

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112年4月21日

發文字號：新北府城設字第1120711689號

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關112年4月14日召開「新北市都市設計及土地使用開發
許可審議會」之112年度第3次會議紀錄，請查照。

說明：

一、依據本府112年4月13日新北府城設字第1120641526號開會
通知單續辦。

二、依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」
(下稱作業要點)第5點第1項規定，請申請單位依決議修正
後，於112年4月28日內檢附修正報告書送本府辦理續審或
核備。相關作業規定請依作業要點辦理。未依規定期限送
請都設會審議或本府核備者，將駁回申請，並應重新提出
申請。

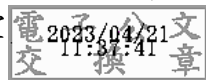
三、本次會議紀錄請至本府城鄉發展局網站(<https://www.planning.ntpc.gov.tw>)>熱門服務>各項文件下載>類別
「都設大會歷次會議紀錄」下載。

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、邱副主任委員信智、簡委員連貴、廖委員國誠、鄭委員晃二、張委員銀河、彭委員建文、吳委員杰穎、許委員晉誌、孟委員繁宏、李委員麗雪、江委員彥霆、董委員娟鳴、賴委員宏嘉、周委員繼祖、李委員泰陽、曾委員光宗、林委員秀芬、古委員禮淳、游委員雅婷、鍾委員九如、郭委員俊傑、金委員肇安、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府環境保護局、亞昕國際開發股份有限公司(討論案第1案)、益昕投資股份有限公司(討論案第1案)、楊振植建築師事務所(討論案第1案)、臺億建築經理股份有限公司(討論案第2案)、蕭家福聯合建築師事務所(討論案第2案及報告案第5、8案)、鄭復綱建築師事務所(報告案第1案)、李俊賢建築師事務所(報告案第2案)、王正源建築師事務所(報告案第3案)、廖慶樺建築師事務所(報告案第4案)、蕭力仁建築師事務所(報告案第6案)、金光裕建築師事務所(報告案第7案)、李浩原建築師事務所(報告案第9案)、亞源建築師事務所(報告案第10案)、呂文程建築師事務所(報告案第11案)

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



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

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：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112年4月21日

發文字號：新北府城設字第1120711689號

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關112年4月14日召開「新北市都市設計及土地使用開發
許可審議會」之112年度第3次會議紀錄，請查照。

說明：

一、依據本府112年4月13日新北府城設字第1120641526號開會
通知單續辦。

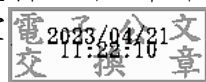
二、依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」
(下稱作業要點)第5點第1項規定，請申請單位依決議修正
後，於112年4月28日內檢附修正報告書送本府辦理續審或
核備。相關作業規定請依作業要點辦理。未依規定期限送
請都設會審議或本府核備者，將駁回申請，並應重新提出
申請。

三、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、邱副主任委員信智、簡委員連貴、廖委員國誠、鄭委員晃二、張委員銀河、彭委員建文、吳委員杰穎、許委員晉誌、孟委員繁宏、李委員麗雪、江委員彥霆、董委員娟鳴、賴委員宏嘉、周委員繼祖、李委員泰陽、曾委員光宗、林委員秀芬、古委員禮淳、游委員雅婷、鍾委員九如、郭委員俊傑、金委員肇安、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府環境保護局、亞昕國際開發股份有限公司(討論案第1案)、益昕投資股份有限公司(討論案第1案)、楊振植建築師事務所(討論案第1案)、臺億建築經理股份有限公司(討論案第2案)、蕭家福聯合建築師事務所(討論案第2案及報告案第5、8案)、鄭復綱建築師事務所(報告案第1案)、李俊賢建築師事務所(報告案第2案)、王正源建築師事務所(報告案第3案)、廖慶樺建築師事務所(報告案第4案)、蕭力仁建築師事務所(報告案第6案)、金光裕建築師事務所(報告案第7案)、李浩原建築師事務所(報告案第9案)、亞源建築師事務所(報告案第10案)、呂文程建築師事務所(報告案第11案)

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



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 112 年度第 3 次大會會議紀錄

一、時間：112 年 4 月 14 日(星期五)上午 9 時 30 分。

二、地點：本府 28 樓都委會會議室。

三、主持人：黃主任委員國峰。

四、紀錄彙整：蔡翔宇。

五、出席委員及列席單位：如簽到簿。

六、主席致詞。

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. 永邑豐建設永和區信義段 435 地號等 39 筆土地住商大樓新建工程(第 1 次變更設計)。
2. 興武泰建設三重區富貴段 513 地號 1 筆土地店鋪、集合住宅新建工程。
3. 新北市政府城鄉發展局中和區安邦段 58 地號等 5 筆土地中和安邦段青年社會住宅新建統包工程(第 2 次變更設計)。
4. 聯洋開發板橋區光環段 27 地號 1 筆土地集合住宅新建工程。
5. 寶國建築經理泰山區新泰段 18 地號 1 筆土地商辦大樓及集合住宅新建工程(第 2 次變更設計)。
6. 國家住宅及都市更新中心土城區頂新段 287-2 地號等 11 筆土地頂福安居社會住宅新建統包工程(第 1 次變更設計)。
7. 統一超商土城區明德段 27 地號 1 筆土地商辦大樓新建工程。
8. 中悅建設開發新莊區副都心段一小段 421 地號 1 筆土地商業辦公大樓新建工程(第 2 次變更設計)。
9. 大新田開發八里區中庄段 218 地號 1 筆土地店鋪集合住宅新建工程。

10. 臺北翡翠水庫管理局新店區直潭段屈尺小段 518-2 地號等 6 筆土地駐警隊備勤室增建工程。
11. 澄果建設鶯歌區鳳鳴段 185-1、186、186-1 地號等 3 筆土地集合住宅新建工程。

(二)討論案：

1. 亞昕國際開發及益昕投資林口區力行段 174 地號等 10 筆土地集合住宅、商業大樓新建工程。
2. 臺億建築經理泰山區信華段五小段 43 地號等 12 筆土地店鋪集合住宅新建工程。

十、散會：上午 11 時 12 分。

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 112 年度第 3 次會議 簽到冊

日期		中華民國 112 年 4 月 14 日 (星期五) 上午 9 時 30 分			
地點		新北市政府 28 樓都委會會議室			
主任委員		王白平			
副主任委員		邱信義			
出席委員	簡委員連貴		廖委員國誠	林國誠	
	鄭委員晃二		張委員銀河	張銀河	
	彭委員建文	彭建文	吳委員杰穎	吳杰穎	
	許委員晉誌	許晉誌	孟委員繁宏	孟繁宏	
	李委員麗雪	李麗雪	江委員彥霆	江彥霆	
	董委員娟鳴	董娟鳴	賴委員宏嘉		
	周委員繼祖	周繼祖	李委員泰陽	李泰陽	
	曾委員光宗		林委員秀芬		
	古委員禮淳	古禮淳	游委員雅婷		
	鍾委員九如	鍾九如	郭委員俊傑	郭俊傑	
	金委員肇安	金肇安			

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 112 年度第 3 次會議

列席單位 簽到冊

壹、時間：中華民國 112 年 4 月 14 日(星期五) 上午 9 時 30 分

貳、地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

參、出席單位/人員：

單 位	職稱/科室	簽 名 處
新北市政府交通局		
新北市政府工務局		
新北市政府環境保護局		
新北市政府城鄉發展局		
		李淑鈴
		吳淑萍
		江育寧
		張鈺朋 蔡至展
		李如晴 李如晴
		蔡宇勝 邱麗梅 林天穆
		陳涵琴 李曉萍
		黃品翔 蔡翔宇

單 位	職稱/科室	簽 名 處
亞昕國際開發股份有限公司(討論案第1案)	經理	王勤育
		廖子雄
益昕投資股份有限公司 (討論案第1案)		
楊振植建築師事務所 (討論案第1案)		周貴仁
		楊振植
臺億建築經理股份有限公司(討論案第2案)		
蕭家福聯合建築師事務所(討論案第2案及報告案第5、8案)		何雨蓮
		孫淑琪
財團法人台灣建築中心		
鄭復綱建築師事務所 (報告案第1案)		
李俊賢建築師事務所 (報告案第2案)		
王正源建築師事務所 (報告案第3案)		

單 位	職 稱	簽 名 處
廖慶樺建築師事務所 (報告案第 4 案)		
蕭力仁建築師事務所 (報告案第 6 案)		
金光裕建築師事務所 (報告案第 7 案)		
李浩原建築師事務所 (報告案第 9 案)		
亞源建築師事務所(報 告案第 10 案)		
呂文程建築師事務所 (報告案第 11 案)		
丞石建築開發 有限公司(討論案 第 2 案)		原建訓 黃人科

案由	亞昕國際開發及益昕投資林口區力行段 174 地號等 10 筆土地集合住宅、商業大樓新建工程	案號	討論案 第一案
說明	一、申請位置：林口區力行段 174、175、176、177、222、223、223-1、223-2、225、227 地號等 10 筆土地。 二、設計單位：楊振植建築師事務所 建築師：楊振植 三、申請單位：亞昕國際開發股份有限公司 負責人：姚連地 益昕投資股份有限公司 負責人：姚連地 四、土地使用分區：中心商業區(建蔽率 70%，容積率 500%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上 30 層，地下 6 層，鋼筋混凝土構造，共 428 戶。 (二)建築基地面積 ：4,750.72 平方公尺。 設計建築面積 ：2,008.79 平方公尺。 設計建蔽率 ：42.28%≤70%。 (三)總樓地板面積 ：69,434.47 平方公尺。 設計容積面積 ：36,595.25 平方公尺。 設計容積率 ：765.59%(含獎勵容積)≤765.6% 〔 500%*(1+40%+8.12%+5%)〕（允建上限） 容積移轉面積 ：9,501.44 平方公尺(40%) 開放空間獎勵 ：1,928.79 平方公尺(8.12%) 大規模獎勵 ：1,187.68 平方公尺(5%) (四)新建建築各層用途如下： 地下六層 ：防空避難室兼停車空間。 地下一至五層 ：停車空間。 地上一至三層 ：店鋪。 地上四至四層 ：一般事務所、管委會空間、集合住宅。 地上五至一十八層 ：一般事務所、集合住宅。 地上一十九層至三十層：管委會空間、集合住宅。 屋突一至三層 ：樓梯間、機房。 (五)停車空間：應設汽車 428 輛，實設 458 輛(自設 30 輛)。 應設機車 428 輛，實設 435 輛(自設 7 輛)。 應設自行車 65 輛，實設 65 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「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)書」第 63 條(略以)：「為鼓勵大規模整體開發，經各市政府都市設計審議通過者，得予容積獎勵……。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案設計單位於 111 年 12 月 1 日函送都市設計審議報告書到府。提請 111 年 12 月 19 日專案小組審議。決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

1. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，依據所附資料載：基地位於本市林口區力行段 174、175、176、177、222、223、223-1、223-2、225、227 地號等 10 筆土地，基地面積 4,750.72 平方公尺，興建 1 幢 2 棟地上 30 層地下 6 層共 428 戶之一般事務所、店鋪、集合住宅，建築物高度 110.8 公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

2. 本府交通局意見(書面)：

(1)有關所補充說明本案開設二處出入口之必要性，本局原則無意見。

(2)基地設置店鋪、一般事務所及多戶集合住宅，考量其顧客、員工及住戶之卸貨臨停等需求確實內部化處理，訪客停車位亦同，仍請補說明分析所提供汽、機車位是否能滿足停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

(3)建議於基地平面層檢討設置短時臨停空間之可能，避免短時臨停需求影響周遭交通環境。

(4)A、C棟地下層停車位車位配置與交評不符，請檢視修正說明。

(5)本案交評請依本局審查意見修正後續審。

3. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

(1)請確實依 106 年 4 月 13 日發布實施「變更林口特定區計畫(土地使用分區管制要點)(第二次專案通盤檢討)」、108 年 1 月 28 日發布實施「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)」案及 110 年 7 月 7 日發布實施「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)」案之土地使用分區管制要點核實檢討。

(2)本案依土管要點第 64 點申請規模獎勵 5%，需提請都市設計審議確認。

(3)依都市計畫法新北市施行細則第 17 條規定，商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積；依林口土管第 14 點規定，中心商業區作住宅使用之樓地板不得超過總樓地板面積 50%，請補充說明本案作住宅使用是否符合施行細則規定。

(4)請補充說明法定空地綠化是否符合土管第 55 點規定。

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，本案前於 111 年 12 月 7 日新北府城開字第 11123496501 號函啟動估價作業程序，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之 40%〔9,501.44 平方公尺(接受基地連接道路寬度 20 公尺/臨路條件 20%+接受基地內部條件 16%)*1.3+接受基地外部環境改善項目 0%〕，其中申請捐贈土地部分為 0%，繳納代金部分為 40%(繳納代金部分占申請移入容積總量之 100%)，書面試算繳納代金部分可移轉之容積量為 9,501.44 平方公尺，申請移入容積為 9,501.44 平方公尺，其申請容積移轉量已達接受基地基準容基 40%之上限(9,501.44 平方公尺，屬整體開發地區，非屬山坡地範圍)。

