

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8月27日

發文字號：新北府城設字第1151643363號

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本府115年8月14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7次大會會議紀錄，請查照。

說明：

- 一、依據本府115年8月12日新北府城設字第1151564037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，討論案第1案屬都市更新之案件，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、依作業要點第5點第1項規定，請討論案第2案申請單位依決議修正後，於114年8月28日前檢附修正報告書送本府辦理核備。相關作業規定請依作業要點辦理。未依規定期限送請本府核備者，將駁回申請，並應重新提出申請。
- 四、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。

五、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、賀委員士庶、蘇委員瑛敏、廖委員國誠、洪委員迪光、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、新北市政府地政局(專案報告案)、新北市政府水利局(專案報告案)、新北市政府捷運工程局(專案報告案)、新北市政府新建工程處(專案報告案)、新北市政府都市更新處(討論案第1案)、九揚建設股份有限公司(討論案第1案)、吳非士建築師事務所(討論案第1案)、許雅棠君(討論案第2案)、曾輝元君(討論案第2案)、劉明華君(討論案第2案)、光口建築師事務所(討論案第2案)、王介哲建築師事務所(報告案第1案)、許義明建築師事務所(報告案第2案)

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企劃建築科(專案報告案)、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

新北市政府 函



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

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

發文日期：中華民國115年8月27日

發文字號：新北府城設字第1151643363號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本府115年8月14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7次大會會議紀錄，請查照。

說明：

- 一、依據本府115年8月12日新北府城設字第1151564037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，討論案第1案屬都市更新之案件，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、依作業要點第5點第1項規定，請討論案第2案申請單位依決議修正後，於114年8月28日前檢附修正報告書送本府辦理核備。相關作業規定請依作業要點辦理。未依規定期限送請本府核備者，將駁回申請，並應重新提出申請。
- 四、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。
- 五、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、賀委員士庶、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、新北市政府地政局(專案報告案)、新北市政府水利局(專案報告案)、新北市政府捷運工程局(專案報告案)、新北市政府新建工程處(專案報告案)、新北市政府都市更新處(討論案第1案)、九揚建設股份有限公司(討論案第1案)、吳非士建築師事務所(討論案第1案)、許雅棠君(討論案第2案)、曾輝元君(討論案第2案)、劉明華君(討論案第2案)、光口建築師事務所(討論案第2案)、王介哲建築師事務所(報告案第1案)、許義明建築師事務所(報告案第2案)
- 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企劃建築科(專案報告案)、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 7 次大會會議紀錄

一、時間：115 年 8 月 14 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：周副主任委員繼祖代理。

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)報告案：

1. 瓏山林企業板橋區江子翠段溪頭小段 182-1 地號等 22 筆土地集合住宅新建工程。

2. 漢皇建設中和區尖山腳段 7、8、10 地號等 3 筆土地集合住宅新建工程。

(二)專案報告：都市設計審議案涉及都市計畫法新北市施行細則第 43 條公共設施用地及綠化面積檢討執行原則。

(三)討論案：

1. 擬訂新北市土城區樂利段 1015 地號等 6 筆[原 1015(部分)地號等 3 筆]土地都市更新事業計畫案。

2. 許雅棠、曾輝元、劉明華等 3 人八里區埤頭段 213 地號 1 筆土地作業廠房新建工程。

十、散會：下午 12 時 10 分。

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 115 年度第 7 次會議簽到冊

日期	中華民國 115 年 8 月 14 日 (星期三) 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		周繼祖代		
副主任委員		周繼祖		
出席委員	賀委員士麋	賀士麋	蘇委員瑛敏	蘇瑛敏
	廖委員國誠	廖國誠	洪委員迪光	
	李委員淑鈴	李淑鈴	曾委員光宗	曾光宗
	林委員秀芬	林秀芬	古委員禮淳	古禮淳
	李委員麗雪	李麗雪	鍾委員九如	鍾九如
	董委員娟鳴	董娟鳴	林委員欣蘋	林欣蘋
	湯委員潔新	湯潔新	黃委員宏順	黃宏順
	李委員泰陽	李泰陽	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	林炳勳
	朱委員建全	賴前如代		

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 115 年度第 6 次會議

列席單位 簽到冊

壹、時間：中華民國 115 年 7 月 31 日(星期五) 下午 2 時整

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		
新北市政府環境保護局		
新北市政府地政局 (專案報告案)		
新北市政府水利局 (專案報告案)		
新北市政府捷運工程局 (專案報告案)		林耀組
新北市政府新建工程處 (專案報告案)	正工程師	黃宗文
新北市政府都市更新處 (討論案第 1 案)		陳引耀 王樹帆
新北市政府城鄉發展局		吳敏清 林正榮
		黃品預 高千瑋
		李如晴 何新 許子
		謝煜晨 劉正好 李曉萍
		陳幸豪 洪景怡 陳和
		蔡翔宇 魏富謙 蔡明
		楊士傑

單 位	職 稱	簽 名 處
九揚建設股份有限公司 (討論案第 1 案)	副 總	劉明士
吳非士建築師事務所 (討論案第 1 案)		吳非士
許雅棠君(討論案第 2 案)		許雅棠
曾輝元君(討論案第 2 案)		鄭又慈
劉明華君(討論案第 2 案)		
光口建築師事務所 (討論案第 2 案)		
王介哲建築師事務所 (報告案第 1 案)		
許義明建築師事務所 (報告案第 2 案)		

案由	都市設計審議案涉及都市計畫法新北市施行細則第43條公共設施用地及綠化面積檢討執行原則	案號	專案報告
說	一、辦理緣由： (一)查都市計畫法新北市施行細則(以下稱細則)第43條第1項第1款規定，公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地，應留設用地總面積二分之一以上綠化；惟實務上，公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」(以下簡稱多目標辦法)作多目標使用，或依土地使用分區管制規定設置相關公益設施，故除依都市計畫規定留設人行步道外，並須依建築管理等相關規定留設停車位、車道及無障礙通路等無法綠化面積，部分公共設施用地亦須配合重大建設(如捷運系統)，惟均無法扣除不可綠化面積，導致個案均須辦理都市設計審議程序申請綠化面積放寬。 (二)本府受理「新北市政府交通局鶯歌區鶯歌區建國段887與昌福段471-12等22筆地號公八公園地下停車場新建工程」都市設計審議申請案，本案因捷運三鶯線國華站設置於公八公園，無法符合總用地二分之一綠化規定檢討綠化面積，爰申請綠化放寬。本案前經本市都市設計及土地使用開發許可審議會115年7月9日第2次都審專案小組審議，決議：委員決議仍應依公園定位檢討二分之一綠化，建議循都市計畫變更辦理，並請作業單位邀集相關單位研議通案執行原則後提大會討論。 二、法令依據：依據「都市計畫法新北市施行細則」第43條第3項規定：「建築基地情況特殊，並經都設會審議通過者，不受前項規定之限制。」 三、辦理經過： (一)本案115年8月4日召開第1次研商會議，決議如下： 1、有關「都市計畫法新北市施行細則」第43條第3項所定建築基地情況特殊，得經都設會審議通過後酌予放寬，其綠化面積檢討執行原則建議如下： (1)有關申請案件之綠化面積，應優先透過規劃設計手法調整基地配置，並以達用地總面積二分之一以上綠化為原則。 (2)綠化面積仍有不足者，應優先增加屋頂綠化及立體綠化，於屋頂、露臺、平台及陽台等水平人工地盤予以綠化補償。 (3)另停車空間應配合建築基地優先設置於地下層，以避免影響地面層綠化面積。 (4)公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地，經核准依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請使用，或依都市計畫規定設置其他公共、公益性設施作為建築基地者，		



經檢討前開規定綠化面積仍無法達用地總面積二分之一以上者，得參依「都市計畫法新北市施行細則」第43條第1項屬建築基地以實設空地扣除依規定無法綠化之面積(如車道出入口、無障礙通路等)後，檢討二分之一以上綠化。

2、請作業單位後續循序辦理。

(二)本案於115年8月7日邀集委員及相關單位召開諮詢會議，決議如下(附件4)：

1、有關委員就細則規定得經都設會放寬之授權依據，請都市計畫協助確認。

2、請作業單位依委員意見綜整研議後循序續辦。

四、提案內容：作業單位依委員意見修正本執行原則，主要條文共計3點如下：

(一)適用範圍：公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地，經核准依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」辦理多目標使用，或依各都市計畫土地使用分區管制規定應設置公共或公益設施之建築基地。

(二)執行原則：建築基地符合下列規定，得參依細則第43條第2項規定，以實設空地扣除依規定無法綠化之面積(如無遮簷人行道、車道出入口、無障礙通路等等)後，檢討二分之一以上綠化面積：

1、申請案應提出基地配置及規劃設計說明，經都設會審議認有放寬綠化面積檢討之必要性。

(1)有關申請案應優先透過規劃設計手法調整基地配置，以達用地總面積二分之一以上綠化為原則。

(2)停車空間應配合建築基地優先設置於地下層，以避免影響地面層綠化面積。

2、應符合下列各目規定辦理綠化補償：

(1)地面綠化面積仍有不足者，應優先增加屋頂及立體綠化設施，於屋頂、露臺、平台及陽台等水平人工地盤規劃小喬木及灌木複層植栽予以綠化補償。上開綠化設施應規劃澆灌及排水系統，並留設維護管理空間，其淨寬不得小於60公分。

(2)依細則第44條規定應設置屋頂綠化面積每滿36平方公尺應至少種植小喬木1株；小喬木植栽覆土深度以2公尺以上為原則，考量小喬木生長空間及維管使用，規劃於陽台範圍建議採降板方式設置。

(3)綠覆率應達百分之百。



	五、以上提請115年8月14日本市115年度第7次大會討論。
作業單位建議	有關本案都市設計審議案涉及計畫新北市施行細則第43條公共設施用地綠化面積檢討執行原則，提請大會同意執行原則提案內容，作為後續通案執行方式。
本次審查相關單位意見	本府地政局：本局就辦理區段徵收及市地重劃開發工程涉及公園、綠地等公共設施工程部分表示，均依都市計畫及相關法令辦理規劃設計；倘因公共設施多目標使用或重大公共建設需求，致綠化面積檢討之適用產生疑義，建議建立明確且一致之審查及執行原則，俾利各機關遵循，兼顧公共工程推動及都市景觀品質。
決議	請彙整委員下列意見修正後，續提大會討論： 一、有關立體綠化補償採每36平方公尺種植1株小喬木部分，植栽密度較為疏植，建議適度增加；另考量結構載重及植栽覆土生長需求，建議依現行規定以1.5公尺覆土深度設置，並合理規劃覆土範圍及澆灌系統。 二、考量公園空間應提供良好之喬木生長環境，建議明訂地面層覆土深度至少2公尺，以利喬木生長。 三、請作業單位補充申請案例適用本寬執行原則之檢討數據及說明，供委員參考。
附帶決議	請都市計畫單位於中央辦理「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」等相關規定修法時，建議應將公共設施相關檢討納入同意之必要規定，以兼顧劃設公共設施用地之目的及品質。



案由	擬訂新北市土城區樂利段1015地號等6筆[原1015(部分)地號等3筆]土地都市更新事業計畫案	案號	討論案 第一案
	一、申請位置：土城區樂利段1015、1016、1017、1020、1054及1055地號等6筆土地。 二、設計單位：吳非士建築師事務所 建築師：吳非士 三、申請單位：九揚建設股份有限公司 負責人：葉明彥 四、土地使用分區：第二種住宅區(法定建蔽率50%， 法定容積率240%)。 五、設計概要： (一)設計內容：地上22層，地下5層，一幢兩棟，鋼筋混凝土構造，共220戶。 (二)建築基地面積 3,029.36平方公尺。 (海砂屋面積2,946.4平方公尺，公有地面積82.96平方公尺。) 設計建築面積 1,568.82平方公尺。 設計建蔽率 51.79% > 50%。 (三)總樓地板面積 29,848.83平方公尺。 設計容積面積 14,631.62平方公尺。 設計容積率 482.99%(含獎勵容積)≤483% [14,631.87/3,029.36)*100%=483%](允建上限)。 (四)高氣離子建物原容面積 8,280.77平方公尺。(113.9%) 公有地基準容積面積 199.1平方公尺(2.74%) 都更獎勵面積 2,220.95平方公尺(30.55%)。 (海砂屋，2,946.4*240%*30%=2,121.4平方公尺、 公有地，82.96*240%*50%= 99.55平方公尺， 合計2,220.95平方公尺)		



