫及都市更新主管機關確認。

(2)本案位於特定專用區(一)應作為產業使用為主，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

新北市政府城鄉發展局
YRFIVYUAHB

絕新增案例，嚴格管理的作法與方式，為避免此一疑慮，故都市設計審議係就前端設計面預防避免新增，另依「新北市各都市計畫產業專用區及工商綜合區建築物設計及使用審查要點」作非工廠使用者，各設施單元面積除地下室一層、地上一至二層外，每層計入容積之樓地板面積(不含共用使用部分)不得小於300平方公尺且不得隔間。另各棟建築物各層之機電空間、茶水間、管道間、衛生設備及其他相關空間應集中一處於垂直服務核規劃，且應作為公共使用不得約定專用。

(3)另依都市計畫規定特定專用區(一)及(三)一樓及二樓分別訂有特定容許使用百分比之規定，請以圖說方式詳實計算。

4、全區量體配置：

(1)本案都市計畫土地使用分區管制要點有關水岸建築量體配置原則，應依「新北市都市設計審議原則」第6點第3款第2目水岸建築量體配置原則規定檢討，目前自行劃定虛擬界線分區檢討不符合規定，另基地平均寬度計算方式也錯誤，導致本案水岸建築物配置超過規定，因涉及整體開發，請確實依規定檢討，重新調整配置。

(2)另本案屬整體開發配置，故請以完整街廓檢討建築物平均面寬。

(3)依「新北市都市設計審議原則」第4點第2款第1目規定，每1宗基地以設置1處車道出入口為原則。面臨兩條以上道路之建築基地，其地下停車場出入口不得由主要道路進出為原則，地下停車場出入口請整併設置於次要道路進出。

甲、第三種特定專用區(A-F棟)因設置6公尺基地內通路，產生2處破口(共3處)，且其中一處破口由主要22公尺計畫道路進出，請修正。

乙、第一種特定專用區(A-C棟)因個別分照開發，產生3處破口，考量本計畫區之發展以產業辦公為核心，故請整併規劃減少車道破口數量，另車道出口設置於現有巷道(寶中路97巷)，請足寬開闢8公尺現有巷道(寶中路97巷)，並依建管規定完成開闢道路。

5、公共開放空間系統配置：

(1)依「都市計畫法新北市施行細則」第48條規定獎勵與法令義務規定不得重複計算，本案計畫區指定留設開放空間及建築退縮義務緩衝隔離空間與申請都市更新獎勵自建築線退縮淨寬4公尺以上建築及自基地境界線退縮淨寬2公尺以上建築範圍重覆，是否符合都更獎勵申請規定，請洽都市更新主管機關確認。

新北市政府城鄉發展局
YRFIVYUAHB

(2)請以本計畫區說明全區公共開放空間、人行步道、自行車道、交通運輸系統及景觀計畫，而非個別分割說明，以利本計畫區範圍完整討論：

甲、本案計畫區指定留設開放空間示意圖(集中留設6公尺以上自行車道及人行道、指定留設5公尺以上無遮簷人行步道)：皆請留設人行步道、自行車道寬度至少3公尺以上硬鋪面。

乙、本案計畫區指定留設入口意象節點及廣場式開放空間面積至少500平方公尺共2處：目前不符合營造特定專用區入口開闊及廣場劃設之目的，請以設計手法加強東西向入口意象及南北2處節點串聯，並增加硬鋪面範圍。另有關廣場式開放空間面積得否併計本案計畫區指定留設開放空間，請洽都市計畫主管機關確認。

丙、承上，其餘街道轉角請留設完整街角廣場空間。第三種特定專用區(A-F棟)東北側應配合水岸建築物寬度重新檢討後，增加退縮留設完整街角廣場。

丁、有關寶中路97巷及基地內通路臨建築物側，目前未規劃人行步道，請完整留設人行步道寬度至少2.5公尺以上，以利串連開放空間系統。

戊、綜上，皆未明確且未合理規劃銜接行穿線，請套繪行穿線、人行步道、自行車道、路口自行車穿越道及公有人行步道配合整合規劃。

(3)有關全區街廓配置圖說請確實標註全區絕對高程、GL±0基準點、鄰地及道路高程關係(法定退縮人行步道以面前道路高程加10-20公分為基準設置)，目前無法檢視人行步道應與鄰地順平處理之關係，請修正並套繪鄰地景觀圖說及高程。

(4)本案計畫區指定留設開放空間部分，短向部分請依相關法令規定以1/40設置，其餘應依「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，景觀配置圖、排水圖請標示人行步道、車道與鄰地之相對高程及本案絕對高程位置，檢討並符合規定。

(5)車道破口寬度部分未符合「新北市都市設計審議原則」第4點第2款第1目規定，本案地下停車場車道與人行步道交接部分，請於圖面詳細標註人車動線，應於車道破口兩側規劃植栽槽，明確界定車道範圍(6或8公尺)，並請補充車道橫向及縱向剖面圖，以確保車道高程與人行步道一致及人行安全。

(6)依「新北市都市設計審議原則」第2點第4款規定：「前三款範圍除景觀植栽及街道家具外，不得有地下停車場坡道、樓板、雨庇、陽台、通排氣口等構造物。」，其依本計畫區指

新北市政府城鄉發展局
YRFIVYUAHB

定留設開放空間及申請都更獎勵退縮範圍內應以淨空設計，請修正。

(7)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」提撥開放空間管理維護基金，請補充公共開放空間管理維護執行計畫表，並沿街設立開放空間告示牌及確實標示開放空間範圍。

6、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，本次未納入項目如下，請修正。

(1)有關公園、綠地(兼供道路使用)用地，不符合「都市計畫法新北市施行細則」第43條：「屬公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地，應留設用地總面積1/2以上種植花草樹木…」規定，請修正補足應留設用地總面積1/2以上種植花草樹木。

(2)本計畫區內不得設置圍牆為原則，考量本案於特(專三)E棟設置公共化幼兒園，故有設置圍牆之管理需求，續提討論。

7、屋脊裝飾物及裝飾柱未以專章申請放寬，請逕依建管規定辦理。

8、本案出入口框架及走廊，請逕依建管相關規定檢討及計入建築面積及容積。

9、有關樓層高度提高至4.45公尺(第一種特定專用區A棟18樓、B棟21樓、C棟18樓、D棟16樓) 未以專章申請放寬，且申請單位會上說明因屋突一層洩水坡度需求，不具建築物因構造或用途特殊，故不同意放寬。

10、有關陽台(含不明板)、雨遮、花台、遮陽板及入口雨遮設置，逕依建管規定辦理。

11、有關公共設施用地(公園、綠地、綠地兼供道路使用、廣場用地)部分：

(1)請確實依照都市設計審議範本製作報告書章節，目前僅檢討綠化面積章節，無法完整檢視，請修正。

(2)公園用地：

甲、請套繪鄰地公園、最新捷運設施圖面及相關出入口位置，應搭配捷運出入口、景美溪河道轉彎處及區內重要交通節點設置，目前無法檢視，請修正。

乙、請加強公園內部之喬木數量，並說明遮蔭性之方式、公園用地覆土深度須達2公尺及配合街道家具設置，以增加公園使用性。

新北市政府城鄉發展局
YRFIVYUAHB

丙、有關機車停車位設置於地面層，逕依建管規定檢討。另考量人行安全，請留設完整緩衝空間，並於車道破口兩側規劃植栽槽，明確界定車道範圍。

丁、有關公園用地之配置部分，需檢送興闢計畫書與本府工務局新建工程處及綠美化環境景觀處確認。

戊、有關本案沿水岸防汛道路側退縮4公尺作為道路部分之排水，請考量退縮道路及公園用地之實際高程規劃，避免造成積水。

(3)廣場用地：請延續第三種特定專用區開放空間沿街留設，目前廣場東北側皆為綠帶規劃，無法通行。

(4)綠地用地：目前第三種特定專用區(A-C棟)北側與綠地用地間多處空白，為完整規畫，請配合水岸景觀植栽整體規劃河岸開放空間，創造水岸活動公益責任。

12、捐贈公益設施：

(1)本案依「都市計畫法新北市施行細則」第39條之2規定申請容積加給，請納入專章檢討及檢附核准函。另有關捐贈公共托老中心及公共化幼兒園，請洽目的事業主管機關確認，並依「新北市都市設計審議原則」第5點第3款規定，應一併捐贈附屬汽、機車停車空間，並設立獨立連通樓、電梯可供通行，該停車空間不另計獎勵，其數量至少依建築技術規則及都市計畫相關規定檢討。目前獨立連通樓、電梯無法通達地下1層停車空間，請修正。另停車位數量是否符合接管機關需求，請一併說明。

(2)考量照顧特殊及逃生需求，目前分別僅規劃一部電梯且單側留設，建請增加電梯數量及加大電梯使用空間，以建構多向逃生動線，請洽接管機關確認。

(3)第一種特定專用區(E棟)與基地內通路車道過近，應配合捐贈公益設施活動出入口，留設完整街角廣場空間。

13、交通運輸系統：

(1)有關本次申設單位會上說明第三種特定專用區(C、D棟)間、第一種特定專用區(B棟)地面層臨停車位之規劃部分，於實務執行上就臨停車位違規部分管委會皆要求請本府裁罰，因屬私人產權本府警察局無權責開罰，以致臨停車格使用違規混亂，造成後續爭議，故都市設計審議皆要求臨停車位於室內內化處理，請修正。倘仍須於地面層設置臨停車位，請本府交通局就後續使用管理及裁罰部分訂有相關完整統一標準規定，以避免後續產生爭議。

新北市政府城鄉發展局
YRFIVYUAHB

(2)請確實將基地臨停車位室內內化處理，減少對周邊道路衝擊，故請取消設置多處避車彎於道路用地上，並需檢送興闢計畫書與本府工務局新建工程處確認。

(3)為考量行動不便使用者之安全，請調整地下層無障礙車位且集中設置並臨靠垂直服務核為原則。

(4)依「新北市建築物機車停車空間設置要點」規定機車坡度不得超過1/8，故請明確標示停車場出入口含破口寬度、車道寬度、坡度、緩衝空間及安全警示設施(反光鏡、警示燈)。

(5)汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍、騎樓或開放空間獎勵範圍之間應留至少6公尺平地緩衝空間，請補充標示6公尺平地緩衝空間及警示手法，以利人行安全。

(6)本案汽車及自行車停車數量檢討有誤，請修正。

(7)依「新北市都市設計審議原則」第4點第4款規定設置社區使用車位（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，請修正垃圾車暫停車位設置。

(8)本案都市計畫土地使用分區管制要點第5點第3款：「為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站300公尺內之建築基地至少應依法定機車停車位數15%計算設置自行車停車位…」及依「新北市都市設計審議原則」第4點第3款第2目規定自行車數量以法定機車數量15%單層停放設置，共計30%，請修正且應設置於地面層室內或地下一層。

(9)停車空間建築圖面請確實標示(各層數量、區分法定及自設、車位編號)，請修正。

14、設計圖說：

(1)有關空調配置於陽臺、過樑部分，依111年6月10日本市111年度第9次大會報告決議辦理，仍應考量實際使用(如使用空間、通風、採光等)、逃生安全及後續建築使用管理等事項，合理設置，並符合建管相關規定下始得設置。另本次陽臺設置透空隔柵，不符合「新北市建築物陽臺露臺外緣裝飾性構造物設計原則」規定。

(2)有關報告書內容請補附指北針、常用整數比例尺、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)三種特定專用區(A-F棟)設置大面積外廊，請逕依建管相關規定檢討及計入容積。

新北市政府城鄉發展局
YRFIVYUAHB

(4)有關管委會空間部分，應以集中完整設置且不得分戶，故請調整不合理零碎空間，並逕依建管規定辦理。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、景觀計畫：

(1)基地內人行道退縮寬度達6公尺以上者，應設計雙排大型常喬木。

(2)考量本計畫區應退縮留設開放空間風貌景觀，除車道及消防救災空間沿建築線應種植喬木，以株距6至8公尺設置。其米高徑應大於10公分。

(3)沿街植栽樹穴請自地界線退縮2.5公尺留設硬鋪面以利人行空間串聯。

(4)請確實依「都市計畫法新北市施行細則」第43條規定檢討，並請依照都市設計審議範本製作報告書，不可綠化部分請依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函之規定列舉項目扣除，請補充色塊說明，以利檢視。

(5)依「都市計畫法新北市施行細則」第44條規定檢討，有關屋頂綠化檢討有誤，應包含露臺及警衛室等，請修正。

(6)有關「新北市都市設計審議原則」第8點第4款規定檢討有誤，而非說明免檢討，請確實計算綠覆率。

(7)考量基地規劃大面積景觀配置，請加強縱、橫向排水計畫說明，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，請確實增加滲透陰井並修正圖例及圖說。

16、報告書部分：

(1)有關土地使用分區管制要點法規檢討內容有缺漏，請修正。

(2)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條規定檢討是否實施環境影響評估，請洽本府環境保護局確認。

(3)有關廣告招牌及Logo部分，請刪除，逕依建管規定辦辦理。

(4)露臺及門廊上方框架式構造物，請依內政部營建署102年6月21日營建管字第1020034280號函釋規定檢討容積計算。

(5)防救災計畫請檢附正式送審核章之消防救災圖面，並以1-2頁載明核定表及配置圖。

新北市政府城鄉發展局
YRFIVYUAHB

(6)請明確標示停車場出入口位置，並規劃停車場出入口含破口寬度、車道寬度/坡度、緩衝空間、轉彎處截角圓弧、60度視距分析、進出最大型車輛轉彎分析、安全警示設施(反光鏡、警示燈)、行穿線等。

17、有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第46條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另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。

(二)本案設計單位於114年8月6日函送都審報告書到府，提請114年8月26日第2次都市更新及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。

1、有關本計畫區依「都市計畫法新北市施行細則」第39條之2規定，依都市更新法令實施都市更新事業之地區申請容積獎勵10%應捐贈加給比例之50%容積樓地板面積及其所對應之土地部分，做公益設施使用，應依都市計畫及「新北市都市設計審議原則」第5點第1項第3款規定檢討：

(1)應捐贈面積計算有誤，請依規定檢討修正。

(2)捐建公益性設施：公共幼兒園、公共托老中心及部分運動中心，請以專章說明捐贈面積計算、規劃內容及配置圖說，並經受贈機關確認。

(3)捐建公益性設施之用途及規模，需先經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意，請檢附受贈機關同意捐建等相關函文。

(4)捐贈公益性設施應一併捐贈附屬停車空間，並設立獨立連通樓、電梯可供通行，另有關D棟運動中心，僅部分屬捐贈範圍，請於圖面標示清楚捐贈車位及捐贈使用範圍，並說明垂直動線之規劃。

2、有關水岸建築量體配置應依「新北市都市設計審議原則」第6點第1項第3款規定檢討，本計畫區基地平均寬度計算方式有誤，請確實依規定檢討，重新調整配置，並加強開放空間串聯。

3、申請放寬事項部分:

(1)本計畫區距離捷運車站或火車站300公尺內之建築基地至少應依法定機車停車位數15%計算設置自行車停車位，提請放寬改以法定機車停車位5%計算設置自行車停車位部分，請逕

新北市政府城鄉發展局
YRFIVYUAHB

依本府城鄉發展局106年9月30日新北城審字第1061897725號函：「……自行車設置數量之計算，應先就各該法令規定檢討後取其最大值。」，請依規定檢討設置。

(2)依都市計畫第玖章「都市設計管制事項」第3點建築設計及附屬設施：「……本計畫區內不得設置圍牆為原則。」規定，有關捐建公益性設施設置公共幼兒園部分，本案申請單位說明考量安全管理需求，規劃設置高度120公分之圍牆，請依新北市都市設計審議原則檢討牆面鏤空率，原則同意。

(3)有關屋脊裝飾物高度部分，依「新北市都市設計審議原則」規應檢討透空率並屋脊裝飾物高度以不超過6公尺設置：

甲、本計畫區特專三A至F棟規劃設置屋脊裝飾物設置高度9公尺部分，請修正。

乙、屋脊裝飾物應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，並請補充透視圖，以利說明與建築立面整體關係，請修正。

(4)本案申請裝飾柱審議，寬度以不超過2公尺為原則，請依建管規定檢討辦理。

(5)公園用地、綠地用地，請依「都市計畫法新北市施行細則」檢討總用地1/2綠化面積規定。

4、有關「都市計畫工業區檢討變更審議規範」應計算計畫區內車輛預估數20%之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間，應以實設車位數量予以計算。

(1)請以專章檢討本計畫區開發交通量衍生之實際停車需求，並以實設車位數量20%之公共停車空間需求量，請依規定檢討公共車位數量。

(2)承上，本案規劃依市府交通局110年12月30日新北交規字第1102475252號函辦理繳納代金，請依上開規定檢討並檢附主管機關同意改以折繳代金相關函文。

5、相關法規請參考「新北市都市設計審議報告書範例」逐條詳實檢討，涉及計算部分例如前、側院檢討、綠化、綠覆率、停車空間、開挖率、特定專用區容許使用等 請詳列計算式，並請詳實檢核及建築師用印，法規附表及附圖請一併排版列出，確保符合規定，部分檢討內容有誤，請修正。

6、開放空間配置及景觀綠化部分：

(1)沿景美溪之綠地、公園之景觀規劃與植栽樹種，請延續周邊鄰地設置。

新北市政府城鄉發展局
YRFIVYUAHB

(2)考量本計畫區規劃高層建築，大型量體對環境、風廊的影響及行人的舒適性，沿街開放空間僅依規定留設法定退縮空間，請增加留設沿街開放空間，本計畫區內統一以6公尺設置，並規劃雙喬木、街道家具。

(3)退縮範圍應以淨空設計，不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台等構造物，請修正。

(4)請自建築線起配置1.5公尺寬度複層植栽帶後再設置3公尺以之人行步道，沿街植栽樹穴請延續設置，以避免汽機車誤闖供公眾使用之人行步道。

(5)請依都市計畫規劃留設500平方公尺街角廣場，並考量行人遮蔭與舒適性，增加喬木配置，其餘街道轉角請留設完整街角廣場空間，並提供街道家具。

(6)請確實標註全區絕對高程、GL±0基準點、鄰地及道路高程關係（法定退縮人行步道以面前道路高程加10至20公分為基準設置），目前無法檢視人行步道應與鄰地順平處理之關係，請修與鄰地順平處理之關係，請修正並套繪鄰地景觀圖說及高程。

(7)本計畫區「入口廣場」及「特專三」之沿街人行開放空間銜接請規劃硬鋪面，加強開放空間串聯。

(8)本案計畫區指定留設開放空間部分，短向部分請依相關法令規定以1/40設置，其餘應依「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，景觀配置圖、排水圖請標示人行步道、車道與鄰地之相對高程及本案絕對高程位置，檢討並符合規定。

(9)建築基地內實設空地，應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設1/2以上種植花草樹木部分，無法綠化面積請依本府108年年11月月28日新北府城規字第1080141596號函檢討，確實標示區號函檢討，確實標示區塊重新計算符合規定。

(10)屋頂平台及露臺請規劃1/2綠化，標註安全維護距離、薄層綠綠化，女兒牆至植栽槽退縮距離，請依內政部111年10月28日台內營字第1110818884號函檢送之「建築物欄桿設計原則」設置11公尺退縮距離。

(11)夜間照明部分，人行步道空間燈具請結合植栽帶配置，請考量夜間通行安全沿街側請增設高燈照明，並補充燈具規格說明。

(12)植栽計畫請以原生種植物為主，另考量對植物的影響包含促進生長、調節開花、影響生理時鐘，並可能造成光害，請取

新北市政府城鄉發展局
YRFIVYUAHB

消投生長、調節開花、影響生理時鐘，並可能造成光害，請取消投樹燈規劃設置。

7、交通動線及停車空間配置：

(1)車位檢討請確實編號及文字標示，並請於圖面上標示說明社區使用車位用途，以利檢視設置數量。

(2)為確保人行及車行安全，請依「新北市都市設計審議原則」第4點規定，汽、機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮及獎勵空間應留設6公尺平地緩衝空間，緩衝空間兩側以植栽區隔，請與開放空間整體考量修正規劃。

(3)車道破口寬度部分未符合「新北市都市設計審議原則」第4點第2款第1目規定，本案地下停車場車道與人行步道交接部分，請於圖面詳細標註人車動線，應於車道破口兩側規劃植栽槽，明確界定車道範圍(6或8公尺)，並請補充車道橫向及縱向剖面圖，以確保車道高程與人行步道一致及人行安全。

(4)請配合本府交通局意見於地面一層(車道出入口旁)規劃的短程臨停空間。

8、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」提撥開放空間管理維護基金，請補充公共開放空間管理維護執行計畫表，並沿街設立開放空間告示牌及確實標示開放空間範圍。

9、請依街廓或報告書分冊原則，提供建築物外觀透視模擬圖，並補充周遭重要建築物。

10、有關報告書內容請補附指北針、常用整數比例尺、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。

11、(街廓一)新店區寶元段337-1地號等10筆土地

(1)本街廓全屬第一種特定專用區，有關容許使用部分：

甲、本街廓地面一層部分規劃為餐飲場所、金融證券、店舖診所，作商業使用，請依土管規定檢討：最多不得超過第一種特定專用區建築基地之允建容積總樓地板面積之10%。

乙、第一種特定專用區以供科技業的服務業、生產者服務業、科技產業及相關行業所需之相關辦公、研發、教育、訓練、技術性諮詢與服務事業為主。本案係以規劃作為商業使用之一般事務所(G-2)使用，是否符合都市計畫規定，請先經都市計畫及都市更新主管機關確認。

新北市政府城發局
YRFIVYUAHB

丙、本案應依「新北市各都市計畫產業專業區及工商綜合區建築物設計及使用審查要點」檢討，本街廓3層以上，規劃作為辦公場所使用，不得小於300平方公尺，另應依通案決議檢討，地面1、2層規劃作一般事務所使用，各單元面積規劃應不小於150平方公尺，請修正。

(2)交通動線及停車空間配置：

甲、依都市計畫第玖章「都市設計管制事項」第2項建築計畫區交通規劃規定：「面臨兩條以上道路之建築計畫區，其地下停車場出入口不得由主要道路進出為原則，……。」，另依「新北市都市設計審議原則」每1 宗基地以設置1處車道出入口為原則，本街廓規劃3處車道出入口，請修正，並請取消本街廓AB棟設置於22公尺計畫道路之停車場出入口。

乙、考量22公尺計畫道路為本計畫區的主要車行動線，有關本案於計畫道路路邊規劃設置避車彎部分，應經本府道路主管機關確認同意。

丙、有關寶中路97巷(8公尺寬)臨建築物側，請完整留設人行步道寬度至少2.5公尺以上，以利串連開放空間系統。

丁、基地內人行空間與汽、機車動線請明確規劃，並詳實套繪各種車輛行車軌跡，以確保人車分流。

戊、本街廓規劃地面一層停車位3處(共6輛)，為確保人行及車行安全，請取消地面一層停車位規劃，倘為大型裝卸車位，請補充說明裝卸作業動線及剖面圖，並避免人車動線交織。