5. 本案依「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)書」第 63 條規定：

(1)依土管規定申請大規模整體開發獎勵，需經都市設計審議就整併基地提升環境品質審查：

A. 本案申請大規模整體開發獎勵，惟實際係區分為南、北基地，僅以約 5.5 公尺連接，法定空地又均申請開放空間獎勵，且未符合「新北市都市設計審議原則」

每一宗基地以設置一處車道出入口為原則，故應不符規模獎勵可整併開發提升環境品質之精神。

B. 故申請大規模獎勵應以符合「新北市都市設計審議原則」規劃為前提。或具體提出相關環境友善方案。
(如:取消開放空間獎勵等)。

(2)承上，另開放空間部分，沿街步道式開放空間應考量週邊鄰地開發情形檢討串聯性，請依下列意見修正：

- A. 查臨吉祥路計 2 側相鄰基地已開發完成並依土管規定退縮 4 公尺建築，配合鄰地串聯使用，請調整以 6 公尺等寬設置(含獎勵檢討)，請以自建築線設置 1.5 公尺植栽帶、2.5 公尺人行步道、2 公尺植栽帶方式配置。
- B. 查臨信義路相鄰基地未開發完成，依土管規定需退縮 4 公尺建築，請調整以 6 公尺等寬設置(含獎勵檢討)，請以自建築線設置 1.5 公尺植栽帶、2.5 公尺人行步道、2 公尺植栽帶方式配置。
- C. 查臨文化二路二段相鄰基地未開發完成，依土管規定需退縮 4 公尺建築，請調整以 6 公尺等寬設置(含獎勵檢討)，請以自建築線設置 1.5 公尺植栽帶、2.5 公尺人行步道、2 公尺植栽帶方式配置，另考量通行路徑順暢，建議第二排喬木植栽區後以硬鋪面設置，以提供人行通行使用。
- D. 基地內人行道退縮寬度達 6 公尺以上者，應設計雙排大型常綠喬木。
- E. 公共開放空間管理維護基金小數點應無條件進位，另公寓大廈規約，請一併修正。
- F. 涉及獎勵值、面積表、綠化等相關檢討事宜，請一併修正。

6. 本案提請放寬部分：

- (1)屋脊裝飾物部分：依「新北市都市設計審議原則」規定，高度以不超過 6 公尺為原則，請修正；並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目及經結構技師簽證，請補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，另應依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及

三分之二以上透空立體構架設置，三分之一以上透空遮牆請自屋突一層樓版面檢討。

(2)裝飾柱部分：依「新北市政府工務局建照科業務工作手冊」規定，含結構之裝飾柱寬深度不得大於 2 公尺，請修正。

(3)陽台開口與格柵透空及管委會高度放寬部分，請逕依建管規定辦理。

7. 法規檢討部分，查本案商業區作住宅使用未依「都市計畫法新北市施行細則」第 17 條規定檢討商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積，請修正。

8. 交通運輸系統部分：

(1)依「新北市都市設計審議原則」規定，汽機車車道寬度於人行空間出入口處應縮減為 6 公尺以下，請修正。

(2)依「新北市都市設計審議原則」規定供內部使用之自行車停放空間設置於地下一層，設置坡道其坡度不得超過一比十，請修正。

(3)為因應未來道路行穿線調整劃設於道路截角範圍外，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佈設，以增加開放空間遮蔭效果，請修正。

(4)車道出入口穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質並應與相鄰人行空間一致，請補充相關剖面圖說並標示相鄰高程，另車道出入口截角半徑請延續綠帶並以地被植物佈設，作為劃定車道範圍，請修正。

9. 建築量體配置部分：

(1)本案樓高達 30 層樓，考量空調裝設及後續維護安全，室外機請設置於陽臺上，並應遮蔽美化及標示冷媒管進出外牆開孔之位置，請修正。

(2)建築平、立面圖說，請補充標示建築線、基地境界線及法定退縮線、開放空間範圍，以利審視，請修正。

10. 景觀部分：

(1)沿建築線退縮法定空間與鄰地及基地境界線與鄰地高程應順平處理；請於平面、剖面圖說補充標示絕對高

程、坡度及順平處理，請修正。

(2)開放空間照明設備應以設置高燈為主，提供足夠之照度確保通行使用的安全性，另考量植栽生長環境，請取消照樹燈設置，請修正。

(3)屋頂植栽設計部分之覆土深度不得以土坵方式規劃，請修正。

(4)請取消街角公共藝術品設置。

(5)西側植栽帶建議增加破口，增加人行順暢性。

11. 報告書部分：

(1)提案單、法規檢討及面積計算表之停車數量不一致，請修正。

(2)法規檢討章節請補充檢討計算式及對應頁碼，另「都市計畫法新北市施行細則」與「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)書」檢討數值不一致，請修正。

(3)法規檢討部分文字誤植及未檢討登載計算式，請修正。

(4)剖面圖、索引圖說比例過小、部分圖說文字過小，請修正，以利審閱。

(5)報告書內容應依目錄編排，請參閱公告版報告書製作。

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. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

16. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 112 年 1 月 2 日前辦理續審事宜。

(二)本案申、設單位於 111 年 12 月 30 日未具文號申請書說明為求都審報告書完整性及正確性申請續審展延，本府業於 112 年 1

月 3 日新北府城設字第 1112548411 號函同意展延至 112 年 1 月 16 日。

(三)本案設計單位於 112 年 1 月 13 日未具文號申請書提送報告書到府，本府業於 112 年 1 月 31 日新北府城設字第 11120105383 號函錄案排會。

(四)本案申、設單位於 112 年 2 月 1 日未具文號申請書申請撤回都審，本府業於 112 年 2 月 4 日新北府城設字第 1112332580 號函基於尊重申請人意願，同意撤回所請。

(五)本案設計單位於 112 年 2 月 4 日函送都市設計審議報告書到府。提請 112 年 2 月 23 日專案小組審議。決議如下：本案因申請大規模獎勵提出環境友善方案，請依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提大會討論。

1. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市林口區力行段 174、175、176、177、222、223、223-1、223-2、225、227 地號等 10 筆土地，基地面積 4,750.72 平方公尺，興建 1 幢 2 棟地上 30 層地下 6 層共 428 戶之一般事務所、店鋪、集合住宅，建築物高度 110.8 公尺。依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

2. 本府交通局意見(書面)：

(1)有關兩處車道出入口一節，本案因受限於基地形狀，故開兩處車道出入口本局原則無意見。

(2)本案交評請依本局前次審查意見修正後續審。

3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢申請案查詢管理系統，本案前於 112 年 2 月 2 日新北府城開字第 1120153280 號函確認書面要件、可移轉容積量並完成容移代金估價報告書協助檢核作業在案，申請移入容積為 9,501.44 平方公尺，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積 40%之上限(9,501.44 平方公尺，屬整體開發地區，非屬山坡地範圍)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

4. 本案依「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)書」第 63 條規定申請大規模獎勵及開放空間獎勵部分，前經 111 年 12 月 19 日專案小組審議決議事項如下：

(1)依土管規定申請大規模整體開發獎勵，需經都市設計審議就整併基地提升環境品質審查：

A. 本案申請大規模整體開發獎勵，惟實際係區分為南、北基地，僅以約 5.5 公尺連接，法定空地又均申請開放空間獎勵，且未符合「新北市都市設計審議原則」每一宗基地以設置一處車道出入口為原則，故應不符規模獎勵可整併開發提升環境品質之精神。

B. 故申請大規模獎勵應以符合「新北市都市設計審議原則」規劃為前提。或具體提出相關環境友善方案。

(如:取消開放空間獎勵等。

(2)承上，另開放空間部分，沿街步道式開放空間應考量週邊鄰地開發情形檢討串聯性，請依下列意見修正：

A. 查臨吉祥路計 2 側相鄰基地已開發完成並依土管規定退縮 4 公尺建築，配合鄰地串聯使用，請調整以 6 公尺等寬設置(含獎勵檢討)，請以自建築線設置 1.5 公尺植栽帶、2.5 公尺人行步道、2 公尺植栽帶方式配置。

B. 查臨信義路相鄰基地未開發完成，依土管規定需退縮 4 公尺建築，請調整以 6 公尺等寬設置(含獎勵檢討)，請以自建築線設置 1.5 公尺植栽帶、2.5 公尺人行步道、2 公尺植栽帶方式配置。

C. 查臨文化二路二段相鄰基地未開發完成，依土管規定需退縮 4 公尺建築，請調整以 6 公尺等寬設置(含獎勵檢討)，請以自建築線設置 1.5 公尺植栽帶、2.5 公尺人行步道、2 公尺植栽帶方式配置，另考量通行路徑順暢，沿街步道式開放空間應等寬設置(採硬鋪面)，以提供人行通行使用。

D. 涉及獎勵值、面積表、綠化等相關檢討事宜，請一併修正，另請依公告版報告書製作以利檢視。

(3)考量大規模獎勵提升環境品質之精神及開放空間留設之效益，請依下列意見修正，續提大會討論：請依前開意

見修正沿街步道式開放空間申請獎勵範圍自建築線起至寬度達 6 公尺範圍設置，其餘部分作為規模獎勵之環境友善方案(不申請獎勵)，並提供基地內留設南北串連(信義路至吉祥路)之寬度達 2.5 公尺以上之人行步道作為環境友善方案。

5. 本案提請放寬部分：

- (1) 本案申請設置屋脊裝飾物採 6 公尺，依「新北市都市設計審議原則」第 6 點規定，高度以不超過 6 公尺為原則，並依建築技術規則檢討 1/3 以上透空遮牆及 2/3 以上透空立體構架設置，1/3 以上透空遮牆請自屋突 1 層樓版面檢討；惟涉及技師簽證部分：結構設計概要與結論構造型式不一致，另耐候部分未檢討說明，請修正。
- (2) 陽台開口與格柵透空及管委會高度檢討，請逕依建管規定辦理，請修正。
- (3) 設置 2 處車道出入口放寬部分應以專章檢討，補充降低環境衝擊影響之交通規劃分析，續提大會討論。

6. 法規檢討部分，請補充檢討說明「都市計畫法新北市施行細則」第 17 條規定，檢討商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積，請修正。

7. 交通運輸系統部分，車道出入口穿越人行空間，高程應與人行空間齊平，鋪面應為防滑材質並應與相鄰人行空間一致，請補充橫、縱向剖面圖說，涉及與道路高差部分，請於 1.5 公尺綠帶範圍處理。

8. 街角廣場應合理規劃道路截角及行穿線，請修正。

9. 建築量體配置部分：

- (1) 涉及景觀平面、建築立面圖說，請補充標示建築線、基地境界線、法定退縮線、開放空間範圍及屋脊裝飾物高度，以利審視，請修正。
- (2) 依「新北市都市設計審議原則」第 2 點規定，開放空間範圍不得有構造物，查北向、南向立面開放空間範圍涉及構造物，請修正。
- (3) 照明計畫部分，請納入開放空間照明計畫，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，請修正。

- (4)請補充全區街廓配置圖說，以利審視通行路徑串聯性，請修正。

10. 景觀部分：

- (1)景觀剖面SEC-E圖標示線與說明不一致，SEC-F、G圖覆土寬度不足 1.5 公尺，請修正。
- (2)依「新北市都市設計審議原則」第 8 點規定，喬木類覆土深度應大於 1.5 公尺，查屋層及露臺層不符前開規定，請修正。
- (3)依「都市計畫法新北市施行細則」第 44 條規定，屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備，查 19F 景觀露臺B不符前開規定，請修正。
- (4)開放空間照明設備應以設置高燈為主，提供足夠之照度確保通行使用的安全性，另考量植栽生長環境，請取消雕塑燈設置。
- (5)景觀透水鋪面章節，法規檢討條文有誤，請修正。
- (6)景觀排水計畫及大樣示意圖，明溝說明與大樣不一致，請修正。
- (7)有關鄰文化二路調整沿街植栽配置部分，考量未來計畫道路路型調整之可能，故請依第 1 點意見辦理。
- (8)沿街植栽帶設置應優先考量景觀延續性原則，納入臨街店鋪外之景觀設置，請修正。

11. 報告書部分：

- (1)提案單法令依據檢討不完整、法規檢討及面積計算表之停車數量不一致，請修正。
- (2)法規檢討部分文字誤植及未檢討登載計算式，請修正。
- (3)剖面圖、索引圖說比例過小、部分圖說文字過小，請修正，以利審閱。

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. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 16. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於112年3月9日前辦理續審事宜。 (六)設計單位於112年3月7日提送報告書至府。 八、以上提請112年4月14日本市112年度第3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，因基地條件特殊等事項，經小組認定有必要者，得提送大會審議。 二、提請大會討論事項： (一)申請大規模獎勵提出環境友善方案。 (二)開放空間獎勵。 (三)2處車道出入口。
本次審查相關單位意見	一、本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，本局無新增意見，請依照本局歷次審查意見辦理。 二、本府工務局意見(書面)： (一)請確認細則第41條檢討後院退縮1米，確實無種植喬木。 (二)確認地上19層梯廳需連接專有(管委會空間非專有)，且管委會空間設置於露臺請釐清。 (三)請確認梯廳連續設置範圍，技規162條免技容積檢討。 (四)請確認本案陽台無設置至頂實牆(確認無設置翼牆)。 (五)地上9層陽台設置封閉式管道間請確實納入機電檢討。 (六)過梁請確實計入建築面積。 (七)各層空間皆請確實標示空間名稱，勿缺漏。 (八)都市便道建議納入告示牌及繳納維護基金。 (九)汽機車共道部分，請依機車設置要點規定加寬車道寬度。 三、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：市府112年3月16日新北府城開字第1120494509號函辦理容積移轉折繳代金完成估價。

本案就申請大規模整體開發獎勵及開放空間獎勵內容提請大會討論，因涉及商業使用及建築規劃之調整，請設計單位依下列意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

一、申請大規模整體開發獎勵部分：

(一)考量大規模整體開發獎勵提升環境品質之精神及開放空間留設之效益，請依小組意見修正沿街步道式開放空間申請獎勵範圍自建築線起至寬度達 6 公尺範圍設置，其餘部分作為規模獎勵之環境友善方案(不申請獎勵)。