高氣離子建物獎勵面積：2,484.23平方公尺。(34.17%)

容積移轉面積：1,446.82平方公尺(19.9%)。

(五)新建建築各層用途如下：

地下二層至五層：停車空間。

地下一層：儲藏室、防空避難室兼停車空間。

地上一層至二層：店鋪、管委會使用空間。

地上三層：集合住宅、管委會使用空間。

地上四層至二十二層：集合住宅。

屋突一層：樓電梯間、機電設備空間。

屋突二層至三層：樓梯間、機電設備空間、水箱。

(六)停車空間：應設汽車220輛，實設232輛(自設112輛)。

應設機車220輛，實設220輛。

應設自行車55輛，實設55輛。

(七)餘詳報告書。

六、法令依據：本案係依據「都市計畫法新北市施行細則」第45條第1項第4款：「都市更新單元。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案於105年8月18日第1次都市更新暨都市設計審議聯審專案小組會議審議，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、法令檢討部分：

(1)請確實依「都市計畫法新北市施行細則」、「變更土城都市計畫(第二次通盤檢討)」案及「新北市都市設計審議原則」逐條檢核。

(2)請先向主關機關釐清是否為高氣離子鋼筋混凝土建築物，並檢附主管機關相關證明函文，以釐清申請獎勵之合理性及範圍並檢討獎勵計算式。

(3)請各別說明都市更新獎勵及都市設計容積移轉環境友善方案並以專章各別檢討。



2、本案申請都市更新範圍部分，請先向工務局釐清確認法定空地分割一事，以利後續容積、建蔽率檢討事宜。

3、有關本次討論基地內現有巷道廢巷一事，請釐清並補充說明現況或未來捷運用地周邊設施含鄰棟建築、現況巷道停置機車及自行車等、與鄰近更新範圍及裕民街92巷27弄之開放空間及人行周邊環境關係。

4、容移環境友善方案部分：

(1)本案申請容積移轉（40%，1,524.61平方公尺），考量環境容受力及建築量體對周邊環境之影響，請以專章說明容積送出基地位置與本案之間關係及提出具體環境友善方案。

(2)為避免對基地周邊環境造成外部性影響，容積移轉申請量請妥慎規劃，應配合鄰捷運站及整體更新地區為考量，且該空間應具備開放性及公益性，以確實供公眾使用，請調整動線規劃，增加街道傢俱、照明及硬鋪面等設計。

(3)相關法規規定義務或申請獎勵部分，不得重複做為容積移轉環境友善方案，請補充說明。

5、公共開放空間系統配置事項部分：

(1)依「新北市都市設計審議原則」第1點第2款規定，建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬1.5公尺以上建築，其退縮範圍內，應以淨空設計，退縮上方不得有樓板、頂蓋、陽臺等構造物，請修正。

(2)請檢附全區街廓配置圖並請套繪本案配置圖說，以利判讀與周邊環境之關係包含周遭植栽、鋪面、車道出入口並補充標示基地外人行動線、騎樓線、鄰地既有人行道及人行穿越線等周邊交通環境。

(3)請依建管相關規定檢討設置高層緩衝空間位置。

6、人行空間及配置事項部分：

(1)請依「新北市都市設計審議原則」第2點第1款規定，車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，應與人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差。

(2)為考量人行動線系統之連通性，請調整喬木栽種位置，以利人行通道及開放空間串聯性。

7、交通運輸系統配置事項部分：

(1)請將現有巷道裕民街92巷一併納入規劃。



(2)基地周邊交通部分請補充公車站牌、公有停車場、捷運站體、 UBIKE站等相關交通設施。

(3)地下4層及地下5層設置機械停車，依「新北市都市設計審議原則」第3點第1款規定，新建工程應符合一戶設置一汽車一機車，並以平面停車設計為原則，請取消機械停車。

(4)請依「新北市都市設計審議原則」第3點第2款規定，本案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公尺緩衝平地。

(5)供住戶內部使用之自行車停放空間，應設置於地下一層為原則，並應規劃合理之出入動線。

(6)請於汽、機車道出入口設置警示燈或地坪燈以保障汽、機車進出及夜間行人安全。

(7)地下二層無障礙車位設置為考量行動不便使用者之安全，請調整並臨靠電梯為原則；地下三層及地下四層請釐清車位檢討方式。

8、環境保護設施部分：

(1)依「都市計畫法新北市施行細則」第43條規定，無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道可列為不可綠化面積，請於圖面及計算公式清楚敘明；倘列為不可綠化面積，其範圍內綠化則不可再計入綠化面積。

(2)依「都市計畫法新北市施行細則」第56條及「新北市都市設計審議原則」第6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，並請明標排水方向、保水設施位置及剖面。

(3)透水鋪面檢討請檢附透水斷面詳圖。

(4)屋頂二分之一綠化請補充剖面圖說明覆土深度、植栽種類及排水系統。

9、景觀計畫部分：

(1)請依「新北市都市設計審議原則」第7點第3款規定，檢附綠覆率檢討。

(2)請檢附地面層及屋頂層植栽規格表（包含圖例、數量、規格等）。



- (3)景觀剖面圖請補充基地縱向橫向等斷面，並含建築間、地下室與臨地之間關係，另標示覆土、高程、樹種、設施物高程、境界線、空間名稱及法定退縮範圍等圖說。

10、報告書部分：

- (1)請於各平面及剖立面標示正確比例說明、道路名稱及寬度、相關退縮空間尺寸及空間名稱、樹穴寬度。
- (2)請於景觀平面、法定透水檢討、剖面索引圖等圖說套繪地下室開挖範圍。
- (3)請依「新北市都市設計審議原則」規定檢附應納入公寓大廈規約之相關內容。

(二)本案於107年3月7日第2次都市更新暨都市設計審議聯審專案小組會議審議，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，續提小組審議。

1、容積移轉友善方案：

- (1)本案申請容積移轉（27.62%，1,052.71平方公尺），目前設計單位提出開放空間285.22平方公尺，包含留設人行步道、增設空地植栽綠化、景觀庭院，及街道家具，為本案友善方案項目，請設計單位確實於圖面標示以上友善方案設施項目位置。
- (2)目前環境友善方案提出廢巷改道部分，不得作為友善方案，並考量環境容受力及建築量體對周邊環境之影響，請增加環境友善方案或調降容積移轉量。
- (3)本案南側店鋪出入口空間應整合基地周邊規劃，形成完整開放使用之人行通路後，方可作為環境友善方案。
- (4)建議本案整體建築左側退縮加大通行道路寬度，並將目前設計作為綠地處更改作為人行鋪面整併左側人行通道，提高環境品質。

2、廢巷改道事項：

- (1)本案廢巷改道請依都更程序及建管規定辦理。
- (2)廢改後若作為綠地，則不得申請環境友善方案。
- (3)如廢改後，考量整體交通動線，及周邊通行必要性，建議以鋪面方式人行步道寬度需大於2.5公尺處理，並需提出較現況環境品質更優質之規劃設計。

3、人行步道及停車空間事項：



- (1) 本案車道出入口鄰都市計畫人行步道部分請依建管規定及交通局意見檢討及修正。
- (2) 機車及自行車停車空間請依「新北市建築物機車停車空間設置要點」、建管規定及相關法規檢討。
- (3) 請明確標示無障礙通路動線位置。
- (4) 本案停車空間申請一戶一車位小坪數折減，目前設置應均視為法定停車位，請重新計算檢討之。
- 4、請配合鄰地都市更新案提出規劃說明，以利未來捷運周邊環境之發展。
- 5、本案涉及地下開挖部分之透水面積檢討，請依「新北市都市設計審議原則」檢討。
- 6、請依「都市計畫法新北市施行細則」檢討規劃本案雨水貯留設施及排洪方式。
- 7、本案綠化不足，請考量現況基地條件並依「新北市都市設計審議原則」調整及修正植樹規格，並請依「新北市都市設計審議原則」規劃複層植栽帶，另請再調整配合鄰地未來開發考量，加強夜間照明的美觀性。
- 8、請調整並修正本案1層之高層差，避免影響未來店鋪使用性。
- 9、依新北市都市設計審議原則第5點規定，屋脊裝飾物或屋頂框架式構造建議採金屬構架，並附註結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證外，且高度以不超過6公尺為原則，原則同意設置。
- 10、本案裝飾柱專章檢討須標示尺寸，並確實檢討後，同意本次設置內容。
- 11、正向立面圖之陽臺均以金屬格柵請再檢討封閉安全性及妥適性，另背向立面圖之外觀風格建議與正向立面統一。
- 12、請補充基地夜間照明平面示意圖。
- 13、請補充建築物外牆計畫使用材料圖示。
- 14、面積計算表允建機電設備面積地上層以容積移轉40%及地下層（含高氣離子30%獎勵）原容併計15%均用於地上層與規定不符，請釐清。
- 15、地籍套繪圖之基地位置標示範圍有誤。
- 16、雨遮上方設置空調部分建議取消，並請補充空調設備位置剖面圖。



17、二樓平面圖2座特別安全梯之開門方向應往避難方向開啟。

18、報告書內容：

- (1)報告書圖面應標示尺寸請確實標註。
- (2)請檢附法規適用日相關證明文件。
- (3)請檢附一階容移核准函。
- (4)請於圖面標示基地高程及法定退縮範圍。
- (5)修正前後對照圖面不符，請檢視圖面正確性。

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

(三)本案於111年1月20日第3次都市更新暨都市設計審議聯審專案小組會議審議，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、專章檢討部分

(1)環境友善方案：

甲、依前次審查意見基地南側應形成完整開放使用之人行通路後，方可做為友善方案，另考量南側鄰既有巷道應留設人行空間，請修正。

乙、請補充基地西側現有巷道及鄰房出入口照片，並套繪出入口位置，併同西北側與鄰房、鄰巷動線、路形等問題，調整後續題討論。

丙、依前次審查意見應增加環境友善方案或調降容積移轉量，然本次修正後方案公眾性仍過低，請維持西側人行空間至少寬2.5公尺設計，並調降容積移轉量為10%。

(2)本案未申請開放空間獎勵，請移除專章檢討，並將管理維護執行計畫依報告書製作範本調整章節位置。

(3)屋脊裝飾物部分，續提討論。

(4)請移除裝飾柱專章檢討。

(5)請移除高層建築物專章檢討。

2、建築計畫：



- (1)配置圖說標示不全，請確實繪製，如地上一層店鋪對外開口等。另西側店鋪開口與鄰棟距離部分，請依建管規定釐清適法性。
- (2)本案設置裝飾柱、雨遮、屋脊裝飾物、廢改巷等部分，請逕依建管規定辦理。
- (3)請補充自行車動線。
- (4)請補充車道出入口轉彎半徑。
- (5)請調整消防救災車輛位置於路內，原消防車輛規劃位置(人行空間)高程請以高於路面15公分為原則設計，且道路側應至少留設灌木植栽帶，以增加綠化面積並避免後續使用違規行為。

3、景觀計畫：

- (1)請補充標註相鄰道路、巷道或人行步道之高程。
- (2)基地北側、西側及東側人行空間內之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，請修正。
- (3)請取消喬木聚光投射燈以避免眩光，並以高燈為原則設計。
- (4)請補充車道於人行空間處之剖面，且車道與人行空間之鋪面色彩應統一設計，高程一致，並應可清楚辨識差異性。

4、報告書內容：

- (1)面積計算表請移除工程造價等無涉及審議部分。
- (2)都市計畫法新北市施行細則第36、47及55條檢討說明衝突，請修正。另請補充本案依都市更新條例規定，建蔽率經主管機關放寬之相關文件。
- (3)土地使用分區管制要點第11點檢討說明有誤，請修正。
- (4)都市設計審議原則第8點第3款檢討說明有誤，請修正及納入管理規約，另規約請依範本修正。
- (5)報告書6-2-2剖面圖D-D' 與鄰地高程應順平，且地上一層空間用途標註錯誤，請修正。
- (6)報告書6-3-4請補充露臺綠化面積檢討。

- 5、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。



說

明

(四)本案於113年5月16日第4次都市更新暨都市設計審議聯審專案小組會議審議，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、本案報告書都市設計部分係以都更都設合冊報告書第2次公開展覽版審查，查本次提送內容多有缺漏，故為利審查請申設單位應先確認報告書正確性及完整性後始提送審議。