已、依土管規定第一種特定專用區之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積10%，請依規定檢討修正。

庚、自行車位請鄰近垂直動線設置並集中規劃，請修正。

辛、垃圾、廚餘處理及運送系統：

(甲)本街廓規劃設置2處垃圾(AB棟1處、C棟1處)，請補充說明垃圾處理需求，並整體規劃，留設足量使用空間。

(乙)垃圾暫存空間門扇規劃尺寸請考量垃圾子母車進出作業寬度。

(丙)垃圾車停車位請於鄰近垃圾處理空間規劃留設。

新北市政府城發局
YRFIVYUAHB

新北市政府城鄉發展局

說明

壬、空調主機設置部分，以陽臺內設置為原則，若涉及立面造型應予以遮蔽美化，請補充A及C棟空調配置圖說。

癸、本案入口框架、雨遮及空調設置位置等事項，請依建管規定檢討辦理。

12、(街廓二)新店區寶元段227地號等40筆土地

(1)有關水岸建築量體配置，基地平均寬度計算方式有誤，請確實依規定檢討，重新調整配置，並加強開放空間串聯。

(2)為創造廣場的自明性、允許且歡迎所有使用者進入享受廣場上的活動，廣場用地請西側地界線請以點式規劃植栽樹穴，以利行人通行。

(3)考量A棟及F棟鄰近捷運站，住宅區生活機能需求及特專一辦工廠使用人員通往捷運站的路段，請將低樓層規劃作店鋪使用。

(4)沿街開放空間僅規定留設法定退縮空間，規劃配置超大內庭，考量本案規劃高層建築，大型量體對環境及風廊的影響，及行人的舒適性，請增加留設沿街開放空間。

(5)依土管規定第一種特定專用區及第三種特定專用區之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積10%，本街廓開挖率計算有誤，請修正。

(6)依都市計畫第玖章「都市設計管制事項」第3點建築設計及附屬設施「本計畫區內不得設置圍牆為原則。」規定，本街廓規劃架高連通步道，圍塑出封閉的大型內庭，不符土管不得設置圍牆之精神，請取消架高連通步道之規劃設計。

(7)交通動線及停車空間配置：

甲、有關規劃6公尺基地內通路部分：

(甲)導致本街廓產生4處車道破口，應先經本府交通局確認是否作為提供公眾使用，以串連南北道路通行，以確保符合新北市設計審議原則車道出入口設置數量。

(乙)承上，考量西側學校用地未來刻正辦理都市計畫變更為住宅區，應整體評估供公眾使用並於通路2側規劃1.5公尺以上人行步道，以避免人車共道，確保人行使用安全。

城鄉發展局
YRFIVYUAHB

乙、考量周邊人行通道安全，請取消地面1層設置之汽、機車停車位，將機車停車位集中設置於地下1層，並請依「新北市建築物機車停車空間設置要點」檢討，請修正。

丙、依「依都市計畫第玖章「都市設計管制事項」」第2項建築計畫區交通規劃規定：計畫區汽車出入口，不得設置於自道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線距離5公尺範圍內或丁字路及其他有礙公共安全及公共交通之道路、路段或場所，請檢討本街廓於15公尺計畫道路側規劃之車道出入口位置應符合規定，並逕洽交通局確認15 公尺計畫道路與寶橋路235巷路口之行穿線規劃位置。

丁、請補充本案D棟運動中心與周遭鄰地及捷運站通往D棟運動中心、人車動線分析，以確保運動中心設置位置之可及性。

戊、有關捐建公益性設施：公共托老中心請依建管規定檢討使用類組，請修正。另公益性設施公共幼兒園及公共托老中心皆應規劃接送動線，請於圖說上詳細標示人行空間與汽、機車動線，並詳實套繪各種車輛行車軌跡，以確保人車分流。

已、捐贈公益性設施應一併捐贈附屬停車空間，並設立獨立連通樓、電梯可供通行，有關D棟運動中心，僅部分屬捐贈範圍，請於圖面標示清楚捐贈車位及捐贈使用範圍，並說明垂直動線之規劃。

庚、考量照顧特殊及逃生需求，建議增加電梯數量及加大電梯使用空間，以建構多向逃生動線，請洽接管機關確認。

辛、垃圾、廚餘處理及運送系統：

(甲)本街廓規劃設置6處垃圾，請依使用屬性補充說明垃圾處理需求，並整體規劃，留設足量使用空間

(乙)垃圾暫存空間門扇規劃尺寸請考量垃圾子母車進出作業寬度。

壬、 請依規定確實檢討及規劃自行車停車位，另供內部使用之自行車停放空間，應設置於地面層室內或地下1層，請修正。

癸、水岸綠帶規劃階梯連通至住宅區，請考量無障礙通行需求，調整高程規劃。

新北市政府城鄉發展局
YRFIVYUAHB

(8)基地內人行空間與汽、機車動線請明確規劃並標示清楚，以確保人車分流。

(9)為確保人行及車行安全，請加強警示設施，惟不得於法定空地範圍內設置。

(10)有關住宅區西側設置泳池部分，應取得自來水公司同意文件，另考量泳池維護管理不易及珍惜水資源，建議取消泳池設置。

(11)排水計畫部分，請補充基地內排水應集中匯流至雨水貯留設施後再溢流至公共排水系統。

(12)本街廓第一種特定專用區範圍，有關容許使用部分：

甲、本街廓地面一層部分規劃為餐飲場所、金融證券、店舖診所，作商業使用，請依土管規定檢討：最多不得超過第一種特定專用區建築基地之允建容積總樓地板面積之10% 。

乙、第一種特定專用區以供科技業的服務業、生產者服務業、科技產業及相關行業所需之相關辦公、研發、教育、訓練、技術性諮詢與服務事業為主，規劃做一般事務所(G2)使用，請先經都市計畫及都市更新主管機關確認。

丙、本案應依「新北市各都市計畫產業專業區及工商綜合區建築物設計及使用審查要點」檢討，本街廓3層以上，規劃作為辦公場所使用，不得小於300平方公尺，另應依通案決議檢討，地面1、2層規劃作一般事務所使用，各單元面積規劃應不小於150平方公尺，請修正。

13、(街廓三)新店區寶元段210地號等4筆土地

(1)依土管規定第三種特定專用區及公園用地之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積10%，本街廓開挖率計算有誤，請修正。

(2)公園用地：

甲、請依「都市計畫法新北市施行設則」檢討1/2綠化。

乙、請套繪500公尺範圍內公車停靠站、公共自行車租賃站、鄰地公園及建物配置、和興路44巷跨景美溪人行景觀橋、最新Y 5捷運設施圖面及相關出入口位置，應搭配捷運出入口、景美溪河道轉彎處及區內重要交通節點設置，目前無法檢視，請修正。

新北市政府城鄉發展局
YRFIVYUAHB

丙、請加強公園內部之喬木數量，並說明遮蔭性之方式、公園用地覆土深度須達2公尺及配合街道家具設置，以增加公園使用性。

丁、有關機車停車位設置於地面層，逕依建管規定檢討。另考量人行安全，請留設完整緩衝空間，並於車道破口兩側規劃植栽槽，明確界定車道範圍。

戊、有關公園用地之配置部分，需檢送興闢計畫書與本府工務局新建工程處及綠美化環境景觀處確認。

已、本案沿水岸防汛道路側退縮4公尺作為道路部分之排水，請考量退縮道路及公園用地之實際高程規劃，避免造成積水。

庚、綠地用地：

(甲)請依「都市計畫法新北市施行細則」檢討1/2綠化。

(乙)請配合公園用地及水岸景觀植栽整體規劃河岸開放空間，創造水岸活動公益責任。

(3)請於圖面上清楚標示空間名稱，另車位請確實編號，並依規定檢討。

(4)捷運Y5站已開工，請補充本案與Y5站、周遭鄰地(如裕隆城)之關係及通往捷運Y5站的方式、動線、停車位規劃等。

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

15、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、本案係屬都市更新案，後續辦理程序及時程，依都市更新規定辦理。

(三)本案設計單位於115年4月27日函送都審報告書到府，提請115年6月23日第3次都市更新及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。

1、本案屬都市更新案，依都市更新條例第35條，涉及都市計畫變更，其「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元2)細部計畫書」土地使用分區管制要點(以

新北市政府城鄉發展局
YRFIVYUAHB

下簡稱土管)尚未發布實施，有關歷次會議涉及土管規定及特專一所容許使用項目及比例檢討事項，請都市計畫主管機關確認，以利都設會審議依據，倘本案開發需求未能符合目前都市計畫(草案)及都市更新計畫(草案)，請依程序提都市計畫及都市更新作業辦理，以符程序。

2、依「都市計畫法新北市施行細則」第39條之2規定，依都市更新法令實施都市更新事業之地區，申請容積獎勵10%，應捐贈加給比例之50%容積樓地板面積及其所對應之土地部分，做公益設施使用，應依都市計畫及「新北市都市設計審議原則」第5點第1項第3款規定檢討，捐贈公益性設施以實際設置容積樓地板面積計算，應以建築物專有面積計算，且不包含露臺、雨遮、陽台、梯廳、樓、電梯等公共設施，請專章詳實標示面積檢討，並修正。

3、依「新北市都市設計審議原則」第6點第1項第3款規定檢討水岸建築量體配置部分，本次修正將特專三E棟上方塔樓移設置B棟後方(與B棟對齊)，且F棟亦往西移設13.5公尺，設計單位申請以扣除基地南側及北側之面積，檢討水岸建築量體70%之規定；考量配合西側學校用地刻正辦理都市計畫變更為住宅區整體規劃及公益性，請於特專三範圍內之6公尺基地內通路2側規劃1.5公尺以上人行步道，提供公眾通行，以利周邊民眾串聯水岸，確保人行使用安全，續提討論。

4、申請放寬事項部分:

(1)有關屋脊裝飾物高度部分，依「新北市都市設計審議原則」規定屋脊裝飾物高度以不超過6公尺設置，並依建管規定檢討透空率，原則同意。

(2)本案設置裝飾柱，請逕依建管規定檢討辦理。

(3)公園用地、綠地用地及綠地用地(兼供道路使用)，應依「都市計畫法新北市施行設則」第43條，檢討總用地1/2綠化面積規定部分，並無可扣除無法綠化面積之規定，目前計算有誤，未符合規定，請依意見修正景觀配置，確實標示區塊重新計算符合規定。

(4)有關依都市計畫「玖、都市設計管制事項」第2點建築設計及附屬設施(一)建築計畫區汽車出入口規定，申請放寬事項涉及交通規劃，請提送交通影響評估審議同意後，作為都設會放寬依據，另請逕洽交通主管機關確認本計畫範圍內之行穿線規劃位置。

5、法規檢討部分：

(1)第一種特定專用區以供科技業的服務業、生產者服務業、科技產業及相關行業所需之相關辦公、研發、教育、訓練、技術性諮詢與服務事業為主。本案修正後產業及商業使用面積及比例，涉及都市計畫變更規定及回饋事項，請逕洽都市計畫主管機關確認，以作為都市設計審議依據。

新北市政府城鄉發展局
YRFIVYUAHB

(2)第一種特定專用區，有關容許使用部分，地面一層部分規劃為餐飲場所、金融證券、店舖診所，作商業使用，請依土管規定檢討：最多不得超過第一種特定專用區建築基地之允建容積總樓地板面積之10%，請確實檢討，並符合規定。

(3)本案應依「新北市各都市計畫產業專業區及工商綜合區建築物設計及使用審查要點」檢討，本街廓3層以上，規劃作為辦公場所使用，不得小於300平方公尺，本次報告書內容仍未確實標示，請修正。

6、開放空間配置及景觀綠化部分：

(1)請確實標註全區絕對高程、GL±0基準點、鄰地及道路高程關係(法定退縮人行步道以面前道路高程加10至20公分為基準設置)，目前無法檢視人行步道應與鄰地順平處理之關係，請修正並套繪鄰地景觀圖說及高程。

(2)請確實依歷次會議紀錄逐項修正並積極配合辦理，以加速都市更新案件之推動：

甲、考量本計畫區規劃高層建築，大型量體對環境、風廊的影響及行人的舒適性，請增加留設沿街開放空間，本計畫區內統一以6公尺設置，並規劃雙喬木、街道家具，本次仍有多處未修正，並請確實於圖說中標示清楚。

乙、承上，另依「新北市都市設計審議原則」第4點規定檢討，車道出入口請自6公尺沿街開放空間後留設6公尺平地緩衝空間，另緩衝空間兩側以植栽區隔，明確界定車道範圍，並與開放空間整體考量修正規劃，請修正。

丙、依都市計畫「玖、都市設計管制事項」規定，主要道路路口及節點處應指定留設500平方公尺街角廣場，營造特定專用區入口開闊及綠意之意象，本次仍未檢討面積，請以完整空間留設，並確實標示檢討以符合規定，考量行人遮蔭與舒適性，增加喬木配置，其餘街道轉角請留設完整街角廣場空間，並提供街道家具。

丁、沿景美溪之綠地、公園之景觀規劃與植栽樹種，請延續周邊鄰地設置，本次報告書內容仍未說明周邊鄰地植栽樹種，請修正。

戊、請自建築線起配置1.5公尺寬度複層植栽帶後再設置3公尺以上之人行步道，沿街植栽樹穴請延續設置，以避免汽機車誤闖供公眾使用之人行步道，請確實標示。

已、屋頂平台及露臺請規劃1/2綠化，標註安全維護距離、薄層綠化高度，女兒牆至植栽槽退縮距離，請依內政部111年10月28日台內營字第1110818884號函檢送之「建築物欄桿設計原則」設置1公尺退縮距離，請補充剖面圖並標示清楚。

新北市政府城鄉發展局
YRFIVYUAHB

7、交通動線及停車空間配置：請配合本府交通局意見於地面一層(車道出入口旁)規劃的短程臨停空間，考量使用安全請配合管委會空間側整併設置。

8、(街廓一)新店區寶元段337-1地號等10筆土地：

(1)本案雨遮及空調設置位置等事項，請依建管規定檢討辦理。

(2)開放空間及景觀配置：

甲、本街廓建築物緊鄰南側8公尺現有巷道，且再設置第二處車道出入口，導致都市空間壓迫，另考量周邊人行環境，本街廓南側建築物請向北調整配置，並自建築線起留設開放空間，沿建築線側先留設1.5公尺植栽帶、2.5公尺人行步道空間，請修正。

乙、北側車道出入口緊鄰建築物，導致阻隔北側開放空間及地面層店鋪串聯使用，請增加北側車道出入口與建築物間距，並增設人行動線。

(3)交通動線及停車空間配置：

甲、承上，依都市計畫「玖、都市設計管制事項」第2項建築計畫區交通規劃規定：「面臨兩條以上道路之建築計畫區，其地下停車場出入口不得由主要道路進出為原則，…。」，及依「新北市都市設計審議原則」每1宗基地以設置1處車道出入口為原則，本街廓申請單位區分2張建照，AB棟又設置2處車道出入口，故共設3處車道出入口，請確實依規定規劃配置車道出入口，並請提送交通影響評估審議同意後，作為都設會審議依據。

乙、汽車停車位請集中設置於地下停車場，本案於B棟東側地面1層規劃配置4個社區車位及2個自設停車位，請修正。

丙、AB棟之無障礙停車位請考量人行動線，分棟設置，目前無障礙停車位集中於南側。

丁、本計畫範圍內22公尺主要道路規劃中央分隔島，請考量車道出入口位置，規劃中央分隔島破口，並經交通主管機關同意。

9、(街廓二)新店區寶元段227地號等40筆土地：

(1)捐贈公益性設施部分：

甲、有關D棟部分作為運休中心使用，請補充運休中心訪客數及員工、裝卸等汽機車位需求量及實設數量，於圖面標示清楚運休中心所屬汽機車停車位配置位置及數量，避免造成停車需求外溢，請先經交通主管機關同意。

YRFIVYUAHB

乙、請補充本案D棟運動中心與周遭鄰地及捷運站通往D棟運動中心、人車動線分析，以確保運動中心設置位置之可及性。

丙、合理規劃公益性設施公共幼兒園及公共托老中心之接送動線及汽機車臨停區，本案將汽機車臨停區規劃於公有人行道上，請先經交通主管機關同意，並請於圖說上詳細標示人行空間與汽、機車動線，並詳實套繪各種車輛行車軌跡，以確保人車分流。

(2)開放空間：

甲、北側4公尺之消防通道請以植栽或設計手法與6公尺基地內通路區隔。

乙、以下請確實依歷次會議紀錄修正：

(甲)為創造廣場的自明性、允許且歡迎所有使用者進入享受廣場上的活動，廣場用地請西側地界線請以點式規劃植栽樹穴，以利行人通行。

(乙)本計畫區廣場用地與「特專三」之沿街人行開放空間銜接處請規劃硬鋪面，以加強開放空間串聯。

(丙)依都市計畫「玖、都市設計管制事項」第3點建築設計及附屬設施:「…本計畫區內不得設置圍牆為原則。」規定，本街廓規劃架高連通步道，圍塑出封閉的大型內庭，不符土管不得設置圍牆之精神，請取消架高連通步道之規劃設計，設計單位回應係考量住戶安全及維持應有之社區品質，地面層連接通廊面積請依建管規定檢討。

(3)交通動線及停車空間配置：

甲、自行車停放空間，應設置於地面層室內或地下1層，請取消本案特專一D棟於建築物西側規劃配置於地面1層戶外之自行車停車位，請修正。

乙、為確保人行及車行安全，請取消特專三C棟及D棟間地面一層汽車及裝卸停車位規劃，汽機車停車位請集中設置於地下停車空間。

丙、依都市計畫「玖、都市設計管制事項」第2項建築計畫區交通規劃規定：「計畫區汽車出入口，不得設置於下列位置。……(1)自道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線距離5公尺範圍內。(2)丁字路及其他有礙公共安全及公共交通之道路、路段或場所。」，請確實依規定規劃配置車道出入口，並請提送交通影響評估審議同意

新北市政府城鄉發展局
YRFIVYUAHB

後，作為都設會審議依據。另請逕洽交通主管機關確認15公尺計畫道路與寶橋路235巷路口之行穿線規劃位置。

丁、西側車道出入口目前需以S行方向進出，考量本案汽機車數超過2,700輛，請配合基地內通路順平設置。

10、(街廓三)新店區寶元段210地號等4筆土地：

(1)特專三G棟水岸建築量體計算，基地平均寬度請以小數點後無條件捨去計算，請修正。

(2)開放空間及景觀配置部分：

甲、特專三G棟西北側及公園用地未留設6公尺沿街開放空間及人行步道，請修正。

乙、景觀配置部分，請以設計手法或植栽區隔特專三及公園用地，以明確界定公私介面及維管範圍，並請取消特專三G棟至公園用地之踏石步道規劃。

(3)公園用地：

甲、公園用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定辦理，有關地面1層規劃停車位，請補充說明是否涉及「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」，並請提供相關證明文件。

乙、依「都市計畫法新北市施行細則」第43條及都市設計管制事項第3點，應留設用地總面積1/2綠化，不得扣除無法綠化面積，目前計算有誤，未符合規定，請依意見修正景觀配置。

丙、請加強公園喬木設置數量，並說明遮蔭性之方式、公園用地覆土深度須達2公尺及配合街道家具設置，以增加公園使用性。

丁、有關公園用地之配置部分，需檢送興闢計畫書與本府工務局新建工程處及綠美化環境景觀處確認，另涉及公園使用機能、配置及日後維護管理部分，請綠美化環境景觀處提供意見。

戊、本案沿水岸防汛道路側退縮4公尺作為道路部分之排水，考量退縮道路及公園用地之實際高程規劃，避免造成積水，請於圖面標示清楚高程，以利檢視。

已、公園用地現況已興闢捷運站部分：

(甲)捷運Y5站已開工，請依前次會議決議補充本案與Y5站、周遭鄰地(如裕隆城)之關係及通往捷運Y5站的

新北市政府城鄉發展局
YRFIVYUAHB

方式、動線、停車位規劃等，本次報告書仍未提供相關資訊內容。

(乙)公園用地現況已興闢捷運站部分，請申請單位補充捷運局之前審查範圍及圖說，確認都審審議範圍，並應強化使用動線及空間規劃。

庚、綠地用地：

(甲)請依「都市計畫法新北市施行設則」檢討1/2綠化。

(乙)請配合公園用地及水岸景觀植栽整體規劃河岸開放空間，創造水岸活動公益責任。

11、報告書部分:

(1)車位檢討請確實編號及文字標示，相關圖面上皆應標示說明社區使用車位用途，以利檢視設置數量，本次報告書內容仍未確實標示，請修正。

(2)報告書平面圖請標示指北座向、空間名稱、鄰街道路名稱及寬度、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。

(3)請確實依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」規定及「新北市都市設計審議報告書範例」製作報告書，如報告書請雙面列印，倘為空白頁，請標示「本頁空白」。

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

13、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、本案係屬都市更新案，後續辦理程序及時程，依都市更新規定辦理。

(四)本案設計單位於115年8月31日函送都審報告書到府，提請115年9月21日第4次都市更新及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，因本案達大會規模，經作業單位確認後，續提大會討論。

1、依「都市計畫法新北市施行細則」第39條之2規定，依都市更新法令實施都市更新事業之地區，申請容積獎勵10%，應捐贈加給比例之50%容積樓地板面積及其所對應之土地部分，做公益設施

新北市政府城鄉發展局
YRFIVYUAHB

使用，應依都市計畫及「新北市都市設計審議原則」第5點第1項第3款規定檢討，捐贈公益性設施以實際設置容積樓地板面積計算，應以建築物專有面積計算，且不包含露臺、雨遮、陽台、梯廳、樓、電梯等公共設施，請製作專章，詳實標示面積檢討，並修正。

2、申請放寬事項部分:

(1)水岸建築量體配置部分，涉及水岸檢討放寬事項，續提大會討論。

甲、依「新北市都市設計審議原則」第6點第1項第3款規定檢討水岸建築量體配置部分，本案將特專三E棟上方塔樓移設置特專三B棟後方(與B棟對齊)，且特專三F棟亦往西移設13.5公尺，設計單位申請以扣除基地南側及北側之面積，檢討水岸建築量體70%之規定。

乙、特專三E棟上方塔樓移設置特專三B棟後方(與B棟對齊)，惟建築高度17.1公尺以下為捐贈公益設施(公共托老中心及公共化幼兒園)，超出B棟寬度5.2公尺部分，請補充說明，續提討論。

丙、特專一D棟總面寬75.3公尺，建築高度32.4公尺以下為捐贈公益設施(國民運動中心)，8層至21層作為作業廠房及服務辦公室使用，塔樓面寬43.7公尺全部超出A棟面寬，請補充說明，續提討論。