(二)依小組意見除應自基地內留設南北串連 2.5 公尺以上之人行步道供公眾使用，請配合上開意見適度加大棟距，確保開放空間品質。

(三)開放空間及環境友善方案範圍請取消圍牆設置，並增設街道家具及景觀高燈。

(四)開放空間節點應加強空間環境營造，增加大規模開發公共效益。

二、承上，申請設置 2 處車道出入口部分，請加強對周邊環境友善分析，續提小組討論。

三、街角廣場請配合行穿動線，透過景觀設計手法形塑景觀焦點。

四、街道家具設置請採簇群式設計，以增加使用性。

五、建築物防災計畫部分，建築物垂直動線不連續及地下停車空間之逃生動線部分，請考量使用安全檢討修正。

六、本案位於淹水潛勢區，請加強建築物減災規劃。

七、本案位於中心商業區，地上 3 層以下不得作為住宅使用，惟 C 棟住宅棟 2~3 樓規劃多戶小面積店鋪，商業使用動線自明性不佳，且平面規劃與標準層住宅相同，各戶均設置廁所及廚房，又設置內凹陽台及不合理挑空，故應依商業使用放大店鋪規模，且機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間應集中於公共服務核內設置，請修正。A 棟商業使用各設施單元設置內凹陽台、單元面積過小且建築立面外觀未符合新北市都市設計原則商業與住宅使用之立面形式應有所區隔之規定，請重新檢討修正。

八、A 棟地上 19 層管委會空間高度不符規定，請確實依建管規定降低

樓層高度。

九、陽台、露樑、挑空、裝飾柱及外牆未標示名稱之構造物部分，不符建管規定部分，請取消設置或自最外緣檢討計入容積。另雨遮應於居室外牆設置，請修正。

十、管理維護計畫，考量建築物住商使用特性，請說明後續管委會設置方式及管理維護計畫。

十一、請依「都市計畫法新北市施行細則」第 41 條規定詳實檢討。

十二、本案申請設置屋脊裝飾物，依「新北市都市設計審議原則」第 6 點規定，高度不超過 6 公尺，並依建築技術規則檢討 1/3 以上透空遮牆及 2/3 以上透空立體構架設置後，續提小組討論。

十三、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 112 年 4 月 28 日前辦理續審事宜。

案由	臺億建築經理泰山區信華段五小段43地號等12筆土地店鋪集合住宅新建工程	案號	討論案 第二案
說明	一、申請位置：泰山區信華段五小段43、43-1、43-2、46、47、48、49、50、51、59、60、60-1地號等12筆土地。 二、設計單位：蕭家福聯合建築師事務所 建築師：蕭家福、何雨蓮 三、申請單位：臺億建築經理有限公司 負責人：紀玉枝 四、土地使用分區：第三種住宅區(建蔽率50%，容積率210%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上19層，地下3層，鋼骨混凝土構造，共288戶。 (二)建築基地面積：6,462.77平方公尺。 設計建築面積：2372.72平方公尺。 設計建蔽率：36.71%≤50%。 (三)總樓地板面積：37,777.78平方公尺。 設計容積面積：20,356.43平方公尺。 設計容積率：314.99%(含獎勵容積)≤315%。 [210%*(1+15%+1.32%+3.68%)](允建上限) (四)規模獎勵：2,035.77平方公尺(15%)。 (五)智慧建築：678.59平方公尺(5%)。 (六)容積移轉面積：4,070.73平方公尺(29.99%)。 (七)新建建築各層用途如下： 地下三至地下二層：停車空間。 地下一層：停車空間、機房。 地上一層：店鋪、門廳、管委會空間。 地上二層至十九層：集合住宅。 屋突一至三層：機械室、水箱。 (八)停車空間：應設汽車300輛，實設303輛(自設3輛)。 應設機車300輛，實設301輛(自設1輛)。 應設自行車45輛，實設61輛(自設16輛)。 (九)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案係依「都市計畫法新北市施行細則」第45條規定：「本案屬申請基地面積大於六千平方公尺，且總樓地板面積大於三萬平		

方公尺者，應先經新北市都市設計審議委員會審議後方得申請建造執照。」，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

- (一)本案前經本府110年10月27日新北府城設字第1101849242號函同意核備在案。
- (二)本案前經本府111年12月15日新北府城設字第1111506247號函同意第1次變更設計核備在案。
- (三)惟本案依相關法令規定原核備函失所附麗，故本案設計單位於112年3月17日提送都審報告書到府申請，提請112年3月24日專案小組審議。決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提大會討論。
 1. 本府環保局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於泰山區信華段五小段43、43-1、43-2、46、47、48、49、50、51、59、60、60-1地號等12筆土地，基地面積6,462.77平方公尺，興建1幢3棟地上20層地下3層共289戶之集合住宅，建築物高度67.5公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，無須實施環境影響評估。
 2. 本府交通局意見(書面)：本案交評已於112年2月10日新北交規字第1120244293號含同意備查，後續請依交評內容辦理。
 3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積移轉申請案件管理系統，本案前經111年11月29日新北府城開字第1112286601號函核准容積移轉在案，接受基地位於本市泰山區信華段五小段43、43-1、43-2、46、47、48、49、50、51、59、60、60-1地號等12筆土地，面積共計6,462.77平方公尺，係屬變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案之第三種住宅區，基準容積率為210%，申請移入容積為4,071.14平方公尺(未達接受基地基準容積40%之上限5,428.72平方公尺，位於整體開發地區，非屬法定山坡地範圍)。
 4. 本府辦理都市設計審議其法規適用日係依建管規定辦理，

查本案原起造人(丞石建築開發有限公司)委託蕭家福聯合建築師事務所於110年7月14日檢附110年6月24日建造執照第1次變更設計申請書說明本案因增加設計容積(基地面積6,462.77平方公尺，且總樓地板面積38,432平方公尺)已達「都市計畫法新北市施行細則」第45條第1款規定規模辦理都市設計審議之開發規模，經本府110年10月27日新北府城設字第1101849242號核備；次查起造人(臺億建築經理股份有限公司)續於111年8月8日申請都市設計審議第1次變更設計，經本府111年12月15日新北府城設字第1111506247號函核備第1次變更設計在案，惟本案經本府工務局說明110年6月24日申請建造執照第1次變更設計，未增加容積且無辦理都市設計審議，依據本府工務局建照第1次變更設計附表(110泰建字第00269-01號)加註事項第3點：設計容積率均原核准未變更，並於111年8月1日核准在案，故前開本府於110年10月27日新北府城設字第1101849242號都市設計審議核備函及111年12月15日新北府城設字第1111506247號函第1次變更設計核備函失所附麗，本案設計單位於112年3月17日提送都審報告書到府重新申請都市設計審議。

5. 依「109年8月5日發布實施「變更泰山都市計畫(塹仔圳地區)細部計畫(第一次通盤檢討書)」(以下簡稱土管)訂有110年7月1日起實施之法定退縮及容積獎勵落日條款，本案因111年12月20日申請建造執照第2次變更設計，增加容積樓地板面積調整法令適用日，應依新的建管及都市計畫法令檢討，依土管第6點退縮本案法定退縮為10公尺(落日條款前為6公尺)及第8點第2項(僅商業區得申請開放空間容積獎勵)不得申請開放空間獎勵規定，故申請單位改申請智慧建築獎勵。
6. 信華二街法定退縮6公尺部分，請套繪鄰地並考量於鄰地串聯調整景觀配置。
7. 有關「都市計畫法新北市施行細則」第41條第2項規定：建築基地應自後面基地線退縮1公尺建築，其退縮部分不得設置構造物及種植喬木，請依規定檢討，倘不符合應提專章檢討申請放寬。

	8. 本案申請屋脊裝飾物審議，請依「新北市都市設計審議原則」第6點規定檢討，檢附結構技師簽證，且高度以不超過6公尺為原則，並依建管規定檢討透空率，原則同意。 9. 綠化面積1/2檢討及喬木數量檢討請依「都市計畫法新北市施行細則」及土地使用分區管制要點規定檢討。 10. 報告書部分： (1)請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」附表三目錄排列並依範本製作報告書，非屬上列項目事項無需檢附。 (2)變更差異表內容有誤，請修正。 11. 本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議牴觸。 12. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。 13. 相關單位意見請酌參。 14. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則46條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則48條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。 15. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 16. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於112年4月7日前辦理續審事宜。 (四)設計單位於112年4月7日提送報告書至府。 八、以上提請112年4月14日本市112年度第3次大會討論。
提請確認及討論事項	本案依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第3點第1項第1款規定，基地面積大於6,000平方公尺且總樓地板面積大於30,000平方公尺達大會規模，應提大會審議。
本次審查	一、本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，本局無新增意見，請依照本局歷次審查意見辦理。

相關 單位 意見	二、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)： (一)查本案前已召開專案小組討論，本科於110年8月6日、111年8月29日、111年10月6日提供相關意見，並經申請單位配合修正完竣，故本科無意見。 (二)另本案因變更設計致建築面積規模增加、額外申請黃金級智慧建築容積獎勵需求部分，仍請申請單位依都市計畫法新北市施行細則第46條規定，與市府先行簽訂義務型協議書後，續依同法第48條規定，另案簽定獎勵型智慧建築容積獎勵協議書。 三、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：市府111年11月29日新北府城開字第1112286601號函准予容積移轉。
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核備；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。 一、有關本案110年6月24日申請建造執照第1次變更設計，經本府工務局說明未增加容積且無辦理都市設計審議，辦理都審之法規依據已失所附麗部分，有關本府110年10月27日新北府城設字第1101849242號都市設計審議核備函及111年12月15日新北府城設字第1111506247號都市設計審議第1次變更設計核備函，將依相關規定辦理後續事宜。 二、為確保開放空間串聯，莊泰路留設人行步道應配合鄰地廣場式開放空間喬木樹穴位置設置鋪面；另考量西北側規劃角間店鋪，建議配合鄰地廣場式開放空間適度留設鋪面，強化商業及開放空間之使用。 三、信華二街轉角廣場部分，請調整景觀植栽配置增加開放性。 四、中庭景觀、植栽、鋪面、座椅及照明等部分，請考量高齡者使用特性，調整植栽配置增加步道遮陰性及以設計手法提升實用性、趣味性。另本案不可綠化面積檢討有誤，請一併修正。 五、街角廣場請配合行穿動線，透過景觀設計手法形塑景觀焦點。 六、有關本案法定汽車301輛設置6輛臨停車位部分，2%臨停車位應為7輛，請修正。 七、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112年4月28日前辦理核備事宜。

案由	永邑豐建設永和區信義段 435 地號等 39 筆土地住 商大樓新建工程(第 1 次變更設計)	案號	報告案 第一案
說明	一、申請位置：永和區信義段 422、423、424、426、427、428、429、430、431、432、433、434、435、436、470-1、470-2、470-4、470-6、487、488、489、490、491、492、493、494、496、497、498、499、500、501、502、503、511、512、512-1、513-1、514-1 地號等 39 筆土地。 二、設計單位：鄭復綱建築師事務所 建築師：鄭復綱。 三、申請單位：永邑豐建設股份有限公司 負責人：林則熒。 四、土地使用分區：商業區(建蔽率 70%，容積率 440%)、住宅區(建蔽率 50%，容積率 300%)。 五、設計概要： (一) 設計內容：地上 23 層，地下 6 層，鋼骨構造，共 268 戶。 (二) 建築基地面積 : 3,187.27 平方公尺(住宅區 2,702.9 平方公尺、商業區 484.3 平方公尺)。 設計建築面積 : 1,369 平方公尺。 設計建蔽率 : 42.95% ≤ 43.04%。 (三) 總樓地板面積 : 35,685.27 平方公尺。 設計容積面積 : 18,709.28 平方公尺。 設計容積率 : 587% ≤ 587%(允建上限)。 (四) 容積移轉獎勵面積 : 3,461.06 平方公尺(33.8%)。 都市更新獎勵面積 : 5,008.39 平方公尺(48.91%)。 (五) 新建建築各層用途如下： 地下二至六層 : 停車空間。 地下一至三層 : 防空避難室兼停車空間。 地上一層 : 店鋪、入口門廳。 地上一層夾層 : 店鋪。 地上二層至三層 : 辦公室(A 棟)、集合住宅(B 棟)。 地上四至二十三層 : 集合住宅。 屋突一至三層 : 樓梯間、水箱、機房。 (六) 停車空間：應設汽車 268 輛，實設 273 輛(自設 5 輛)。 應設機車 268 輛，實設 268 輛。		

應設自行車 108 輛，實設 109 輛(自設 1 輛)。

(七) 餘詳報告書。

六、法令依據：本案依據「變更永和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)」第 19 條屬都市更新單元規定，申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案前經本府 109 年 4 月 13 日新北府城設字第 1090378856 號函核備在案。

(二)本案設計單位於 110 年 8 月 20 日提送都市設計審議報告書到府，錄案提請 110 年 10 月 20 日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 法規檢討：

(1)有關基地西南側於境界線退縮 1.5 公尺範圍內設置高度 5 公尺實體圍牆部分，考量該空間係屬消防逃生使用，且原應整合基地周邊納入都市更新範圍，本次擬設置圍牆阻礙其消防逃生、通風及採光問題，故圍牆仍應依「新北市都市設計審議原則」規定設置或建議改以綠籬設置，請修正。

(2)建築基地細分規模限制事項：

A. 有關本次變更地面層商業使用門廳與住宅共用門廳部分，依「新北市都市設計審議原則」規定供作商業使用之樓層，其出入動線及門廳應獨立區分且空間大小合理，惟本次變更不符規定，地面層商業門廳建請於外牆至少留設寬 2.5 公尺獨立進出口與住宅動線區分，或原核准內容設置。

B. 承上，A 棟地上 2 層至地上 3 層住宅使用電梯未與商業使用梯間獨立區分，請依規定確實區分空間。

C. 本案商業使用共 18 戶，其商業使用升降機未通達至地下層停車區，請補充檢討進出動線，並與住宅動線合理區分。

D. 供作商業使用之樓層，商業與住宅使用之立面形式應有

所區隔，原核准外觀立面韻律有變化並以框體造型區分住、商使用，本次變更建築外觀造型及色彩，住商立面較無明顯區分，請整合整體外觀區分住商立面，並補充外觀材質、色系說明。