2、歷次小組決議：

(1)前次第3次小組決議回應部分，查本次提送報告書內容查多無回復，雖本次提送基地範圍擴大，應視為新案審理，惟仍請申設單位確實逐點逐項回應並檢附修正對照圖說，請修正。

(2)歷次小組決議回應部分，因本案基地擴大，有關申設單位回應內容及對應頁數部分，仍應配合本次建築配置，請調整、更新或補充說明，並檢附歷次審議之景觀平面圖以利審閱，請修正。

3、建蔽率檢討部分，依據本案適用之103年4月29日「都市計畫法新北市施行細則」第36條規定適用建蔽率應為50%，惟查本案規劃為50.96%，報告書內標示亦有50%及60%，請修正。

4、專章檢討：

(1)容積移轉友善方案部分，因本案基地擴大，歷次審查意見有關請申設單位增加環境友善方案或調降容積移轉量等應詳實回復說明，請修正。

(2)屋脊裝飾物部分，應確實依建管規定檢討並請以6公尺以下高度規劃及將管理維護方式納入規約，續提討論。

(3)裝飾柱及高層建築物專章檢討部分，應依建管規定辦理，免檢附。

5、建築計畫：

(1)本案於各層A3、A6及B3、B6戶規劃深凹挑空陽臺且對外面寬僅約1公尺，應依111年6月10日本市111年度第9次大會報告決議辦理，於考量實際使用(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，爰請沿建築物外牆規劃陽台且淨寬至少2公尺，請修正。

(2)法定汽車位數量檢討部分，經檢討「都市計畫法新北市施行細則」、建築技術規則及「新北市都市設計審議原則」後，應以取嚴數量檢討法定汽車位數量，請修正。

(3)消防車數量部分，查報告書內經本府消防局核定之圖面，其規劃地面1層至3層建築物周邊劃設4處救災空間，但地面4層



新北市政府城發局
至22層建築物周邊僅劃設2輛處救災空間，故有關消防救災空間數量部分，請釐清。

- (4)基地西南側鄰裕民路92巷26弄規劃店鋪單元部分，考量使用合理性，應將店鋪開口規劃連接至建築物外側，並依建管檢討逃生動線，請修正。
- (5)高層緩衝空間部分，應依建管規定設置於建築物出入口至建築線之間，請修正。
- (6)本案建築物為22層樓，其外牆設置有大量外掛型裝飾物等，考量後續有漏水且維修不易等問題，請減量設計，請修正。
- (7)本案屬高層建築物樓高達73.55公尺，惟裙樓設計方式使建築物外觀比例不協調，應再調整使整體比例有協調性。
- (8)本案建築物立面色彩過多且不協調，請整合規劃。
- (9)屋脊裝飾物規劃應注意材質耐久性、安全性及維護管理性。
- (10)地面1層管委會空間二、三及通道挑空規劃部分，考量其空間大小，請再評估該處挑空合宜性。

6、交通系統：

- (1)訪客臨停空間依112年7月6日「都市設計審議涉基地外臨時停車位及基地內臨停空間」研商會議紀錄：

甲、為因應地區交通、停車需求，如有調整道路配置(含公有人行道範圍)之考量，請洽本府交通局確認。

乙、配合本府交通局建議，考量新生活模式民生交通趨勢，基地開發物流、送餐、接送臨停等需求日增，請申請單位於基地內地面層與車道出入口整併內化設置短時臨停空間，並請本府交通局表示意見。

- (2)地下層規劃：

甲、無障礙汽車位規劃於兩柱間採與車道平行橫向停放，無法符合上下車使用需求，請調整。

乙、機車車道前方設置車位有行車安全疑慮且有汽機車動線交織問題，請修正。

丙、無障礙汽機車位應設置於鄰近垂直服務核出入口動線處，並應補充車位至垂直服務核出入口動線規劃，請修正。

丁、垃圾車與垃圾儲存空間距離應依建管規定留設至少75公分寬度，請修正。



7、景觀計畫：

- (1) 本案相鄰街廓為土城區樂利段1008地號都市更新計畫開發案，經查業已進入辦理聽證會階段，故有關本案環境景觀部分，應併同鄰地景觀配置納入考量。
- (2) 有關本案綠化面積計算執行、不可綠化適用項目及原則請依本府108年7月24日新北府城都字第1081342900號函及本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函檢討，以基地內實設空地扣除依規定無法綠化之面積後，留設2分之1種植花草樹木，惟為串聯人行空間致無法滿足2分之1綠化面積，請洽都市計畫主管單位確認，請修正。
- (3) 消防車救災空間位置部分，查門廳前規劃消防救災空間及高層緩衝空間，致有約250平方公尺之硬鋪面廣場，有關該處消防救災空間位置部分，請申設單位與相關單位確認適宜性，並請重新規劃門廳前景觀配置(植栽、高燈及街道傢俱等)，請修正。
- (4) 基地周邊景觀配置：
 - 甲、基地東北側退縮4公尺人行道鄰地界處部分，請退縮留設1.5公尺硬鋪面以避免後續鄰地開發未留設退縮距離致該處無法串連，請修正。
 - 乙、基地東北側與鄰地交界部分，請於該側地界線規劃1.5公尺寬植栽穴，請修正。
 - 丙、基地西北側鄰海山捷運站3號出入口規劃5公尺基地內通路開口部分，查相鄰捷運用地現規劃有植栽於該通路開口前方致無法通行，為利串聯捷運出口周邊人行空間，請於基地西北側沿捷運用地地界線，留設至少2.5公尺寬人行道，並洽相鄰捷運用地主管機關取得同意後合併規劃景觀配置，請修正。
 - 丁、基地西南側鄰裕民路92巷26弄部分，考量現址無規劃公有人行道，為打造人行友善空間，請於該側地界線規劃1.5公尺寬植栽穴+2.5公尺寬人行道(其上方投影須淨空)，並洽相鄰捷運用地主管機關取得同意後合併規劃人行空間及景觀配置，請修正。
 - 戊、基地東南側植栽部分，請退縮4公尺以配合基地西南側鄰裕民路92巷26弄之景觀規劃，請修正。
- (5) 景觀植栽之覆土深度部分，應確保基地開挖範圍內外之喬木深度要大於1.5公尺、灌木大於0.6公尺及地被大於0.3公尺，請補充開挖範圍內之景觀剖面以利審閱，請修正。
- (6) 開放空間規劃聚光型投射燈、投光燈及花叢燈部分，易影響植物生長環境，請取消。



- (7)景觀立燈部分，查本案僅於基地東南側規劃5盞景觀立燈，惟基地周邊仍多有行人出入，爰請於基地四周增設景觀立燈以提升夜間安全，請修正。
 - (8)街道傢俱部分，查現僅配置於基地右側，請於基地周邊設置適量街道傢俱，且為利全齡使用應規劃為背靠式且有扶手之設計，請修正。
 - (9)車道磚部分，其圖案顏色應與人行空間之鋪面形式連續，且順平無高差，請修正。
 - (10)排水溝部分，蓋板鋪面應依規定均須使用與人行空間鋪面一致之化妝蓋板，但不能影響排水等原有功能，且不得使用鍍鋅格柵等開放性溝蓋板影響人行出入。
 - (11)屋頂平台面積檢討部分，應為除屋突層面積外其餘為屋頂平台面積，故放置屋頂裝飾物之位置亦應納入檢討或計入屋突面積，請修正。
 - (12)空間用途為露臺部分，應當層合併檢討有2分之1以上綠化面積，請修正。
 - (13)陽台、露臺外圍使用欄杆材質請補充說明。露臺外圍如使用玻璃，應再考量隱蔽性及安全性，請修正。
- 8、公寓大廈管理規約草案部分，請參考本府城鄉發展局公告範本，有關管理規約加註事項請依本案規劃內容修正相關管理事項，並請以紅字載明補充於規約草案第24條，請修正。
- 9、有關本案設置裝飾性構造物(如裝飾柱、裝飾板、透空遮陽板、透空格柵、屋頂裝飾物、雨遮、出入口雨遮等)、外露樑、陽台、地面層陽台、屋頂層圍牆高度、通路走廊寬度、樓梯寬度及外牆未標示名稱之構造物部分，應逕依建管規定辦理，如不符建管規定部分，請取消設置或計入容積。
- 10、報告書：
- (1)目錄部分，圖號及頁面對應有誤，請修正。
 - (2)圖面部分，整體解析度不足、線條標示不明確及未依比例尺繪製，請修正。
 - (3)法規版本與內容有部分不相符，請申設單位詳實檢視，請修正。
 - (4)部分檢討回應有誤及內容與圖面不一致等，請配合本案基地擴大修正回應內容並應確實逐點逐項檢討，請修正。
 - (5)法規檢討漏字部分，應詳實檢視法規內容，請修正。



- (6)現況照片部分，因基地擴大，請更新現況照片並詳實標示基地範圍及周圍道路寬度，請修正。
- (7)建築物照明計畫部分，查計畫說明、亮燈時段及模擬圖有不一致，請修正。
- (8)景觀燈光計畫部分，有關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，並詳實標示燈具規格及圖例標示以利審閱，請修正。
- (9)地面層無障礙動線部分，應於圖面上詳實標示，請修正。
- (10)地下層汽機車及自行車車位部分，編號及動線應詳實標示，請修正。
- (11)排水系統圖部分，請補充基地及周邊道路高程值，請修正。
- (12)空調主機部分，應予適當遮蔽、美化並符合透空率及相關建管規定檢討，並請補充剖立面圖並標示冷媒管進出位置，請修正。
- (13)綠化面積檢討部分，應與建築面積分開表列，並以單線圖表示以利審閱，請修正。
- (14)立面圖部分，應補充索引圖以利審閱，請修正。
- (15)景觀植栽部分，應確認植栽名稱與圖示相符，請修正。
- (16)景觀A-A' 剖面部分，剖面標示與平面圖不相符，請修正。
- (17)景觀C-C' 剖面標示沿建築線退縮4公尺部分，查與平面圖標示不相符，請釐清。
- (18)景觀D-D' 剖面鄰地界處部分，設置綠籬或圍牆，應詳實標示並依規定檢討，請修正。
- (19)景觀剖面位置及數量部分，考量現有剖面位置及數量不易判別整體空間關係，請於基地各向至少提供2個剖面並應詳實標示植栽帶與人行通道寬度以利審閱，請修正。
- (20)景觀剖面圖部分，應補充基地東南側人行通道最窄處之剖面以利審閱，請修正。
- (21)各層平面圖、立面圖及剖面圖部分，應套繪法定退縮線以利審閱，其上方投影(造型板、裝飾柱、裝飾物、開窗線等)不可與退縮線重疊，請修正。



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

(五)本案於114年3月28日第5次都市更新暨都市設計審議聯審專案小組會議審議，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、專章檢討：

(1)有關申設單位依前次意見為串聯人行空間留設硬鋪面，致地面層實設綠化面積不足二分之一法定綠化面積，提請放寬於露台及屋頂平台各滿足當層二分之一綠化面積下，補足地面層綠化面積部分，原則同意。

(2)屋脊裝飾物部分，應確實依建管規定檢討並請以6公尺以下高度規劃及將管理維護方式納入規約，原則同意。

2、有關屋頂平台各角落設置頂蓋式構造部分，請取消設置或計入容積檢討，請修正。

3、建築規劃：

(1)公寓大廈管理委員會使用空間用途部分，應依照建管及相關法令規定用途使用，請取消文字說明。

(2)空調主機設置於陽台地面部分，應注意主機排風散熱方向與其他設備使用性之影響，請評估主機位置合理性及美觀性。

(3)基地開挖區域臨建築線部分，請注意施工地界權屬問題以避免後續施工爭議。

(4)基地開挖至地下5層且又鄰近捷運禁建線周邊部分，請規劃單位後續施工應與捷運主管機關保持聯繫以確保施工安全性。

4、景觀計畫：

(1)綜合前次意見，有關基地左側臨捷運用地部分，為利串聯周邊人行及商業空間，請依下列意見洽相鄰捷運用地主管機關取得同意後合併規劃景觀配置：



甲、調整海山捷運站出入口臨基地側之植栽槽大小以利加寬硬鋪面，並應將交界處順平以利行人通行。

乙、公園臨基地左側人行道設有構造物部分，為營造良好步行空間，請釐清構造物用途以利合併規劃。

丙、為串連海山路側之公有人行道與本案基地於鄰裕民路92巷26弄側規劃之人行鋪面，請調整公園內之植栽槽以利串連，並應將交界處順平以利行人通行。

(2)基地前院規劃景觀花園部分，請以口袋公園方式規劃，以提高環境友善性。

(3)喬木樹種及規格建議選用高度達6公尺以上、枝下高至少2.5公尺、具季節性變化並能開花的開展型樹種。

(4)街道傢俱部分，考量全齡友善性使用應以背靠式設計規劃。

(5)共用之3F露台及屋頂平台植栽配置部分，建議將現有植栽規劃於中間區域方式調整為將硬鋪面儘量留設於中間區域，以創造良好遊憩空間。

(6)約定專用之3F露台植栽配置部分，應留設合理硬鋪面以利維護管理。

5、交通系統：

(1)依本案適用之新北市都市設計審議原則第二點第二項第二款第四目規定：「建築線退縮設計人行步道或開放空間高程應與公共人行道一致，並與鄰地順平無高差處理；倘無公有人行道，以面前道路加15公分為基準設置」，經查基地周邊無公有人行道，故請依上開原則辦理，請修正。