(2)公園用地

甲、涉及綠化1/2檢討放寬部分：公園用地因現況作為捷運設施及轉乘停車位，且本案為符合公園用地1/2綠化檢討，故均以大面積綠化規劃，造成沒有步道或遊憩設施，而無法達到劃設公園用地之目的，考量公園實際使用需求未能符合目前都市計畫(草案)及都市更新計畫(草案)，及「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元2)細部計畫書」土地使用分區管制要點(以下簡稱土管)尚未發布實施，請依程序提都市計畫及都市更新作業辦理，以符程序。

乙、有關歷次會議決議臨道路側，請自建築線起配置1.5公尺寬度複層植栽帶後再設置人行步道，惟本案說明考量延續鄰地(榮工單元五)無遮簷人行步道及植栽帶，臨6公尺防汛道路側之無遮簷人行步道部分，自建築線起配置4公尺人行步道、再設置1.5公尺複層植栽帶、4.5公尺之人行步道，請補充榮工單元五相關圖說，並以專章說明，續提大會討論。

(3)交通及車道出入口部分：

新北市政府城鄉發展局
YRFIVYUAHB

甲、有關依都市計畫「玖、都市設計管制事項」第2點建築設計及附屬設施(一)建築計畫區汽車出入口規定第2項建築計畫區交通規劃規定：「計畫區汽車出入口，不得設置於下列位置。……(1)自道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線距離5公尺範圍內。(2)丁字路及其他有礙公共安全及公共交通之道路、路段或場所。」，請補充交通影響評估審查結果，續提大會討論。

乙、依都市計畫「玖、都市設計管制事項」第2項建築計畫區交通規劃規定：「面臨兩條以上道路之建築計畫區，其地下停車場出入口不得由主要道路進出為原則，……。」，特專一AB棟北側以22公尺計畫道路作為車道出入口，請補充交通影響評估審查結果，續提大會討論。

丙、涉及3處車道出入口部分：依「新北市都市設計審議原則」每1宗基地以設置1處車道出入口為原則，但停車位數量超過500部、基地面積超過10,000平方公尺，不在此限，請補充交通影響評估審查結果，續提大會討論。

(甲)特專一AB棟基地面積14,335.96平方公尺，實設汽車停車位833輛，規劃2處車道出入口，C棟基地面積4,208.47平方公尺，實設汽車停車位264輛，規劃1處車道出入口，共計3處。

(乙)特專三A-F棟基地面積19,915.72平方公尺，實設汽車停車位1,399輛，規劃2處車道出入口，特專一D棟基地面積4,533.56平方公尺，實設汽車停車位242輛，規劃1處車道出入口，共設3處車道出入口。

3、有關「都市計畫工業區檢討變更審議規範」應計算計畫區內車輛預估數20%之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間，應以專章檢討本計畫區開發交通量衍生之實際停車需求，並以實設車位數量20%之公共停車空間需求量，請依規定檢討公共車位數量。

4、開放空間配置及景觀綠化部分：

(1)屋頂平台及露臺規劃1/2綠化，請增加小喬木、灌木等多層次植栽之薄層綠化，並請補充植栽表、剖面圖，以利檢視覆土高度、安全維護距離及女兒牆高度，另請依內政部111年10月28日台內營字第1110818884號函檢送之「建築物欄桿設計原則」設置1公尺退縮距離，請補充剖面圖並標示清楚。

(2)部分植栽樹穴規劃於地界線上，考量日後維護管理，請以設計手法清楚界定公私範圍，例如北側綠地用地及特專三、特專一AB棟與C棟、幼兒/運動中心與A-F棟社區界線等。

新北市政府城鄉發展局
YRFIVYUAHB

(3)水岸第一街廓建築物，臨水岸立面請規劃立體綠化，並以景觀陽台為主，避免設置工作陽台，請確實檢討。

(4)特專一A-C棟：

甲、C棟東側之街角廣場植栽喬木過於密集，無法達到人流匯集的目的，請調整配置。

乙、AB棟間廣場氛圍及功能加強，另此廣場作為連通使用，並請增設高燈。

丙、A棟西側及B棟西南側請縮小破口，並增加喬木延續設置，以避免汽機車誤闖供公眾使用之人行步道。

丁、沿街植栽樹穴規劃位置請配合行穿線規劃調整配置，例如北側、西南側。

戊、請確實自建築線起配置1.5公尺寬度複層植栽帶後再設置3公尺以上之人行步道。

(5)特專三A-F棟及綠地用地、特專一D棟：

甲、東北側鄰綠地用地，請增加喬木植栽及遮蔭。

乙、北側綠地、人行缺口1.5公尺太小，請修正。

丙、A、B棟除消防車鋪面8公尺x20公尺外盡量綠化。

丁、左側4公尺消防救災通路兼人行道配合計畫，行道樹要連續。

戊、左下角汽車道二側人行道不合理，請整合至少單側留設2.5公尺人行步道。

5、交通動線部分：

(1)公園用地請考量捷運臨時停車、上下車及公車站，並請於圖說上標示清楚。

(2)特專三A-F棟車道規劃西側為入口，東側為出口，惟短時臨時停車區規劃於東側車道出入口處，將造成短時臨時停車車輛逆向進入東側車道，考量行人及外送人員之安全，請重新檢視並修正短時臨時停車區規劃配置位置。

(3)依歷次會議決議，以下事項需先經交通主管機關同意，經查本案已於112年2月16日提送交通影響評估(尚未核定)，續提大會討論。

新北市政府城發局
YRFIVYUAHB

甲、D棟部分作為國民運動中心使用，為避免造成停車需求外溢，請補充訪客數及員工、裝卸等汽機車位需求量及實設數量，並經交通主管機關同意。

乙、D棟(國民運動中心)車道出入口設置位置易造成違規迴轉或逆向，請提出改善措施，並經交通主管機關確認。

丙、特專三E棟公益性設施公共幼兒園及公共托老中心之接送動線及汽機車臨停區，應合理規劃地面層接送臨停區，並經交通主管機關同意。

丁、請考量行人行走動線與模式，合理規劃15公尺計畫道路與22公尺計畫道路T字路口之行穿線規劃位置，並經交通主管機關確認。

6、建築計畫部分：

(1)本計畫區全區非規劃為企業總部使用，請取消建築物外牆Logo設置。

(2)特專三：

甲、公共化幼兒園：

(甲)活動室門開啟方向影響走廊人行，請修正。

(乙)請考量學生安全及衛生，調整廚房服務動線。

(丙)學生上下使用E-7樓梯是否符合幼兒園規定。

(丁)立面招牌太高。

乙、公共托老中心：電梯廳寬度1.9公尺多輛輪椅進出空間不足，請修正。

7、報告書部分：

(1)請確實依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」規定及「新北市都市設計審議報告書範例」製作報告書，如報告書請雙面列印，倘為空白頁，請標示「本頁空白」。

(2)歷次小組/大會修正對照：

甲、本案共經4次小組審議，會議紀錄編排順序請由新至舊。

YRFIVYUAHB

	乙、僅最後一次小組(第4次)需提供會議紀錄、製作修正對照表及修正對照圖，餘僅需提供會議紀錄及修正對照表，對照圖頁面及說明請依報告書本文頁面回應。 丙、修正對照圖請依「新北市都市設計審議報告書範例」製作審查意見及修正說明表格，並請於「修正後」圖說上以紅框框列修正處及標示說明修正內容。 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，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂。 9、依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。 10、本案係屬都市更新案，後續辦理程序及時程，依都市更新規定辦理。 (五)本案設計單位於115年10月13日函送都審報告書到府。 十一、以上提請115年10月30日本市115年度第10次大會討論。
提請確認及討論事項	一、因本案達大會規模，經作業單位確認後，續提大會審議。 二、提請大會討論確認事項： (一)水岸建築量體檢討及立體綠化。 (二)開放空間配置及景觀綠化部分。 (三)交通動線及停車空間配置。
	一、台灣電力股份有限公司台北南區營業處(書面意見)： (一)有關電纜地下化議題，現行建築法、電業法、用戶配電場所設置及管理辦法及本公司營業規章，均未規定新建物須配合留設建築範圍外所需之配電設施空間，為避免日後可能衍生糾紛，地下化供電設備目前僅考量設置於經道路主管機關核准之公共設施帶、人行道、綠地等為宜；建築範圍內用電留設之台電配電場所，請實施者依本公司「營業規章」備妥相關細部工程設計圖說，過處辦理圖面審查手續，留存審查紀錄以避免日後爭議。

新北市政府城發局
YRFIVYUAHB

本次審查相關單位意見	(二)初步經查本案鄰近區域尚未有相關單位辦理電纜地下化會勘作業，倘有電纜地下化需求，可由申請單位提出其需求之範圍及路段，並邀集所有相關單位與會現勘，本處方能進行評估。 (三)另查本案開發量體龐大，請實施者預先評估用電時程及用電量(含用電相別、用電電壓、設備容量及契約容量)，並備妥用電計畫書過處申辦審查，以利後續供電事宜。 二、本府環境保護局(書面意見)：涉及環境影響評估部分： (一)據所附資料載，基地位於本市新店區寶元段210-3、227、244、250、254、310-1、327、335、335-1、335-2、336、337、338-1、339-2、340-5、341-1、341-3、342、342-3、344、345、346、347、350、371-3、371-9、371-10、371-11、376-1、377、378、380-1、387-1、387-2、388-1、395-1、403-1、403-2、404、405-1地號等40筆土地，基地面積19,915.72平方公尺，興建地上33層地下5層共1,344戶之店鋪、社會福利（公共托老中心）、兒童福利（公共化幼兒園）、集合住宅及運動中心、服務辦公室、作業廠房，建築物高度為112.4公尺，場址非位於法定山坡地、水庫集水區及自來水水質水量保護區範圍，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第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。 (二)另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條第9項規定，申請設立工廠，應依下列方式認定應否實施環境影響評估，先予敘明。 1、應於設廠前取得設立許可之工廠，於申請設立時認定。 2、非屬應於設廠前取得設立許可之工廠，依下列方式認定： (1)申請廠房建造執照時確定工廠業別者，於申請建造執照時認定。 (2)申請廠房建造執照時未確定工廠業別者，或申請工廠登記內容超出申請建造執照時所述之業別或規模者，或申請廠房建造執照與申請工廠登記之開發單位不同者，於申請工廠登記時認定。 (三)承上，本案涉及作業廠房開發，倘經目的事業主管機關確認本案非屬應於設廠前取得設立許可之工廠且申請廠房建造執照時未確定工廠業別者，則申請建造執照階段無須實施環境影響評估。惟日後申辦工廠登記或處理業登記時，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。 三、本府交通局(書面意見)： (一)本案涉及22公尺及15公尺都市計畫道路開闢，完工後可強化周邊寶中路、寶橋路及景美溪防汛道路之道路路網連結，並串聯捷運大坪林

新北市政府城鄉發展局
YRFIVYUAHB

	站、七張站及未來捷運Y5站，有助於完善區域交通路網及提升大眾運輸轉乘便利性。 (二)為減輕基地開發衍生之交通衝擊，並鼓勵民眾使用綠色運具，本案規劃設置3處公共自行車租賃空間，其中2處由開發單位額外捐贈公共自行車設備經費，合計新臺幣400萬元，藉以提升公共自行車服務量能，降低私人運具使用需求，營造友善低碳交通環境。 (三)有關基地停車場出入口配置，本局業於115年8月17日召開本案交通影響評估停車場破口諮詢委員會（新北交規字1151620434號），經府外交通專業委員審查並提出建議，特專一AF棟（住宅）停車場出入口採左進右出方式配置；另特專一AB棟（廠辦）則應針對南側寶中路97巷既有交通壅塞問題提出具體改善措施，以降低開發後對周邊道路交通之影響。 (四)另考量特專一AF棟（住宅）車輛右轉駛出時，恐與特專一D棟（運動中心）進出車流產生交織衝突，後續將於15公尺計畫道路與寶橋路235巷，以及15公尺與22公尺計畫道路等2處T字路口設置交通號誌，透過號誌化路口管理及車流分流方式，降低車輛交織風險並維持道路通行秩序。現階段基地出入口原則維持核定之進出方向管制。 (五)本案交通影響評估刻正審查中，目前朝向原則同意辦理。 四、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：經查土地容積移轉申請案管理系統，尚無申請容積移轉紀錄。
	本案原則同意所提內容，惟因都市計畫細部計畫尚未完成公告程序，俟都市計畫發布實施後，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確認。 一、水岸建築量體檢討及立體綠化： (一)本案特專三住宅區依小組決議調整建築配置。 (二)水岸建築量體檢討部分，本案依小組決議調整建築配置，考量配合捐贈公益設施(包含特專三-E棟及特專一-D棟)之區運中心機能需求，低樓層採挑高設計，配置部分經主管機關同意，申請放寬檢討部分，原則同意。 二、水岸建築立體綠化檢討部分： (一)本次修正後僅於地面一層規劃立體綠化，仍請依小組決議以臨水岸整體立面規劃立體綠化，建議以其各層使用單元長度30%，配合立面整體規劃垂直綠化設施，請修正。 (二)垂直綠化設施：灌木、懸垂或爬藤植物規劃，其覆土寬度及深度不得低於0.6公尺、喬木規劃應不得低於1.2公尺，請修正。 三、交通動線及停車空間配置：

YRFIVYUAHB

新北市政府城鄉

決 議	(一)請取消特專三基地東側計畫道路用地範圍之避車彎，並自基地內增加沿街喬木植栽，並補充說明捷運站至區運中心之人行動線規劃，建議增設繞行車道出入口後方之人行動線，以減少人車交織，確保人行空間品質及通行舒適性。 (二)避免T字路口設置2處車道出入口衍生交通安全疑慮，特專一D棟，請將車道出入口位置調整至22公尺計畫道路。 (三)有關計畫道路斷面配置，請檢附道路興闢計畫，送道路主管機關確認。 (四)其餘車道出入口位置、數量及動線部分，請併同交通影響評估審查通過內容辦理後，原則同意。 (五)本案設置接送區及短時臨停車位部分，考量本案係採單進單出車行系統，導致逆行情形，故請於地下一層設置，請修正。 (六)有關區運中心汽機車位需求量及實設數量，請依交通局意見修正。 (七)考量區運中心及捷運轉乘使用，請增設YouBike站，並經交通局確認。 四、捐贈公益性設施部分： (一)以實際設置容積樓地板面積計算，例如(特專一)D棟區運中心地上3層、4層、6層及7層非公益設施實際使用空間範圍應不計入，請修正。 (二)請補充說明特專一D棟地上8樓之露臺/屋頂平台公私介面區劃及使用權，並考量都市景觀及天際線，請補充說明露臺是否納入公益設施捐贈範圍，並檢附屋頂設備配置及後續維護管理計畫。 (三)建築物外牆材質應考量泳池氯氣影響都市景觀。 (四)區運中心建築設計請調整外觀色彩及語彙，與其他住宅區隔，以強調自明性。 五、特專三公共化幼兒園與托老中心立面招牌高度請確實依小組會議決議修正。 六、本案係屬都市更新案件，後續程序依都市更新作業案件審查作業要點規定辦理。

YRFIVYUAHB

案由	**華固建設新店區寶元段210地號等4筆土地公園用地及集合住宅新建工程**	案號	討論案 第二案

一、申請位置：新店區寶元段210地號等4筆土地。

二、設計單位：潘冀聯合建築師事務所　　建築師：楊天闓。

三、申請單位：華固建設股份有限公司　　負責人：鍾榮昌。

四、土地使用分區：第三種特定專用區(建蔽率55%，容積率288%)

公園用地(建蔽率15%，容積率45%)

五、綠地用地(兼供道路使用)設計概要：建築基地面積228.41平方公尺。

六、第三種特定專用區(G棟)設計概要：

(一)設計內容：地上22層，地下5層，鋼骨構造，共168戶。

建築基地面積　：2,213平方公尺。

設計建築面積　：791.38平方公尺。

設計建蔽率　：35.76%≦55%。

(二)總樓地板面積　：21,167.94平方公尺。

設計容積面積　：10,516.1平方公尺。

設計容積率　：475.19%≦475.2%(含獎勵面積)

(1+50%)*316.8%

(三)都更二箭加給容積：基準容積288%+10%=316.8%

(四)都更容積獎勵：3,505.37平方公尺(50%)

(五)新建A棟至F棟建築各層用途如下：

地下二層至五層　：停車空間、機房。

地下一層　：防空避難室兼停車空間、機房。

地上一層　：管委會使用空間、大廳。

地上二層至二十二層　：集合住宅。

TNCRGGVLVJ

屋突一至三層　　:水箱、機房。

(六)停車空間：

應設汽車156輛，實設156輛。

應設機車180輛，實設180輛。

應設自行車27輛，實設27輛。

(七)餘詳報告書。

七、公園用地設計概要：

(一)設計內容：地上1層，地下3層。

(二)建築基地面積　　：7,959.99平方公尺。

設計建築面積　　：603.36平方公尺。

設計建蔽率　　：0%≦15%

（依土管規定，供捷運使用部分不計入）

(三)總樓地板面積　　：9,478.07平方公尺。

設計容積面積　　：8,190平方公尺。

設計容積率　　：0%≦45%

（依土管規定，供捷運使用部分不計入）

(四)新建A棟至F棟建築各層用途如下：

地下一至三層　　：捷運站體。

地上一層　　：捷運站體。

(五)停車空間：

汽車停車位實設0輛。

機車停車位實設214輛。

自行車停車位實設20輛。

(六)餘詳報告書。

八、法令依據：本案依據「都市計畫法新北市施行細則」第45條及「擬定新店都市計畫（配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫）（更新單元2）細

新北市政府城發
TNCRGGVLVJ

部計畫」土地使用分區管制要點第6點規定：「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依『新北市都市設計審議原則』審議通過後始得發照建築。」，爰此申請辦理都市設計審議。

九、辦理經過：

(一)本案設計單位於110年6月2日函送都審報告書到府，提請112年2月22日第1次都市更新及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。

1、本案都市計畫及細部計畫尚未完成公告程序，故本次涉及都市設計審議部分採諮詢案方式辦理，後續俟都市計畫發布實施後，再依程序辦理都市設計審議。

2、依「劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案」更新計畫規定檢討有關牆面線指定、架空走廊留設與露臺集中留設方向等相關事項，請申設單位說明並釐清。

3、特定專用區(一)部分：

(1)本案計畫區第一種特定專用區於細部計畫以供科技業的服務業、生產者服務業、科技產業及相關行業所需之相關辦公、研發、教育、訓練、技術性諮詢與服務事業為主，惟目前規劃建築物用途皆為一般事務所(G-2)，均無生產使用是否符合都市計畫土地使用發展定位，請洽都市計畫及都市更新主管機關確認。

(2)本案位於特定專用區(一)應作為產業使用為主，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，故都市設計審議係就前端設計面預防避免新增，另依「新北市各都市計畫產業專用區及工商綜合區建築物設計及使用審查要點」作非工廠使用者，各設施單元面積除地下室一層、地上一至二層外，每層計入容積之樓地板面積(不含共用使用部分)不得小於300平方公尺且不得隔間。另各棟建築物各層之機電空間、茶水間、管道間、衛生設備及其他相關空間應集中一處於垂直服務核規劃，且應作為公共使用不得約定專用。

(3)另依都市計畫規定特定專用區(一)及(三)一樓及二樓分別訂有特定容許使用百分比之規定，請以圖說方式詳實計算。

4、全區量體配置：

(1)本案都市計畫土地使用分區管制要點有關水岸建築量體配置原則，應依「新北市都市設計審議原則」第6點第3款第2目水岸建築量體配置原則規定檢討，目前自行劃定虛擬界線分

新北市政府城發局
TNCRGGVLVJ

區檢討不符合規定，另基地平均寬度計算方式也錯誤，導致本案水岸建築物配置超過規定，因涉及整體開發，請確實依規定檢討，重新調整配置。

(2)另本案屬整體開發配置，故請以完整街廓檢討建築物平均面寬。

(3)依「新北市都市設計審議原則」第4點第2款第1目規定，每1宗基地以設置1處車道出入口為原則。面臨兩條以上道路之建築基地，其地下停車場出入口不得由主要道路進出為原則，地下停車場出入口請整併設置於次要道路進出。

甲、第三種特定專用區(A-F棟)因設置6公尺基地內通路，產生2處破口(共3處)，且其中一處破口由主要22公尺計畫道路進出，請修正。

乙、第一種特定專用區(A-C棟) 因個別分照開發，產生3處破口，考量本計畫區之發展以產業辦公為核心，故請整併規劃減少車道破口數量，另車道出口設置於現有巷道(寶中路97巷)，請足寬開闢8公尺現有巷道(寶中路97巷)，並依建管規定完成開闢道路。

5、公共開放空間系統配置：

(1)依「都市計畫法新北市施行細則」第48條規定獎勵與法令義務規定不得重複計算，本案計畫區指定留設開放空間及建築退縮義務緩衝隔離空間與申請都市更新獎勵自建築線退縮淨寬4公尺以上建築及自基地境界線退縮淨寬2公尺以上建築範圍重覆，是否符合都更獎勵申請規定，請洽都市更新主管機關確認。

(2)請以本計畫區說明全區公共開放空間、人行步道、自行車道、交通運輸系統及景觀計畫，而非個別分割說明，以利本計畫區範圍完整討論：

甲、本案計畫區指定留設開放空間示意圖(集中留設6公尺以上自行車道及人行道、指定留設5公尺以上無遮簷人行步道)：皆請留設人行步道、自行車道寬度至少3公尺以上硬鋪面。

乙、本案計畫區指定留設入口意象節點及廣場式開放空間面積至少500平方公尺共2處：目前不符合營造特定專用區入口開闊及廣場劃設之目的，請以設計手法加強東西向入口意象及南北2處節點串聯，並增加硬鋪面範圍。另有關廣場式開放空間面積得否併計本案計畫區指定留設開放空間，請洽都市計畫主管機關確認。

丙、承上，其餘街道轉角請留設完整街角廣場空間。第三種特定專用區(A-F棟)東北側應配合水岸建築物寬度重新檢討後，增加退縮留設完整街角廣場。

新北市政府城鄉發展局
TNCRGGVLVJ

丁、有關寶中路97巷及基地內通路臨建築物側，目前未規劃人行步道，請完整留設人行步道寬度至少2.5公尺以上，以利串連開放空間系統。

戊、綜上，皆未明確且未合理規劃銜接行穿線，請套繪行穿線、人行步道、自行車道、路口自行車穿越道及公有人行步道配合整合規劃。

(3)有關全區街廓配置圖說請確實標註全區絕對高程、GL±0基準點、鄰地及道路高程關係(法定退縮人行步道以面前道路高程加10-20公分為基準設置)，目前無法檢視人行步道應與鄰地順平處理之關係，請修正並套繪鄰地景觀圖說及高程。

(4)本案計畫區指定留設開放空間部分，短向部分請依相關法令規定以1/40設置，其餘應依「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，景觀配置圖、排水圖請標示人行步道、車道與鄰地之相對高程及本案絕對高程位置，檢討並符合規定。