E. 地上 2 層至 3 層供辦公使用請依「新北市都市設計審議原則」規定辦公空間使用之機房、衛生設備、茶水間等服務空間應集中留設公共服務核內，各辦公室單元內之管道間請一併集中於公共服務核內，並取消辦公室內部管道間留設。

F. 有關 A 棟地上 3 層辦公室變更衛生設備及茶水間等，原規劃 1 間無障礙廁所，考量地上 3 層無障礙使用請維持原核准設置無障礙廁所。

G. 地上 2 層及 3 層辦公室開門逃生方向請依建管規定檢討。

2. 專章內容：本次變更屋脊裝飾物高度及樣式，依「新北市都市設計審議原則」規定，屋脊裝飾物高度以不超過 6 公尺並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，於專章補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並應依建築技術規則檢討 1/3 以上透空遮牆及 2/3 以上透空立體構架設置，惟本次檢討高度不符規定及檢討有誤，請至屋頂版起算檢討透空遮牆，請修正。

3. 有關基地內自行退縮道路使用依歷次都市更新會議，為考量提升消防救災動線便利性，於境界線退縮留設道路部分，請確認後續維管單位，並依都市更新委員決議辦理。

4. 建築量體及配置：

(1) 本次變更夾層空間請補充標示空間名稱並依建管規定檢討。

(2) 有關本次調整空調室外機位置，其格柵位置請釐清，並加強空調室外機遮蔽美化。另於過樑上設置格柵請依建管規定辦理。

(3) 有關本次變更垃圾儲藏間位置，請補充檢討垃圾儲藏空間面積大小及動線並以不低於原核准留設，另法規檢討回應說明部分檢討有誤請釐清。

(4)本次變更入口處高層緩衝空間位置部分請依建管規定辦理。

5. 有關本次變更自行車位及大小為 0.6 公尺乘 1.9 公尺，請依適用之「新北市都市設計審議原則」規定宜以 0.5 公尺乘 2 公尺設置，請修正。

6. 景觀計畫：

(1)有關基地南側人行步道鄰靠車道出入口處，本次變更增設綠帶使其步道寬度縮減，請至少留設 1.5 公尺植栽帶及 2.5 公尺人行步道以上，以利通行使用，請修正。

(2)本次變更建築量體夜間外觀照明，請補充標示燈具圖例設置位置。

(3)本次變更喬木樹種及米高徑，依「新北市都市設計審議原則」規定喬木應以 15~20 公分樹徑規劃，本次變更不符規定，請修正。

(4)有關屋頂景觀剖面圖種植灌木其覆土深度須達 60 公分以上，請修正。

(5)景觀照明計畫於人行步道空間請取消照樹燈及投射燈改以高燈設置。另車道出入口位置請考量夜間人行安全，請增設景觀高燈。

(6)於人行步道範圍之車道出入口處鋪面請與沿街人行步道色系、高程一致。另景觀剖面圖之車道剖面請補充圖面比例及標示車道緩衝空間。

(7)於西側設置踏石步道請留設通路淨寬達 2.5 公尺以上，以利供行人通行。

7. 報告書部分：

(1)景觀配置圖請依原核准圖說補充標示步道寬度、法定退縮、開放空間尺寸及高程。

(2)地下 1 層停車位部分請補充編號。

(3)都審報告書請依公告之都審報告書範本製作。

(4)報告書請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」附表 3 檢附資料，另歷次會議紀錄請置於第 1 章，原核准之會議回應對照表免檢附。

	(5)報告書章節重複部分請刪除並注意裝訂順序。 (6)面積計算表請補充檢討變更前、後差異。 (7)報告書請檢附清晰原核准圖面。 8. 報告書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. 本次辦理變更設計為申請單位主動提出，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。 10. 本次變更部分請建築師確實檢討，不得與歷次會議決議抵觸。 (三)本案經設計單位於 111 年 11 月 23 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 112 年 2 月 10 日新北府城設字第 1112271687 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 112 年 4 月 14 日本市 112 年度第 3 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	興武泰建設三重區富貴段513地號1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：三重區富貴段513地號1筆土地。 二、設計單位：李俊賢建築師事務所 建築師：李俊賢。 三、申請單位：興武泰建設股份有限公司 負責人：李振吉。 四、土地使用分區：住宅區（建蔽率40%，容積率200%） 五、設計概要： （一）設計內容：地上8層，地下4層，鋼筋混凝土構造，共31戶。 （二）建築基地面積：1,133.74平方公尺。 設計建築面積：413.39平方公尺。 設計建蔽率：36.46%≤40%。 （三）總樓地板面積：5,180.87平方公尺。 設計容積面積：2,266.96平方公尺。 設計容積率：199.95%≤200%。 （四）新建建築各層用途如下： 地下一至四層：停車空間。 地上一層：店鋪、入口大廳。 地上二至八層：集合住宅。 屋突一至三層：梯間、機械室、水箱。 （五）停車空間：應設汽車31輛，實設42輛（自設11輛）。 應設機車31輛，實設31輛。 應設自行車5輛，實設5輛。 （六）餘詳報告書。 六、法令依據：本案係依據「變更三重（重陽橋引道附近地區）（二重疏洪道拆遷戶安置方案）細部計畫（配合臺北捷運系統環狀線第二階段）（捷運開發區容積率調整）」案土地使用分區管制要點第10點規定，本計畫區需經都市設計審議地區。爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： （一）本案設計單位於111年12月1日提送都市設計審議報告書到府，提請111年12月7日專案小組討論，決議為本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。		

1. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市三重區富貴段 513 地號土地，基地面積 1,133.74 平方公尺(謄本面積)，基地非位於重要濕地範圍，興建 1 幢 1 棟地上 8 層地下 4 層共 31 戶之店鋪、集合住宅，建築物高度 27 公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。
2. 本府交通局意見(書面)：
 - (1)請補充地下各樓層汽機車位置配置圖，另社區兼裝卸車位距離車道口過近，請補充其作業軌跡及迴轉半徑，並檢討其設置之適宜性。
 - (2)請檢討出入口兩側植栽是否會影響車輛進出視距，倘有影響，請拆除。
 - (3)請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、緩衝空間、轉彎處截角圓弧、60 度視距分析、進出最大型車輛車種及轉彎軌跡分析、道路幾何配置、與鄰近道路距離。
 - (4)無障礙車位應避免穿越車道，倘無法避免，請提出相關安全措施。
 - (5)請研議於地面層規劃物流、外送等短時臨停空間。
 - (6)請補充周邊 500 公尺停車供需情形。
 - (7)地面層進出動線圖請確實標示道路標誌標線、鄰近基地破口位置。
3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，查無容積移轉申請記錄。
4. 屋脊裝飾物部分：依「新北市都市設計審議原則」規定，高度以不超過 6 公尺為原則，應沿著屋頂平台邊界施作，不得計入產權，且相關維護計畫應納入公寓大廈規約載明，並列入產權移轉交代。位於地上 8 層露臺範圍上方之框架，非屋脊裝飾物範圍請取消設置，建議考量整體輕量化設計後，原則同意。
5. 人行空間及步道系統：

(1)與鄰地富貴段 513 地號沿街步道式開放空間串聯部分：

A. 與鄰地富貴段 512 地號交接處，請將鄰地界線之植栽穴，自法定退縮後 2 公尺部分修正為硬鋪面，確保與鄰地串連。

B. 圍牆部分於法定退縮後 4.75 公尺範圍為鄰地開放空間，請配合修正圍牆範圍。

C. 於車道至地界線間法定退縮後 4.75 公尺範圍，請納入供公眾開放空間範圍不計獎勵部分，並增設景觀高燈，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。

(2)沿街植栽穴於地界線處請留設 1.5 公尺硬鋪面以利人行動線串連，沿街植栽穴請適度調整增加連續性。

(3)車道請以直線設置，沿街植栽穴請於車道兩側設置灌木植栽穴以界定車道範圍，並請增設警示設施及景觀高燈，以確保人行安全。

(4)車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質，其高程應與相鄰人行空間一致，並請以人行道鋪面設置，以設計手法區隔車道範圍，請修正。

6. 交通運輸系統部分：無障礙機車位與坡道起始點過近，請修正以維人車安全，並請鄰近垂直動線設置。

7. 景觀部分：

(1)本案計入建築面積範圍不得計入綠化面積，計算檢討圖面有誤，請修正。並請確認鄰富貴段 514 地號地界 1.5 公尺範圍淨空設置，於圖面清楚標示。

(2)喬木覆土深度請以大於 1.5 公尺設置，表格標示有誤請修正。沿街喬木建議以原生樹種設置。

(3)屋頂及露臺部分請依「都市計畫法新北市施行細則」第 44 條規定檢討設置 1/2 面積以上之綠能設施或設備。

(4)請於車道周邊增加常綠喬木，避免車道影響周邊。

(5)建議於基地地界線周邊增設草溝及滲透式陰井，增加基地保水能力。

8. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格：

(1)空調室外機考量後續維護管理建議設置於陽台內側。

	(2)雨遮上方格柵請逕依建管規定檢討。 9. 報告書部分： (1)本案案名請修正為「興武泰建設三重區富貴段 513 地號 1 筆土地集合住宅新建工程」。 (2)封面法令適用日欄位請刪除。 (3)請確實套繪鄰地平面圖，確保法定退縮範圍人行步道延續。 (4)社區使用車位編號請刪除。 (5)面積計算表挖方欄位無須檢附 (6)地籍套繪圖請依報告書範本檢附。 10. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則 48 條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。 11. 依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。 12. 相關單位意見請酌參。 13. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 14. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 111 年 12 月 21 前辦理核備事宜。 (二)本案經設計單位於 111 年 12 月 20 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 112 年 3 月 3 日新北府城設字第 1112330858 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 112 年 4 月 14 日本市 112 年度第 3 次大會報告。
作業單位意見	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	新北市政府城鄉發展局中和區安邦段 58 地號等 5 筆土地中和安邦段青年社會住宅新建統包工程(第 2 次變更設計)	案號	報告案 第三案
說明	一、申請位置：中和區安邦段 58、130、131、132、133 地號等 5 筆土地。 二、設計單位：王正源建築師事務所 建築師：王正源。 三、申請單位：新北市政府城鄉發展局 局長：黃國峰。 四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 50%，容積率 300%)。 五、設計概要： (一) 設計內容：地上 24 層，地下 3 層，鋼筋混凝土構造，共 639 戶。 (二) 建築基地面積：9,885.83 平方公尺。 設計建築面積：3,216.98 平方公尺。 設計建蔽率：32.54%≤50%。 (三) 總樓地板面積：62,821.69 平方公尺。 設計容積面積：38,554.71 平方公尺。 設計容積率：390%≤450%(允建上限)。 (四) 依都市計畫法新北市施行細則第 39-1 提高基準容積 1.5 倍：450%(300%*1.5) (五) 新建建築各層用途如下： 地下一至三層：停車避難室兼停車空間、機房。 地上一層：店鋪、日間照顧中心、創客中心。 地上二層：飲食店、日照中心、公共托育中心、創客中心。 地上三至二十四層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、水箱、機房。 (六) 停車空間：應設汽車 278 輛，實設 278 輛。 應設機車 639 輛，實設 639 輛。 應設自行車 96 輛，實設 96 輛。 (七) 餘詳報告書。 六、法令依據：本案依據「都市計畫法新北市施行細則」第 45 條第 1 款規定，申請辦理都市設計審議。		

七、辦理經過：

(一)本案前經本府 109 年 2 月 15 日新北府城設字第 1090121906 號函及本府 110 年 2 月 22 日新北府城設字第 1100132953 號函同意第 1 次變更設計核備在案。

(二)本案設計單位於 111 年 12 月 8 日提送都市設計審議報告書到府，錄案提請 111 年 12 月 23 日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，本局無新增意見，請依照本局歷次審查意見辦理。
2. 本府交通局意見(書面)：本次變更交通部分本局原則同意，另本案交評差異分析請後續依本局發函意見辦理。
3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，尚無容積移轉案件申請紀錄。
4. 本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：有關第二章、法規檢討 P.2-2-9，第二條內容對照頁數與報告書內頁數無法對應，請申請人釐清後確認，其餘內容本科無意見。
5. 有關本次配合既有人行陸橋保留並拆除單側樓梯，變更車道破口位置部分，為考量車輛進出及人行安全性，請調整沿街植栽位置以利留設視野緩衝空間。
6. 承上，另車道兩側除行車軌跡線範圍外，請增加綠化面積以減少硬鋪面規劃。
7. 車道出入口處兩側請延續人行步道規劃並縮減車道破口。
8. 變更差異表之變更原因與報告書內容不一致，請確實填列，另本次變更綠化面積請於變更差異表補充對照。
9. 景觀計畫：