(2)臨8公尺裕民路92巷25弄之車道出入口寬度8.95公尺部分，請依「新北市都市設計審議原則」規定之寬度8公尺規劃；另車道出入口截角半徑部分，考量行人行經車道之安全性及友善性，請以1.5公尺規劃，請修正。

(3)有關短時臨停空間設置於人行空間上，請依前次決議應配合交通局建議檢討於基地內地面層與車道出入口整併內化設置短時臨停空間避免影響外部交通，請修正。

(4)地下層機車車道動線前方設置車位，有行車安全疑慮且有汽機車動線交織問題，應依「新北市都市設計審議原則」規定確實檢討，請修正。

6、公寓大廈管理規約草案部分，請參考本府城鄉發展局公告範本，有關管理規約加註事項請依本案規劃內容修正相關管理事項，並請以紅字載明補充於規約草案第24條，請修正。



7、有關本案設置裝飾性構造物(如裝飾柱、裝飾板、透空遮陽板、透空格柵、屋頂裝飾物、雨遮、出入口雨遮等)、外露樑、陽台、地面層陽台、屋頂層圍牆高度、通路走廊寬度及外牆未標示名稱之構造物部分，應逕依建管規定辦理及檢討容積計算。

8、報告書：

(1)歷次小組決議部分，其內容及對應頁數仍應配合擴大基地後之建築配置調整、更新或補充說明，請確實逐點逐項回應並檢附前次修正對照圖說，請修正。

(2)自行車數量檢討部分，請詳實標示於面積計算表，請修正。

(3)地面三層露台景觀配置圖部分，請補充植栽圖例，請修正。

(4)有關附錄13容積移轉核准函部分，請補充評定表，請修正。

9、倘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第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、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、本案係屬都市更新案件，後續依都市更新程序辦理。

(六)本案於115年4月23日第6次都市更新暨都市設計審議聯審專案小組會議審議，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，因涉及建蔽率及開挖率放寬部分，經作業單位確認後，續提大會討論。

1、建築外觀設計請兼顧美感、都市景觀與經濟性，建議適度簡化過於精細之裝飾構件，並檢討調整色彩以與周邊環境融合，同時強化本案作為區域地標建築之四面向整體設計品質與長期耐久性。

2、本案因鄰近捷運站，請強化一樓開放空間之人行動線串聯、街角活化及與捷運站、公園等周邊空間整合，並補充相關都市景觀模擬，以提升TOD發展效益及都市公共性。

3、建議增加基地內喬木及再檢視整體綠化配置，並妥善規劃植栽空間，以改善都市微氣候並提升整體環境品質。

4、高樓裝飾構件應依建管檢討其結構安全性與後續維護可行性，避免因強風或老化造成掉落風險及維修困難；另裝飾柱尺寸部分，應逕依建管規定辦理，請移除專章。

5、專章檢討：



(1) 本案依照103年都市計畫法新北市施行細則第55條第2項規定：「前項經專案核准拆除重建之建築物，因基地情況特殊，並經都設會審議通過者，得依原建蔽率重建。」，就本基地之樂利段1015、1016、1017及1020地號，申請放寬法定建蔽率依照原建蔽率60%部分，續提討論。

(2) 另依照103年都市計畫法新北市施行細則第37條規定，有關法定開挖率部分，業經本府城鄉發展局115年1月28日新北城審字第1150158421號函說明(略以)：「……，倘經本市都市設計及土地使用開發許可審議會通過得依原建蔽率重建，相關開挖率得依本府城鄉發展局108年2月11日新北城規字第1080207218號函規定辦理。」，故有關前開4筆地號之法定開挖率部分，依前項之審議結果辦理。

6、綜合歷次意見有關請申設單位合併規劃本案與相鄰之捷運用地景觀配置以利串聯周邊人行及商業空間部分，考量本案設計容積達法定容積約2倍及原有通行路徑辦理廢改道等，請申設單位除建築物本體以外之空間，應繳納開放管間管理維護基金以確保公眾通行權益。

7、短時臨停空間部分，應確實依本府交通局意見檢視與行人交織情形。

8、報告書部分：

(1) 申設單位回復依前次意見於114年6月26日辦理本案與鄰地介面會勘部分，請補充會勘紀錄。

(2) 請補充露臺層照明計畫。

9、倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則第46條或第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。

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

11、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。

(七) 本案設計單位於115年7月3日函送報告書到府。

八、以上提請115年8月14日本市115年第7次大會討論。



提請確認及討論事項	一、本案依「新北市都市設計審議及土地使用開發許可審議作業要點」第3點第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，得提送都設大會審議。 二、提請大會討論事項：放寬依原建蔽率重建。
本 次 審 查 相 關 單 位 意 見	一、台灣電力股份有限公司(書面)：依本公司配電處111年2月22日配字第1118018533號函及111年5月24日配字第1118059968號函，規定自111年3月1日起停車空間應按實設停車位數量全數留設電動車充電設施管線，請實施者依本公司營業規章相關規定過處辦理配電場所預審、正審及內線圖審等作業，方可詳細檢討充電設施及地下1層配電室是否符合規定，避免後續調整配電室空間致使影響停車位數量檢討。 二、本府環境保護局(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樂利段1015、1016、1017、1020、1054、1055地號等6筆土地，面積3,029.36平方公尺，場址非位於法定山坡地、重要濕地，興建1幢2棟地上22層地下5層共220戶之集合住宅，建築物高度為73.3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。 三、本府城鄉發展局開發管理科(書面)：經查詢土地容積移轉申請案管理系統，前經新北市政府113年6月14日新北府城開字第1131160852號函確認書面要件在案，隨文檢附相關資料供參。
決 議	本基地之樂利段1015、1016、1017及1020地號經本府工務局認定為海砂屋，依都市計畫法新北市施行細則第55條申請法定建蔽率50%放寬依照原建蔽率部分，原則同意，其餘請依下列意見修正後，續提專案小組審議確認。 一、開放空間部分： (一)考量多向救災，請依本府消防局規定檢討，調整一處消防救災空間至東北側，並於裕民路92巷26弄側，規劃喬、灌木複層綠化，以營造友善人行遮蔭開放空間。 (二)本案西北側臨接捷運站，應與捷運公園整合規劃開放空間，人行道鋪面整合規劃，請申設單位提出規劃後邀集臺北捷運公司及相關單位召開會勘會議，以利相關規劃事宜。 (三)開放空間應考量高齡者散步空間，適度配置喬木遮蔭及休憩節點。北側現有大面積植栽區調整為供公眾使用之口袋公園，以提升開放空間之使用性。另請釐清本案設置基地內通路之適法性；倘無設置基地內通路以利開放空間整體規劃。 (四)東側4公尺道路配合現況退縮2公尺鋪柏油部分，應考量街角廣場規劃，並與人行步道整合設計，以提升整體開放空間品質。



新北市政府
二、本案景觀高燈配置僅有5盞且集中於門廳出入口前之景觀花園，惟考量基地周邊仍多有行人出入，為提升基地周邊通行品質，請於基地四周增設適量高燈以提升夜間安全。

三、空調主機位置應避免景觀產生衝擊，依建管規定檢討設置遮蔽美化。

四、本案為都市更新案，相關作業程序依都市更新規定辦理。



案由	許雅棠、曾輝元、劉明華等3人八里區埤頭段213地號1筆土地 作業廠房新建工程	案號	討論案 第二案
	一、申請位置：八里區埤頭段213地號1筆土地。 二、設計單位：光口建築師事務所 建築師：蘇冠綸。 三、申請單位：許雅棠、曾輝元、劉明華等3人。 四、土地使用分區：第一種產業專用區(建蔽率60%，容積率210%)。 五、設計概要： (一)設計內容：地上1層，地下0層，鋼骨構造，共1戶。 (二)建築基地面積：369.12平方公尺。 設計建築面積：184.68平方公尺。 設計建蔽率：50.03%≤60%。 (三)總樓地板面積：274.61平方公尺。 設計容積面積：227.21平方公尺。 設計容積率：61.55%≤210%。 (四)新建建築各層用途如下： 地上一層：停車空間、(C2)作業廠房。 地上一層夾層：(C2)作業廠房(附屬辦公室)。 屋突一層：樓梯間。 屋突二層：水箱。 (五)停車空間： 應設機車1輛，實設1輛。 應設自行車1輛，實設1輛。 (六)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條及「變更臺北港特定區細部計畫(第一次通盤檢討)(第二階段)案」土地使用分區管制要點(以下簡稱土管)第15點，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115年4月23日函送都審報告書到府，提送都審報告書到府，提請115年5月21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、台灣電力股份有限公司(書面意見)：八里區埤頭段213等1筆地號都市設計及土地使用開發許可審議會，旨揭建案周邊無電桿，故無纜線地下化及留設額外配電設備空間需求。惟考量日後路燈用電申請應事先預留綠地、公園或公共設施帶以提供路燈專屬配電場。

2、本府環境保護局(書面意見)：涉及環境影響評估部分：

(1)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。

甲、應於設廠前取得設立許可之工廠，於申請設立時認定。

乙、非屬應於設廠前取得設立許可之工廠，依下列方式認定：

(甲)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。

(乙)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。

(2)據所附資料載：基地面積369.12平方公尺，興建1幢1棟地上1層無地下層共1戶之作業廠房(附屬辦公室)，建築物高度9.4公尺，另依內政部114年7月17日內授國計字第1140809282號函送自114年6月25日起停止適用「臺灣沿海地區自然環境保護計畫」，已無臺灣沿海地區自然環境保護計畫所劃設之自然保護區，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，倘場址非位於重要濕地範圍內且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。

3、本府交通局(書面意見)：無新增意見。

4、本府工務局(書面意見)：

(1)退縮及側院留設請依規定辦理。

(2)圖面請依規定上色。

(3)作業廠房單層樓地板面積不得小於150平方公尺。

(4)作業廠房與其附屬設施應區劃。



(5)請檢討建築技術規則建築設計施工編第93、95 條逃生步距相關檢討。

5、本府城鄉發展局都市計畫科(書面意見)：

- (1)依報告書所載，建造執照申請日期為115年2月2日，旨揭地號現行係屬臺北港特定區計畫範圍內之「第一種產業專用區」，其土地使用管制應依「都市計畫法新北市施行細則」及112年9月2日核定實施「變更臺北港特定區細部計畫(第一次通盤檢討)(第二階段)」案之土管要點規定辦理，，有關文字誤植部分請修正。
- (2)請確實檢討是否符合土管要點第六點規定產業專用區之側院留設深度不得小於2公尺，或依前開細則第41條規定(略以)：「…建築物基地情況特殊，並經都設會審議通過者，不受前二項規定之限制。但應留設側院者，其最小側院深度仍不得小於一公尺。」辦理。
- (3)基地退縮請確實依土管要點第七點及附圖三規定留設人行道及植栽綠化。

6、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：經查土地容積申請案查尋管理系統，查無容積移轉、總量管制申請紀錄。