(5)車道破口寬度部分未符合「新北市都市設計審議原則」第4點第2款第1目規定，本案地下停車場車道與人行步道交接部分，請於圖面詳細標註人車動線，應於車道破口兩側規劃植栽槽，明確界定車道範圍(6或8公尺)，並請補充車道橫向及縱向剖面圖，以確保車道高程與人行步道一致及人行安全。

(6)依「新北市都市設計審議原則」第2點第4款規定：「前三款範圍除景觀植栽及街道家具外，不得有地下停車場坡道、樓板、雨庇、陽台、通排氣口等構造物。」，其依本計畫區指定留設開放空間及申請都更獎勵退縮範圍內應以淨空設計，請修正。

(7)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」提撥開放空間管理維護基金，請補充公共開放空間管理維護執行計畫表，並沿街設立開放空間告示牌及確實標示開放空間範圍。

6、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，本次未納入項目如下，請修正。

(1)有關公園、綠地(兼供道路使用)用地，不符合「都市計畫法新北市施行細則」第43條：「屬公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地，應留設用地總面積1/2以上種植花草樹木…」規定，請修正補足應留設用地總面積1/2以上種植花草樹木。

(2)本計畫區內不得設置圍牆為原則，考量本案於特(專三)E棟設置公共化幼兒園，故有設置圍牆之管理需求，續提討論。

7、屋脊裝飾物及裝飾柱未以專章申請放寬，請逕依建管規定辦理。

新北市政府城發局
TNCRGGVLVJ

8、本案出入口框架及走廊，請逕依建管相關規定檢討及計入建築面積及容積。

9、有關樓層高度提高至4.45公尺(第一種特定專用區A棟18樓、B棟21樓、C棟18樓、D棟16樓)未以專章申請放寬，且申請單位會上說明因屋突一層洩水坡度需求，不具建築物因構造或用途特殊，故不同意放寬。

10、有關陽台(含不明板)、雨遮、花台、遮陽板及入口雨遮設置，逕依建管規定辦理。

11、有關公共設施用地(公園、綠地、綠地兼供道路使用、廣場用地)部分：

(1)請確實依照都市設計審議範本製作報告書章節，目前僅檢討綠化面積章節，無法完整檢視，請修正。

(2)公園用地：

甲、請套繪鄰地公園、最新捷運設施圖面及相關出入口位置，應搭配捷運出入口、景美溪河道轉彎處及區內重要交通節點設置，目前無法檢視，請修正。

乙、請加強公園內部之喬木數量，並說明遮蔭性之方式、公園用地覆土深度須達2公尺及配合街道家具設置，以增加公園使用性。

丙、有關機車停車位設置於地面層，逕依建管規定檢討。另考量人行安全，請留設完整緩衝空間，並於車道破口兩側規劃植栽槽，明確界定車道範圍。

丁、有關公園用地之配置部分，需檢送興闢計畫書與本府工務局新建工程處及綠美化環境景觀處確認。

戊、有關本案沿水岸防汛道路側退縮4公尺作為道路部分之排水，請考量退縮道路及公園用地之實際高程規劃，避免造成積水。

(3)廣場用地：請延續第三種特定專用區開放空間沿街留設，目前廣場東北側皆為綠帶規劃，無法通行。

(4)綠地用地：目前第三種特定專用區(A-C棟)北側與綠地用地間多處空白，為完整規畫，請配合水岸景觀植栽整體規劃河岸開放空間，創造水岸活動公益責任。

12、捐贈公益設施：

(1)本案依「都市計畫法新北市施行細則」第39條之2規定申請容積加給，請納入專章檢討及檢附核准函。另有關捐贈公共托老中心及公共化幼兒園，請洽目的事業主管機關確認，並

TNCRGGVLVJ

依「新北市都市設計審議原則」第5點第3款規定，應一併捐贈附屬汽、機車停車空間，並設立獨立連通樓、電梯可供通行，該停車空間不另計獎勵，其數量至少依建築技術規則及都市計畫相關規定檢討。目前獨立連通樓、電梯無法通達地下1層停車空間，請修正。另停車位數量是否符合接管機關需求，請一併說明。

(2)考量照顧特殊及逃生需求，目前分別僅規劃一部電梯且單側留設，建請增加電梯數量及加大電梯使用空間，以建構多向逃生動線，請洽接管機關確認。

(3)第一種特定專用區(E棟)與基地內通路車道過近，應配合捐贈公益設施活動出入口，留設完整街角廣場空間。

13、交通運輸系統：

(1)有關本次申設單位會上說明第三種特定專用區(C、D棟)間、第一種特定專用區(B棟)地面層臨停車位之規劃部分，於實務執行上就臨停車位違規部分管委會皆要求請本府裁罰，因屬私人產權本府警察局無權責開罰，以致臨停車格使用違規混亂，造成後續爭議，故都市設計審議皆要求臨停車位於室內內化處理，請修正。倘仍須於地面層設置臨停車位，請本府交通局就後續使用管理及裁罰部分訂有相關完整統一標準規定，以避免後續產生爭議。

(2)請確實將基地臨停車位室內內化處理，減少對周邊道路衝擊，故請取消設置多處避車彎於道路用地上，並需檢送興闢計畫書與本府工務局新建工程處確認。

(3)為考量行動不便使用者之安全，請調整地下層無障礙車位且集中設置並臨靠垂直服務核為原則。

(4)依「新北市建築物機車停車空間設置要點」規定機車坡度不得超過1/8，故請明確標示停車場出入口含破口寬度、車道寬度、坡度、緩衝空間及安全警示設施(反光鏡、警示燈)。

(5)汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍、騎樓或開放空間獎勵範圍之間應留至少6公尺平地緩衝空間，請補充標示6公尺平地緩衝空間及警示手法，以利人行安全。

(6)本案汽車及自行車停車數量檢討有誤，請修正。

(7)依「新北市都市設計審議原則」第4點第4款規定設置社區使用車位（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，請修正垃圾車暫停車位設置。

(8)本案都市計畫土地使用分區管制要點第5點第3款：「為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站300公尺內之建

新北市政府城鄉發展局
TNCRGGVLVJ

築基地至少應依法定機車停車位數15%計算設置自行車停車位…」及依「新北市都市設計審議原則」第4點第3款第2目規定自行車數量以法定機車數量15%單層停放設置，共計30%，請修正且應設置於地面層室內或地下一層。

(9)停車空間建築圖面請確實標示(各層數量、區分法定及自設、車位編號)，請修正。

14、設計圖說：

(1)有關空調配置於陽臺、過樑部分，依111年6月10日本市111年度第9次大會報告決議辦理，仍應考量實際使用(如使用空間、通風、採光等)、逃生安全及後續建築使用管理等事項，合理設置，並符合建管相關規定下始得設置。另本次陽臺設置透空隔柵，不符合「新北市建築物陽臺露臺外緣裝飾性構造物設計原則」規定。

(2)有關報告書內容請補附指北針、常用整數比例尺、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)三種特定專用區(A-F棟)設置大面積外廊，請逕依建管相關規定檢討及計入容積。

(4)有關管委會空間部分，應以集中完整設置且不得分戶，故請調整不合理零碎空間，並逕依建管規定辦理。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、景觀計畫：

(1)基地內人行道退縮寬度達6公尺以上者，應設計雙排大型常喬木。

(2)考量本計畫區應退縮留設開放空間風貌景觀，除車道及消防救災空間沿建築線應種植喬木，以株距6至8公尺設置。其米高徑應大於10公分。

(3)沿街植栽樹穴請自地界線退縮2.5公尺留設硬鋪面以利人行空間串聯。

(4)請確實依「都市計畫法新北市施行細則」第43條規定檢討，並請依照都市設計審議範本製作報告書，不可綠化部分請依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596 號函之規定列舉項目扣除，請補充色塊說明，以利檢視。

(5)依「都市計畫法新北市施行細則」第44條規定檢討，有關屋頂綠化檢討有誤，應包含露臺及警衛室等，請修正。

新北市政府城鄉發展局
TNCRGGVLVJ

(6)有關「新北市都市設計審議原則」第8點第4款規定檢討有誤，而非說明免檢討，請確實計算綠覆率。

(7)考量基地規劃大面積景觀配置，請加強縱、橫向排水計畫說明，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，請確實增加滲透陰井並修正圖例及圖說。

16、報告書部分：

(1)有關土地使用分區管制要點法規檢討內容有缺漏，請修正。

(2)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條規定檢討是否實施環境影響評估，請洽本府環境保護局確認。

(3)有關廣告招牌及Logo部分，請刪除，逕依建管規定辦理。

(4)露臺及門廊上方框架式構造物，請依內政部營建署102年6月21日營建管字第1020034280號函釋規定檢討容積計算。

(5)防救災計畫請檢附正式送審核章之消防救災圖面，並以1-2頁載明核定表及配置圖。

(6)請明確標示停車場出入口位置，並規劃停車場出入口含破口寬度、車道寬度/坡度、緩衝空間、轉彎處截角圓弧、60度視距分析、進出最大型車輛轉彎分析、安全警示設施(反光鏡、警示燈)、行穿線等。

17、有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第46條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另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。

(二)本案設計單位於114年8月6日函送都審報告書到府，提請114年8月26日第2次都市更新及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。

1、有關本計畫區依「都市計畫法新北市施行細則」第39條之2規定，依都市更新法令實施都市更新事業之地區 申請容積獎勵10%應捐贈加給比例之50%容積樓地板面積及其所對應之土地部分，做公益設施使用，應依都市計畫及「新北市都市設計審議原則」第5 點第1項第3款規定檢討：

(1)應捐贈面積計算有誤，請依規定檢討修正。

TNCRGGVLVJ

(2)捐建公益性設施：公共幼兒園、公共托老中心及部分運動中心，請以專章說明捐贈面積計算、規劃內容及配置圖說，並經受贈機關確認。

(3)捐建公益性設施之用途及規模，需先經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意，請檢附受贈機關同意捐建等相關函文。

(4)捐贈公益性設施應一併捐贈附屬停車空間，並設立獨立連通樓、電梯可供通行，另有關D棟運動中心，僅部分屬捐贈範圍，請於圖面標示清楚捐贈車位及捐贈使用範圍，並說明垂直動線之規劃。

2、有關水岸建築量體配置應依「新北市都市設計審議原則」第6點第1項第3款規定檢討，本計畫區基地平均寬度計算方式有誤，請確實依規定檢討，重新調整配置，並加強開放空間串聯。

3、申請放寬事項部分:

(1)本計畫區距離捷運車站或火車站300公尺內之建築基地至少應依法定機車停車位數15%計算設置自行車停車位，提請放寬改以法定機車停車位5%計算設置自行車停車位部分，請逕依本府城鄉發展局106年9月30日新北城審字第1061897725號函：「……自行車設置數量之計算，應先就各該法令規定檢討後取其最大值。」，請依規定檢討設置。

(2)依都市計畫第玖章「都市設計管制事項」第3點建築設計及附屬設施:「……本計畫區內不得設置圍牆為原則。」規定，有關捐建公益性設施設置公共幼兒園部分，本案申請單位說明考量安全管理需求，規劃設置高度120公分之圍牆，請依新北市都市設計審議原則檢討牆面鏤空率，原則同意。

(3)有關屋脊裝飾物高度部分，依「新北市都市設計審議原則」規應檢討透空率並屋脊裝飾物高度以不超過6公尺設置：

甲、本計畫區特專三A至F棟規劃設置屋脊裝飾物設置高度9公尺部分，請修正。

乙、屋脊裝飾物應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，並請補充透視圖，以利說明與建築立面整體關係，請修正。

(4)本案申請裝飾柱審議，寬度以不超過2公尺為原則，請依建管規定檢討辦理。

(5)公園用地、綠地用地，請依「都市計畫法新北市施行細則」檢討總用地1/2綠化面積規定。

新北市政府城鄉發展局
TNCRGGVLVJ

4、有關「都市計畫工業區檢討變更審議規範」應計算計畫區內車輛預估數20%之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間，應以實設車位數量予以計算。

(1)請以專章檢討本計畫區開發交通量衍生之實際停車需求，並以實設車位數量20%之公共停車空間需求量，請依規定檢討公共車位數量。

(2)承上，本案規劃依市府交通局110年12月30日新北交規字第1102475252號函辦理繳納代金，請依上開規定檢討並檢附主管機關同意改以折繳代金相關函文。

5、相關法規請參考「新北市都市設計審議報告書範例」逐條詳實檢討，涉及計算部分例如前、側院檢討、綠化、綠覆率、停車空間、開挖率、特定專用區容許使用等請詳列計算式，並請詳實檢核及建築師用印，法規附表及附圖請一併排版列出，確保符合規定，部分檢討內容有誤，請修正。

6、開放空間配置及景觀綠化部分：

(1)沿景美溪之綠地、公園之景觀規劃與植栽樹種，請延續周邊鄰地設置。

(2)考量本計畫區規劃高層建築，大型量體對環境、風廊的影響及行人的舒適性，沿街開放空間僅依規定留設法定退縮空間，請增加留設沿街開放空間，本計畫區內統一以6公尺設置，並規劃雙喬木、街道家具。

(3)退縮範圍應以淨空設計，不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台等構造物，請修正。

(4)請自建築線起配置1.5公尺寬度複層植栽帶後再設置3公尺以上之人行步道，沿街植栽樹穴請延續設置，以避免汽機車誤闖供公眾使用之人行步道。

(5)請依都市計畫規劃留設500平方公尺街角廣場，並考量行人遮蔭與舒適性，增加喬木配置，其餘街道轉角請留設完整街角廣場空間，並提供街道家具。

(6)請確實標註全區絕對高程、GL±0基準點、鄰地及道路高程關係（法定退縮人行步道以面前道路高程加10至20公分為基準設置），目前無法檢視人行步道應與鄰地順平處理之關係，請修與鄰地順平處理之關係，請修正並套繪鄰地景觀圖說及高程。

(7)本計畫區「入口廣場」及「特專三」之沿街人行開放空間銜接請規劃硬鋪面，加強開放空間串聯。

新北市政府城鄉發展局
TNCRGGVLVJ

(8)本案計畫區指定留設開放空間部分，短向部分請依相關法令規定以1/40設置，其餘應依「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，景觀配置圖、排水圖請標示人行步道、車道與鄰地之相對高程及本案絕對高程位置，檢討並符合規定。

(9)建築基地內實設空地，應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設1/2以上種植花草樹木部分，無法綠化面積請依本府108年年11月月28日新北府城規字第1080141596號函檢討，確實標示區號函檢討，確實標示區塊重新計算符合規定。

(10)屋頂平台及露臺請規劃1/2綠化，標註安全維護距離、薄層綠綠化，女兒牆至植栽槽退縮距離，請依內政部111年10月28日台內營字第1110818884號函檢送之「建築物欄桿設計原則」設置1公尺退縮距離。

(11)夜間照明部分，人行步道空間燈具請結合植栽帶配置，請考量夜間通行安全沿街側請增設高燈照明，並補充燈具規格說明。

(12)植栽計畫請以原生種植物為主，另考量對植物的影響包含促進生長、調節開花、影響生理時鐘，並可能造成光害，請取消投生長、調節開花、影響生理時鐘，並可能造成光害，請取消投樹燈規劃設置。

7、交通動線及停車空間配置：

(1)車位檢討請確實編號及文字標示，並請於圖面上標示說明社區使用車位用途，以利檢視設置數量。

(2)為確保人行及車行安全，請依「新北市都市設計審議原則」第4點規定，汽、機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮及獎勵空間應留設6公尺平地緩衝空間，緩衝空間兩側以植栽區隔，請與開放空間整體考量修正規劃。

(3)車道破口寬度部分未符合「新北市都市設計審議原則」第4點第2款第1目規定，本案地下停車場車道與人行步道交接部分，請於圖面詳細標註人車動線，應於車道破口兩側規劃植栽槽，明確界定車道範圍(6或8公尺)，並請補充車道橫向及縱向剖面圖，以確保車道高程與人行步道一致及人行安全。

(4)請配合本府交通局意見於地面一層（車道出入口旁）規劃的短程臨停空間。

8、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」提撥開放空間管理維護基金，請補充公共開放空間管理維護執行計畫表，並沿街設立開放空間告示牌及確實標示開放空間範圍。

新北市政府城發局
TNCRGGVLVJ

9、請依街廓或報告書分冊原則，提供建築物外觀透視模擬圖，並補充周遭重要建築物。

10、有關報告書內容請補附指北針、常用整數比例尺、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。

11、(街廓一)新店區寶元段337-1地號等10筆土地

(1)本街廓全屬第一種特定專用區，有關容許使用部分：

甲、本街廓地面一層部分規劃為餐飲場所、金融證券、店舖診所，作商業使用，請依土管規定檢討：最多不得超過第一種特定專用區建築基地之允建容積總樓地板面積之10%。

乙、第一種特定專用區以供科技業的服務業、生產者服務業、科技產業及相關行業所需之相關辦公、研發、教育、訓練、技術性諮詢與服務事業為主。本案係以規劃作為商業使用之一般事務所(G-2)使用，是否符合都市計畫規定，請先經都市計畫及都市更新主管機關確認。

丙、本案應依「新北市各都市計畫產業專業區及工商綜合區建築物設計及使用審查要點」檢討，本街廓3層以上，規劃作為辦公場所使用，不得小於300平方公尺，另應依通案決議檢討，地面1、2層規劃作一般事務所使用，各單元面積規劃應不小於150平方公尺，請修正。

(2)交通動線及停車空間配置：

甲、依都市計畫第玖章「都市設計管制事項」第2項建築計畫區交通規劃規定：「面臨兩條以上道路之建築計畫區，其地下停車場出入口不得由主要道路進出為原則，……。」，另依「新北市都市設計審議原則」每1 宗基地以設置1處車道出入口為原則，本街廓規劃3處車道出入口，請修正，並請取消本街廓AB棟設置於22公尺計畫道路之停車場出入口。

乙、考量22公尺計畫道路為本計畫區的主要車行動線，有關本案於計畫道路路邊規劃設置避車彎部分，應經本府道路主管機關確認同意。

丙、有關寶中路97巷（8公尺寬）臨建築物側，請完整留設人行步道寬度至少2.5公尺以上，以利串連開放空間系統。

丁、基地內人行空間與汽、機車動線請明確規劃，並詳實套繪各種車輛行車軌跡，以確保人車分流。

TNCRGGVLVJ

戊、本街廓規劃地面一層停車位3處（共6輛），為確保人行及車行安全，請取消地面一層停車位規劃，倘為大型裝卸車位，請補充說明裝卸作業動線及剖面圖，並避免人車動線交織。

已、依土管規定第一種特定專用區之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積10%，請依規定檢討修正。

庚、自行車位請鄰近垂直動線設置並集中規劃，請修正。

辛、垃圾、廚餘處理及運送系統：

(甲)本街廓規劃設置2處垃圾（AB棟1處、C棟1處），請補充說明垃圾處理需求，並整體規劃，留設足量使用空間。

(乙)垃圾暫存空間門扇規劃尺寸請考量垃圾子母車進出作業寬度。

(丙)垃圾車停車位請於鄰近垃圾處理空間規劃留設。

壬、空調主機設置部分，以陽臺內設置為原則，若涉及立面造型應予以遮蔽美化，請補充A及C棟空調配置圖說。

癸、本案入口框架、雨遮及空調設置位置等事項，請依建管規定檢討辦理。

12、(街廓二)新店區寶元段227地號等40筆土地

(1)有關水岸建築量體配置，基地平均寬度計算方式有誤，請確實依規定檢討，重新調整配置，並加強開放空間串聯。

(2)為創造廣場的自明性、允許且歡迎所有使用者進入享受廣場上的活動，廣場用地請西側地界線請以點式規劃植栽樹穴，以利行人通行。

(3)考量A棟及F棟鄰近捷運站，住宅區生活機能需求及特專一辦工廠使用人員通往捷運站的路段，請將低樓層規劃作店鋪使用。

說

(4)沿街開放空間僅規定留設法定退縮空間，規劃配置超大內庭，考量本案規劃高層建築，大型量體對環境及風廊的影響，及行人的舒適性，請增加留設沿街開放空間。

(5)依土管規定第一種特定專用區及第三種特定專用區之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積10%，本街廓開挖率計算有誤，請修正。

(6)依都市計畫第玖章「都市設計管制事項」第3點建築設計及附屬設施「本計畫區內不得設置圍牆為原則。」規定，本街

新北市政府城鄉發展局
TNCRGGVLVJ

明	廊規劃架高連通步道，圍塑出封閉的大型內庭，不符土管不得設置圍牆之精神，請取消架高連通步道之規劃設計。 (7)交通動線及停車空間配置： 甲、有關規劃6公尺基地內通路部分： (甲)導致本街廓產生4處車道破口，應先經本府交通局確認是否作為提供公眾使用，以串連南北道路通行，以確保符合新北市設計審議原則車道出入口設置數量。 (乙)承上，考量西側學校用地未來刻正辦理都市計畫變更為住宅區，應整體評估供公眾使用並於通路2側規劃1.5公尺以上人行步道，以避免人車共道，確保人行使用安全。 乙、考量周邊人行通道安全，請取消地面1層設置之汽、機車停車位，將機車停車位集中設置於地下1層，並請依「新北市建築物機車停車空間設置要點」檢討，請修正。 丙、依「依都市計畫第玖章『都市設計管制事項』」第2項建築計畫區交通規劃規定：計畫區汽車出入口，不得設置於自道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線距離5公尺範圍內或丁字路及其他有礙公共安全及公共交通之道路、路段或場所，請檢討本街廓於15公尺計畫道路側規劃之車道出入口位置應符合規定，並逕洽交通局確認15 公尺計畫道路與寶橋路235巷路口之行穿線規劃位置。 丁、請補充本案D棟運動中心與周遭鄰地及捷運站通往D 棟運動中心、人車動線分析，以確保運動中心設置位置之可及性。 戊、有關捐建公益性設施：公共托老中心請依建管規定檢討使用類組，請修正。另公益性設施公共幼兒園及公共托老中心皆應規劃接送動線，請於圖說上詳細標示人行空間與汽、機車動線，並詳實套繪各種車輛行車軌跡，以確保人車分流。 己、捐贈公益性設施應一併捐贈附屬停車空間，並設立獨立連通樓、電梯可供通行，有關D棟運動中心，僅部分屬捐贈範圍，請於圖面標示清楚捐贈車位及捐贈使用範圍，並說明垂直動線之規劃。 庚、考量照顧特殊及逃生需求，建議增加電梯數量及加大電梯使用空間，以建構多向逃生動線，請洽接管機關確認。