(1)依「新北市都市設計審議原則」規定，喬木米高徑應達 5 公分以上，惟目前規劃羅漢松及竹柏米高徑不符規定，請修正。

(2)另喬木對照之樹冠直徑與綠覆面積檢討不一致，請補充各喬木之綠覆面積並依「新北市都市設計審議原則」附表一檢討綠覆面積。

	(3)有關本案設置無遮簷人行道部分，請「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」規定洩水坡度以高程 2.5%以下設置，其餘開放空間橫向坡度請依「新北市都市設計審議原則」規定以 4%以下設置。 10. 報告書： (1)頁次 1-4 提案單之土地使用分區及法令依據非本案內容，請修正。 (2)法規檢討就綠化面積變更部分，檢討回應及頁碼與報告書前後內容不一致，請修正。 (3)請補充報告書法規檢討之附圖、表。 (4)頁次 6-10 請補充說明車道處之排水規劃，另圖說內容與圖例不一致，請清楚標示各圖例。 (5)頁次 6-16 剖面圖 J-J 地界線位置有誤，請釐清並修正。 (6)頁次 6-16 剖面圖 B-B 請補充車道兩側高程並順平處理。 (7)頁次 4-6 建築線指示圖請補充完整資料。 11. 請依「都市計畫法新北市施行細則」、「土地使用分區管制要點」及「新北市都市設計審議原則」確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。 12. 相關單位意見請酌參。 13. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 14. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 112 年 1 月 6 日前辦理核備事宜。 (三)本案經設計單位於 112 年 1 月 6 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 112 年 3 月 14 日新北府城設字第 1112384205 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 112 年 4 月 14 日本市 112 年度第 3 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	聯洋開發板橋區光環段 27 地號 1 筆土地集合住宅 新建工程	案號	報告案 第四案
說明	一、申請位置：板橋區光環段27地號1筆土地。 二、設計單位：廖慶樺建築師事務所 建築師：廖慶樺 三、申請單位：聯洋開發股份有限公司 負責人：焦婷 四、土地使用分區：住宅區(建蔽率50%，容積率240%) 五、設計概要： (一) 設計內容：地上 12 層，地下 3 層，鋼筋混凝土構造，共 30 (二) 建築基地面積：751.24 平方公尺。 設計建築面積：338.7 平方公尺。 設計建蔽率：45.09%≤50%。 (三) 總樓地板面積：4,189.1 平方公尺。 設計容積面積：2,127.4 平方公尺。 設計容積率：283.19%≤283.2% [240%*(1+18%)](允建上限)。 (四) 容積移轉面積：324.53 平方公尺。 (五) 新建建築各層用途如下： 地下一至三層：防空避難室兼停車空間、機械室。 地上一層：入口門廳、管委會使用空間。 地上二層至十二層：住宅。 屋突一層至三層：樓梯間、梯廳、機房、水箱。 (六) 停車空間：應設汽車 16 輛，實設 30 輛(自設 14 輛)。 應設機車 30 輛，實設 30 輛。 應設自行車 5 輛，實設 5 輛。 (七) 餘詳報告書。 六、法令依據： 本案依據「擬定板橋都市計畫(部分埔墘地區)(配合台北都會區環河快速道路台北縣側建計畫)細部計畫(市地重劃第一區、第二區及第三區範圍)案」土地使用分區管制要點第10點，申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一) 本案經設計單位於111年11月24日提送都審報告書到府，錄案提請111年12月27日專案小組審查，決議如下：本案依下列意		

見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。。

1. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市板橋區光環段27地號土地，基地面積751.24平方公尺，基地非位於重要濕地範圍，興建1幢1棟地上12層地下3層共30戶之集合住宅，建築物高度40.05公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。
2. 本府交通局意見(書面)：
 - (1) 請補充汽機車進離場動線並應遵守道路標誌標線規範。
 - (2) 請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、緩衝空間、轉彎處截角圓弧、進出最大型車輛車種及轉彎軌跡分析、道路幾何配置、與鄰近道路距離。
 - (3) 請補充基地5百公尺內大眾運輸資訊、停車供需情形等交通分析資料。
 - (4) 請補充說明路邊機車格是否會塗銷，倘有異動，請事先邀集相關單位辦理會勘協調。
3. 本府水利局意見(書面)：開發基地如涉及「新北市透水保水自治條例」及「新北市透水保水技術規則」部分，請於建照及使照申請階段提送相關資料。
4. 本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：
 - (1) 第2-2-2頁，有關土管要點第5點，停車空間計算式有誤，請修正。
 - (2) 第4-1-1頁，都市計畫案名請修正為95年12月29日核定實施「擬定板橋都市計畫(部分埔墘地區)(配合臺北都會區環河快速道路臺北縣側建設計畫)細部計畫(市地重劃第一區、第二區及第三區範圍)」案。
 - (3) 第4-3-1頁，細部計畫圖申請基地位置有誤，請修正。
 - (4) 第5-1-1頁，法定建蔽率請修正為50%。
5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查本案前經新北市政府111年11月30日新北府城開字第1112293571號函核准

容積移轉，得移入接受基地本市板橋區光環段27地號1筆土地(面積751.24平方公尺)之容積為324.53平方公尺(達評定可移入容積量接受基地基準容積之18%)。。

6. 開放空間景觀配置：

- (1) 無遮簷人行步道配置部分，考量人行環境及周邊景觀延續性，請自建築線起配置留設1.5公尺樹穴、2.5公尺人行步道空間，且範圍內不得有樓板、雨庇、陽台、通排氣口等構造物。
- (2) 沿街植栽樹穴鄰2側地界處請留設1.5公尺硬鋪面，以利人行空間串聯。
- (3) 景觀配置圖請詳加標示法定退縮、樹穴及人行步道寬度、車道破口寬度、並補充標示陽台投影範圍、行穿線等，請修正。
- (4) 景觀配置圖及景觀剖面圖，詳細標示基地內及周邊高程(含本街廓道路及鄰地高程)，無遮簷人行道與鄰地銜接應順平無高差，且洩水坡度應以2.5%設置。
- (5) 夜間照明部分，無遮簷人行步道空間，請考量夜間安全照明增設高燈。
- (6) 部分停車空間與基地境界線退縮淨寬1.5公尺之景觀及救災間隔，請修正。

7. 沿街植栽樹種請延續周邊鄰地樹種設置。

8. 交通動線及停車空間配置：

- (1) 依新北市都市設計審議原則第4點規定，本案汽機車車道寬度於人行空間出入口應縮減為6公尺以下設置，請調整沿街植栽樹穴配置。
- (2) 車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質，其高程應與相鄰人行空間一致，請補充剖面圖說明。
- (3) 車道出入口請增加警示設施。

9. 圍牆部分，都市計畫法新北市施行細則第41條，建築基地應自後面基地線退縮1公尺建築，其退縮部分得設置綠籬、植栽綠美化。但不得設置構造物（包含地上及地下）及種植喬木，請修正。

10. 屋頂平台及地面層內庭規劃部分，請加強住戶使用之空間設

計。

11. 屋頂平台綠化部分，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11110818884號函檢送之「建築物欄桿設計原則」設置1公尺退縮。
12. 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。
13. 透保水計畫部分請補充透水面積說明。
14. 管理維護事項，公共開放空間管理維護基金計算請配合人行步道空間調整修正，另計算之餘數應無條件進位。
15. 報告書部分：
 - (1) 報告書封面案名請修正為「聯洋開發板橋區光環段27地號1筆土地集合住宅新建工程」。
 - (2) 提案單、面積表標示有誤，請修正。
 - (3) 面積表請補充各樓層高度。
 - (4) 都市計畫說明，基地標示誤植，請修正。
 - (5) 報告書圖說比例標示有誤，請修正。
 - (6) 建築面積計算圖請著色。
16. 本案於111年9月5日申請建造執照，惟都市設計審議至111年11月24日提送審議，致無法依市府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。
17. 依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。
18. 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。
19. 相關單位意見請酌參。
20. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。
21. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於112年1月10日前辦理核備事宜。。

	(二)本案經設計單位於112年1月9日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於112年3月16日新北府城設字第1112286480號函先行同意核備在案。 八、以上提請112年4月14日本市112年度第3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	寶國建築經理泰山區新泰段18地號1筆土地商辦大樓及集合住宅新建工程(第2次變更設計)	案號	報告案 第五案
說明	一、申請位置：泰山區新泰段18地號1筆土地。 二、設計單位：蕭家福建築師事務所 建築師：蕭家福、徐惠珍 三、申請單位：寶國建築經理股份有限公司 負責人：陳正林 四、土地使用分區：第二種商業區(建蔽率60%，容積率330%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上17層，地下5層，鋼筋混凝土構造，共200戶。 (二)建築基地面積：3,010.91平方公尺。 設計建築面積：1,538.02平方公尺。 設計建蔽率：51.08%≤60%。 (三)總樓地板面積：30,045.93平方公尺。 設計容積面積：15,399.75平方公尺。 設計容積率：511.46%(含獎勵容積)≤511.5% [330%*(1+20%+35%)](允建上限)。 (四)整體規模獎勵：1,987.2平方公尺。(20%) 容積移轉：3,477.6平方公尺。(35%) (五)新建建築各層用途如下： 地下五至一層：停車空間。 地上一層：店鋪、門廳、管委會空間。 地上二層：店鋪。 地上三層至四層：集合住宅、管委會空間。 地上五至十一層：集合住宅、一般事務所。 地上十二至十七層：集合住宅。 屋突一至三層：梯間、水箱、機房。 (六)停車空間： 應設汽車224輛，實設243輛(自設19輛)。 應設機車224輛，實設224輛。 應設自行車34輛，實設34輛。 (七)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案係依據「變更泰山(塭仔圳地區)(三期防洪折遷安置方案)細部計畫」第31條：「本計畫區之建築基地申請建築執照時應先經		

台北縣都市設計審議委員會審議通過後始得核發建造執照…」規定，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

- (一)本案前經本府110年2月8日新北府城設字第1100063529號函同意核備在案。
- (二)本案前經本府111年2月7日新北府城設字第1110057878號函同意第1次變更設計核備在案。
- (三)本案設計單位於111年10月31日提送都審報告書到府，以上提請111年11月25日專案小組審議，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

- 1. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市泰山區新泰路18地號1筆土地，基地面積3,010.91平方公尺，興建1幢2棟地上17層地下5層共200戶之店鋪、集合住宅、一般事務所，建築物高度57.3公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。
- 2. 本府交通局意見(書面)：本案變更有關交通部分，本局原則同意。
- 3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，本案前經110年8月3日新北府城開字第1101404287號函核准容積移轉在案，本案申請送出基地係位於本市泰山區同榮段38、99、150、190、453、560、561-1、1074、1076-1、1076-2、1077-2、1078-1、1079-1、1083、1117、1117-1、1117-2、1118、1128、1128-1、1129、1136、1138、1140地號、泰林段153-1、154、158、159地號、文程段1040地號、南林段735-2地號、黎明段893-1、907、906-2、1270地號、明志段294地號等35筆道路用地、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、學校用地土地，捐贈持分面積為3,362.60平方公尺；得移入接受基地本市泰山區新泰段18地號土地(面積3,010.91平方公尺，位屬第二種商業區，非位於整體開發地區、山坡地

範圍)之容積為3,477.60平方公尺(已達評定可移入容積量接受基地基準容積之35%:接受基地連接道路寬度31公尺/臨路條件20%+接受基地內部條件13%+接受基地外部環境改善項目2%,超出部分無條件捐贈,未達接受基地基準容積40%之上限)。

4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):經檢視均符合現行土地使用分區管制要點及都市計畫法新北市施行細則之規定。

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

(1)本次變更設計涉及一般事務所戶數增加,單戶面積減少部分,各單元面積大小應合理設置,惟查本案原核備一般事務所18戶(標準層3併),第1次變更設計一般事務所變更為36戶(標準層4併),本次第2次變更設計一般事務所變更為43戶(標準層5併),有關多次變更減少各單元面積部分,為避免衍生社會及環境問題,一般事務所進出口動線曲折不合理之處及陽台部分,應一併調整設計。

(2)依「新北市都市設計審議原則」第5點第2款第2目:商業使用與住宅使用之立面形式應有所區隔,故請取消陽台設置或是單側集中設置。

(3)本案新增消防管道間部分,經申請單位說明係為大於100平方公尺消防規定需求,請合理設置排煙管道並依都審原則規定設置於公共服務核處。

(4)有關本次變更設計商業棟南向立面新增多處格柵及陽台設置挑空部分,考量空間使用合理性,陽台設置挑空請併入陽台面積檢討。

6. 開放空間:

(1)有關本案夾帶公共藝術設置於法定退縮人行空間內,應不得設置於開放空間人行空間內(含綠帶),請移設取消。

(2)建築立面圖、剖面圖其地面層高程斜率應照參報告書

6-2景觀剖面圖專章修正。

7. 景觀綠化部分：

(1)本次住宅棟屋頂綠化面積減少28平方公尺原部分，說明減少範圍和理由，並以不低於原核准內容設置，另檢討公式請詳實檢討。

(2)有關地面層頂蓋下方新增綠化部分，考量植栽生長，建議取消設計。

8. 建築立面色彩較暗沉，請符合商業區特性，調高明亮度。

9. 住宅棟陽台新增管道間部分應標示名稱並應計入機房或陽台面積檢討。

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

11. 本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議抵觸。

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

13. 相關單位意見請酌參。

14. 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. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

16. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於111年12月9日前辦理續審事宜。

(四)本案設計單位於111年12月8日提送都審報告書到府，提請111年12月21日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

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

2. 本府交通局意見(書面)：本案變更涉及交通部分，本局原則同意。
3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，本案前經110年8月3日新北府城開字第1101404287號函核准容積移轉在案，可移入容積為3,477.60平方公尺(已達評定可移入容積量接受基地基準容積之35%：接受基地連接道路寬度31公尺/臨路條件20%+接受基地內部條件13%+接受基地外部環境改善項目2%，超出部分無條件捐贈，未達接受基地基準容積40%之上限)，隨文檢附相關資料供參。
4. 有關本次變更設計涉及一般事務所戶數增加單戶面積減少部分，考量各單元面積大小及避免違規使用，陽台請依前次決議第一、(二)：單側集中設置於公共服務側，本案建築物造型部可以建築物量體形狀及建管規定相關構造物設置，惟查本案原核備一般事務所18戶(標準層3併)，第1次變更設計一般事務所變更為36戶(標準層4併)，本次第2次變更設計一般事務所變更為43戶(標準層5併)，有關多次變更減少各單元面積部分，為避免衍生社會及環境問題，本案下次辦理變更設計戶數不可再增加。
5. 歷次會議紀錄請詳實檢討。
6. 本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。另有關申請都市設計同意事項請依核准都市設計報告書及本次提送變更內容辦理。
7. 本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議抵觸。
8. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。
9. 相關單位意見請酌參。
10. 倘涉及都市計畫法新北市施行細則48條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。