7、法規檢討部分：

- (1)本案位於產業專業區，請依土管第3點檢討容許使用內容，並依規定申請總量管制。
- (2)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，並加強稽查，可連續罰鍰。為避免此疑慮，請檢討「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」，並符合規定。
- (3)有關本案規劃作為「作業廠房」使用，應符合建管，作業廠房單層樓地板面積不得小於150平方公尺之規定，並配合土管退縮部分綜整檢討。
- (4)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(前、側院檢討、綠化面積、綠覆率、停車空間、開挖率等計算式)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，土地使用分區管制要點相關附圖請標示基地位置，確保符合規定，部分檢討內容及對照頁碼未填寫、對照頁碼錯誤，請修正。

8、開放空間配置及景觀綠化部分：

- (1)本案側院應依土地使用分區管制要點第6點規定，產業專用區側院不得小於2公尺部分，請依規定檢討修正，倘涉及申



說

明

請放寬，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項，惟本案未提出申請放寬。

(2)依土管第7點規定退縮，請依附圖三辦理：

甲、建築基地鄰接指定之計畫道路者，臨路退縮5公尺部分，應自建築線留設1.5公尺植栽綠化後，留設2.5公尺寬之人行道，另請將沿街植栽穴延續設置，以避免汽機車誤闖供公眾使用之人行步道。

乙、本案為第一種產業專用區之D4-4街廓之建築基地，應自原市地重劃之街廓分配線(或建築基地之後面基地線)2側至少退縮7.5公尺建築部分，請自地界線起配置寬度4公尺人行步道，再配置排水明溝加蓋及3.5公尺植栽綠帶，以複層植栽規劃，另考量供公眾通行安全應增設景觀高燈。

(3)退縮範圍與鄰地銜接應順平無高差，範圍內不得有樓板、雨庇、陽台、通排氣口等構造物。

(4)請增設一處開放空間告示牌，以確保公共性及使用性。

(5)植栽樹穴應依「新北市都市設計審議原則」第8點規定檢討各植栽覆土深度，並詳實於相關圖面標註尺寸，請修正。

(6)依「臺北港特定區都市設計審議原則」沿街喬木優先選用濱海原生種，喬木以米高徑5至8公分，株距以5公尺以下設置，請確實依規定檢討。

(7)基地高程部分：請補充GL±0位置，及GL±0與EL之關係，並補充基地內、基地外周邊鄰地與道路高程，以利檢視基地內、外規劃高程銜接之合理性。

(8)無遮簷人行道地面應與鄰接建築基地之人行步道接觸面順平；無銜接人行道者，應高出道路境界處10公分至20公分，並應向道路境界線作2.5%瀉水坡度，請修正。

(9)請配合現有路燈規劃補充夜間景觀照明計畫說明，並請考量夜間人行安全，於人行步道空間設置高燈，並補充燈具規格說明。

(10)屋突2層規劃花台，請考量未來維護管理，調整配置，另請依建管規定檢討。

9、交通動線及停車空間配置：

(1)請確實依規定檢討停車位，並於圖面標示清楚汽車、機車及自行車停車空間，目前模擬圖與平面圖不一致，請綜整修正。



(2)車道檢討：

- 甲、為確保人行及車行安全，請以植栽或設計手法區隔人行空間及車道範圍，並於圖面上標示清楚車道寬度。
- 乙、另穿越人行空間處高程應與相鄰人行空間一致，請補充車道縱橫2向剖面並標示高程。
- 丙、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一致，請修正。
- 丁、車道出入口行車動線請加強警示設施，惟不得於法定空地範圍內設置。

(3)依「臺北港特定區都市設計審議原則」第7點規劃30%法定車位應作為充電停車位，請於圖面標示並確實檢討符合規定，請修正。

10、環境保護事項：

- (1)屋頂平台之女兒牆至植栽槽退縮距離，請依規定檢討1/2綠化並依內政部111年10月28日台內營字第11110818884號函檢送之「建築物欄桿設計原則」設置1公尺退縮距離，請補充剖面圖並於圖說上標示清楚。
- (2)請補充透保水計畫及透水面積，另考量人行安全性，防滑材質，鋪面形式請整體規劃設計，並請補充材質之止滑性、透水性說明。
- (3)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。

11、建築計畫部分：

- (1)本案車道上方做出入口雨遮，應依建管規定檢討。
- (2)屋脊裝飾物、雨遮、夾層挑空及空調設置位置等事項，請依建管規定檢討辦理。
- (3)建築物高度請逕依建管規定辦理，樓層高度部分請依「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」規定及建築技術規則相關規定檢討辦理。

12、報告書部分：

- (1)提案單、面積表部分數值不符，請修正。
- (2)面積計算表請刪除工程造價，並增列喬木數量、綠化面積及綠覆率檢討。



(3)本案規劃1戶，無須檢附公寓大廈管理規約及公共開放空間管理執行計畫表，請修正。

- 13、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」。
- 14、本案於115年2月9日申請建造執照，惟都市設計審議至115年4月23日提送審議，致無法依本府108年6月17日新北府工建字第1081024025號函平行分會時效辦理，並日後不得以辦理都市設計審議作為建造執照展延之理由。
- 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、倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則46條或48條部分，申請人應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂。
- 17、相關單位意見請酌參。
- 18、以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於115年6月4日前辦理續審事宜。

(二)本案設計單位於115年6月4日及115年6月17日函送都審報告書到府，提請115年7月1日專案小組審議，決議：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「都市計畫法新北市施行細則」第41條第3項放寬最小側院1公尺，經作業單位確認後，續提大會討論。

- 1、台灣電力股份有限公司(書面意見)：本處無新增意見。
- 2、本府環境保護局(書面意見)：本局無新增意見。
- 3、本府交通局(書面意見)：本局無新增意見。
- 4、本府經濟發展局(書面意見)：為釐清旨揭討論案後續工廠實際使用用途，是否為公害較輕微之工業(製造)使用，請申請單位於本案都市設計審議報告書建築計畫之開發內容一節，補充說明主要產品及產品製程，並依據「都市計畫法新北市施行細則」第16條進行檢討。
- 5、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：經查土地容積申請案查詢管理系統及工業區總量管制系統，查無容積移轉申請紀錄、總量管制申請紀錄。
- 6、申請放寬事項：依土地使用分區管制要點第6點規定，產業專用區側院不得小於2公尺部分，本案面寬小於6.95公尺，提請放寬依「都市計畫法新北市施行細則」第41條第3項：「建築物基地情況特殊，並經都設會審議通過者，不受前二項規定之限制。但



應留設側院者，其最小側院深度仍不得小於一公尺。」，最小側院1公尺，續提大會討論。

7、開放空間配置及景觀綠化部分：

(1)依土管第7點規定退縮，請依附圖三辦理，本案為第一種產業專用區之D4-4街廓之建築基地，應自原市地重劃之街廓分配線(或建築基地之後面基地線)2側至少退縮7.5公尺建築部分，請確實依照前次會議決議修正，於3.5公尺植栽綠帶及4公尺人行步道中間配置排水明溝加蓋。

(2)車道穿越人行空間，請以植栽區隔人行空間及停車空間範圍，請修正。

(3)屋突層綠化草皮維管且於固碳無效益，請增植小喬木或大灌木、複層植栽，草皮改以多年生灌木，加強多樣性植栽設計。

8、報告書部分：案名請修正為「許雅棠、曾輝元、劉明華等3人八里區埤頭段213地號1筆土地作業廠房新建工程」。

9、本案於115年2月9日申請建造執照，惟都市設計審議至115年4月23日提送審議，致無法依本府108年6月17日新北府工建字第1081024025號函平行分會時效辦理，並日後不得以辦理都市設計審議作為建造執照展延之理由。

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

11、倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則46條或48條部分，申請人應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂。

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115年7月15日前辦理續審事宜。

(三)本案設計單位於115年7月14日1函送都審報告書到府。

八、以上提請115年8月14日本市115年第7次大會討論。

提請
確認
及討
論事
項

一、本案依據「都市計畫法新北市施行細則」第45條及「變更臺北港特定區細部計畫(第一次通盤檢討)(第二階段)案」土地使用分區管制要點(以下簡稱土管)第15點，爰此申請辦理都市設計審議。

二、提請大會討論確認事項：基地側院留設規定放寬。



一、本府環境保護局(書面意見)：涉及環境影響評估部分：

(一)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。

(二)據所附資料載：基地面積369.12平方公尺，場址非位於重要濕地範圍內，另依內政部114年7月17日內授國計字第1140809282號函送自114年6月25日起停止適用「臺灣沿海地區自然環境保護計畫」，已無臺灣沿海地區自然環境保護計畫所劃設之自然保護區，興建1幢1棟地上1層無地下層共1戶之公害較輕微之工業製造設施(工廠)(附屬辦公室)，建築物高度9.4公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第3、26條規定，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。

二、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：經查詢土地容積移轉申請案管理系統，尚無容積移轉案件申請紀錄；經查詢工業區總量管制申請案管理系統，尚無總量管制案件申請紀錄。

決
議

本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，送本府依程序辦理核備。

一、基地側院留設規定放寬：本案基地面寬6.95公尺，依「都市計畫法新北市施行細則」第41條第3項，申請放寬留設兩側側院1公尺，原則同意。

二、考量基地條件，請選擇海岸適合生長及耐陰植栽，並採用複層植栽規劃。

三、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115年8月28日前辦理核備事宜。

為簡化都市設計審議程序，爾後依照「都市計畫法新北市施行細則」第41條



附帶 決議	第 3 項：「建築物基地情況特殊，並經都設會審議通過者，不受前二項規定之限制。但應留設側院者，其最小側院深度仍不得小於1公尺。」，申請放寬之案件，如屬基地面寬狹小(小於14公尺)且周邊鄰地已開發者，得授權專案小組審議確認。
----------	---



案由	瓏山林企業板橋區江子翠段溪頭小段 182-1 地號等 22 筆土地集合住宅新建工程	案號	報告案 第一案
說明	一、申請位置：板橋區江子翠段溪頭小段 182-1、182-5、182-6、182-8、182-9、182-10、182-11、182-13、182-14、182-15、182-16、182-17、182-35、182-36、182-37、182-38、182-39、182-40、182-42、182-43、182-44、182-45 地號等 22 筆土地。 二、設計單位：王介哲建築師事務所 建築師：王介哲 三、申請單位：瓏山林企業股份有限公司 負責人：林賜勇 四、土地使用分區：住宅區 五、設計概要： （一）設計內容：地上 21 層，地下 7 層，鋼筋混凝土構造，共 188 戶。 （二）建築基地面積 ： 2,112 平方公尺。 設計建築面積 ： 790.52 平方公尺。 設計建蔽率 ： 37.43%≤50%。 （三）總樓地板面積 ： 23,014.84 平方公尺。 設計容積面積 ： 10,884.39 平方公尺。 設計容積率 ： 515.36%≤515.40%(允建上限) （四）新建建築各層用途如下： 地下七至二層 ：停車空間、機電空間 地下一層 ：防空避難空間、停車空間、機電空間 地上一層 ：店鋪、住宅公共空間、自行車停車空間 地上二層 ：管委會空間、機電空間 地上三至二十一層：集合住宅、機電空間 屋突一至三層 ：樓電梯間、機房、水箱 （五）停車空間：應設汽車 188 輛，實設 190 輛(自設 2 輛)。 應設機車 188 輛，實設 188 輛。 應設裝卸車位 2 輛，實設 2 輛。 應設自行車 47 輛，實設 47 輛。 （六）餘詳報告書。 六、法令依據：依據「都市計畫法新北市施行細則」第 45 條第 4、8 款規定及「變更板橋都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案」第 17 點規定，申請辦理都市設計審議。		

七、辦理經過：

(一)本案提請 107 年 5 月 11 日都市更新暨都市設計聯審第 1 次專案小組審查。會議決議：本案依實施者檢附變更設計聲明書，下次方案將依與地主討論方案大幅修改，故本次方案專案小組不進行實質審查，下列委員及作業單位提列通案性意見請參考，無須回覆對照；請實施者提送變更設計方案後，續提專案小組審議。

1. 本案申請容積移轉(40%, 2,534.4 平方公尺), 目前申請單位未依都審原則檢討基地及週邊環境相關條件, 並提出相關環境友善方案。

2. 配置方案建議避免設計不規則空間, 以利使用。

3. 請依建築技術規則設置高層建築物緩衝空間。

4. 本案申請開放空間獎勵, 申請單位未檢附相關檢討圖說, 請依都審原則相關規定檢討補附說明。

5. 人行空間或步道系統動線配置事項:

(1)請套繪鄰地地面人行道及景觀整合設計, 並標柱相關尺寸。

(2)開放人行道請依都審原則橫向坡度不大於 4%設置。

(3)請依建管規定檢討無障礙動線、坡度及設施。

(4)車道出入口鋪面請依都審原則採防滑車道磚並配合人行道鋪面整體設計。

6. 交通運輸系統動線配置事項:

(1)請依都審原則於汽機車坡道至人行道及開放空間之間留設 6 公尺平地, 並檢討標示車道出入口 60 度視距轉彎軌跡分析。

(2)請標示自行車停車位置及動線, 汽機車停車軌跡請確實檢討。

(3)本案申請容積移轉, 依都審原則應採平面停車。

7. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項:

(1)本案申請屋脊裝飾物審議, 申請單位未檢附相關檢討圖說, 請依新北市都市設計審議原則規定檢討補附說明。

(2)為避免人行眩光, 請取消設置投樹燈。

(3)夜間照明模擬圖請調高圖面亮度, 以利判讀。

(4)空調配置圖請依都審原則遮蔽美化，並標示相關管線位置。

(5)請依都審原則臨地界退縮 1.5 公尺建築。

8. 環境保護設施及配置事項：

(1)垃圾、資源回收空間請實質區劃並鄰近垃圾車暫停車位設置。

(2)地面層排水設計請標柱相關高程，並依都審原則儘量匯集至筏基；請檢附相關排水設施詳圖。

9. 景觀計畫：

(1)圍牆請依都審原則檢討設置。

(2)請補附景觀及透水剖面圖說，並依都審原則檢討相關綠化及保水覆土深度。

(3)無法綠化面積請依相關規定及設計內容確實檢討計算。

10. 管理維護計畫：

(1)請依都審原則於公寓大廈規約載明本案有關管理維護事項，檢附開放空間管理維護執行計畫及管理基金計算並簽印。

(2)請檢附經本市消防局審畢消防檢討圖說及文件。

11. 報告書部分：

(1)封面、提案單、面積計算表請確實依設計及申請內容填寫。

(2)面積計算表請補列綠化、開挖率及停車計算檢討式。

(3)法規檢討請確實逐條檢討對照，筆誤部分請更正。

(4)建築平面及立面圖請確實查核一致。

(5)筆誤及頁碼錯誤部分請更正。

(二)本案提請 108 年 6 月 24 日都市更新暨都市設計聯審第 2 次專案小組審查。會議決議：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

1. 本案申請容積移轉(40%、容積移轉面積 2,534.4 平方公尺)，依新北市都市設計審議原則第 4 點應提出對週遭環境友善方案，意見如下：

(1)本案環境友善方案為提供基地東側 4 公尺寬人行步道空

間，惟友善方案範圍包含高層緩衝空間公益性不足，考量基地容受力及環境衝擊，請調降容積移轉移入量 20%。
(2)所提方案應明確量化，且不得與法定退縮及申請獎勵範圍重複計算。

2. 公共開放空間系統、人行與交通配置事項：

- (1)法定退縮及獎勵範圍應於平面圖詳加標示。
- (2)為釐清銘傳街及吳鳳路 52 巷是否應供公眾通行，請補充道路屬性及其權屬說明。
- (3)銘傳街人行步道規劃應與鄰地退縮串聯，且銜接處應順平無高差。
- (4)申請都市更新人行步道獎勵範圍，考量基地綠化及人行道空間品質，請以臨建築線 1.5 公尺植栽樹穴並設置淨寬 2.5 公尺以上供人通行之人行空間設置，加強綠化，請修正。
- (5)基地南側未臨建築線之退縮人行空間，請參考新北市都市設計審議原則第 2 點規定，至少留設 1.5 公尺以上之人行步道。
- (6)車道出入口之鋪面顏色應與人行空間之鋪面形式連續，且順平無高差。
- (7)本案機車數量大於 100 部，車道出入口應以 8 公尺以下設置並適當區隔人行與車道動線，請修正。
- (8)汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍、騎樓或開放空間獎勵範圍之間應留至少 6 公尺平地，請修正。
- (9)停車車位數量(汽車、機車、自行車)請確實依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及新北市都市設計審議原則檢討，並於圖說內標示。
- (10)自行車停放空間，請依新北市都市設計審議原則規定，以設置於地面層室內或地下 1 層設置，請修正。

3. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項：

- (1)請補充檢討建築面積及開挖率計算，並請釐清車道上方投影線範圍是否計入建築面積。
- (2)照明設計，為避免眩光影響人行，供公共開放空間範圍

請取消投射燈設計。

(3)屋突層設置結構框架及廁所部分，為避免爾後違規使用，請確實依建管規定檢討並合理設置。

(4)平面圖挑空過多，請確實依建管規定檢討並合理設置，且應與立面圖一致。

(5)地下 6 層至地下 5 層之單雙車道重疊處，請考量實際施工不易，建議予以修正。

(6)地下室超挖部分請修正。

(7)空調室外機請加以遮蔽美化。

(8)基地排水系統，基地內排水應截流匯集至雨水貯留池，請確實依高程設計，並請補充說明與基地外排水設施之關係。

4. 景觀計畫及環境保護事項：

(1)鋪面設計，不同鋪面形式應清楚標示，請修正。

(2)景觀平面圖應詳加標示開挖範圍、基地高程、建築線、基地範圍，以利審查。

(3)請補充基地周邊供公眾使用範圍之各向景觀剖面圖。

(4)屋頂層請補充剖面圖。

(5)綠化面積不足請加強綠化。

(6)不可綠化範圍檢討有誤，請釐清修正。

(7)請依土地使用分區管制要點第 18 點檢討喬木設置數量。

(8)請依都市計畫法新北市施行細則第 44 條檢討屋頂綠化。

(9)請依都市計畫法新北市施行細則第 56 條檢討透水面積及雨水貯留設施。

5. 維護管理事項：

(1)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」檢討開放空間管理維護基金，並納入公寓大廈規約說明。

(2)容積移轉環境友善方案內容應納入公寓大廈管理規約。

6. 報告書部分：

(1)都更獎勵說明專章，請檢附獎勵項目說明表、涉及開放空間及建物配置之圖說，餘應予以簡化。

(2)請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要

點、新北市都市設計審議原則逐項確實檢討、並標示參照圖說頁碼，相關圖面應清楚標示。

(3)土地使用分區管制要點之計畫名稱請詳列，併同修正目錄。

(4)法規檢討部分，部分法條文字不清，請改善。

(5)免檢附新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點檢討內容。

(6)報告書封面，法令適用日、申請獎勵項目標示有誤，請修正。

(7)提案單、面積計算表內容，戶數、申請獎勵項目、車位檢討數量(汽車、機車、自行車)應明確註明，請修正。

(8)涉及放寬事項，請以專章檢討說明。

(三)本案提請 109 年 6 月 23 日都市更新暨都市設計聯審第 3 次專案小組審查。會議決議：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. 會議紀錄修正對照部分，請補充會議紀錄以利審查。

2. 本案都更報核日為 108 年 6 月 29 日，請釐清本案「新北市都市設計審議原則」檢討版本。

3. 本案申請容積移轉 22.8%(1,444.61 平方公尺)，請補充本案容積移轉申請移入容積量體評定審查結果相關函文。

4. 本案屋脊裝飾物，依新北市都市設計審議原則規定，高度應為 6 公尺以下設置，並請補充結構技師簽證耐候、耐震、耐風等結構安全項目及建築技術規則規定立面透空檢討，並以專章檢討，同意設置。

5. 外牆裝飾柱檢討部分，請依建管規定標示檢討未涉及放寬事項則免檢附，涉及放寬部分請明確標示並以專章檢討，請修正。

6. 公共開放空間系統、人行與交通配置事項：

(1)基地北側鄰銘傳街側，基地內人行道退縮寬度達 6 公尺以上者，請依新北市都市設計審議原則，設置雙排大型常綠喬木。

(2)請依新北市都市設計審議原則，請自基地境界線退縮留

設淨寬 1.5 公尺以上鄰棟間隔，且不得有構造物，請修正。

(3)本案機車數量大於 100 部，請確保車道出入口寬度以 8 公尺以下設置，並於人行步道、無遮簷人行道範圍等寬設置，並考量人行安全增設警示設施，請調整景觀配置。

(4)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，目前未符規定，請確實修正。

(5)本案建物用途部分作商業使用，請依新北市都市設計審議原則考量實際使用設置裝卸車位。

(6)自行車設置數量，請依適用之新北市都市設計審議原則版本檢討設置。

7. 招牌廣告物、1 層梯廳及管委會空間區隔、陽台設置欄杆部分，請逕依建管規定辦理。

8. 請加強建築物夜間照明設計。

9. 景觀計畫及環境保護事項：

(1)景觀照明請加強安全照明，於人行步道範圍請設置高燈。

(2)都市計畫法新北市施行細則第 43 條及土地使用分區管制要點檢討綠化面積部分，有關「無法綠化之面積」適用項目，請依市府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函辦理，請修正。

(3)景觀配置、剖面圖請補充標示高程(包含鄰地及道路高程)。

10. 公寓大廈管理規約請補充開放空間範圍圖。

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

(四)本案提請 113 年 7 月 16 日都市更新暨都市設計聯審第 4 次專案小組審查。會議決議如下：本案前次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議決議修正後通過，請設計單位確實依決議意見

修正，以加速都市更新案件之推動，以避免反覆修正變更造成行政資源浪費；惟本次因變更實施者，並調整相關容積獎勵及共同負擔適用版本，重新辦理公開展覽程序。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，續提專案小組聯審審議。

1. 專章檢討：

- (1)屋脊裝飾物審議：依「新北市都市設計審議原則」規定高度應為 6 公尺以下設置，考量本案窄巷高樓，請調降高度，續提討論。
- (2)裝飾柱部分：請依建管規定純裝飾柱寬深度不得大於 1.5 公尺，含結構之裝飾柱寬深度不得大於 2 公尺之規定辦理，無涉及放寬，請刪除專章部分。
- (3)本案申請容積移轉 22.8%(1,444.60 平方公尺)，請補充本案容積移轉申請移入容積量體評定審查結果相關函文及評定表，本次仍為依前次決議修正，請確實補充於章節 3-4。

2. 法規檢討及歷次修正表之對應頁碼皆錯誤，請修正，以利檢視申設單位依歷次會議紀錄內容確實修正。

3. 公共開放空間系統配置事項：

- (1)考量本案公益性及維護管理範圍，有關更新單元範圍內銘傳街(現有巷道)不等寬部分，建議循都市更新程序檢討合理道路寬度及廢改道程序，以免日後發生爭議，並依都審原則修正自行車至地面 1 層或地下 1 層規劃(本次規劃於地上 2 層)、車道規劃完整性及避免本次圍封規劃高層緩衝空間，以防止二次施工。
- (2)沿街退縮留設 4 公尺以上人行步道開放空間景觀配置部分，請自建築線依序留設 1.5 公尺綠帶再留設 2.5 公尺以上人行步道(本次規劃多處不足)，退縮深度達 6 公尺設置雙排喬木部分，第 2 排樹穴請配合沿街店鋪、社區出入口整體規劃，並請確實於景觀剖面圖標示相關尺寸。
- (3)本案南側吳鳳路 52 巷未指定建築線，相關退縮空間留設方式請依本府都市更新處意見辦理。惟考量公益性南側

吳鳳路 52 巷依前開意見退縮 4 公尺以上無遮簷人行道及綠帶(納入無申請都市更新獎勵退縮範圍)景觀配置部分請比照前點意見辦理。另北側自行退縮供公眾使用部分請調整等寬留設，並同步修正開放空間管理維護計畫表。

- (4)為因應未來道路行穿線調整劃設於道路截角範圍外(請於全區街廓配置圖詳實補充)，有關植栽帶請預留硬鋪面作為後續銜接，另請加強街角空間之喬木植栽布設，以增加開放空間遮蔭效果。

4. 交通運輸系統：

- (1)考量本案機車應設 188 輛(大於 100 輛)，避免規劃縮口式機車車進破口，並以設計手法明確界定車道範圍，以利使用安全。
- (2)車道穿越人行空間，其高程應與相鄰人行空間一致，並配合人行步道系統規劃鋪面形式，且 6 公尺緩衝空間應以平地設置，故請修正景觀剖面圖。
- (3)本案建物用途部分作商業使用，請依「新北市都市設計審議原則」考量實際使用設置裝卸車位，以避免造成商業臨停使用外溢影響周邊住戶使用，本次仍與垃圾車暫停車位共用，請確實修正。
- (4)垃圾暫停車位及裝卸車位不得計入法定停車數量及自設停車數量且於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。