新北市政府城鄉發展局
TNCRGGVLVJ

辛、垃圾、廚餘處理及運送系統：

(甲)本街廓規劃設置6處垃圾，請依使用屬性補充說明垃圾處理需求，並整體規劃，留設足量使用空間

(乙)垃圾暫存空間門扇規劃尺寸請考量垃圾子母車進出作業寬度。

壬、 請依規定確實檢討及規劃自行車停車位，另供內部使用之自行車停放空間，應設置於地面層室內或地下1層，請修正。

癸、水岸綠帶規劃階梯連通至住宅區，請考量無障礙通行需求，調整高程規劃。

(8)基地內人行空間與汽、機車動線請明確規劃並標示清楚，以確保人車分流。

(9)為確保人行及車行安全，請加強警示設施，惟不得於法定空地範圍內設置。

(10)有關住宅區西側設置泳池部分，應取得自來水公司同意文件，另考量泳池維護管理不易及珍惜水資源，建議取消泳池設置。

(11)排水計畫部分，請補充基地內排水應集中匯流至雨水貯留設施後再溢流至公共排水系統。

(12)本街廓第一種特定專用區範圍，有關容許使用部分：

甲、本街廓地面一層部分規劃為餐飲場所、金融證券、店舖診所，作商業使用，請依土管規定檢討：最多不得超過第一種特定專用區建築基地之允建容積總樓地板面積之10%。

乙、第一種特定專用區以供科技業的服務業、生產者服務業、科技產業及相關行業所需之相關辦公、研發、教育、訓練、技術性諮詢與服務事業為主，規劃做一般事務所(G2)使用，請先經都市計畫及都市更新主管機關確認。

丙、本案應依「新北市各都市計畫產業專業區及工商綜合區建築物設計及使用審查要點」檢討，本街廓3層以上，規劃作為辦公場所使用，不得小於300平方公尺，另應依通案決議檢討，地面1、2層規劃作一般事務所使用，各單元面積規劃應不小於150平方公尺，請修正。

13、(街廓三)新店區寶元段210地號等4筆土地

新北市政府城發局
TNCRGGVLVJ

(1)依土管規定第三種特定專用區及公園用地之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積10%，本街廓開挖率計算有誤，請修正。

(2)公園用地：

甲、請依「都市計畫法新北市施行設則」檢討1/2綠化。

乙、請套繪500公尺範圍內公車停靠站、公共自行車租賃站、鄰地公園及建物配置、和興路44巷跨景美溪人行景觀橋、最新Y5捷運設施圖面及相關出入口位置，應搭配捷運出入口、景美溪河道轉彎處及區內重要交通節點設置，目前無法檢視，請修正。

丙、請加強公園內部之喬木數量，並說明遮蔭性之方式、公園用地覆土深度須達2公尺及配合街道家具設置，以增加公園使用性。

丁、有關機車停車位設置於地面層，逕依建管規定檢討。另考量人行安全，請留設完整緩衝空間，並於車道破口兩側規劃植栽槽，明確界定車道範圍。

戊、有關公園用地之配置部分，需檢送興闢計畫書與本府工務局新建工程處及綠美化環境景觀處確認。

已、本案沿水岸防汛道路側退縮4公尺作為道路部分之排水，請考量退縮道路及公園用地之實際高程規劃，避免造成積水。

庚、綠地用地：

(甲)請依「都市計畫法新北市施行細則」檢討1/2綠化。

(乙)請配合公園用地及水岸景觀植栽整體規劃河岸開放空間，創造水岸活動公益責任。

(3)請於圖面上清楚標示空間名稱，另車位請確實編號，並依規定檢討。

(4)捷運Y5站已開工，請補充本案與Y5站、周遭鄰地(如裕隆城)之關係及通往捷運Y5站的方式、動線、停車位規劃等。

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

新北市政府城鄉發展局
TNCRGGVLVJ

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

16、本案係屬都市更新案，後續辦理程序及時程，依都市更新規定辦理。

(三)本案設計單位於115年4月27日函送都審報告書到府，提請115年6月23日第3次都市更新及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。

1、本案屬都市更新案，依都市更新條例第35條，涉及都市計畫變更，其「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元2)細部計畫書」土地使用分區管制要點(以下簡稱土管)尚未發布實施，有關歷次會議涉及土管規定及特專一所容許使用項目及比例檢討事項，請都市計畫主管機關確認，以利都設會審議依據，倘本案開發需求未能符合目前都市計畫(草案)及都市更新計畫(草案)，請依程序提都市計畫及都市更新作業辦理，以符程序。

2、依「都市計畫法新北市施行細則」第39條之2規定，依都市更新法令實施都市更新事業之地區，申請容積獎勵10%，應捐贈加給比例之50%容積樓地板面積及其所對應之土地部分，做公益設施使用，應依都市計畫及「新北市都市設計審議原則」第5點第1項第3款規定檢討，捐贈公益性設施以實際設置容積樓地板面積計算，應以建築物專有面積計算，且不包含露臺、雨遮、陽台、梯廳、樓、電梯等公共設施，請專章詳實標示面積檢討，並修正。

3、依「新北市都市設計審議原則」第6點第1項第3款規定檢討水岸建築量體配置部分，本次修正將特專三E棟上方塔樓移設置B棟後方(與B棟對齊)，且F棟亦往西移設13.5公尺，設計單位申請以扣除基地南側及北側之面積，檢討水岸建築量體70%之規定；考量配合西側學校用地刻正辦理都市計畫變更為住宅區整體規劃及公益性，請於特專三範圍內之6公尺基地內通路2側規劃1.5公尺以上人行步道，提供公眾通行，以利周邊民眾串聯水岸，確保人行使用安全，續提討論。

4、申請放寬事項部分:

(1)有關屋脊裝飾物高度部分，依「新北市都市設計審議原則」規定屋脊裝飾物高度以不超過6公尺設置，並依建管規定檢討透空率，原則同意。

(2)本案設置裝飾柱，請逕依建管規定檢討辦理。

(3)公園用地、綠地用地及綠地用地(兼供道路使用)，應依「都市計畫法新北市施行細則」第43條，檢討總用地1/2綠化面積規定部分，並無可扣除無法綠化面積之規定，目前計算有

新北市政府城鄉發展局
TNCRGGVLVJ

誤，未符合規定，請依意見修正景觀配置，確實標示區塊重新計算符合規定。

(4)有關依都市計畫「玖、都市設計管制事項」第2點建築設計及附屬設施(一)建築計畫區汽車出入口規定，申請放寬事項涉及交通規劃，請提送交通影響評估審議同意後，作為都設會放寬依據，另請逕洽交通主管機關確認本計畫範圍內之行穿線規劃位置。

5、法規檢討部分：

(1)第一種特定專用區以供科技業的服務業、生產者服務業、科技產業及相關行業所需之相關辦公、研發、教育、訓練、技術性諮詢與服務事業為主。本案修正後產業及商業使用面積及比例，涉及都市計畫變更規定及回饋事項，請逕洽都市計畫主管機關確認，以作為都市設計審議依據。

(2)第一種特定專用區，有關容許使用部分，地面一層部分規劃為餐飲場所、金融證券、店舖診所，作商業使用，請依土管規定檢討：最多不得超過第一種特定專用區建築基地之允建容積總樓地板面積之10%，請確實檢討，並符合規定。

(3)本案應依「新北市各都市計畫產業專業區及工商綜合區建築物設計及使用審查要點」檢討，本街廓3層以上，規劃作為辦公場所使用，不得小於300平方公尺，本次報告書內容仍未確實標示，請修正。

6、開放空間配置及景觀綠化部分：

(1)請確實標註全區絕對高程、GL±0基準點、鄰地及道路高程關係(法定退縮人行步道以面前道路高程加10至20公分為基準設置)，目前無法檢視人行步道應與鄰地順平處理之關係，請修正並套繪鄰地景觀圖說及高程。

(2)請確實依歷次會議紀錄逐項修正並積極配合辦理，以加速都市更新案件之推動：

甲、考量本計畫區規劃高層建築，大型量體對環境、風廊的影響及行人的舒適性，請增加留設沿街開放空間，本計畫區內統一以6公尺設置，並規劃雙喬木、街道家具，本次仍有多處未修正，並請確實於圖說中標示清楚。

乙、承上，另依「新北市都市設計審議原則」第4點規定檢討，車道出入口請自6公尺沿街開放空間後留設6公尺平地緩衝空間，另緩衝空間兩側以植栽區隔，明確界定車道範圍，並與開放空間整體考量修正規劃，請修正。

丙、依都市計畫「玖、都市設計管制事項」規定，主要道路路口及節點處應指定留設500平方公尺街角廣場，營造特定專用區入口開闊及綠意之意象，本次仍未檢討面

TNCRGGVLVJ

積，請以完整空間留設，並確實標示檢討以符合規定，考量行人遮蔭與舒適性，增加喬木配置，其餘街道轉角請留設完整街角廣場空間，並提供街道家具。

丁、沿景美溪之綠地、公園之景觀規劃與植栽樹種，請延續周邊鄰地設置，本次報告書內容仍未說明周邊鄰地植栽樹種，請修正。

戊、請自建築線起配置1.5公尺寬度複層植栽帶後再設置3公尺以上之人行步道，沿街植栽樹穴請延續設置，以避免汽機車誤闖供公眾使用之人行步道，請確實標示。

已、屋頂平台及露臺請規劃1/2綠化，標註安全維護距離、薄層綠化高度，女兒牆至植栽槽退縮距離，請依內政部111年10月28日台內營字第1110818884號函檢送之「建築物欄桿設計原則」設置1公尺退縮距離，請補充剖面圖並標示清楚。

7、交通動線及停車空間配置：請配合本府交通局意見於地面一層(車道出入口旁)規劃的短程臨停空間，考量使用安全請配合管委會空間側整併設置。

8、(街廓一)新店區寶元段337-1地號等10筆土地：

(1)本案雨遮及空調設置位置等事項，請依建管規定檢討辦理。

(2)開放空間及景觀配置：

甲、本街廓建築物緊鄰南側8公尺現有巷道，且再設置第二處車道出入口，導致都市空間壓迫，另考量周邊人行環境，本街廓南側建築物請向北調整配置，並自建築線起留設開放空間，沿建築線側先留設1.5公尺植栽帶、2.5公尺人行步道空間，請修正。

乙、北側車道出入口緊鄰建築物，導致阻隔北側開放空間及地面層店鋪串聯使用，請增加北側車道出入口與建築物間距，並增設人行動線。

(3)交通動線及停車空間配置：

甲、承上，依都市計畫「玖、都市設計管制事項」第2項建築計畫區交通規劃規定：「面臨兩條以上道路之建築計畫區，其地下停車場出入口不得由主要道路進出為原則，…。」，及依「新北市都市設計審議原則」每1宗基地以設置1處車道出入口為原則，本街廓申請單位區分2張建照，AB棟又設置2處車道出入口，故共設3處車道出入口，請確實依規定規劃配置車道出入口，並請提送交通影響評估審議同意後，作為都設會審議依據。

新北市政府城鄉發展局
TNCRGGVLVJ

乙、汽車停車位請集中設置於地下停車場，本案於B棟東側地面1層規劃配置4個社區車位及2個自設停車位，請修正。

丙、AB棟之無障礙停車位請考量人行動線，分棟設置，目前無障礙停車位集中於南側。

丁、本計畫範圍內22公尺主要道路規劃中央分隔島，請考量車道出入口位置，規劃中央分隔島破口，並經交通主管機關同意。

9、(街廓二)新店區寶元段227地號等40筆土地：

(1)捐贈公益性設施部分：

甲、有關D棟部分作為運休中心使用，請補充運休中心訪客數及員工、裝卸等汽機車位需求量及實設數量，於圖面標示清楚運休中心所屬汽機車停車位配置位置及數量，避免造成停車需求外溢，請先經交通主管機關同意。

乙、請補充本案D棟運動中心與周遭鄰地及捷運站通往D棟運動中心、人車動線分析，以確保運動中心設置位置之可及性。

丙、合理規劃公益性設施公共幼兒園及公共托老中心之接送動線及汽機車臨停區，本案將汽機車臨停區規劃於公有人行道上，請先經交通主管機關同意，並請於圖說上詳細標示人行空間與汽、機車動線，並詳實套繪各種車輛行車軌跡，以確保人車分流。

(2)開放空間：

甲、北側4公尺之消防通道請以植栽或設計手法與6公尺基地內通路區隔。

乙、以下請確實依歷次會議紀錄修正：

(甲)為創造廣場的自明性、允許且歡迎所有使用者進入享受廣場上的活動，廣場用地請西側地界線請以點式規劃植栽樹穴，以利行人通行。

(乙)本計畫區廣場用地與「特專三」之沿街人行開放空間銜接處請規劃硬鋪面，以加強開放空間串聯。

(丙)依都市計畫「玖、都市設計管制事項」第3點建築設計及附屬設施:「…本計畫區內不得設置圍牆為原則。」規定，本街廓規劃架高連通步道，圍塑出封閉的大型內庭，不符土管不得設置圍牆之精神，請取消架高連通步道之規劃設計，設計單位回應係

新北市政府城鄉發展局
TNCRGGVLVJ

考量住戶安全及維持應有之社區品質，地面層連接通廊面積請依建管規定檢討。

(3)交通動線及停車空間配置：

甲、自行車停放空間，應設置於地面層室內或地下1層，請取消本案特專一D棟於建築物西側規劃配置於地面1層戶外之自行車停車位，請修正。

乙、為確保人行及車行安全，請取消特專三C棟及D棟間地面一層汽車及裝卸停車位規劃，汽機車停車位請集中設置於地下停車空間。

丙、依都市計畫「玖、都市設計管制事項」第2項建築計畫區交通規劃規定：「計畫區汽車出入口，不得設置於下列位置。……(1)自道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線距離5公尺範圍內。(2)丁字路及其他有礙公共安全及公共交通之道路、路段或場所。」，請確實依規定規劃配置車道出入口，並請提送交通影響評估審議同意後，作為都設會審議依據。另請逕洽交通主管機關確認15公尺計畫道路與寶橋路235巷路口之行穿線規劃位置。

丁、西側車道出入口目前需以S行方向進出，考量本案汽機車數超過2,700輛，請配合基地內通路順平設置。

10、(街廓三)新店區寶元段210地號等4筆土地：

(1)特專三G棟水岸建築量體計算，基地平均寬度請以小數點後無條件捨去計算，請修正。

(2)開放空間及景觀配置部分：

甲、特專三G棟西北側及公園用地未留設6公尺沿街開放空間及人行步道，請修正。

乙、景觀配置部分，請以設計手法或植栽區隔特專三及公園用地，以明確界定公私介面及維管範圍，並請取消特專三G棟至公園用地之踏石步道規劃。

(3)公園用地：

甲、公園用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定辦理，有關地面1層規劃停車位，請補充說明是否涉及「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」，並請提供相關證明文件。

新北市政府城發局
TNCRGGVLVJ

乙、依「都市計畫法新北市施行細則」第43條及都市設計管制事項第3點，應留設用地總面積1/2綠化，不得扣除無法綠化面積，目前計算有誤，未符合規定，請依意見修正景觀配置。

丙、請加強公園喬木設置數量，並說明遮蔭性之方式、公園用地覆土深度須達2公尺及配合街道家具設置，以增加公園使用性。

丁、有關公園用地之配置部分，需檢送興闢計畫書與本府工務局新建工程處及綠美化環境景觀處確認，另涉及公園使用機能、配置及日後維護管理部分，請綠美化環境景觀處提供意見。

戊、本案沿水岸防汛道路側退縮4公尺作為道路部分之排水，考量退縮道路及公園用地之實際高程規劃，避免造成積水，請於圖面標示清楚高程，以利檢視。

已、公園用地現況已興闢捷運站部分：

(甲)捷運Y5站已開工，請依前次會議決議補充本案與Y5站、周遭鄰地(如裕隆城)之關係及通往捷運Y5站的方式、動線、停車位規劃等，本次報告書仍未提供相關資訊內容。

(乙)公園用地現況已興闢捷運站部分，請申請單位補充捷運局之前審查範圍及圖說，確認都審審議範圍，並應強化使用動線及空間規劃。

庚、綠地用地：

(甲)請依「都市計畫法新北市施行設則」檢討1/2綠化。

(乙)請配合公園用地及水岸景觀植栽整體規劃河岸開放空間，創造水岸活動公益責任。

11、報告書部分:

(1)車位檢討請確實編號及文字標示，相關圖面上皆應標示說明社區使用車位用途，以利檢視設置數量，本次報告書內容仍未確實標示，請修正。

(2)報告書平面圖請標示指北座向、空間名稱、鄰街道路名稱及寬度、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。

(3)請確實依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」規定及「新北市都市設計審議報告書範例」製作報告

新北市政府城鄉發展局
TNCRGGVLVJ

書，如報告書請雙面列印，倘為空白頁，請標示「本頁空白」。

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

13、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、本案係屬都市更新案，後續辦理程序及時程，依都市更新規定辦理。

(四)本案設計單位於115年8月31日函送都審報告書到府，提請115年9月21日第4次都市更新及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，因本案達大會規模，經作業單位確認後，續提大會討論。

1、依「都市計畫法新北市施行細則」第39條之2規定，依都市更新法令實施都市更新事業之地區，申請容積獎勵10%，應捐贈加給比例之50%容積樓地板面積及其所對應之土地部分，做公益設施使用，應依都市計畫及「新北市都市設計審議原則」第5點第1項第3款規定檢討，捐贈公益性設施以實際設置容積樓地板面積計算，應以建築物專有面積計算，且不包含露臺、雨遮、陽台、梯廳、樓、電梯等公共設施，請製作專章，詳實標示面積檢討，並修正。

2、申請放寬事項部分:

(1)水岸建築量體配置部分，涉及水岸檢討放寬事項，續提大會討論。

甲、依「新北市都市設計審議原則」第6點第1項第3款規定檢討水岸建築量體配置部分，本案將特專三E棟上方塔樓移設置特專三B棟後方(與B棟對齊)，且特專三F棟亦往西移設13.5公尺，設計單位申請以扣除基地南側及北側之面積，檢討水岸建築量體70%之規定。

乙、特專三E棟上方塔樓移設置特專三B棟後方(與B棟對齊)，惟建築高度17.1公尺以下為捐贈公益設施(公共托老中心及公共化幼兒園)，超出B棟寬度5.2公尺部分，請補充說明，續提討論。

丙、特專一D棟總面寬75.3公尺，建築高度32.4公尺以下為捐贈公益設施(國民運動中心)，8層至21層作為作業廠房及服務辦公室使用，塔樓面寬43.7公尺全部超出A棟面寬，請補充說明，續提討論。

新北市政府城鄉發展局
TNCRGGVLVJ

(2)公園用地

甲、涉及綠化1/2檢討放寬部分：公園用地因現況作為捷運設施及轉乘停車位，且本案為符合公園用地1/2綠化檢討，故均以大面積綠化規劃，造成沒有步道或遊憩設施，而無法達到劃設公園用地之目的，考量公園實際使用需求未能符合目前都市計畫(草案)及都市更新計畫(草案)，及「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元2)細部計畫書」土地使用分區管制要點(以下簡稱土管)尚未發布實施，請依程序提都市計畫及都市更新作業辦理，以符程序。

乙、有關歷次會議決議臨道路側，請自建築線起配置1.5公尺寬度複層植栽帶後再設置人行步道，惟本案說明考量延續鄰地(榮工單元五)無遮簷人行步道及植栽帶，臨6公尺防汛道路側之無遮簷人行步道部分，自建築線起配置4公尺人行步道、再設置1.5公尺複層植栽帶、4.5公尺之人行步道，請補充榮工單元五相關圖說，並以專章說明，續提大會討論。

(3)交通及車道出入口部分：

甲、有關依都市計畫「玖、都市設計管制事項」第2點建築設計及附屬設施(一)建築計畫區汽車出入口規定第2項建築計畫區交通規劃規定：「計畫區汽車出入口，不得設置於下列位置。……(1)自道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線距離5公尺範圍內。(2)丁字路及其他有礙公共安全及公共交通之道路、路段或場所。」，請補充交通影響評估審查結果，續提大會討論。

乙、依都市計畫「玖、都市設計管制事項」第2項建築計畫區交通規劃規定：「面臨兩條以上道路之建築計畫區，其地下停車場出入口不得由主要道路進出為原則，……。」，特專一AB棟北側以22公尺計畫道路作為車道出入口，請補充交通影響評估審查結果，續提大會討論。

丙、涉及3處車道出入口部分：依「新北市都市設計審議原則」每1宗基地以設置1處車道出入口為原則，但停車位數量超過500部、基地面積超過10,000平方公尺，不在此限，請補充交通影響評估審查結果，續提大會討論。

(甲)特專一AB棟基地面積14,335.96平方公尺，實設汽車停車位833輛，規劃2處車道出入口，C棟基地面積4,208.47平方公尺，實設汽車停車位264輛，規劃1處車道出入口，共計3處。

(乙)特專三A-F棟基地面積19,915.72平方公尺，實設汽車停車位1,399輛，規劃2處車道出入口，特專一D棟基地面積4,533.56平方公尺，實設汽車停車位

新北市政府城發局
TNCRGGVLVJ

242輛，規劃1處車道出入口，共設3處車道出入口。

3、有關「都市計畫工業區檢討變更審議規範」應計算計畫區內車輛預估數20%之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間，應以專章檢討本計畫區開發交通量衍生之實際停車需求，並以實設車位數量20%之公共停車空間需求量，請依規定檢討公共車位數量。

4、開放空間配置及景觀綠化部分：

(1)屋頂平台及露臺規劃1/2綠化，請增加小喬木、灌木等多層次植栽之薄層綠化，並請補充植栽表、剖面圖，以利檢視覆土高度、安全維護距離及女兒牆高度，另請依內政部111年10月28日台內營字第1110818884號函檢送之「建築物欄桿設計原則」設置1公尺退縮距離，請補充剖面圖並標示清楚。

(2)部分植栽樹穴規劃於地界線上，考量日後維護管理，請以設計手法清楚界定公私範圍，例如北側綠地用地及特專三、特專一AB棟與C棟、幼兒/運動中心與A-F棟社區界線等。

(3)水岸第一街廓建築物，臨水岸立面請規劃立體綠化，並以景觀陽台為主，避免設置工作陽台，請確實檢討。

(4)特專一A-C棟：

甲、C棟東側之街角廣場植栽喬木過於密集，無法達到人流匯集的目的，請調整配置。

乙、AB棟間廣場氛圍及功能加強，另此廣場作為連通使用，並請增設高燈。

丙、A棟西側及B棟西南側請縮小破口，並增加喬木延續設置，以避免汽機車誤闖供公眾使用之人行步道。

丁、沿街植栽樹穴規劃位置請配合行穿線規劃調整配置，例如北側、西南側。

戊、請確實自建築線起配置1.5公尺寬度複層植栽帶後再設置3公尺以上之人行步道。

(5)特專三A-F棟及綠地用地、特專一D棟：

甲、東北側鄰綠地用地，請增加喬木植栽及遮蔭。

乙、北側綠地、人行缺口1.5公尺太小，請修正。

丙、A、B棟除消防車鋪面8公尺x20公尺外盡量綠化。

新北市政府城鄉發展局
TNCRGGVLVJ

丁、左側4公尺消防救災通路兼人行道配合計畫，行道樹要連續。

戊、左下角汽車道二側人行道不合理，請整合至少單側留設2.5公尺人行步道。

5、交通動線部分：

(1)公園用地請考量捷運臨時停車、上下車及公車站，並請於圖說上標示清楚。

(2)特專三A-F棟車道規劃西側為入口，東側為出口，惟短時臨時停車區規劃於東側車道出入口處，將造成短時臨時停車車輛逆向進入東側車道，考量行人及外送人員之安全，請重新檢視並修正短時臨時停車區規劃配置位置。