	11. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 12. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於112年1月4日前辦理核備事宜。 (五) 本案經設計單位於112年1月4日、112年2月7日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於112年3月20日新北府城設字第11112092282號函先行同意核備在案。 八、以上提請112年4月14日本市112年度第3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	國家住宅及都市更新中心土城區頂新段 287-2 地號等 11 筆土地「頂福安居」社會住宅新建統包工程(第 1 次變更設計)	案號	報告案 第六案
說明	一、申請位置：土城區頂新段287-2、289、292、293、311、312、313、322、409、410及288地號等11筆土地。 二、設計單位：蕭力仁建築師事務所 建築師：蕭力仁 三、申請單位：國家住宅及都市更新中心 負責人：花敬群 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14層，地下3層，鋼筋混凝土構造，共490戶。 (二)建築基地面積：7,929.52平方公尺。 設計建築面積：3,048.64平方公尺。 設計建蔽率：38.45%≤50%。 (三)總樓地板面積：43,542.3平方公尺。 設計容積面積：23,642.8平方公尺。 設計容積率：298.16%(含獎勵容積)≤300% [200%*(1+50%)](允建上限)。 (四)依都市計畫法新北市 施行細則第39-1條提 高至基準容積之1.5倍：300%。(200%*1.5=300%) (五)新建建築各層用途如下： 地下一至三層：防空避難室兼停車空間、機房、水箱。 地上一層：梯廳、店鋪(G-3)、辦公(G-2)、管委會 使用空間、社區集會空間。 地上二層至十四層：住宿(H-2)。 屋突一層至三層：樓梯間、機房、水箱。 (六)停車空間：應設汽車186輛，實設223輛(自設37輛)。 應設機車490輛，實設490輛。 應設自行車123輛，實設124輛(自設1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1款：「申請基地面積大於六千平方公尺，且總樓地板面積大於三萬平方公尺者。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。		

七、辦理經過：

(一)本案前經本府於112年1月9日新北府城設字第1111384943函同意核備在案。

(二)本案經設計單位於112年2月14日提送都審報告書到府，錄案提請112年2月20日專案小組審查，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，依據所附資料載：基地位於本市土城區頂新段287-2、289、292、293、311、312、313、322、409、410、288地號等11筆土地，基地面積7,929.52平方公尺，興建地上14層地下3層共490戶之店鋪、辦公室、集合住宅，建築物高度48.35公尺，場址非位屬重要濕地範圍，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。
2. 本府交通局意見(書面)：本次變更新增汽車位23輛本局原則同意。(本案交評已於112年2月15日新北交規字第1120261955號函原則同意)
3. 本府工務局意見(書面)：請確認地下1層平面圖是否符合技規第60-1條。
4. 本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：本科無意見。
5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢容積移轉系統無土城區頂新段287-2地號土地容積移轉申請紀錄。
6. 本次變更設計應詳實標示圖面差異並於變更差異表說明，請修正。
7. 地面層設置半戶外空間面積超過500平方公尺者，考量配合都市設計審議變更設計程序相關減(免)審之規定，請建築師詳實檢附地面容積樓地板面積之變更差異。
8. 「都市計畫法新北市施行細則」法規檢討筆誤部分，請修正。
9. 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」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. 本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。 11. 本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議牴觸。 12. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。 13. 相關單位意見請酌參。 14. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 15. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於112年3月6日前辦理核備事宜。 八、以上提請112年4月14日本市112年度第3次大會報告。
作業 單位 意見	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決 議	洽悉。

案由	統一超商土城區明德段 27 地號 1 筆土地商辦大樓新建工程	案號	報告案 第七案
說明	一、申請位置：土城區明德段27地號1筆土地。 二、設計單位：金光裕建築師事務所 建築師：金光裕。 三、申請單位：統一超商股份有限公司 負責人：羅智先。 四、土地使用分區：第二種商業區(法定建蔽率60%、法定容積率320%)。 五、設計概要： (一)設計內容：地上8層，地下3層，鋼構造，共6戶。 (二)建築基地面積：1,848.15平方公尺。 設計建築面積：1,047.66平方公尺。 設計建蔽率：56.69%≤60%。 (三)總樓地板面積：11,506.03平方公尺。 設計容積面積：5,906.23平方公尺。 設計容積率：319.58%≤320%(法定容積率)。 (四)新建建築各層用途如下： 地下二層至地下三層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層至地上二層：商場(B-2) 地上三層至地上四層：健身房(D-1)。 地上五層至地上八層：辦公室(G-2)。 屋突一層：樓梯間、機房、水箱。 (五)停車空間：應設汽車43輛，實設汽車64輛。(自設21輛) 應設機車67輛，實設機車72輛。(自設5輛) 應設自行車11輛，實設自行車11輛。 (六)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5點：「都市計畫書指定地區。」及「變更土城都市計畫（暫緩發展區及附近地區）細部計畫（配合市地重劃開發）（土地使用分區管制要點通盤檢討）案」土地使用分區管制要點第6點第2款第1目（略以）：「第二種商業區：街廓之六分之一…，經新北市都市設計審議委員會審議通過後得整體規劃分期開發建築，惟建築基地最小面積		

仍不得小於十二分之一…。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一) 本案設計單位於111年12月6日函送都審報告書到府，前經本府112年1月10日新北府城設字第1112085459號函駁回在案。

(二) 本案經設計單位於112年1月11日提送都審報告書到府，錄案提請112年1月17日專案小組審查，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市土城區明德段27地號土地，基地面積1,848.15平方公尺，興建1幢1棟地上8層地下3層共8戶之商辦大樓，建築物高度42.8公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第26條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

2. 本府交通局意見(書面)：

(1)請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、轉彎處截角圓弧、60度視距分析、進出最大型車輛車種及套繪轉彎軌跡分析、與鄰近道路距離。

(2)外部動線規劃部分，請「分別」以連續線段標示汽車、機車、自行車之進/離場動線規劃，應依循周邊道路車道配置、標誌標線及基地停車場出入口車道配置行駛，且應避免交織，並請將周邊道路幾何配置一併清楚圖示。

(3)內部動線規劃部分，請「分別」以連續線段標示停車場內部各種車輛(包含汽車、機車、自行車)動線規劃且應避免交織，請調整配置或加強安全警示設施。

(4)本案基地所設停車格位數量仍須滿足基地衍生需求，並予內部化處理，故仍請詳實評估基地汽機車停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

(5)本案建議基地留設公共自行車租賃站空間，倘依規定無法留設，未來亦應由申請單位自行規劃於基地空間內增

設充足之自行車停放區。

3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，無容積移轉申請紀錄。
4. 本府城鄉發展局都市設計科意見：有關本案適用之土地使用管制規則規定4公尺退縮涉植栽與人行道配置部分，因考量整體街廓開放空間景觀一致性，建議仍應依上開規則規劃本案基地景觀配置。
5. 開放空間高程部分，有關本府城鄉發展局前於111年3月30日召開「土城區明德段21、22、23、25、26、27、28、29、30地號等9筆土地全街廓開放空間高程研商會」(新北城設字第1110744089號函)，會議說明如下(略以)：「...。設置開放空間應以順平無高差處理，不得設置階梯、圍牆及相關固定式構造物。」，惟旨案土地管理機關國有財產署北區分署雖未與會，仍請申設單位依上開會議說明辦理。
6. 屋脊裝飾物部分，應依「新北市都市設計審議原則」第6條第2款第4目(1)規定：「屋脊裝飾物高度以不超過6公尺並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約。」及「建築技術規則設計施工編」第1條第1項第10款第5目規定(略以)：「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供景觀造型、...屋頂突出物水平投影面積之和，以不超過建築面積百分之三十為限。」檢討，原則同意。
7. 地面8層空間用途規劃為會議廳(D-2)部分，應依「建築物使用類組及變更使用辦法」附表一規定：「類別-D類-休閒、文教類-『供運動、休閒、參觀、閱覽、教學之場所。』-組別-D-2：『供參觀、閱覽、會議之場所。』」檢討，爰應具體提出對外使用動線之規劃及訪客停車需求，並符合相關消防法令檢討，另於地面層部分，為利公眾快速通達會議廳，應設置1處不小於5公尺且直達外部計畫道路之主要出口。倘該空間如主要供內部使用則請以辦公室用途檢討樓層高度，請修正。
8. 地面1層及2層規劃為商場(B-2)部分，依「建築物使用類組及變更使用辦法」規定，商場(B-2)之樓地板面積部分應達至

少500平方公尺以上，又依「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點」規定，商場(B-2)樓層高度部分得不受限制。惟查本案樓地板面積及樓層高度部分不符相關規定，爰應依上開規定檢討，請修正。

9. 土地使用分區管制要點規定4公尺退縮部分，其植栽與人行道配置以對調方式處理，並移除臨基地線之部分草地。
10. 本案基地與計畫道路部分，請補充行穿線、左右鄰地景觀配置套繪圖。
11. 建築物外緣之遮陽板應計入容積部分，應詳實標示於平面圖，請修正。
12. 地下1層機車停車位部分，應以集中留設為原則，請修正。
13. 地下1層裝卸車位與垃圾處理室配置部分，應依「新北市建照業務工作手冊」編號06-06（略以）：「...留設淨寬75公分以上之進出通道。」，請修正。
14. 開放空間管理維護計畫部分，請設置開放空間告示牌。
15. 建築物戶數規劃、陽台設置格柵部分應依建管規定辦理。
16. 報告書部分：
 - (1)各向立面圖部分，應補附索引圖，請修正。
 - (2)各向立面圖、剖面圖部分，應補充土地使用分區管制要點及都市設計審議要求退縮線，請修正。
 - (3)景觀剖面圖、總剖面圖部分，界線名稱標示錯誤，請修正。
 - (4)報告書圖面部分，數字標示應與比例尺有一致性，請修正。
17. 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。
18. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。
19. 相關單位意見請酌參。
20. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。
21. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審

	議作業要點」因適逢春節假期應於112年2月10日前辦理核備事宜。 (三) 本案經設計單位於112年2月10日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於112年3月25日新北府城設字第1120084138號函先行同意核備在案。 八、以上提請112年4月14日本市112年度第3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	中悅建設開發新莊區副都心段一小段421地號1筆土地商業辦公大樓(第2次變更設計)	案號	報告案第八案
說明	一、申請位置：新莊區副都心段一小段420地號1筆土地。 二、設計單位：蕭家福聯合建築師事務所 建築師：蕭家福、何雨蓮 三、申請單位：中悅建設股份有限公司 負責人：沈明協 四、土地使用分區：中悅建設股份有限公司(建蔽率60%，容積率440%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上29層，地下5層，鋼筋混凝土構造，共130戶。 (二)建築基地面積：6,288.16平方公尺。 設計建築面積：3,234.88.平方公尺。 設計建蔽率：51.44%≤50%。 (三)總樓地板面積：68,107.28平方公尺。 設計容積面積：35,697.74平方公尺。 設計容積率：567.7%(含獎勵容積)≤567.7% [440%*(1+10%+8.02%+11%)](允建上限) (四)規模獎勵：2,766.79平方公尺(10%)。 (五)開放空間獎勵：2,219.32平方公尺(8.02%)。 (六)容積移轉面積：3,043.81平方公尺(11.01%)。 (七)新建建築各層用途如下： 地下五至二層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：餐廳、金額證券、門廳。 地上二層至三層：餐廳、金額證券、一般零售業。 地上四層：管委會使用空間。 地上五層至二十九層：一般事務所 屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。 (八)停車空間：應設汽車483輛，實設491輛(自設8輛)。 應設機車483輛，實設483輛。 應設自行車121輛，實設129輛(自設8輛)。 (九)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案係依「都市計畫法新北市施行細則」第45條規定：本案屬申請基地面積大於六千平方公尺，且總樓地板面積大於三萬平		

方公尺者，應先經新北市都市設計審議委員會審議後方得申請建造執照，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案前經本府108年5月20日新北府城設字第1080864129號函同意核備在案。

(二)本案前經本府109年12月16日新北府城設字第1092133662號函同意第1次變更設計核備在案。

(三)本案設計單位於111年9月19日提送都審報告書到府，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市新莊區副都心段一小段421地號1筆土地，基地面積6,288.16平方公尺，非位屬重要濕地範圍內，興建地上29層地下5層共130戶之餐飲業、金融證卷、一般零售、一般事務所，建築物高度119.64公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第26條規定，無須實施環境影響評估。惟後續建築物高度變更若達120公尺以上，仍應實施環境影響評估。

2. 本府交通局意見(書面)：本案變更前戶數為131戶，汽車位496席，機車位492席，變更後戶數為130戶，汽車位491席，機車位483席，因車位數變動不大，爰交通部分本局原則同意。

3. 本府城鄉發局都市計畫科意見(書面)：

(1)原副都心段一小段421、422、424、425地號等4筆土地業於111年3月23日合併為副都心段一小段421地號等1筆土地，請將面積試算表及報告書內各涉及本案地段號說明部分，配合調整修正。

(2)本案涉及取消原核准黃金級綠建築容積獎勵部分，茲提供相關意見如下：

A. 經檢視本案建築基地及容積樓地板面積規模已達都市計畫法新北市施行細則第46條規定，應與本府簽訂義務性銀級綠建築、銅級智慧建築協議書，惟查本案

僅於110年3月22日簽訂銅級智慧建築協議書，尚未簽訂銀級綠建築協議書，爰請申請單位儘速辦理。

B. 倘本次變更設計欲取消原核定之黃金級綠建築容積獎勵，應於都市設計核備前，完成前開義務性銀級綠建築協議書簽訂事宜，並於簽訂完成後再行申請取消原黃金級綠建築協議書。相關權利義務仍應請申請人依本府111年9月30日新北府城都字第1111849969號函(如附件)辦理。