5. 建築計畫：

- (1)設計圖說繪製多條裝飾線條(無法檢視空間範圍)，仍未請清楚標示住宅單元外多處未具名板之說明，且多次於未具名板規劃設置空調主機，不符合建管相關規定及內政部「空調家電安裝與維修空間規劃設計指導原則」。
- (2)有關本案陽臺、雨遮外挑空再設置遮陽板及格柵部分，為避免日後維管問題整體立面造型請依前次意見取消大量設置或自外緣計入容積檢討，請修正。
- (3)本次建築外牆材質及色彩計畫過於暗沉，請修正以中高明度中低彩度色彩，以避免造成都市視覺壓迫感。
- (4)本次修正地下層高度由 3 公尺減少為 2.85 公尺，請確實檢討相關管線及設備應符合供停車空間之樓層淨高，不

得小於 2.1 公尺。

6. 景觀計畫：

- (1) 本案規劃店鋪共 10 戶，請增加人行系統動線及提供商業活動使用椅背型式街道家具(與人行動線垂直)比例及加強主要開放空間景觀配置規劃，以供人行使用及休憩。
- (2) 沿街人行步道景觀配置部分，請配合沿街喬木增加連續性植栽槽長度，以縮減破口寬度及數量。另基地東側青楓請改以大型開花喬木及車道南側增設植栽槽(種植灌木、或蔓藤植物)，增加南北通路的友善性、可親近性。
- (3) 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，本案將申請都更人行步道獎勵範圍(僅能扣除土管第 6 點範圍)及戶外排氣敦全納入不可綠化面積檢討不符規定，請修正。另建築面積前後(P4-8 及 P6-4)不一致，請同步修正。
- (4) 喬木高度應大於 6 公尺，米高徑 12 公分以上，以營造路窄樹高之舒適性。
- (5) 屋頂、露臺綠化其可綠化面積應分別達其面積之 1/2 以上，故請補充露臺綠化之檢討。
- (6) 有關屋頂綠化變更部分之女兒牆至植栽槽退縮距離，請比照內政部 111 年 10 月 28 日台內營字第 11110818884 號函檢送之「建築物欄桿設計原則」設置 1 公尺退縮(目前僅規劃 60-90 公分)。另喬木請以簇群式及抗風樹種規劃，以提升抗風性。
- (7) 建築物立面 2 至 3 層應立體綠化，以因應淨零碳趨勢增加植物固碳量及本案友善性。
- (8) 有關本案規劃無遮簷人行道及都市更新獎勵退縮部分，請依相關法令規定以坡度 1/40(短向部分)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，景配置圖(含剖面圖)、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，本次皆無完整標示高程，無法檢視，請確實修正。

7. 報告書部分：

- (1) 5-12 招牌廣告物部分，請依「招牌廣告及樹立廣告管理辦法」及建管相關規定辦理，請刪除。
- (2) 出入口雨遮、挑空、地上 1 層梯廳、陽台、管委會空間區隔、高層緩衝空間及陽台設置欄杆部分，請逕依建管規定辦理。另設計圖說無涉及都審相關建管檢討計畫，請刪除。
- (3) 公寓大廈規約(詳範本)部分，請以 1 至 2 頁載明，除都審應加註事項，餘依內政部範本及建管規定辦理，免予檢附。
- (4) 修正對照圖說請依前次(第 3 次聯審專案小組)圖說差異對照，而非聽證會版，且僅需檢附最後 1 次修正對照圖說。
- (5) 1-8 應檢附都市更新報核日之相關文件，請釐清法令適用日。
- (6) 「都市計畫法新北市施行細則」第 37、43、44 條檢討錯誤，請修正。
- (7) 「土地使用分區管制要點」第 11、18、19、21 點檢討錯誤，請修正。
- (8) 景觀計畫請確實依「新北市都市設計審議原則」第 7 點規定檢討。
- (9) 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。
- (10) C-C 及 D-D 景觀剖面圖標示有誤，應依本府都市更新處意見標示應自地界線退縮淨寬 2 公尺以上建築。
- (11) 請調整開放空間告示牌位置，以確保公共性及可及性。
- (12) 考量本案深開挖至地下 7 層對環境及安全之影響，請提出基地保水補償措施。

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

事項。

(五)本案提請 114 年 5 月 16 日都市更新暨都市設計聯審第 4 次專案小組審查。會議決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本案都市設計審議原於第 3 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議已決議修正後通過，復又調整相關容積獎勵及共同負擔適用版本，並經第 4 次及本次聯審專案小組會議審議，為避免行政資源浪費、降低行政效率，申請人應確實檢討本次提送之立面、景觀等各項規劃內容，應不得與前歷次會議決議牴觸，並積極依都更程序完成辦理，以加速都市更新案件之推動。

2. 專章檢討部分：

(1)屋脊裝飾物部分，為柱體沿屋頂平臺邊界設置，其各向立面透空率應自屋頂板面起算檢討，並包含女兒牆，依新北市都市設計審議原則第 5 點及建築技術規則檢討突出屋面之三分之一以上透空遮牆、三分之二以上透空立體構架，將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，報告書內僅檢討柱列 B-D 之裝飾物，其餘柱列之裝飾物應併入整體檢討，且高度以 6 公尺以下設置，依意見修正後原則同意。

(2)都市計畫法新北市施行細則第 43 條 1/2 綠化放寬部分，基地範圍依法令留設現有巷道、防災空間及高層建築緩衝空間等不可綠化空間，經扣除不可綠化及留設必要之人行通道寬度後地面層綠化量不足，提請以露台、屋頂平台及垂直綠化增設之綠化面積補足，查垂直綠化之規劃方式日後維管實有困難，故請取消垂直綠化以平面綠化方式檢討符合規定，另基地內需達 100%之綠覆率，依意見修正後原則同意。

3. 公共開放空間及景觀綠化系統：

(1)基地周邊有公園及學校，本案請配合通行動線於街角留

設停等之街角廣場，沿街植栽以開花灌木及遮蔭性喬木多樣性規劃，形成綠通廊，並搭配可供高齡友善使用之椅背式街道家具，供人行及休憩使用。

(2)請模擬鄰地未來人行道延續及即有人行穿越線通行之規劃，調整植栽穴位置，道路轉角及車道口請依行車視角調整喬木種植位置。

(3)2 樓露台鄰社區圖書閱覽室，建議露台景觀可規劃遮蔭性小喬木或開花灌木，搭配閱讀坐椅營造戶外閱讀休憩空間。

(4)屋頂層景觀不易進入景觀區休憩使用，請規劃遮蔭性小喬木或開花灌木，搭配坐椅營造戶外休憩空間供居民進入活動及休憩使用。

(5)本案依都市計畫法新北市施行細則第 56 條規定應保留法定空地 80%透水面積，請以法定空地 80%透水面積檢討，另依新北市都市設計審議原則第 6 點地下室開挖範圍之覆土深度應達 60 公分以上可計入透水面積部分，請確認地下室頂板降板後之覆土深度為 60 公分以上方可計入檢討。

(6)本案所臨之吳鳳路 52 巷為 6 公尺之窄巷，規劃每棵喬木配有投光燈向上照明，恐造成本案高樓層及鄰房眩光之情形，且燈具固定及產生熱能等易造成喬木損傷及環境問題，請取消投射燈並調整景觀照明規劃，燈具圖示請以分色標示，請修正。

(7)各層景觀剖面圖請以當層結構 GL 高程為基準值標示，以供比對景觀規劃高程相對關係，請修正。

4. 交通運輸系統：

(1)考量物流臨停需求，請併同車道出入口位置臨建築物側，留設物流臨停區及規劃安全出入動線，物流臨停區應以可供 2 部以上機車停放之空間留設。

(2)車道穿越人行空間，高程應與相鄰人行空間一致，請補充該處車道橫向剖面圖。

(3)機車停放區請加強動線通行之警示措施，以維使用安全。

(4)請考量垃圾車暫停車位與垃圾儲藏室之作業動線，調整儲藏室作業出入口及車位位置，以利垃圾運送作業執行。

5. 建築計畫：

(1)地下 2 層以下之連續壁構造，因應結構作用力請適當增加扶壁，以增進結構安全性，地下室 A4 柱位旁斜向連續壁構造，於整體連續壁構造中相對軟弱處，應加強該處之結構設計以維安全。

(2)1 樓店鋪 5 之結構量體與主建物量體，於地震發生時較易產生龜裂等問題，建議於店鋪 5 頂版應加強防水措施。

(3)屋頂層之屋脊裝飾物應留設維修孔及維修爬梯，以利日後維護管理使用。

(4)建築物色彩計畫請補充外牆各材質色系說明，請修正。

(5)建築夜間照明設計請補充燈具說明，另一樓作商業使用部分應規劃夜間全時段照明以提供安全舒適之人行環境。

(6)5-9 節基地高程系統，請以 EL 絕對高度說明與周邊地形高低差，以 GL 說明建築物內外高程差，並標示 GL±0 與 EL 之基準高程相對值以為高低差比對基準，排水設施管構高程請刪除，請修正。

(7)外牆裝飾性構造物、雨遮、格柵等，請依建管規定檢討辦理。

6. 報告書部分：

(1)報告書各章節標示之對照頁碼請以無紙化系統產生之頁碼統一標示，請修正。

(2)各章節檢討請依法令適用日之條文規定說明，其他非適用之條文內容請刪除。

(3)面積計算表，請釐清總容積樓地板面積是否已加計機電設備應反計容積之 0.26 平方公尺，相關容積樓地板面積及容積率之計算應採小數點第 2 位後無條件捨去計算，請釐清後修正。

(4)景觀剖面圖尺寸標示單位請一致，高程請與 5-9 節基地高程系統圖數值一致，請修正。

(5)第 7 章立面及剖面圖避雷針等無涉都審項目，請刪除。

	7. 倘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第 48 條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。 8. 請依土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。 9. 為利加速都市更新事業計畫核定及都市設計審議核備程序，建議都市更新案涉及都市設計審議部分於新北市都市更新及爭議處理審議會審議通過後 14 日內檢送修正後都市設計審議報告書報府辦理核備事宜。 (六)設計單位於 115 年 4 月 15 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，業經本府 115 年 7 月 22 日新北府城設字第 1150692847 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 115 年 8 月 14 日本市 115 年度第 7 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	漢皇開發中和區尖山腳段 7、8、10 地號等 3 筆土地集合住宅新建工程	案號	報告案 第二案
說明	一、申請位置：中和區尖山腳段 7、8、10 地號等 3 筆土地。 二、設計單位：許義明建築師事務所 建築師：許義明。 三、申請單位：漢皇開發股份有限公司 負責人：孫正乾。 四、土地使用分區：住宅區(法定建蔽率 50%、法定容積率 200%)。 五、設計概要： (一)設計內容：地上 16 層、地下 4 層，鋼筋混凝土構造，共 236 戶。 (二)建築基地面積：4,308.37 平方公尺。 設計建築面積：1,607.41 平方公尺。 設計建蔽率：37.31%≤50%。 (三)總樓地板面積：29,862.62 平方公尺。 設計容積面積：14,648.44 平方公尺。 設計容積率：339.99%(含獎勵面積)≤340%。 [200%*(1+30%+20%+20%)](允建上限)。 (四)容積移轉額度面積：2,585.02 平方公尺(30%)。 (五)TOD 增額容積面積：1,723.34 平方公尺(20%)。 (六)大規模容積獎勵面積：1,723.34 平方公尺(20%)。 (七)新建建築各層用途如下： 地下二層至四層：機房、停車空間。 地下一層：停車空間兼防空避難室。 地上一層：入口門廳、管委會空間、防災中心、警衛亭。 地上二層至十六層：集合住宅。 屋突一層至三層：樓電梯間、機房、水箱。 (八)停車空間：應設汽車 236 輛，實設汽車 271 輛(自設 35 輛)。 應設機車 236 輛，實設機車 236 輛。 應設自行車 59 輛，實設自行車 59 輛。 (九)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 條申請容積達基準容積之 1.5 倍以上之建築基地規定，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115年3月16日函送都審報告書到府。提請115年4月14日專案小組審議，決議：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. 台灣電力公司台北南區營業處(書面意見)：