(3)依歷次會議決議，以下事項需先經交通主管機關同意，經查本案已於112年2月16日提送交通影響評估(尚未核定)，續提大會討論。

甲、D棟部分作為國民運動中心使用，為避免造成停車需求外溢，請補充訪客數及員工、裝卸等汽機車位需求量及實設數量，並經交通主管機關同意。

乙、D棟(國民運動中心)車道出入口設置位置易造成違規迴轉或逆向，請提出改善措施，並經交通主管機關確認。

丙、特專三E棟公益性設施公共幼兒園及公共托老中心之接送動線及汽機車臨停區，應合理規劃地面層接送臨停區，並經交通主管機關同意。

丁、請考量行人行走動線與模式，合理規劃15公尺計畫道路與22公尺計畫道路T字路口之行穿線規劃位置，並經交通主管機關確認。

6、建築計畫部分：

(1)本計畫區全區非規劃為企業總部使用，請取消建築物外牆Logo設置。

(2)特專三：

甲、公共化幼兒園：

(甲)活動室門開啟方向影響走廊人行，請修正。

(乙)請考量學生安全及衛生，調整廚房服務動線。

(丙)學生上下使用E-7樓梯是否符合幼兒園相關規定。

TNCRGGVLVJ

	(丁)立面招牌太高。 乙、公共托老中心：電梯廳寬度1.9公尺多輛輪椅進出空間不足，請修正。 7、報告書部分： (1)請確實依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」規定及「新北市都市設計審議報告書範例」製作報告書，如報告書請雙面列印，倘為空白頁，請標示「本頁空白」。 (2)歷次小組/大會修正對照： 甲、本案共經4次小組審議，會議紀錄編排順序請由新至舊。 乙、僅最後一次小組(第4次)需提供會議紀錄、製作修正對照表及修正對照圖，餘僅需提供會議紀錄及修正對照表，對照圖頁面及說明請依報告書本文頁面回應。 丙、修正對照圖請依「新北市都市設計審議報告書範例」製作審查意見及修正說明表格，並請於「修正後」圖說上以紅框框列修正處及標示說明修正內容。 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，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂。 9、依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。 10、本案係屬都市更新案，後續辦理程序及時程，依都市更新規定辦理。 (五)本案設計單位於115年10月13日函送都審報告書到府。 十、以上提請115年10月30日本市115年度第10次大會討論。
提請確認及討	一、因本案達大會規模，經作業單位確認後，續提大會審議。 二、提請大會討論確認事項： (一)公園景觀規劃及法定綠化檢討。

新北市政府城鄉發展局
TNCRGGVLVJ

論事項	(二)水岸人行步道規劃。 (三)水岸建築量體檢討及立體綠化。
本次審查相關單位意見	一、台灣電力股份有限公司(書面意見)： (一)有關電纜地下化議題，現行建築法、電業法、用戶配電場所設置及管理辦法及本公司營業規章，均未規定新建物須配合留設建築範圍外所需之配電設施空間，為避免日後可能衍生糾紛，地下化供電設備目前僅考量設置於經道路主管機關核准之公共設施帶、人行道、綠地等為宜；建築範圍內用電留設之台電配電場所，請實施者依本公司「營業規章」備妥相關細部工程設計圖說，過處辦理圖面審查手續，留存審查紀錄以避免日後爭議。 (二)初步經查本案鄰近區域尚未有相關單位辦理電纜地下化會勘作業，倘有電纜地下化需求，可由申請單位提出其需求之範圍及路段，並邀集所有相關單位與會現勘，本處方能進行評估。 (三)另查本案開發量體龐大，請實施者預先評估用電時程及用電量(含用電相別、用電電壓、設備容量及契約容量)，並備妥用電計畫書過處申辦審查，以利後續供電事宜。 二、本府環境保護局(書面意見)：涉及環境影響評估部分：據所附資料載，基地位於本市新店區寶元段210、210-1、210-2、210-4地號等4筆土地，基地面積2,213平方公尺，興建2幢2棟地上22層地下5層共168戶之集合住宅，建築物高度為76.75公尺，場址非位於法定山坡地、水庫集水區及自來水水質水量保護區範圍，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第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。 三、本府交通局(書面意見)： (一)本案涉及22公尺及15公尺都市計畫道路開闢，完工後可強化周邊寶中路、寶橋路及景美溪防汛道路之道路路網連結，並串聯捷運大坪林站、七張站及未來捷運Y5站，有助於完善區域交通路網及提升大眾運輸轉乘便利性。 (二)為減輕基地開發衍生之交通衝擊，並鼓勵民眾使用綠色運具，本案規劃設置3處公共自行車租賃空間，其中2處由開發單位額外捐贈公共自行車設備經費，合計新臺幣400萬元，藉以提升公共自行車服務量能，降低私人運具使用需求，營造友善低碳交通環境。 (三)有關基地停車場出入口配置，本局業於115年8月17日召開本案交通影響評估停車場破口諮詢委員會（新北交規字1151620434號），經府外交通專業委員審查並提出建議，特專一AF棟（住宅）停車場出入口採左進右出方式配置；另特專一AB棟（廠辦）則應針對南側寶中路97巷既有交通壅塞問題提出具體改善措施，以降低開發後對周邊道路交通之影響。

TNCRGGVLVJ

	(四)另考量特專一AF棟（住宅）車輛右轉駛出時，恐與特專一D棟（運動中心）進出車流產生交織衝突，後續將於15公尺計畫道路與寶橋路235巷，以及15公尺與22公尺計畫道路等2處T字路口設置交通號誌，透過號誌化路口管理及車流分流方式，降低車輛交織風險並維持道路通行秩序。現階段基地出入口原則維持核定之進出方向管制。 (五)本案交通影響評估刻正審查中，目前朝向原則同意辦理。 四、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：經查土地容積移轉申請案管理系統，尚無申請容積移轉紀錄，亦無申請多目標使用。
決 議	本案公園用地涉及二分之一綠化及捷運量體規劃部分續洽捷運主管機關等相關單位確認後再討論，其餘原則同意所提內容，惟本案都市計畫細部計畫尚未完成公告程序，俟都市計畫發布實施後，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確認。 一、水岸建築立體綠化檢討部分：本次修正後僅於地面一層規劃立體綠化，仍請依小組決議以臨水岸整體立面規劃立體綠化，建議以其各層使用單元長度30%，配合立面整體規劃垂直綠化設施，請修正。 二、垂直綠化設施：灌木、懸垂或爬藤植物規劃，其覆土寬度及深度不得低於零點六公尺、喬木規劃應不得低於1.2公尺，請修正。 三、地面1層室內設置自行車停車空間應計入容積檢討，請修正。 四、本案係屬都市更新案件，後續程序依都市更新作業案件審查作業要點規定辦理。

TNCRGGVLVJ

案由	**華固建設新店區寶元段337-1地號等10筆土地作業廠房及服務辦公室新建工程**	案號	討論案 第三案

一、申請位置：新店區寶元段337-1地號等10筆土地。

二、設計單位：潘冀聯合建築師事務所　　建築師：鄭榮裕。

三、申請單位：華固建設股份有限公司　　負責人：鍾榮昌。

四、土地使用分區：第一種特定專用區(建蔽率55%，容積率300%)。

五、第一種特定專用區A、B棟設計概要：

(一)設計內容：地上21層，地下4層，鋼骨構造，共172戶。

(二)建築基地面積　　：14,335.96平方公尺。

設計建築面積　　：5,026.59平方公尺。

設計建蔽率　　：35.06%≦55%。

(三)總樓地板面積　　：129,881.53平方公尺。

設計容積面積　　：70,962.76平方公尺。

設計容積率　　：495%≦495%(含獎勵面積)

(1+50)*330%

(四)都更二箭加給容積：基準容積300%+10%=330%

(五)都更容積獎勵：23,654.32平方公尺(50%)

(六)新建A、B棟建築各層用途如下：

地下二層至四層　　：停車空間、機房。

地下一層　　：防空避難室兼停車空間、機房。

地上一層至十層　　：作業廠房。

地上十一層至二十一層　：服務辦公室。

屋突一至三層　　:水箱、機房。

(七)停車空間：

WPXOUYQFIW

應設汽車474輛，實設833輛(自設359輛)。

應設機車646輛，實設856輛(自設210輛)。

應設自行車97輛，實設97輛。

(八)餘詳報告書。

六、第一種特定專用區C棟設計概要：

(一)設計內容：地上18層，地下5層，鋼骨構造，共53戶。

(二)建築基地面積　　：4,208.47平方公尺。

設計建築面積　　：1,527.91平方公尺。

設計建蔽率　　：36.3%≦55%。

(三)總樓地板面積　　：39,489.33平方公尺。

設計容積面積　　：20,831.84平方公尺。

設計容積率　　：494.99%≦495%(含獎勵面積)

(1+50)*330%

(四)都更二箭加給容積：基準容積300%+10%=330%

(五)都更容積獎勵：6,943.97平方公尺(50%)

(六)新建C棟建築各層用途如下：

地下二層至五層　　：停車空間、機房。

地下一層　　：防空避難室兼停車空間、機房。

地上一層至十層　　：作業廠房。

地上十一層至十八層　：服務辦公室。

屋突一至三層　　:水箱、機房。

(七)停車空間：

應設汽車137輛，實設264輛(自設127輛)。

應設機車190輛，實設249輛(自設59輛)。

應設自行車29輛，實設29輛。

新北市政府城鄉發展局
WPXOUYQFIW

(八)餘詳報告書。

七、法令依據：本案依據「都市計畫法新北市施行細則」第45條及「擬定新店都市計畫（配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫）（更新單元2）細部計畫」土地使用分區管制要點第6點規定：「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依『新北市都市設計審議原則』審議通過後始得發照建築。」，爰此申請辦理都市設計審議。

八、辦理經過：

(一)本案設計單位於110年6月2日函送都審報告書到府，提請112年2月22日第1次都市更新及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。

1、本案都市計畫及細部計畫尚未完成公告程序，故本次涉及都市設計審議部分採諮詢案方式辦理，後續俟都市計畫發布實施後，再依程序辦理都市設計審議。

2、依「劃定新北市新店榮工廠地周邊都市更新地區及訂定都市更新計畫案」更新計畫規定檢討有關牆面線指定、架空走廊留設與露臺集中留設方向等相關事項，請申設單位說明並釐清。

3、特定專用區(一)部分：

(1)本案計畫區第一種特定專用區於細部計畫以供科技業的服務業、生產者服務業、科技產業及相關行業所需之相關辦公、研發、教育、訓練、技術性諮詢與服務事業為主，惟目前規劃建築物用途皆為一般事務所(G-2)，均無生產使用是否符合都市計畫土地使用發展定位，請洽都市計畫及都市更新主管機關確認。

(2)本案位於特定專用區(一)應作為產業使用為主，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，故都市設計審議係就前端設計面預防避免新增，另依「新北市各都市計畫產業專用區及工商綜合區建築物設計及使用審查要點」作非工廠使用者，各設施單元面積除地下室一層、地上一至二層外，每層計入容積之樓地板面積(不含共用使用部分)不得小於300平方公尺且不得隔間。另各棟建築物各層之機電空間、茶水間、管道間、衛生設備及其他相關空間應集中一處於垂直服務核規劃，且應作為公共使用不得約定專用。

(3)另依都市計畫規定特定專用區(一)及(三)一樓及二樓分別訂有特定容許使用百分比之規定，請以圖說方式詳實計算。

4、全區量體配置：

新北市政府城鄉發展局
WPXOUYQFIW

(1)本案都市計畫土地使用分區管制要點有關水岸建築量體配置原則，應依「新北市都市設計審議原則」第6點第3款第2目水岸建築量體配置原則規定檢討，目前自行劃定虛擬界線分區檢討不符合規定，另基地平均寬度計算方式也錯誤，導致本案水岸建築物配置超過規定，因涉及整體開發，請確實依規定檢討，重新調整配置。

(2)另本案屬整體開發配置，故請以完整街廓檢討建築物平均面寬。

(3)依「新北市都市設計審議原則」第4點第2款第1目規定，每1宗基地以設置1處車道出入口為原則。面臨兩條以上道路之建築基地，其地下停車場出入口不得由主要道路進出為原則，地下停車場出入口請整併設置於次要道路進出。

甲、第三種特定專用區(A-F棟)因設置6公尺基地內通路，產生2 處破口(共3處)，且其中一處破口由主要22 公尺計畫道路進出，請修正。

乙、第一種特定專用區(A-C棟) 因個別分照開發，產生3處破口，考量本計畫區之發展以產業辦公為核心，故請整併規劃減少車道破口數量，另車道出口設置於現有巷道(寶中路97巷)，請足寬開闢8公尺現有巷道(寶中路97巷)，並依建管規定完成開闢道路。

5、公共開放空間系統配置：

(1)依「都市計畫法新北市施行細則」第48條規定獎勵與法令義務規定不得重複計算，本案計畫區指定留設開放空間及建築退縮義務緩衝隔離空間與申請都市更新獎勵自建築線退縮淨寬4公尺以上建築及自基地境界線退縮淨寬2公尺以上建築範圍重覆，是否符合都更獎勵申請規定，請洽都市更新主管機關確認。

(2)請以本計畫區說明全區公共開放空間、人行步道、自行車道、交通運輸系統及景觀計畫，而非個別分割說明，以利本計畫區範圍完整討論：

甲、本案計畫區指定留設開放空間示意圖(集中留設6公尺以上自行車道及人行道、指定留設5公尺以上無遮簷人行步道)：皆請留設人行步道、自行車道寬度至少3公尺以上硬鋪面。

乙、本案計畫區指定留設入口意象節點及廣場式開放空間面積至少500平方公尺共2處：目前不符合營造特定專用區入口開闊及廣場劃設之目的，請以設計手法加強東西向入口意象及南北2處節點串聯，並增加硬鋪面範圍。另有關廣場式開放空間面積得否併計本案計畫區指定留設開放空間，請洽都市計畫主管機關確認。

WPXOUYQFIW

丙、承上，其餘街道轉角請留設完整街角廣場空間。第三種特定專用區(A-F棟)東北側應配合水岸建築物寬度重新檢討後，增加退縮留設完整街角廣場。

丁、有關寶中路97巷及基地內通路臨建築物側，目前未規劃人行步道，請完整留設人行步道寬度至少2.5公尺以上，以利串連開放空間系統。

戊、綜上，皆未明確且未合理規劃銜接行穿線，請套繪行穿線、人行步道、自行車道、路口自行車穿越道及公有人行步道配合整合規劃。

(3)有關全區街廓配置圖說請確實標註全區絕對高程、GL±0 基準點、鄰地及道路高程關係(法定退縮人行步道以面前道路高程加10-20公分為基準設置)，目前無法檢視人行步道應與鄰地順平處理之關係，請修正並套繪鄰地景觀圖說及高程。

(4)本案計畫區指定留設開放空間部分，短向部分請依相關法令規定以1/40設置，其餘應依「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，景觀配置圖、排水圖請標示人行步道、車道與鄰地之相對高程及本案絕對高程位置，檢討並符合規定。

(5)車道破口寬度部分未符合「新北市都市設計審議原則」第4點第2款第1目規定，本案地下停車場車道與人行步道交接部分，請於圖面詳細標註人車動線，應於車道破口兩側規劃植栽槽，明確界定車道範圍(6或8公尺)，並請補充車道橫向及縱向剖面圖，以確保車道高程與人行步道一致及人行安全。

(6)依「新北市都市設計審議原則」第2點第4款規定：「前三款範圍除景觀植栽及街道家具外，不得有地下停車場坡道、樓板、雨庇、陽台、通排氣口等構造物。」，其依本計畫區指定留設開放空間及申請都更獎勵退縮範圍內應以淨空設計，請修正。

(7)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」提撥開放空間管理維護基金，請補充公共開放空間管理維護執行計畫表，並沿街設立開放空間告示牌及確實標示開放空間範圍。

6、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，本次未納入項目如下，請修正。

(1)有關公園、綠地(兼供道路使用)用地，不符合「都市計畫法新北市施行細則」第43條：「屬公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地，應留設用地總面積1/2以上種植花草樹木…」規定，請修正補足應留設用地總面積1/2以上種植花草樹木。

新北市政府城鄉發展局
WPXOUYQFIW

(2)本計畫區內不得設置圍牆為原則，考量本案於特(專三)E棟設置公共化幼兒園，故有設置圍牆之管理需求，續提討論。

7、屋脊裝飾物及裝飾柱未以專章申請放寬，請逕依建管規定辦理。

8、本案出入口框架及走廊，請逕依建管相關規定檢討及計入建築面積及容積。

9、有關樓層高度提高至4.45公尺(第一種特定專用區A棟18樓、B棟21樓、C棟18樓、D棟16樓) 未以專章申請放寬，且申請單位會上說明因屋突一層洩水坡度需求，不具建築物因構造或用途特殊，故不同意放寬。

10、有關陽台(含不明板)、雨遮、花台、遮陽板及入口雨遮設置，逕依建管規定辦理。

11、有關公共設施用地(公園、綠地、綠地兼供道路使用、廣場用地)部分：

(1)請確實依照都市設計審議範本製作報告書章節，目前僅檢討綠化面積章節，無法完整檢視，請修正。

(2)公園用地：

甲、請套繪鄰地公園、最新捷運設施圖面及相關出入口位置，應搭配捷運出入口、景美溪河道轉彎處及區內重要交通節點設置，目前無法檢視，請修正。

乙、請加強公園內部之喬木數量，並說明遮蔭性之方式、公園用地覆土深度須達2公尺及配合街道家具設置，以增加公園使用性。

丙、有關機車停車位設置於地面層，逕依建管規定檢討。另考量人行安全，請留設完整緩衝空間，並於車道破口兩側規劃植栽槽，明確界定車道範圍。

丁、有關公園用地之配置部分，需檢送興闢計畫書與本府工務局新建工程處及綠美化環境景觀處確認。

戊、有關本案沿水岸防汛道路側退縮4公尺作為道路部分之排水，請考量退縮道路及公園用地之實際高程規劃，避免造成積水。

(3)廣場用地：請延續第三種特定專用區開放空間沿街留設，目前廣場東北側皆為綠帶規劃，無法通行。

(4)綠地用地：目前第三種特定專用區(A-C棟)北側與綠地用地間多處空白，為完整規畫，請配合水岸景觀植栽整體規劃河岸開放空間，創造水岸活動公益責任。

新北市政府城發局
WPXOUYQFIW

12、捐贈公益設施：

(1)本案依「都市計畫法新北市施行細則」第39條之2規定申請容積加給，請納入專章檢討及檢附核准函。另有關捐贈公共托老中心及公共化幼兒園，請洽目的事業主管機關確認，並依「新北市都市設計審議原則」第5點第3款規定，應一併捐贈附屬汽、機車停車空間，並設立獨立連通樓、電梯可供通行，該停車空間不另計獎勵，其數量至少依建築技術規則及都市計畫相關規定檢討。目前獨立連通樓、電梯無法通達地下1層停車空間，請修正。另停車位數量是否符合接管機關需求，請一併說明。

(2)考量照顧特殊及逃生需求，目前分別僅規劃一部電梯且單側留設，建請增加電梯數量及加大電梯使用空間，以建構多向逃生動線，請洽接管機關確認。

(3)第一種特定專用區(E棟)與基地內通路車道過近，應配合捐贈公益設施活動出入口，留設完整街角廣場空間。

13、交通運輸系統：

(1)有關本次申設單位會上說明第三種特定專用區(C、D棟)間、第一種特定專用區(B棟)地面層臨停車位之規劃部分，於實務執行上就臨停車位違規部分管委會皆要求請本府裁罰，因屬私人產權本府警察局無權責開罰，以致臨停車格使用違規混亂，造成後續爭議，故都市設計審議皆要求臨停車位於室內內化處理，請修正。倘仍須於地面層設置臨停車位，請本府交通局就後續使用管理及裁罰部分訂有相關完整統一標準規定，以避免後續產生爭議。

(2)請確實將基地臨停車位室內內化處理，減少對周邊道路衝擊，故請取消設置多處避車彎於道路用地上，並需檢送興闢計畫書與本府工務局新建工程處確認。

(3)為考量行動不便使用者之安全，請調整地下層無障礙車位且集中設置並臨靠垂直服務核為原則。

(4)依「新北市建築物機車停車空間設置要點」規定機車坡度不得超過1/8，故請明確標示停車場出入口含破口寬度、車道寬度、坡度、緩衝空間及安全警示設施(反光鏡、警示燈)。

(5)汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍、騎樓或開放空間獎勵範圍之間應留至少6公尺平地緩衝空間，請補充標示6公尺平地緩衝空間及警示手法，以利人行安全。

(6)本案汽車及自行車停車數量檢討有誤，請修正。

(7)依「新北市都市設計審議原則」第4點第4款規定設置社區使用車位（裝卸、臨停、垃圾車暫停車位），該車位不得計入

新北市政府城鄉發展局
WPXOUYQFIW

法定及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移，請修正垃圾車暫停車位設置。

(8)本案都市計畫土地使用分區管制要點第5點第3款：「為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站300公尺內之建築基地至少應依法定機車停車位數15%計算設置自行車停車位…」及依「新北市都市設計審議原則」第4點第3款第2目規定自行車數量以法定機車數量15%單層停放設置，共計30%，請修正且應設置於地面層室內或地下一層。

(9)停車空間建築圖面請確實標示(各層數量、區分法定及自設、車位編號)，請修正。

14、設計圖說：

(1)有關空調配置於陽臺、過樑部分，依111年6月10日本市111年度第9次大會報告決議辦理，仍應考量實際使用(如使用空間、通風、採光等)、逃生安全及後續建築使用管理等事項，合理設置，並符合建管相關規定下始得設置。另本次陽臺設置透空隔柵，不符合「新北市建築物陽臺露臺外緣裝飾性構造物設計原則」規定。

(2)有關報告書內容請補附指北針、常用整數比例尺、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)三種特定專用區(A-F棟)設置大面積外廊，請逕依建管相關規定檢討及計入容積。

(4)有關管委會空間部分，應以集中完整設置且不得分戶，故請調整不合理零碎空間，並逕依建管規定辦理。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、景觀計畫：