C. 智慧建築部分，經查報告書0-9-1頁載明因規定增加「銀級智慧建築」，惟容積獎勵章節內容，皆未見申請容積獎勵。請釐清是誤植(應為銀級綠建築)，或規劃銀級智慧建築惟不申請獎勵。

(3) 本案經第二次變更設計後之土地使用分區管制等相關檢討事項，經檢視後提供相關意見如下：

A. 綠覆率部分請依法定計算方式，重新檢討並詳列計算過，以利檢覈。

B. 另經檢視變更差異表與面積計算表所列實設停車位數有所落差，請申請單位依本次變更設計後內容，依法覈實檢討所需留設、實設位車位數，並詳列計算過，以利檢覈。

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：查無增額容積申請紀錄。

5. 開放空間：

(1) 本次變更設計有關鄰地留設連接通道、北側出入口不得設置迎賓車道及雙排喬木人行步道…等皆與歷次會議決議牴觸，故請依原核准景觀配置圖辦理。

(2) 有關本次變更設計結構柱及裝飾柱增大部分，開放空間獎勵檢討應拉齊裝飾柱外緣檢討。

6. 消防救災空間請依原核備數量設置，避免破壞開放空間完整性，如需增設請於中平路設置。

7. 建築物立面增設Logo案名，請依「新北市都市設計審議原則」及依新北市都市設計及依歷次會議決議取消設置。

8. 有關本次變更設計屋頂綠化面積減少91.78平方公尺，應不

低於原核准內容設置，請修正。

9. 有關屋突層設置廁所請依內政部台內營字第1080812309號令設置於機械房，並請取消本次新增茶水間及儲藏室，另廁所數量不高於原核准。
10. 有關本次變更設計建築立面由棕色系變更為藍色系部分，請考量周邊環境協調。
11. 無障礙車位應考量使用動線合理性，靠近廳梯集中設置。
12. 報告書部分：
 - (1)請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」附表三目錄排列並依範本製作報告書。
 - (2)報告書平、剖圖無法對應部分，請修正。
 - (3)歷次會議紀錄未檢附齊全，請檢附。
 - (4)變更圖說請左右對照，無變更圖說無需納入，並請框出變更項目說明變更理由，未框選變更事項不同意變更。
 - (5)獎勵面積計算至小數點第2位無條件捨去。
13. 請依本府城鄉發展局都市計畫科意見於都市設計核備前完成協議書簽訂，以符合法規規定。
14. 本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。另有關申請都市設計同意事項請依核准都市設計報告書及本次提送變更內容辦理。
15. 本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議抵觸。
16. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。
17. 相關單位意見請酌參。
18. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則46條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則48條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。
19. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

20. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於112年2月21日前辦理核備事宜。

(四) 本案設計單位於112年2月22日提送都審報告書到府。提請112年2月24日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府環境保護局意見(書面)：本案涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市新莊區副都心段一小段421地號土地，基地面積6,288.16平方公尺，興建1幢1棟地上29層地下5層共130戶之餐飲業、金融證券、一般零售業、一般事務所，建築物高度119.64公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第26條規定，無須實施環境影響評估。惟後續建築物高度變更若達120公尺以上，仍應實施環境影響評估。
2. 本府交通局意見(書面)：本案變更前戶數為131戶，汽車位496席，機車位492席，變更後戶數為130戶，汽車位491席，機車位483席，因車位數變動不大，爰交通部分本局原則同意。
3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案前經新北市政府107年10月17日新北府城開字第1071944601號函准予容積移轉，得移入接受基地本市新莊區副都心段一小段421、422、424、425地號等4筆土地(面積6,288.16平方公尺，位於整體開發地區)之容積為3,043.81平方公尺【接受基地可移入容積為基準容積之20%(5,533.58平方公尺)，[接受基地連接道路寬度30公尺/臨路條件20%+接受基地內部條件0%+接受基地外部環境改善項目0%]】(未達接受基地基準容積40%之上限，11,067.16平方公尺)，又依95年11月10日發布實施「變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)案」土地使用分區管制第10點規定(略以)：「本計畫區除A2、A4、A17…其他街廓一律不適用容積移轉相關規定。…A2、A4、A17等街廓臨中原路退縮10公尺土地之執行方案，除都市更新區外，該退

縮空地得以原基準容積1.2倍計獎勵容積移出並依都市計畫容積移轉實施辦法辦理，本計畫區得依前述規定作為接受基地。」，另依95年8月3日都委會決議(略以)：「…臨中原路退縮10公尺土地之執行方案，除更新區(A18、A19街廓)外，該退縮空地得以原基準容積1.2倍計獎勵容積移出並依都市計畫容積移轉實施辦法辦理，本計畫區得依前述內容作為接受基地，該移出基地後續為無償捐贈給台北縣政府，供道路使用。」，另依都市計畫法新北市施行細則第17條規定：「商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積。」。

4. 本案東側中平路依「變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)案」土地使用分區管制要點」第15點規定留設5公尺法定退縮及5公尺頂蓋型開放空間，惟都市計畫要求法定退縮及頂蓋型開放空間兩義務規定之間應不得申請獎勵，頂蓋型開放空間南側應延續不得申請開放空間獎勵，有關開放空間獎勵計算錯誤部分請配合修正。
5. 為確保行人安全，臨榮華路二段請符合相關消防檢討後增加喬木植栽，並請補充鄰地街廓人行道系統圖後配合串聯檢討。
6. 有關本次變更設計涉及機房立面以格柵設置部分，請依建管規定檢討防火區劃與時效。
7. 未申請變更項目及未框選變更內容部分，請依原核准內容設置。
8. 本次變更設計從機房進出廁所部分，考量使用合理性請從梯廳進出。
9. 有關變更後地下1層無障礙機車位離電梯較遠且動線曲折迂迴，請調整無障礙機車位鄰近電梯。
10. 建築平面相關容積檢討請依建管規定檢討。
11. 相關圖說請以單線明確標示，另有關涉及向結構體內增設構造物及裝飾柱部分，不符合規定請依建管規定檢討容積。
12. 本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請

	都市設計審議作為本案工期展延理由。另有關申請都市設計同意事項請依核准都市設計報告書及本次提送變更內容辦理。 13. 本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議牴觸。 14. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。 15. 相關單位意見請酌參。 16. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則46條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則48條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。 17. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 18. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於112年3月10日前辦理核備事宜。 (五) 本案經設計單位於112年3月9日、112年3月17日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於112年3月28日新北府城設字第1111794420號函先行同意核備在案。 八、以上提請112年4月14日本市112年度第4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	大新田開發八里區中庄段 218 地號 1 筆土地店舖 集合住宅新建工程	案號	報告案 第九案
說明	一、申請位置：八里區中庄段 218 地號 1 筆土地。 二、設計單位：李浩原建築師事務所 建築師：李浩原 三、申請單位：大新田開發股份有限公司 負責人：李文斌 四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率 40%，容積率 200%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上 13 層，地下 3 層，鋼筋混凝土構造，共 61 戶。 (二)建築基地面積：1,234.9 平方公尺。 (三)設計建築面積：374.35 平方公尺。 設計建蔽率：30.31%≤40.0%。 (四)總樓地板面積：6,346.73 平方公尺。 設計容積面積：3,457.72 平方公尺。 設計容積率：280%(含獎勵面積)≤280% [200%*(1+40%)](允建上限)。 容積移轉獎勵面積：987.92 平方公尺(40%)。 (五)新建建築各層用途如下： 地下三層：停車空間、消防泵浦室、發電機室、水箱。 地下二層：停車空間、電信室。 地下一至三層：停車空間、台電配電場所。 地上一層：店舖。 地上一層夾層：店舖。 地上二至十三層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。 (六)停車空間：應設汽車 28 輛，實設 44 輛(自設 16 輛)。 應設機車 61 輛，實設 61 輛。 應設自行車 10 輛，實設 10 輛。 (七)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案依據「變更臺北港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」書，第 15 點應先經都設會依「新北市都市設計審議原則」及「臺北港特定區都市設計準則」審議通過後始得發照建築，爰此申請辦理都市設計審議。		

七、辦理經過：

(一)本案設計單位於 111 年 10 月 13 日函送都審報告書到府，提送 111 年 11 月 3 日專案小組審查，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

1. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市八里區中庄段 218 地號土地，基地面積 1,234.9 平方公尺，興建 1 幢 4 棟地上 13 層地下 3 層共 61 戶之集合住宅、店鋪，建築物高度 46.1 公尺，場址非位屬重要濕地，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，無須實施環境影響評估。

2. 本府交通局意見(書面)：

(1)本案無法滿足一戶一汽車位，請檢視本案停車供給是否滿足基地衍生之停車需求，或提出交通配套措施方案。

(2)請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、緩衝空間、轉彎處截角圓弧、60 度視距分析、進出最大型車輛車種及轉彎軌跡分析、本基地周邊道路幾何配置、與鄰近道路距離。

(3)地面層停車場出入口車道請以車道磚鋪面設計，並與開放空間及人行道有所區隔，另請加強設置安全警示設施。

(4)基地自行車之停車位請以色塊分別清楚標示，俾利檢視。

(5)因近年網購、外送盛行，將成未來新型態之購物趨勢，請檢討是否有機會在基地一樓平面設置臨時停放區供物流、外送業者臨停避免影響外部交通。

3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積移轉申請案件管理系統，業經本府 111 年 7 月 26 日新北府城開字第 1111207966 號函容積移轉書面審查，可移入容積為基準容積之 40%〔987.92 平方公尺，(接受基地連接道路寬度 15 公尺/(臨路條件 15%+接受基地內部條件 15%)*1.3+接受基地外部環境改善項目 1%)〕，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積 40%之上限(987.92 平方公尺，屬整體開發地區，非屬山坡地範圍)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

4. 專章檢討：

- (1) 本案申請屋脊裝飾物請依「新北市都市設計審議原則」，其高度以不超過 6 公尺為原則設置，請檢附結構技師耐候、耐震、耐風等結構計算及簽證應依建築技術規則檢討 1/3 以上透空遮牆及 2/3 以上透空立體構架設置，並依建管規定檢討。惟目前高度規劃 6.1 公尺，不符規定，請重新檢討後再行審議。
- (2) 本案申請建築物陽台露臺外緣裝飾柱構造物放寬，不符規定，請依本府工務局建築管理之相關規定設置。

5. 建築計畫：

- (1) 本案基地為兩側鄰路，考量基地前後串連可及性及安全性，於車道旁景觀空間高程為+125 公分，請將高程降至+40 公分以下，並以斜坡方式連結。
- (2) 依「新北市都市設計審議原則」規定，沿地界線需退縮 1.5 公尺，且不得設置固定式構造物，且該空間須淨空，請詳實檢討並於圖面標示最小淨寬。
- (3) 本案於建築物 1 層設置住宅，樓層高度請依建築技術規則設計施工編第 164-1 條規定檢討。
- (4) 本案於陽台外側、臥室外牆裝飾性構造，應以符合本府工務局建築管理之相關規定設置。另 A5 戶柱 A 與柱 3 交界處之挑空設置樓板，為避免日後違規使用，請取消設置。
- (5) 考量日後維護安全，空調主機請移至陽台內設置。並請避免設置於鄰路側，影響景觀。
- (6) 本案鄰近海邊，鹽分較高，外牆金屬隔柵構件易銹蝕，請調整設置。

6. 交通及運輸計畫：

- (1) 為減少建物對鄰地景觀衝擊，及維護整體景觀，車道上方框架請取消設置。
- (2) 請依「新北市都市設計審議原則」第 4 點第 1 項第 3 款規定，自行車請設置於地面層室內或地下一層，請調整規劃位置。
- (3) 依「新北市都市設計審議原則」規定，車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，應為防滑材質，其色系應與人

行空間之鋪面形式整體設計，順平且高程一致。並標示車道寬度及斜率，以符規定。且車道破口之圓弧請以內徑 1.5 公尺設計。

(4)有關汽車數量請依土地使用分區管制要點規定檢討，店鋪、住宅請分開計算車位數量後再合併計算。

(5)考量車輛進出人行及車行安全，請設置圓凸鏡、出車警示燈等警示安全設施，惟不得設置於法定退縮空間內。

7. 景觀計畫：

(1)考量景觀延續，依劃設消防車輛救災活動空間規定，請將規劃兩處消防救災空間請調整至一處設置，店鋪前方空間，請增設植栽槽，並以複層式綠化方式規劃，配合周邊鄰地之植栽樹種整體規劃。

(2)請依「新北市都市設計審議原則」第 4 點第 1 項第 2 款規定車道寬度為 4 公尺，請於車道旁增設植栽槽，以符規定。

(3)非地下室開挖區請增設喬木，另基地東側(建築物右側)請增設複層式植栽。

(4)店鋪前方請增設街道傢具(休憩座椅)，並與景觀配置整體規劃。

(5)請以多向剖面圖說明人行步道、無障礙室外通路、車道及入口門廳等空間高程差，確保無遮簷人行道斜率符合 2.5%，其餘空間斜率符合 4%規定且與現況公共人行道順平連接，以維護人行安全。並於圖面標註整個街廓、鄰地、無遮簷人行道與基地內部高程(含絕對高程)，剖面圖請標註斜度。

(6)依「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，請增設內部滲透式陰井，並補充避免降水直接排入地區公共排水溝之說明。