(1)請評估是否有電桿地下化需求，若有需求亦請提出路段及範圍，並邀請所有相關單位參與現場會勘。

(2)因應電動車需求而加大留設配電場所，請依照台灣電力股份有限公司相關規定辦理審查。

2. 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：場址位於新北市中和區尖山腳段7、8、10地號等3筆土地，基地面積4,308.37平方公尺，場址非位於法定山坡地，興建地上16層地下4層共236戶之集合住宅，建築物高度63.5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，倘非位於重要濕地，則無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

3. 本府交通局(書面意見)：

(1)本計畫區道路系統配置，東西向計畫道路為主要聯外道路，考量本計畫區區位條件及全區交通系統，車道出入口位置請檢討調整設置於基地東側之南北向10米道路為原則。

(2)請規劃停車場出入口含破口寬度、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。

(3)停車場出口處繪設停止線及「遵1」標誌。

4. 本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：涉及容積移轉部分，前經新北市政府114年10月2日新北府城開字第1141973117號函確認書面要件在案，本案接受基地可移入容積為基準容積之31%【2,671.18平方公尺，(接受基地連接道路寬度45公尺/臨路條件20%+接受基地內部條件11%)*1+接受基地外部環境改善項目0%】，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限(3,446.69平方公尺，位於整體開發

地區，非屬山坡地範圍)(詳如參考附件)；旨揭地號增額容積前經 114 年 10 月 3 日新北府城開字第 1141973068 號函完成書面審查在案，本案建築基地距離捷運秀朗橋站 500 公尺以內，基準容積率為 200%，經書面審查結果，建築基地申請之增額容積為基準容積之 20%，其申請增額容積量已達該基地基準容積 20%之上限。

5. 依 115 年 3 月 20 日都設大會「中和都市計畫秀朗橋北側都市設計審議執行原則」專案報告會議結論：

(1) 考量同一街廓之整體性、開放空間之延續性，請設計單位提出全區街廓(包含防災通道、退縮帶人行空間、植栽帶等)之整體規劃，以利後續審查，故請於全區街廓配置圖補充退縮帶人行空間之植栽種類、位置及鋪面形式與色系等。

(2) 應整體考量舊市區及周邊環境條件，模擬整體開發高度及套繪周邊舊市區巷道與開放空間，並透過空間配置留設風廊及開放空間系統，引入水岸風場至舊市區，以提升都市居住品質，請補充全區整體量體模擬(含開發高度及周邊市區套繪)。

(3) 天際線輕量化設計，屋脊裝飾物應減量設計為原則，有關本案設置屋脊裝飾物部分請取消或高度調降。

(4) 為塑造環河側綠蔭人行步行環境，面 10 公尺計畫道路退縮至少 6.5 公尺以上雙排遮蔭喬木人行步道為原則，請修正。

(5) 為加強本計畫區重要交通節點，各街角廣場至少留設 8 公尺 x 8 公尺以上為原則，以形塑本計畫區門面及增加道路行車視野環境，請補充標示。

6. 全區人行空間配置：

(1) 本案申請土地使用分區管制要點大規模容積獎勵面積 8,616.74 平方公尺(20%)，於臨 8 公尺計畫道路側及西側規劃高 3.5 公尺入口造型圍牆、警衛室及車道出入口框架部分，考量緊鄰法定退縮開放空間、輕量化設計及都市外部環境友善性，請取消設置。

(2) 另高 3.5 公尺圍牆部分，高度請依「新北市都市設計審議」

規定，其高度不得高於 120 公分，牆面鏤空率須達 70%以上，牆基高度不得高於 20 公分，請修正。

- (3)開放空間管理維護基金計算表，請補充 8x8 公尺街角廣場範圍及 6.5 公尺退縮人行步道。另請增加開放空間告示牌。
- (4)基地南側緊鄰境界線退縮範圍部分，考量基地南側公共設施用地及周邊人行動線，請擴大南側街角及增加人行步道寬度，以利周邊通行，並增加夜間景觀高燈。
- (5)西側及南側鄰基地境界線退縮範圍，目前留設寬 1.5 公尺人行通道，考量全區動線，請評估加寬至 2 公尺以上並留轉角停留空間及全街廓整體規劃設計。
- (6)東側 10 公尺計畫道路側人行步道樹種建議選用常綠樹種。
- (7)建築物北側車道出入口，行人系統請確保安全性，加強警示燈。

7. 交通系統：

- (1)依 115 年 3 月 20 日都設大會「中和都市計畫秀朗橋北側都市設計審議執行原則」專案報告會議結論，本計畫區道路系統配置，東西向計畫道路為主要聯外道路，考量本計畫區區位條件及全區交通系統，車道出入口位置應主要設置於南北向都市計畫道路為原則，有關本案車道出入口設置於 8 公尺計畫道路側部分，請洽本府交通局確認。
- (2)本案於地面層設置法定停車位、社區使用車位及車道空間部分，考量緊鄰地下坡道進出安全性，請將地面層停車位整併於地下層設置，以增加地面層使用空間及綠化面積。
- (3)依「新北市都市設計審議原則」規定一戶設置一機車位，本案法定汽車位數量及自設數量檢討有誤，請修正。
- (4)地下層機車專用坡道高度大於 4 公尺，請依「新北市建築物機車停車空間設置要點」規定檢討平台與坡道。
- (5)短時臨停區請補充說明並依建管規定計入建管容積檢討。

8. 法規檢討：

- (1)依「土地使用分區管制要點」第 6 點住宅區之建築物附屬汽車停車位數量每超過 100 平方公尺應留設 1 部停車空間，惟面積表以 150 平方公尺，計算式檢討有誤，請修正。
- (2)另法規檢討內容與面積表前後不一致，請修正。

9. 建築量體配置：

- (1)依「新北市都市設計審議原則」規定，臨水岸側及景觀側之建築立面應避免設置工作陽台，惟本案於水岸側單層設置 8 戶小戶型，請補充工作陽台及遮蔽美化檢討。
- (2)有關車道上方規劃景觀水池並抬高至 205 公分部分，請逕依建管規定檢討建築面積。
- (3)屋脊裝飾物請減量設計並調整建築物夜間照明規劃。

10. 景觀計畫：

- (1)有關垂直綠化檢討請補充設置樓層數，並修正相關建築立面模擬圖。另請一併檢視工作陽台寬度是否適用並調整垂直綠化位置。
- (2)景觀照明於人行步道範圍規劃車道地燈及車道燈部分，考量車道順平及避免投射燈，請修正。
- (3)另於法定退縮人行步道側設置案名燈及廣告招牌部分，請逕依建管規定檢討辦理，請取消。
- (4)景觀剖面圖請補充標示圍牆高度，並依「新北市都市設計審議」規定辦理。另剖面圖牆基與圍牆專章剖面圖不一致，請修正。
- (5)不可綠化面積請修正車道範圍及標示無障礙通道寬度，並依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函規定檢討。
- (6)基地內人行道退縮寬度達 6 公尺以上者，應設計雙排大型喬木。第 2 排植栽請以大型遮蔭喬木規劃。
- (7)景觀 B-B 剖面圖公有人行道為標線型人行道，請釐清高程。
- (8)請補充車道與人行步道之縱向及橫向剖面圖。

11. 報告書部分：

- (1)景觀 B-B 剖面圖公有人行道為標線型人行道，請釐清高程。
- (2)請補充車道與人行步道之縱向及橫向剖面圖。
- (3)建築線指示圖非本案內容，請確實檢附。
- (4)報告書封面案名請依都審報告書範本格式填寫。

12. 倘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第 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並詳細載明放寬事項。

14. 相關單位意見請酌參。

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115年4月28日前辦理續審事宜。

(二) 本案設計單位於115年4月27日來函申請續審展延，續經本府以115年4月27日新北城設字第1150795789號函同意展期至115年5月12日。

(三) 本案設計單位於115年5月12日函送都審報告書到府。提請115年5月25日專案小組審議，決議：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，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. 台灣電力公司台北南區營業處(書面意見)：該地點為重劃區，已無電桿存在，故無地下化需求。另因應電動車需求而加大留設配電場所，請依照台灣電力股份有限公司相關規定辦理審查。

2. 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：基地位於本市中和區尖山腳段7、8、10地號等3筆土地，基地面積4,308.37平方公尺，場址非位於法定山坡地，興建1幢2棟地上16層地下4層共236戶之集合住宅，建築物高度63.2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25、26條，倘場址非位於重要濕地，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. 本府交通局(書面意見)：

(1) 承前次意見2，請依「市區道路及附屬工程設計規範」補充套繪停車場出入口進出最大型車輛轉彎軌跡分析。

(2) 承前次意見3，考量出入安全，停車場出口處仍請繪設停止線及「遵1」標誌。

4. 本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：經查詢土地容積移轉申請案件管理系統，前經新北市政府 115 年 5 月 15 日新北府城開字第 1150898982 號函完成書面審查及新北府城開字第 11508990521 號函增額容積啟動估價在案，隨文檢附相關資料供參。
5. 本次依前次會議決議及本府交通局意見修正車道出入口位置，並取消造型牆及入口框架，有關地下車道側之設置車道牆部分，請補充剖面圖及標示高度並依建管規定檢討辦理。
6. 交通計畫：
 - (1)短時臨停空間請依本府交通局意見所需大小留設，其餘空間請計入建管容積檢討。
 - (2)無障礙停車位請臨靠垂直動線設置並避免穿越車道，以利使用。
7. 全區開放空間及景觀計畫：
 - (1)沿街第一排植栽綠帶破口目前規劃斜線型動線進出，考量過道動線順暢性，請以垂直於道路規劃植栽帶破口位置，並配合建築物出入口位置留設。
 - (2)全區街廓配置圖請依前次會議決議，補充標示面 10 公尺計畫道路退縮 6.5 公尺人行步道、8 公尺 x 8 公尺街角廣場及境界線退縮 2 公尺，請修正。另請詳細補充鋪面色系及形式，以利本區域整體規劃套繪。
 - (3)全區街廓配置圖請補充鋪面色系及形式。
 - (4)景觀剖面圖 A-A' 請補充標示 6.5 公尺人行步道範圍並淨空設計，請修正。
 - (5)景觀照明計畫於人行步道範圍，以設置高燈為主不得設置投射燈，請取消車道地坎燈。另於境界線留設 2 公尺人行步道開放空間部分，考量夜間使用請增設景觀高燈。
 - (6)北側 8 公尺計畫道路植栽綠帶，請配合外側公有人行道位置及串聯性，調整第一排植栽綠帶破口。
 - (7)請補充套繪公有人行道設施。
 - (8)有關基地綠帶及公有人行道目前規劃有高差，請補充說明雨水沖刷及綠化介面處理。
8. 有關建築標準層目前兩戶空調主機位置互相緊鄰，請調整建

築配置或主機位置，以避免互相干擾。

9. 有關依前次意見補充全區整體量體模擬部分，為利檢視整體建築外觀風格、色系及環境協調性，且考量同一側開發皆為相同申請單位，請補充套繪基地北側(尖山腳段 3 地號)建築量體外觀。

10. 有關本次依前次會議決議調降屋脊裝飾物(高 5.9 公尺)部分，後續請依建管規定檢討辦理。

11. 本次自行回應公有人行道擬申請認養部分，請逕洽維管及相關單位確認。

12. 報告書部分：

(1)會議紀錄修正回應頁碼前後不一致，請修正。

(2)6-6(1)車道位置已修正，惟相關標示請一併修正。

(3)景觀照明計畫請以清晰圖例區分照明燈具。

(4)面積表本案依都市設計審議原則非一戶一汽車位，請修正。

(5)報告書格式請依目錄章節確實上傳。

(6)景觀配置圖請補充標示基地全區及包含道路高程。

(7)不可綠化面積室外無障礙通路，請依建築物無障礙設施設計規範檢討寬度，請修正。

13. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46 條或第 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。

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

15. 相關單位意見請酌參。

16. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 115 年 6 月 8 日前辦理核備事宜。

(四)本案設計單位於 115 年 6 月 8 日、115 年 6 月 18 日及 115 年 7 月 8 日提送都市設計審議報告書申請核備，業經本府以 115 年 7 月 31 日新北府城設字第 1150499313 號函先行同意核備在案。

八、以上提請 115 年 8 月 14 日本市 115 年度第 7 次大會報告。

作業

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

單位 意見	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。