(1)基地內人行道退縮寬度達6公尺以上者，應設計雙排大型常喬木。

(2)考量本計畫區應退縮留設開放空間風貌景觀，除車道及消防救災空間沿建築線應種植喬木，以株距6至8公尺設置。其米高徑應大於10公分。

(3)沿街植栽樹穴請自地界線退縮2.5公尺留設硬鋪面以利人行空間串聯。

(4)請確實依「都市計畫法新北市施行細則」第43條規定檢討，並請依照都市設計審議範本製作報告書，不可綠化部分請依

新北市政府城鄉發展局
WPXOUYQFIW

本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函之規定列舉項目扣除，請補充色塊說明，以利檢視。

(5)依「都市計畫法新北市施行細則」第44條規定檢討，有關屋頂綠化檢討有誤，應包含露臺及警衛室等，請修正。

(6)有關「新北市都市設計審議原則」第8點第4款規定檢討有誤，而非說明免檢討，請確實計算綠覆率。

(7)考量基地規劃大面積景觀配置，請加強縱、橫向排水計畫說明，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，請確實增加滲透陰井並修正圖例及圖說。

16、報告書部分：

(1)有關土地使用分區管制要點法規檢討內容有缺漏，請修正。

(2)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條規定檢討是否實施環境影響評估，請洽本府環境保護局確認。

(3)有關廣告招牌及Logo部分，請刪除，逕依建管規定辦理。

(4)露臺及門廊上方框架式構造物，請依內政部營建署102年6月21日營建管字第1020034280號函釋規定檢討容積計算。

(5)防救災計畫請檢附正式送審核章之消防救災圖面，並以1-2頁載明核定表及配置圖。

(6)請明確標示停車場出入口位置，並規劃停車場出入口含破口寬度、車道寬度/坡度、緩衝空間、轉彎處截角圓弧、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎分析、安全警示設施(反光鏡、警示燈)、行穿線等。

17、有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第46條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另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。

(二)本案設計單位於114年8月6日函送都審報告書到府，提請114年8月26日第2次都市更新及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。

1、有關本計畫區依「都市計畫法新北市施行細則」第39條之2規定，依都市更新法令實施都市更新事業之地區申請容積獎勵10%

WPXOUYQFIW

應捐贈加給比例之50%容積樓地板面積及其所對應之土地部分，做公益設施使用，應依都市計畫及「新北市都市設計審議原則」第5 點第1項第3款規定檢討：

(1)應捐贈面積計算有誤，請依規定檢討修正。

(2)捐建公益性設施：公共幼兒園、公共托老中心及部分運動中心，請以專章說明捐贈面積計算、規劃內容及配置圖說，並經受贈機關確認。

(3)捐建公益性設施之用途及規模，需先經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意，請檢附受贈機關同意捐建等相關函文。

(4)捐贈公益性設施應一併捐贈附屬停車空間，並設立獨立連通樓、電梯可供通行，另有關D棟運動中心，僅部分屬捐贈範圍，請於圖面標示清楚捐贈車位及捐贈使用範圍，並說明垂直動線之規劃。

2、有關水岸建築量體配置應依「新北市都市設計審議原則」第6點第1項第3款規定檢討，本計畫區基地平均寬度計算方式有誤，請確實依規定檢討，重新調整配置，並加強開放空間串聯。

3、申請放寬事項部分:

(1)本計畫區距離捷運車站或火車站300公尺內之建築基地至少應依法定機車停車位數15%計算設置自行車停車位，提請放寬改以法定機車停車位5%計算設置自行車停車位部分，請逕依市府城鄉發展局106年9月30日新北城審字第1061897725號函「……自行車設置數量之計算，應先就各該法令規定檢討後取其最大值。」，請依規定檢討設置。

(2)依都市計畫第玖章「都市設計管制事項」第3點建築設計及附屬設施：「……本計畫區內不得設置圍牆為原則。」規定，有關捐建公益性設施設置公共幼兒園部分，本案申請單位說明考量安全管理需求，規劃設置高度120公分之圍牆，請依新北市都市設計審議原則檢討牆面鏤空率，原則同意。

(3)有關屋脊裝飾物高度部分，依「新北市都市設計審議原則」規應檢討透空率並屋脊裝飾物高度以不超過6公尺設置：

甲、本計畫區特專三A至F棟規劃設置屋脊裝飾物設置高度9公尺部分，請修正。

乙、屋脊裝飾物應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，並請補充透視圖，以利說明與建築立面整體關係，請修正。

(4)本案申請裝飾柱審議，寬度以不超過2公尺為原則，請依建管規定檢討辦理。

新北市政府城鄉發展局
WPXOUYQFIW

(5)公園用地、綠地用地，請依「都市計畫法新北市施行細則」檢討總用地1/2綠化面積規定。

4、有關「都市計畫工業區檢討變更審議規範」應計算計畫區內車輛預估數20%之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間，應以實設車位數量予以計算。

(1)請以專章檢討本計畫區開發交通量衍生之實際停車需求，並以實設車位數量20%之公共停車空間需求量，請依規定檢討公共車位數量。

(2)承上，本案規劃依市府交通局110年12月30日新北交規字第1102475252號函辦理繳納代金，請依上開規定檢討並檢附主管機關同意改以折繳代金相關函文。

5、相關法規請參考「新北市都市設計審議報告書範例」逐條詳實檢討，涉及計算部分 例如前、側院檢討、綠化、綠覆率、停車空間、開挖率、特定專用區容許使用等 請詳列計算式，並請詳實檢核及建築師用印，法規附表及附圖請一併排版列出，確保符合規定，部分檢討內容有誤，請修正。

6、開放空間配置及景觀綠化部分：

(1)沿景美溪之綠地、公園之景觀規劃與植栽樹種，請延續周邊鄰地設置。

(2)考量本計畫區規劃高層建築，大型量體對環境、風廊的影響及行人的舒適性，沿街開放空間僅依規定留設法定退縮空間，請增加留設沿街開放空間，本計畫區內統一以6公尺設置，並規劃雙喬木、街道家具。

(3)退縮範圍應以淨空設計，不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台等構造物，請修正。

(4)請自建築線起配置1.5公尺寬度複層植栽帶後再設置3公尺以上之人行步道，沿街植栽樹穴請延續設置，以避免汽機車誤闖供公眾使用之人行步道。

(5)請依都市計畫規劃留設500平方公尺街角廣場，並考量行人遮蔭與舒適性，增加喬木配置，其餘街道轉角請留設完整街角廣場空間，並提供街道家具。

(6)請確實標註全區絕對高程、GL±0基準點、鄰地及道路高程關係（法定退縮人行步道以面前道路高程加10至20公分為基準設置），目前無法檢視人行步道應與鄰地順平處理之關係，請修與鄰地順平處理之關係，請修正並套繪鄰地景觀圖說及高程。

(7)本計畫區「入口廣場」及「特專三」之沿街人行開放空間銜接請規劃硬鋪面，加強開放空間串聯。

新北市政府城鄉發展局
WPXOUYQFIW

(8)本案計畫區指定留設開放空間部分，短向部分請依相關法令規定以1/40設置，其餘應依「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，景觀配置圖、排水圖請標示人行步道、車道與鄰地之相對高程及本案絕對高程位置，檢討並符合規定。

(9)建築基地內實設空地，應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設1/2以上種植花草樹木部分，無法綠化面積請依本府108年年11月月28日新北府城規字第1080141596號函檢討，確實標示區號函檢討，確實標示區塊重新計算符合規定。

(10)屋頂平台及露臺請規劃1/2綠化，標註安全維護距離、薄層綠綠化，女兒牆至植栽槽退縮距離，請依內政部111年10月28日台內營字第1110818884號函檢送之「建築物欄桿設計原則」設置1公尺退縮距離。

(11)夜間照明部分，人行步道空間燈具請結合植栽帶配置，請考量夜間通行安全沿街側請增設高燈照明，並補充燈具規格說明。

(12)植栽計畫請以原生種植物為主，另考量對植物的影響包含促進生長、調節開花、影響生理時鐘，並可能造成光害，請取消投生長、調節開花、影響生理時鐘，並可能造成光害，請取消投樹燈規劃設置。

7、交通動線及停車空間配置：

(1)車位檢討請確實編號及文字標示，並請於圖面上標示說明社區使用車位用途，以利檢視設置數量。

(2)為確保人行及車行安全，請依「新北市都市設計審議原則」第4點規定，汽、機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮及獎勵空間應留設6公尺平地緩衝空間，緩衝空間兩側以植栽區隔，請與開放空間整體考量修正規劃。

(3)車道破口寬度部分未符合「新北市都市設計審議原則」第4點第2款第1目規定，本案地下停車場車道與人行步道交接部分，請於圖面詳細標註人車動線，應於車道破口兩側規劃植栽槽，明確界定車道範圍(6或8公尺)，並請補充車道橫向及縱向剖面圖，以確保車道高程與人行步道一致及人行安全。

(4)請配合本府交通局意見於地面一層（車道出入口旁）規劃的短程臨停空間。

8、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」提撥開放空間管理維護基金，請補充公共開放空間管理維護執行計畫表，並沿街設立開放空間告示牌及確實標示開放空間範圍。

新北市政府城鄉發展局
WPXOUYQFIW

9、請依街廓或報告書分冊原則，提供建築物外觀透視模擬圖，並補充周遭重要建築物。

10、有關報告書內容請補附指北針、常用整數比例尺、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。

11、(街廓一)新店區寶元段337-1地號等10筆土地

(1)本街廓全屬第一種特定專用區，有關容許使用部分：

甲、本街廓地面一層部分規劃為餐飲場所、金融證券、店舖診所，作商業使用，請依土管規定檢討：最多不得超過第一種特定專用區建築基地之允建容積總樓地板面積之10%。

乙、第一種特定專用區以供科技業的服務業、生產者服務業、科技產業及相關行業所需之相關辦公、研發、教育、訓練、技術性諮詢與服務事業為主。本案係以規劃作為商業使用之一般事務所(G-2)使用，是否符合都市計畫規定，請先經都市計畫及都市更新主管機關確認。

丙、本案應依「新北市各都市計畫產業專業區及工商綜合區建築物設計及使用審查要點」檢討，本街廓3層以上，規劃作為辦公場所使用，不得小於300平方公尺，另應依通案決議檢討，地面1、2層規劃作一般事務所使用，各單元面積規劃應不小於150平方公尺，請修正。

(2)交通動線及停車空間配置：

甲、依都市計畫第玖章「都市設計管制事項」第2項建築計畫區交通規劃規定：「面臨兩條以上道路之建築計畫區，其地下停車場出入口不得由主要道路進出為原則，……。」，另依「新北市都市設計審議原則」每1 宗基地以設置1處車道出入口為原則，本街廓規劃3處車道出入口，請修正，並請取消本街廓AB棟設置於22公尺計畫道路之停車場出入口。

乙、考量22公尺計畫道路為本計畫區的主要車行動線，有關本案於計畫道路路邊規劃設置避車彎部分，應經本府道路主管機關確認同意。

丙、有關寶中路97巷（8公尺）寬臨建築物側，請完整留設人行步道寬度至少2.5公尺以上，以利串連開放空間系統。

丁、基地內人行空間與汽、機車動線請明確規劃，並詳實套繪各種車輛行車軌跡，以確保人車分流。

新北市政府城鄉發展局
WPXOUYQFIW

戊、本街廓規劃地面一層停車位3處共（6 輛），為確保人行及車行安全，請取消地面一層停車位規劃，倘為大型裝卸車位，請補充說明裝卸作業動線及剖面圖，並避免人車動線交織。

已、依土管規定第一種特定專用區之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積10%，請依規定檢討修正。

庚、自行車位請鄰近垂直動線設置並集中規劃，請修正。

辛、垃圾、廚餘處理及運送系統：

(甲)本街廓規劃設置2處垃圾（AB棟1處、C棟1處），請補充說明垃圾處理需求，並整體規劃，留設足量使用空間。

(乙)垃圾暫存空間門扇規劃尺寸請考量垃圾子母車進出作業寬度。

(丙)垃圾車停車位請於鄰近垃圾處理空間規劃留設。

壬、空調主機設置部分，以陽臺內設置為原則，若涉及立面造型應予以遮蔽美化，請補充A及C棟空調配置圖說。

癸、本案入口框架、雨遮及空調設置位置等事項，請依建管規定檢討辦理。

12、(街廓二)新店區寶元段227地號等40筆土地

(1)有關水岸建築量體配置，基地平均寬度計算方式有誤，請確實依規定檢討，重新調整配置，並加強開放空間串聯。

(2)為創造廣場的自明性、允許且歡迎所有使用者進入享受廣場上的活動，廣場用地請西側地界線請以點式規劃植栽樹穴，以利行人通行。

說

(3)考量A棟及F棟鄰近捷運站，住宅區生活機能需求及特專一辦工廠使用人員通往捷運站的路段，請將低樓層規劃作店鋪使用。

(4)沿街開放空間僅規定留設法定退縮空間，規劃配置超大內庭，考量本案規劃高層建築，大型量體對環境及風廊的影響，及行人的舒適性，請增加留設沿街開放空間。

(5)依土管規定第一種特定專用區及第三種特定專用區之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積10%，本街廓開挖率計算有誤，請修正。

(6)依都市計畫第玖章「都市設計管制事項」第3點建築設計及附屬設施「本計畫區內不得設置圍牆為原則。」規定，本街

新北市政府城發局
WPXOUYQFIW

明	廓規劃架高連通步道，圍塑出封閉的大型內庭，不符土管不得設置圍牆之精神，請取消架高連通步道之規劃設計。 (7)交通動線及停車空間配置： 甲、有關規劃6公尺基地內通路部分： (甲)導致本街廓產生4處車道破口，應先經本府交通局確認是否作為提供公眾使用，以串連南北道路通行，以確保符合新北市設計審議原則車道出入口設置數量。 (乙)承上，考量西側學校用地未來刻正辦理都市計畫變更為住宅區，應整體評估供公眾使用並於通路2側規劃1.5公尺以上人行步道，以避免人車共道，確保人行使用安全。 乙、考量周邊人行通道安全，請取消地面1層設置之汽、機車停車位，將機車停車位集中設置於地下1層，並請依「新北市建築物機車停車空間設置要點」檢討，請修正。 丙、依「依都市計畫第玖章『都市設計管制事項』」第2項建築計畫區交通規劃規定：計畫區汽車出入口，不得設置於自道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線距離5公尺範圍內或丁字路及其他有礙公共安全及公共交通之道路、路段或場所，請檢討本街廓於15公尺計畫道路側規劃之車道出入口位置應符合規定，並逕洽交通局確認15公尺計畫道路與寶橋路235巷路口之行穿線規劃位置。 丁、請補充本案D棟運動中心與周遭鄰地及捷運站通往D棟運動中心、人車動線分析，以確保運動中心設置位置之可及性。 戊、有關捐建公益性設施：公共托老中心請依建管規定檢討使用類組，請修正。另公益性設施公共幼兒園及公共托老中心皆應規劃接送動線，請於圖說上詳細標示人行空間與汽、機車動線，並詳實套繪各種車輛行車軌跡，以確保人車分流。 己、捐贈公益性設施應一併捐贈附屬停車空間，並設立獨立連通樓、電梯可供通行，有關D棟運動中心，僅部分屬捐贈範圍，請於圖面標示清楚捐贈車位及捐贈使用範圍，並說明垂直動線之規劃。 庚、考量照顧特殊及逃生需求，建議增加電梯數量及加大電梯使用空間，以建構多向逃生動線，請洽接管機關確認。 辛、垃圾、廚餘處理及運送系統：

新北市政府城發局
都發處局
WPXOUYQFIW

(甲)本街廓規劃設置6處垃圾，請依使用屬性補充說明垃圾處理需求，並整體規劃，留設足量使用空間

(乙)垃圾暫存空間門扇規劃尺寸請考量垃圾子母車進出作業寬度。

壬、 請依規定確實檢討及規劃自行車停車位，另供內部使用之自行車停放空間，應設置於地面層室內或地下 1 層，請修正。

癸、水岸綠帶規劃階梯連通至住宅區，請考量無障礙通行需求，調整高程規劃。

(8)基地內人行空間與汽、機車動線請明確規劃並標示清楚，以確保人車分流。

(9)為確保人行及車行安全，請加強警示設施，惟不得於法定空地範圍內設置。

(10)有關住宅區西側設置泳池部分，應取得自來水公司同意文件，另考量泳池維護管理不易及珍惜水資源，建議取消泳池設置。

(11)排水計畫部分，請補充基地內排水應集中匯流至雨水貯留設施後再溢流至公共排水系統。

(12)本街廓第一種特定專用區範圍，有關容許使用部分：

甲、本街廓地面一層部分規劃為餐飲場所、金融證券、店舖診所，作商業使用，請依土管規定檢討：最多不得超過第一種特定專用區建築基地之允建容積總樓地板面積之10%。

乙、第一種特定專用區以供科技業的服務業、生產者服務業、科技產業及相關行業所需之相關辦公、研發、教育、訓練、技術性諮詢與服務事業為主，規劃做一般事務所(G2)使用，請先經都市計畫及都市更新主管機關確認。

丙、本案應依「新北市各都市計畫產業專業區及工商綜合區建築物設計及使用審查要點」檢討，本街廓3層以上，規劃作為辦公場所使用，不得小於300平方公尺，另應依通案決議檢討，地面1、2層規劃作一般事務所使用，各單元面積規劃應不小於150平方公尺，請修正。

13、(街廓三)新店區寶元段210地號等4筆土地

(1)依土管規定第三種特定專用區及公園用地之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積10%，本街廓開挖率計算有誤，請修正。

新北市政府城鄉發展局
WPXOUYQFIW

(2)公園用地：

甲、請依「都市計畫法新北市施行設則」檢討1/2綠化。

乙、請套繪500公尺範圍內公車停靠站、公共自行車租賃站、鄰地公園及建物配置、和興路44巷跨景美溪人行景觀橋、最新Y 5捷運設施圖面及相關出入口位置，應搭配捷運出入口、景美溪河道轉彎處及區內重要交通節點設置，目前無法檢視，請修正。

丙、請加強公園內部之喬木數量，並說明遮蔭性之方式、公園用地覆土深度須達2公尺及配合街道家具設置，以增加公園使用性。

丁、有關機車停車位設置於地面層，逕依建管規定檢討。另考量人行安全，請留設完整緩衝空間，並於車道破口兩側規劃植栽槽，明確界定車道範圍。

戊、有關公園用地之配置部分，需檢送興闢計畫書與本府工務局新建工程處及綠美化環境景觀處確認。

已、本案沿水岸防汛道路側退縮4公尺作為道路部分之排水，請考量退縮道路及公園用地之實際高程規劃，避免造成積水。

庚、綠地用地：

(甲)請依「都市計畫法新北市施行細則」檢討1/2綠化。

(乙)請配合公園用地及水岸景觀植栽整體規劃河岸開放空間，創造水岸活動公益責任。

(3)請於圖面上清楚標示空間名稱，另車位請確實編號，並依規定檢討。

(4)捷運Y5站已開工，請補充本案與Y5站、周遭鄰地(如裕隆城)之關係及通往捷運Y5站的方式、動線、停車位規劃等。

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

15、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、本案係屬都市更新案，後續辦理程序及時程，依都市更新規定辦理。

WPXOUYQFIW

(三)本案設計單位於115年4月27日函送都審報告書到府，提請115年6月23日第3次都市更新及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。

1、本案屬都市更新案，依都市更新條例第35條，涉及都市計畫變更，其「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元2)細部計畫書」土地使用分區管制要點(以下簡稱土管)尚未發布實施，有關歷次會議涉及土管規定及特專一所容許使用項目及比例檢討事項，請都市計畫主管機關確認，以利都設會審議依據，倘本案開發需求未能符合目前都市計畫(草案)及都市更新計畫(草案)，請依程序提都市計畫及都市更新作業辦理，以符程序。

2、依「都市計畫法新北市施行細則」第39條之2規定，依都市更新法令實施都市更新事業之地區，申請容積獎勵10%，應捐贈加給比例之50%容積樓地板面積及其所對應之土地部分，做公益設施使用，應依都市計畫及「新北市都市設計審議原則」第5點第1項第3款規定檢討，捐贈公益性設施以實際設置容積樓地板面積計算，應以建築物專有面積計算，且不包含露臺、雨遮、陽台、梯廳、樓、電梯等公共設施，請專章詳實標示面積檢討，並修正。

3、依「新北市都市設計審議原則」第6點第1項第3款規定檢討水岸建築量體配置部分，本次修正將特專三E棟上方塔樓移設置B棟後方(與B棟對齊)，且F棟亦往西移設13.5公尺，設計單位申請以扣除基地南側及北側之面積，檢討水岸建築量體70%之規定；考量配合西側學校用地刻正辦理都市計畫變更為住宅區整體規劃及公益性，請於特專三範圍內之6公尺基地內通路2側規劃1.5公尺以上人行步道，提供公眾通行，以利周邊民眾串聯水岸，確保人行使用安全，續提討論。

4、申請放寬事項部分:

(1)有關屋脊裝飾物高度部分，依「新北市都市設計審議原則」規定屋脊裝飾物高度以不超過6公尺設置，並依建管規定檢討透空率，原則同意。

(2)本案設置裝飾柱，請逕依建管規定檢討辦理。

(3)公園用地、綠地用地及綠地用地(兼供道路使用)，應依「都市計畫法新北市施行細則」第43條，檢討總用地1/2綠化面積規定部分，並無可扣除無法綠化面積之規定，目前計算有誤，未符合規定，請依意見修正景觀配置，確實標示區塊重新計算符合規定。

(4)有關依都市計畫「玖、都市設計管制事項」第2點建築設計及附屬設施(一)建築計畫區汽車出入口規定，申請放寬事項涉及交通規劃，請提送交通影響評估審議同意後，作為都設會放寬依據，另請逕洽交通主管機關確認本計畫範圍內之行穿線規劃位置。

WPXOUYQFIW

5、法規檢討部分：

(1)第一種特定專用區以供科技業的服務業、生產者服務業、科技產業及相關行業所需之相關辦公、研發、教育、訓練、技術性諮詢與服務事業為主。本案修正後產業及商業使用面積及比例，涉及都市計畫變更規定及回饋事項，請逕洽都市計畫主管機關確認，以作為都市設計審議依據。

(2)第一種特定專用區，有關容許使用部分，地面一層部分規劃為餐飲場所、金融證券、店舖診所，作商業使用，請依土管規定檢討：最多不得超過第一種特定專用區建築基地之允建容積總樓地板面積之10%，請確實檢討，並符合規定。

(3)本案應依「新北市各都市計畫產業專業區及工商綜合區建築物設計及使用審查要點」檢討，本街廓3層以上，規劃作為辦公場所使用，不得小於300平方公尺，本次報告書內容仍未確實標示，請修正。

6、開放空間配置及景觀綠化部分：

(1)請確實標註全區絕對高程、GL±0基準點、鄰地及道路高程關係(法定退縮人行步道以面前道路高程加10至20公分為基準設置)，目前無法檢視人行步道應與鄰地順平處理之關係，請修正並套繪鄰地景觀圖說及高程。

(2)請確實依歷次會議紀錄逐項修正並積極配合辦理，以加速都市更新案件之推動：

甲、考量本計畫區規劃高層建築，大型量體對環境、風廊的影響及行人的舒適性，請增加留設沿街開放空間，本計畫區內統一以6公尺設置，並規劃雙喬木、街道家具，本次仍有多處未修正，並請確實於圖說中標示清楚。

乙、承上，另依「新北市都市設計審議原則」第4點規定檢討，車道出入口請自6公尺沿街開放空間後留設6公尺平地緩衝空間，另緩衝空間兩側以植栽區隔，明確界定車道範圍，並與開放空間整體考量修正規劃，請修正。

丙、依都市計畫「玖、都市設計管制事項」規定，主要道路路口及節點處應指定留設500平方公尺街角廣場，營造特定專用區入口開闊及綠意之意象，本次仍未檢討面積，請以完整空間留設，並確實標示檢討以符合規定，考量行人遮蔭與舒適性，增加喬木配置，其餘街道轉角請留設完整街角廣場空間，並提供街道家具。

丁、沿景美溪之綠地、公園之景觀規劃與植栽樹種，請延續周邊鄰地設置，本次報告書內容仍未說明周邊鄰地植栽樹種，請修正。

新北市政府城鄉發展局
WPXOUYQFIW

戊、請自建築線起配置1.5公尺寬度複層植栽帶後再設置3公尺以上之人行步道，沿街植栽樹穴請延續設置，以避免汽機車誤闖供公眾使用之人行步道，請確實標示。

己、屋頂平台及露臺請規劃1/2綠化，標註安全維護距離、薄層綠化高度，女兒牆至植栽槽退縮距離，請依內政部111年10月28日台內營字第1110818884號函檢送之「建築物欄桿設計原則」設置1公尺退縮距離，請補充剖面圖並標示清楚。

7、交通動線及停車空間配置：請配合本府交通局意見於地面一層(車道出入口旁)規劃的短程臨停空間，考量使用安全請配合管委會空間側整併設置。

8、(街廓一)新店區寶元段337-1地號等10筆土地：

(1)本案雨遮及空調設置位置等事項，請依建管規定檢討辦理。

(2)開放空間及景觀配置：

甲、本街廓建築物緊鄰南側8公尺現有巷道，且再設置第二處車道出入口，導致都市空間壓迫，另考量周邊人行環境，本街廓南側建築物請向北調整配置，並自建築線起留設開放空間，沿建築線側先留設1.5公尺植栽帶、2.5公尺人行步道空間，請修正。

乙、北側車道出入口緊鄰建築物，導致阻隔北側開放空間及地面層店鋪串聯使用，請增加北側車道出入口與建築物間距，並增設人行動線。

(3)交通動線及停車空間配置：

甲、承上，依都市計畫「玖、都市設計管制事項」第2項建築計畫區交通規劃規定：「面臨兩條以上道路之建築計畫區，其地下停車場出入口不得由主要道路進出為原則，…。」，及依「新北市都市設計審議原則」每1宗基地以設置1處車道出入口為原則，本街廓申請單位區分2張建照，AB棟又設置2處車道出入口，故共設3處車道出入口，請確實依規定規劃配置車道出入口，並請提送交通影響評估審議同意後，作為都設會審議依據。

乙、汽車停車位請集中設置於地下停車場，本案於B棟東側地面1層規劃配置4個社區車位及2個自設停車位，請修正。

丙、AB棟之無障礙停車位請考量人行動線，分棟設置，目前無障礙停車位集中於南側。

新北市政府城鄉發展局
WPXOUYQFIW

丁、本計畫範圍內22公尺主要道路規劃中央分隔島，請考量車道出入口位置，規劃中央分隔島破口，並經交通主管機關同意。

9、(街廓二)新店區寶元段227地號等40筆土地：

(1)捐贈公益性設施部分：

甲、有關D棟部分作為運休中心使用，請補充運休中心訪客數及員工、裝卸等汽機車位需求量及實設數量，於圖面標示清楚運休中心所屬汽機車停車位配置位置及數量，避免造成停車需求外溢，請先經交通主管機關同意。

乙、請補充本案D棟運動中心與周遭鄰地及捷運站通往D棟運動中心、人車動線分析，以確保運動中心設置位置之可及性。

丙、合理規劃公益性設施公共幼兒園及公共托老中心之接送動線及汽機車臨停區，本案將汽機車臨停區規劃於公有人行道上，請先經交通主管機關同意，並請於圖說上詳細標示人行空間與汽、機車動線，並詳實套繪各種車輛行車軌跡，以確保人車分流。

(2)開放空間：

甲、北側4公尺之消防通道請以植栽或設計手法與6公尺基地內通路區隔。

乙、以下請確實依歷次會議紀錄修正：

(甲)為創造廣場的自明性、允許且歡迎所有使用者進入享受廣場上的活動，廣場用地請西側地界線請以點式規劃植栽樹穴，以利行人通行。

(乙)本計畫區廣場用地與「特專三」之沿街人行開放空間銜接處請規劃硬鋪面，以加強開放空間串聯。

(丙)依都市計畫「玖、都市設計管制事項」第3點建築設計及附屬設施:「…本計畫區內不得設置圍牆為原則。」規定，本街廓規劃架高連通步道，圍塑出封閉的大型內庭，不符土管不得設置圍牆之精神，請取消架高連通步道之規劃設計，設計單位回應係考量住戶安全及維持應有之社區品質，地面層連接通廊面積請依建管規定檢討。

(3)交通動線及停車空間配置：

新北市政府城發局
WPXOUYQFIW

甲、自行車停放空間，應設置於地面層室內或地下1層，請取消本案特專一D棟於建築物西側規劃配置於地面1層戶外之自行車停車位，請修正。

乙、為確保人行及車行安全，請取消特專三C棟及D棟間地面一層汽車及裝卸停車位規劃，汽機車停車位請集中設置於地下停車空間。

丙、依都市計畫「玖、都市設計管制事項」第2項建築計畫區交通規劃規定：「計畫區汽車出入口，不得設置於下列位置。……(1)自道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線距離5公尺範圍內。(2)丁字路及其他有礙公共安全及公共交通之道路、路段或場所。」，請確實依規定規劃配置車道出入口，並請提送交通影響評估審議同意後，作為都設會審議依據。另請逕洽交通主管機關確認15公尺計畫道路與寶橋路235巷路口之行穿線規劃位置。

丁、西側車道出入口目前需以S行方向進出，考量本案汽機車數超過2,700輛，請配合基地內通路順平設置。

10、(街廓三)新店區寶元段210地號等4筆土地：

(1)特專三G棟水岸建築量體計算，基地平均寬度請以小數點後無條件捨去計算，請修正。

(2)開放空間及景觀配置部分：

甲、特專三G棟西北側及公園用地未留設6公尺沿街開放空間及人行步道，請修正。

乙、景觀配置部分，請以設計手法或植栽區隔特專三及公園用地，以明確界定公私介面及維管範圍，並請取消特專三G棟至公園用地之踏石步道規劃。

(3)公園用地：

甲、公園用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定辦理，有關地面1層規劃停車位，請補充說明是否涉及「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」，並請提供相關證明文件。

乙、依「都市計畫法新北市施行細則」第43條及都市設計管制事項第3點，應留設用地總面積1/2綠化，不得扣除無法綠化面積，目前計算有誤，未符合規定，請依意見修正景觀配置。

新北市政府城鄉發展局
WPXOUYQFIW

丙、請加強公園喬木設置數量，並說明遮蔭性之方式、公園用地覆土深度須達2公尺及配合街道家具設置，以增加公園使用性。

丁、有關公園用地之配置部分，需檢送興闢計畫書與本府工務局新建工程處及綠美化環境景觀處確認，另涉及公園使用機能、配置及日後維護管理部分，請綠美化環境景觀處提供意見。

戊、本案沿水岸防汛道路側退縮4公尺作為道路部分之排水，考量退縮道路及公園用地之實際高程規劃，避免造成積水，請於圖面標示清楚高程，以利檢視。

已、公園用地現況已興闢捷運站部分：

(甲)捷運Y5站已開工，請依前次會議決議補充本案與Y5站、周遭鄰地(如裕隆城)之關係及通往捷運Y5站的方式、動線、停車位規劃等，本次報告書仍未提供相關資訊內容。

(乙)公園用地現況已興闢捷運站部分，請申請單位補充捷運局之前審查範圍及圖說，確認都審審議範圍，並應強化使用動線及空間規劃。

庚、綠地用地：

(甲)請依「都市計畫法新北市施行設則」檢討1/2綠化。

(乙)請配合公園用地及水岸景觀植栽整體規劃河岸開放空間，創造水岸活動公益責任。

11、報告書部分:

(1)車位檢討請確實編號及文字標示，相關圖面上皆應標示說明社區使用車位用途，以利檢視設置數量，本次報告書內容仍未確實標示，請修正。

(2)報告書平面圖請標示指北座向、空間名稱、鄰街道路名稱及寬度、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。

(3)請確實依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」規定及「新北市都市設計審議報告書範例」製作報告書，如報告書請雙面列印，倘為空白頁，請標示「本頁空白」。

12、有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第46條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新

新北市政府城鄉發展局
WPXOUYQFIW

北市施行細則48條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。

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

14、本案係屬都市更新案，後續辦理程序及時程，依都市更新規定辦理。

(四)本案設計單位於115年8月31日函送都審報告書到府，提請115年9月21日第4次都市更新及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，因本案達大會規模，經作業單位確認後，續提大會討論。

1、依「都市計畫法新北市施行細則」第39條之2規定，依都市更新法令實施都市更新事業之地區，申請容積獎勵10%，應捐贈加給比例之50%容積樓地板面積及其所對應之土地部分，做公益設施使用，應依都市計畫及「新北市都市設計審議原則」第5點第1項第3款規定檢討，捐贈公益性設施以實際設置容積樓地板面積計算，應以建築物專有面積計算，且不包含露臺、雨遮、陽台、梯廳、樓、電梯等公共設施，請製作專章，詳實標示面積檢討，並修正。

2、申請放寬事項部分:

(1)水岸建築量體配置部分，涉及水岸檢討放寬事項，續提大會討論。

甲、依「新北市都市設計審議原則」第6點第1項第3款規定檢討水岸建築量體配置部分，本案將特專三E棟上方塔樓移設置特專三B棟後方(與B棟對齊)，且特專三F棟亦往西移設13.5公尺，設計單位申請以扣除基地南側及北側之面積，檢討水岸建築量體70%之規定。

乙、特專三E棟上方塔樓移設置特專三B棟後方(與B棟對齊)，惟建築高度17.1公尺以下為捐贈公益設施(公共托老中心及公共化幼兒園)，超出B棟寬度5.2公尺部分，請補充說明，續提討論。

丙、特專一D棟總面寬75.3公尺，建築高度32.4公尺以下為捐贈公益設施(國民運動中心)，8層至21層作為作業廠房及服務辦公室使用，塔樓面寬43.7公尺全部超出A棟面寬，請補充說明，續提討論。

(2)公園用地

甲、涉及綠化1/2檢討放寬部分：公園用地因現況作為捷運設施及轉乘停車位，且本案為符合公園用地1/2綠化檢討，故均以大面積綠化規劃，造成沒有步道或遊憩設

新北市政府城鄉發展局
WPXOUYQFIW

施，而無法達到劃設公園用地之目的，考量公園實際使用需求未能符合目前都市計畫(草案)及都市更新計畫(草案)，及「擬定新店都市計畫(配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫)(更新單元2)細部計畫書」土地使用分區管制要點(以下簡稱土管)尚未發布實施，請依程序提都市計畫及都市更新作業辦理，以符程序。

乙、有關歷次會議決議臨道路側，請自建築線起配置1.5公尺寬度複層植栽帶後再設置人行步道，惟本案說明考量延續鄰地(榮工單元五)無遮簷人行步道及植栽帶，臨6公尺防汛道路側之無遮簷人行步道部分，自建築線起配置4公尺人行步道、再設置1.5公尺複層植栽帶、4.5公尺之人行步道，請補充榮工單元五相關圖說，並以專章說明，續提大會討論。

(3)交通及車道出入口部分：

甲、有關依都市計畫「玖、都市設計管制事項」第2點建築設計及附屬設施(一)建築計畫區汽車出入口規定第2項建築計畫區交通規劃規定：「計畫區汽車出入口，不得設置於下列位置。……(1)自道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線距離5公尺範圍內。(2)丁字路及其他有礙公共安全及公共交通之道路、路段或場所。」，請補充交通影響評估審查結果，續提大會討論。

乙、依都市計畫「玖、都市設計管制事項」第2項建築計畫區交通規劃規定：「面臨兩條以上道路之建築計畫區，其地下停車場出入口不得由主要道路進出為原則，……。」，特專一AB棟北側以22公尺計畫道路作為車道出入口，請補充交通影響評估審查結果，續提大會討論。

丙、涉及3處車道出入口部分：依「新北市都市設計審議原則」每1宗基地以設置1處車道出入口為原則，但停車位數量超過500部、基地面積超過10,000平方公尺，不在此限，請補充交通影響評估審查結果，續提大會討論。

(甲)特專一AB棟基地面積14,335.96平方公尺，實設汽車停車位833輛，規劃2處車道出入口，C棟基地面積4,208.47平方公尺，實設汽車停車位264輛，規劃1處車道出入口，共計3處。

(乙)特專三A-F棟基地面積19,915.72平方公尺，實設汽車停車位1,399輛，規劃2處車道出入口，特專一D棟基地面積4,533.56平方公尺，實設汽車停車位242輛，規劃1處車道出入口，共設3處車道出入口。

3、有關「都市計畫工業區檢討變更審議規範」應計算計畫區內車輛預估數20%之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公

新北市政府城鄉發展局
WPXOUYQFIW

共停車空間，應以專章檢討本計畫區開發交通量衍生之實際停車需求，並以實設車位數量20%之公共停車空間需求量，請依規定檢討公共車位數量。

4、開放空間配置及景觀綠化部分：

(1)屋頂平台及露臺規劃1/2綠化，請增加小喬木、灌木等多層次植栽之薄層綠化，並請補充植栽表、剖面圖，以利檢視覆土高度、安全維護距離及女兒牆高度，另請依內政部111年10月28日台內營字第1110818884號函檢送之「建築物欄桿設計原則」設置1公尺退縮距離，請補充剖面圖並標示清楚。

(2)部分植栽樹穴規劃於地界線上，考量日後維護管理，請以設計手法清楚界定公私範圍，例如北側綠地用地及特專三、特專一AB棟與C棟、幼兒/運動中心與A-F棟社區界線等。

(3)水岸第一街廓建築物，臨水岸立面請規劃立體綠化，並以景觀陽台為主，避免設置工作陽台，請確實檢討。

(4)特專一A-C棟：

甲、C棟東側之街角廣場植栽喬木過於密集，無法達到人流匯集的目的，請調整配置。

乙、AB棟間廣場氛圍及功能加強，另此廣場作為連通使用，並請增設高燈。

丙、A棟西側及B棟西南側請縮小破口，並增加喬木延續設置，以避免汽機車誤闖供公眾使用之人行步道。

丁、沿街植栽樹穴規劃位置請配合行穿線規劃調整配置，例如北側、西南側。

戊、請確實自建築線起配置1.5公尺寬度複層植栽帶後再設置3公尺以上之人行步道。

(5)特專三A-F棟及綠地用地、特專一D棟：

甲、東北側鄰綠地用地，請增加喬木植栽及遮蔭。

乙、北側綠地、人行缺口1.5公尺太小，請修正。

丙、A、B棟除消防車鋪面8公尺x20公尺外盡量綠化。

丁、左側4公尺消防救災通路兼人行道配合計畫，行道樹要連續。

戊、左下角汽車道二側人行道不合理，請整合至少單側留設2.5公尺人行步道。

新北市政府城發局
WPXOUYQFIW

5、交通動線部分：

(1)公園用地請考量捷運臨時停車、上下車及公車站，並請於圖說上標示清楚。

(2)特專三A-F棟車道規劃西側為入口，東側為出口，惟短時臨時停車區規劃於東側車道出入口處，將造成短時臨時停車車輛逆向進入東側車道，考量行人及外送人員之安全，請重新檢視並修正短時臨時停車區規劃配置位置。

(3)依歷次會議決議，以下事項需先經交通主管機關同意，經查本案已於112年2月16日提送交通影響評估(尚未核定)，續提大會討論。

甲、D棟部分作為國民運動中心使用，為避免造成停車需求外溢，請補充訪客數及員工、裝卸等汽機車位需求量及實設數量，並經交通主管機關同意。

乙、D棟(國民運動中心)車道出入口設置位置易造成違規迴轉或逆向，請提出改善措施，並經交通主管機關確認。

丙、特專三E棟公益性設施公共幼兒園及公共托老中心之接送動線及汽機車臨停區，應合理規劃地面層接送臨停區，並經交通主管機關同意。

丁、請考量行人行走動線與模式，合理規劃15公尺計畫道路與22公尺計畫道路T字路口之行穿線規劃位置，並經交通主管機關確認。

6、建築計畫部分：

(1)本計畫區全區非規劃為企業總部使用，請取消建築物外牆Logo設置。

(2)特專三：

甲、公共化幼兒園：

(甲)活動室門開啟方向影響走廊人行，請修正。

(乙)請考量學生安全及衛生，調整廚房服務動線。

(丙)學生上下使用E-7樓梯是否符合幼兒園相關規定。

(丁)立面招牌太高。

乙、公共托老中心：電梯廳寬度1.9公尺多輛輪椅進出空間不足，請修正。

7、報告書部分：

WPXOUYQFIW

	(1)請確實依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」規定及「新北市都市設計審議報告書範例」製作報告書，如報告書請雙面列印，倘為空白頁，請標示「本頁空白」。 (2)歷次小組/大會修正對照： 甲、本案共經4次小組審議，會議紀錄編排順序請由新至舊。 乙、僅最後一次小組(第4次)需提供會議紀錄、製作修正對照表及修正對照圖，餘僅需提供會議紀錄及修正對照表，對照圖頁面及說明請依報告書本文頁面回應。 丙、修正對照圖請依「新北市都市設計審議報告書範例」製作審查意見及修正說明表格，並請於「修正後」圖說上以紅框框列修正處及標示說明修正內容。 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，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂。 9、依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。 10、本案係屬都市更新案，後續辦理程序及時程，依都市更新規定辦理。 (五)本案設計單位於115年10月13日函送都審報告書到府。 九、以上提請115年10月30日本市115年度第10次大會討論。
提請確認及討論事項	一、因本案達大會規模，經作業單位確認後，續提大會審議。 二、提請大會討論確認事項： (一)開放空間配置及景觀綠化部分。 (二)交通系統規劃。
	一、台灣電力股份有限公司(書面意見)： (一)有關電纜地下化議題，現行建築法、電業法、用戶配電場所設置及管理辦法及本公司營業規章，均未規定新建物須配合留設建築範圍外所

新北市政府城鄉發展局
WPXOUYQFIW

本次審查相關單位意見	需之配電設施空間，為避免日後可能衍生糾紛，地下化供電設備目前僅考量設置於經道路主管機關核准之公共設施帶、人行道、綠地等為宜；建築範圍內用電留設之台電配電場所，請實施者依本公司「營業規章」備妥相關細部工程設計圖說，過處辦理圖面審查手續，留存審查紀錄以避免日後爭議。 (二)初步經查本案鄰近區域尚未有相關單位辦理電纜地下化會勘作業，倘有電纜地下化需求，可由申請單位提出其需求之範圍及路段，並邀集所有相關單位與會現勘，本處方能進行評估。 (三)另查本案開發量體龐大，請實施者預先評估用電時程及用電量(含用電相別、用電電壓、設備容量及契約容量)，並備妥用電計畫書過處申辦審查，以利後續供電事宜。 二、本府環境保護局(書面意見)：涉及環境影響評估部分： (一)據所附資料載，基地位於本市新店區寶元段249、305、307、309-1、310-2、311、317-1、334、337-1、340-2地號等10筆土地，基地面積14,335.96平方公尺，興建4幢4棟地上21層地下4層共172戶之餐飲場所、金融證券、服務辦公室、店鋪診所、作業廠房，建築物高度為88.75公尺，場址非位於法定山坡地、水庫集水區及自來水水質水量保護區範圍，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第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。 (二)另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條第9項規定，申請設立工廠，應依下列方式認定應否實施環境影響評估，先予敘明。 1、應於設廠前取得設立許可之工廠，於申請設立時認定。 2、非屬應於設廠前取得設立許可之工廠，依下列方式認定： (1)申請廠房建造執照時確定工廠業別者，於申請建造執照時認定。 (2)申請廠房建造執照時未確定工廠業別者，或申請工廠登記內容超出申請建造執照時所述之業別或規模者，或申請廠房建造執照與申請工廠登記之開發單位不同者，於申請工廠登記時認定。 (三)承上，本案涉及作業廠房開發，倘經目的事業主管機關確認本案非屬應於設廠前取得設立許可之工廠且申請廠房建造執照時未確定工廠業別者，則申請建造執照階段無須實施環境影響評估。惟日後申辦工廠登記或處理業登記時，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。 三、本府交通局(書面意見)：

新北市政府城鄉發展局

WPXOUYQFIW

	(一)本案涉及22公尺及15公尺都市計畫道路開闢，完工後可強化周邊寶中路、寶橋路及景美溪防汛道路之道路路網連結，並串聯捷運大坪林站、七張站及未來捷運Y5站，有助於完善區域交通路網及提升大眾運輸轉乘便利性。 (二)為減輕基地開發衍生之交通衝擊，並鼓勵民眾使用綠色運具，本案規劃設置3處公共自行車租賃空間，其中2處由開發單位額外捐贈公共自行車設備經費，合計新臺幣400萬元，藉以提升公共自行車服務量能，降低私人運具使用需求，營造友善低碳交通環境。 (三)有關基地停車場出入口配置，本局業於115年8月17日召開本案交通影響評估停車場破口諮詢委員會（新北交規字1151620434號），經府外交通專業委員審查並提出建議，特專一AF棟（住宅）停車場出入口採左進右出方式配置；另特專一AB棟（廠辦）則應針對南側寶中路97巷既有交通壅塞問題提出具體改善措施，以降低開發後對周邊道路交通之影響。 (四)另考量特專一AF棟（住宅）車輛右轉駛出時，恐與特專一D棟（運動中心）進出車流產生交織衝突，後續將於15公尺計畫道路與寶橋路235巷，以及15公尺與22公尺計畫道路等2處T字路口設置交通號誌，透過號誌化路口管理及車流分流方式，降低車輛交織風險並維持道路通行秩序。現階段基地出入口原則維持核定之進出方向管制。 (五)本案交通影響評估刻正審查中，目前朝向原則同意辦理。 四、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：經查土地容積移轉申請案管理系統，尚無申請容積移轉紀錄。
決 議	本案原則同意所提內容，惟因都市計畫細部計畫尚未完成公告程序，俟都市計畫發布實施後，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確認。 一、交通動線及停車空間配置：全區車道出入口位置、數量及動線部分，申設單位業依小組決議修正，後續請併同交通影響評估審查通過內容辦理後，原則同意。 二、街角廣場應考量行穿線及車道出入口合理優化配置。 三、本案係屬都市更新案件，後續程序依都市更新作業案件審查作業要點規定辦理。

WPXOUYQFIW