(7)請檢討露臺及屋頂 1/2 綠化，請標註安全維護距離及薄層綠化高度及導排水計畫。剖面圖比例請放大。

(8)景觀配置平面圖請套繪公有路燈系統，並配合基地內景觀設施整體規劃。考量夜間人行及車行安全，沿街面請增設景觀高燈。另 3 時段模擬圖，請依案件燈具實際配置情形

模擬，並確保於深夜時段有足夠地面層照明。

- (9) 本案外牆設置裝飾柱、格柵、挑空、一樓設置夾層、陽台、屋頂層設置構架，請逕依建管規定檢討。

8. 報告書部分：

- (1) 依「變更臺北港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)書」土地使用分區管制要點第 15 點規定，本案基地範圍係屬區段徵收範圍，有關取得綠建築候選證書一事，查本府 109 年 2 月 10 日新北府城都字第 1090142466 號函已回歸建築技術規則，請更正法令檢討之回應。
- (2) 法規檢討部分請依檢討結果回應對應頁數，惟部分內容有誤，請檢討後修正。有關綠化、綠覆率、屋頂綠化、停車空間檢討等請檢附計算式說明。並請檢附附表及附圖。
- (3) 本案申請容積移轉折繳納代金，請檢附容積移轉評定附表，以資確認申請積分內容與都審報告書一致。
- (4) 12 層樓規劃露臺標示有誤，請確認該空間使用性質後修正標示。
- (5) 防救災計畫請檢附書面圖說審查核定表及一樓平面圖，其餘圖說請移除。
- (6) 招牌廣告物依新北市都市設計審議原則第 6 點檢討，並依招牌廣告及樹立廣告管理辦法辦理。
- (7) 本案兩側鄰路，各向立面圖請以方位標示。
- (8) 公共開放空間管理維護執行基金請檢附計算式。
- (9) 法規檢討內容文字過小、索引圖比例過小，影響閱讀，請調整製作比例。圖面之傢具配置請刪除。

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

11. 相關單位意見請酌參。

12. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

13. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 111 年 11 月 17 日前辦理續審事宜。

14. 以上提送 111 年 11 月 3 日專案小組審查。

(二) 本案經設計單位申請續審展期至 111 年 12 月 1 日，續於 111 年 12 月 1 日函送都審報告書到府，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府環境保護局意見(書面)：

(1) 涉及環境影響評估部分，依據所附資料載：基地位於本市八里區中庄段 218 地號土地，基地面積 1,234.9 平方公尺，非位屬重要濕地，興建 1 幢 1 棟地上 13 層地下 3 層共 61 戶之店鋪、集合住宅，建築物高度 44.9 公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

(2) 倘位於山坡地範圍內且與毗連土地面積合計逾 1 公頃而有下列情形之一者，應實施環境影響評估：

A. 尚未取得雜項執照，申請開發基地毗連尚未興建完成之山坡地住宅（含申請雜項執照、建造執照中、整地、建築施工中或尚未取得使用執照），2 案以上建築物規劃連結或規劃使用相同之公共設施系統（公共設施系統，指開發基地內之排水、污水處理系統或連通之地下停車場。），合計開發面積 1 公頃以上者，該新申請案應實施環境影響評估。

B. 尚未取得建造執照，毗連之開發基地於新案申請建造執照之日前 1 年內取得建造執照，2 案以上建築物規劃連結或規劃使用相同之公共設施系統（公共設施系統，指開發基地內之排水、污水處理系統或連通之地下停車場），合計開發面積 1 公頃以上者，該新申請案應實施環境影響評估。

C. 原屬不同申請人之 2 案以上，已取得建造執照，但尚未

開發，而申請變更為同一申請人，合計開發面積 1 公頃以上者，應實施環境影響評估。

2. 本府交通局意見(書面)：

- (1)前次審查意見(一)，基地開發衍生停車需求應內化於基地內，非特殊原因不得將周邊公共停車供給納入考量，請重新檢討停車位設置，或提出其它實質配套措施。
- (2)(二)前次審查意見(二)，圖面請縮小比例以呈現面臨道路之配置，並確實標示車道寬度、車道出入口與鄰近路口距離以及檢討進出最大型車輛轉彎軌跡。
- (3)(三)前次審查意見(五)，因應消費型態改變，請設計單位考量實務需求將臨停空間留設於平面層。

3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積移轉申請案件管理系統，業經本府 111 年 7 月 26 日新北府城開字第 1111207966 號函容積移轉書面審查，可移入容積為基準容積之 40%〔987.92 平方公尺，(接受基地連接道路寬度 15 公尺/(臨路條件 15%+接受基地內部條件 15%)*1.3+接受基地外部環境改善項目 1%)〕，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積 40%之上限(987.92 平方公尺，屬整體開發地區，非屬山坡地範圍)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

4. 本案申請屋脊裝飾物請依「新北市都市設計審議原則」，其高度以不超過 6 公尺為原則設置，請檢附結構技師耐候、耐震、耐風等結構計算及簽證應依建築技術規則檢討 1/3 以上透空遮牆及 2/3 以上透空立體構架設置，並依建管規定檢討，原則同意。

5. 人行空間及步道系統：

- (1)基地兩側尚未開發，開發後高程須與鄰地順平無高差，並請於圖面標示基地內外高程(含絕對高程)。
- (2)請依新北市都市設計審議原則第 3 點第 1 項第 1 款第 6 目檢討排風口設置位置，避免造成風擊現象。
- (3)請依「新北市都市設計審議原則」規定，車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，應為防滑材質，其色系應與人行空間之鋪面形式整體設計，順平且高程齊平。請標示

車道寬度及斜率，以符規定。

6. 景觀計畫：

- (1)因自行車動線與車道動線平行，為確保人行及車行安全，請於緩衝空間與開放空間範圍間適當區隔。
- (2)沿地界線規劃喬木，其樹穴寬度與覆土深度需達 1.5 公尺，倘遇地下結構物請降板規劃以符規定，並與鄰地順平連接。
- (3)店舖前方空間，請增設植栽槽，並以複層式綠化方式規劃，配合周邊鄰地之植栽樹種整體規劃。
- (4)基地東側(建築物右側)植栽區請增設景觀高燈，以維護夜間人行安全。
- (5)本案於一樓設置陽台、各層陽台設置格柵、樑外設置雨遮等，逕依建管規定檢討辦理。

7. 報告書部分：

- (1)部分法規檢討內容引用法條、檢討內容有誤，請修正，另有關綠化、綠覆率、屋頂綠化、停車空間檢討等請以計算式說明。
- (2)請檢附新北市都市設計審議原則附圖及附表。
- (3)本案兩側臨路，報告書內各向立面圖請以方位標示。
- (4)法規檢討內容文字過小、面積計算表格式有誤，請依範本製作。
- (5)車道破口圓弧請以內徑 1.5 公尺設計，圖說繪製有誤請修改。

8. 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。

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

10. 相關單位意見請酌參。

11. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

12. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審

	議作業要點」於 112 年 1 月 6 日前辦理核備事宜。 (三)本案設計單位於 112 年 1 月 4 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 112 年 3 月 29 日新北府城設字第 1111981202 函先行同意核備在案。 八、以上提請 112 年 4 月 14 日本市 112 年度第 3 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	臺北翡翠水庫管理局新店區直潭段屈尺小段 518-2 地號等 6 筆土地駐警隊備勤室增建工程	案號	報告案 第十案
說明	一、申請位置：新店區直潭段屈尺小段 518-2、518-3、518-4、518-5、521-29、521-40 地號等 6 筆土地。 二、設計單位：亞源建築師事務所 建築師：莊子鉉 三、申請單位：臺北翡翠水庫管理局 局 長：謝政道 四、土地使用分區：水庫用地(建蔽率及容積率未予規定) 五、設計概要： (一)設計內容：地上 1 層，鋼構，1 戶。 (二)建築基地面積：63,250 平方公尺。 設計建築面積：182.01 平方公尺(全區：18,724 平方公尺)。 設計建蔽率：23.3%(全區)。 (三)總樓地板面積：182.01 平方公尺(全區：4,362.66 平方公尺)。 設計容積面積：182.01 平方公尺(全區：7,075.99 平方公尺)。 設計容積率：36.76%(全區)。 (四)新建建築各層用途如下： 地上一層：備勤室。 (五)停車空間：全區應設汽車 88 輛，實設 99 輛(自設 11 輛)。 全區應設機車 8 輛，實設 8 輛。 備勤室：應設汽車 0 輛，實設 0 輛。 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： 依據「變更臺北水源特定區計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」書，第 9 點：「除依施行細則第 45 條規定外，申請基地面積大於 1,000 平方公尺且總樓地板面積大於 2,000 平方公尺之開發申請案，應先經都設會審議通過。」，申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過：		

(一)本案設計單位於111年9月8日函送都審報告書到府。錄案提請111年9月29日專案小組審議，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

1.經濟部水利署經濟部水利署臺北水源特定區管理局意見(書面)：

(1)P1-4 土地使用分區：本案主要是水庫用地，但部分夾雜「部分保安保護區部分道路用地」之情況，應一併敘明。

NO.	地段地號	土地使用分區	備註
1	518-2	水庫用地	
2	518-3	水庫用地	
3	518-4	部分水庫用地部分道路用地	
4	518-5	水庫用地	
5	521-29	部分水庫用地部分保安保護區部分道路用地	
6	521-40	部分水庫用地部分道路用地	

(2)P1-7 建造執照申請書：

A. 本案已核發建築線指定。

B. 基地面積應扣除平均坡度超過30%之範圍。

(3)P2-25 土管要點檢討：

A. 第10點喬木尚須檢討數量。

B. 第13點除檢討污水之外，應檢討原始地形平均坡度超過30%，不得計入法定空地。

(4)P3-1 申請放寬事項：

A. 第2點提及土地使用管制要點第23條規定，惟土地使用分區管制要點僅15條，故本點所述法規為何，請釐清？

B. 行政園區建築物配置圖，請套繪全區各棟建築物最新竣工圖面（備勤宿舍第二行政大樓，非106年竣工建築物樣態）。

(5)P3-3 平均坡度檢討：

A. 左上角圖例「藍色方塊：4~5級坡：可計入法定空地，

不可開發配置建築物」，為錯誤標示。本轄區範圍按土管要點第 13 點規定，平均坡度超過 30%（3 級坡）不得計入法定空地。

B. 基地範圍為 6 筆地號土地，故基地應檢討 6 筆地號範圍之平均坡度（坵塊圖），不可僅檢討 518-2 地號等 1 筆土地範圍。

(6)P4-1 區域發展：臺北翡翠水庫管理局之辦公區域，主要位於新北市新店區及石碇區，翡翠水庫蓄水範圍，方為石碇區及坪林區。

(7)P4-6 都市計畫圖：本案土地使用分區主要是水庫用地，但部分夾雜「部分保安保護區部分道路用地」之情況，應一併敘明。

(8)P5-1 面積計算表：

A. 基地面積為：謄本面積扣除平均坡度超過 30%之土地範圍。

B. 建蔽率、容積率等檢討，均應依上述基地面積為基準，作為計算。

C. 駐警隊該幢面積，建議以原有樓地板面積+增建面積=合計面積，之方式另加註敘明。

(9)P5-2：開發條件 3. 計畫使用範圍約 1,650 平方公尺，與前一頁計畫使用面積 1,239.76 m²，二者不一致。

(10)P5-4：

A. 請釐清新增設屋頂範圍(P5-4 與 P7-2 不相符)。

B. 現況自設屋頂防漏雨棚應納入本次建造執照申請案。

(11)P5-5：建議於此頁面前，先增加配置圖檢討，配置圖檢討時請將坵塊圖網格套疊，標明超過三級坡之坵塊範圍，用以確認建築物均未坐落於超過三級坡之區域。

(12)P5-5 車行及人行動線：

A. 按建築技術規則建築設計施工編第 263 條，建築基地應自建築線或基地內通路邊退縮設置人行步道，其退縮距離不得小於一點五公尺。

B. 本案如涉及「新北市政府辦理山坡地建築審查要點」第四點規定，山坡地建築基地符合以下條件之一者，

得免退縮設置人行步道等放寬規定，應於報告書中一併說明。(要點第四點(二) 建築基地與指定建築線之道路上、下邊坡高差達一點五公尺以上，且擋土牆已施築完成、要點第四點(三) 原有合法建築物之增建、修建，無涉及整地。))。

(13)P6-1 景觀配置圖：平均坡度超過 30% (3 級坡) 不得計入法定空地，綠化面積檢討時，應扣除。

(14)P6-5 綠化檢討：依土地使用分區管制規則第 20

條：……，惟土地使用分區管制要點僅 15 條，故本點所述法規為何，請釐清？

(15)P6-8：本案透水保水應依「新北市透水保水自治條例」檢討。(請敘明簡易水土保持申報書業經核定在案，依相關規定免設置透水保水設施之由。)

2. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，經本局至經濟部水利署之水庫集水區暨自來水水質水量保護區查詢系統查詢旨揭地號土地位於新店區青潭自來水水質水量保護區、青潭堰水庫集水區內之粗坑壩水庫集水區範圍。據所附資料載：基地位於本市新店區直潭段屈尺小段 518-2、518-3、518-4、518-5、521-29、521-40 地號等 6 筆土地，基地面積 63,250 平方公尺(謄本面積)，興建 1 幢 1 棟地上 1 層地下 0 層共 1 戶之辦公室，建築物高度 3.4 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 26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

3. 本府交通局意見(書面)：無意見

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：前開地號土地係屬臺北水源特定區之水庫用地，依據新北市都市計畫容積移轉許可審查要點第 3 點規定(略以)：「下列各款土地不得為接受基地：…經公告水質水量保護區管制範圍內之區域…」，故旨揭地號土地不得申請都市計畫容積移轉。

5. 建築計畫：

(1)考量本案位於水庫用地，四周綠地環繞，請說明既有建築物使用色系、外牆材質，及本案建物外牆規劃色系、

材質，與環境融合規劃，並依「全市輕量型鋼結構建築物(鐵皮屋)審議注意事項」逐條檢討。

(2)本案位於新店溪上游，請依「新北市都市設計審議原則」第6點第1項第3款檢討水岸建築量體配置原則。

(3)本案係屬增建工程，請檢討全區及本次增建範圍之建蔽率、容積率、停車空間、綠化、綠覆率，屋頂綠化等項目。

(4)本案位於山坡地範圍，依土地使用分區管制要點第13點第1項第5款(略以)：「本地區原始地形平均坡度超過30%之土地，不得建築使用，並不計入法定空地。」，請分別說明全區、本次增建範圍之坡度分析說明。

(5)請依「新北市都市設計審議原則」第7點規劃設置資源回收、垃圾暫存、操作空間及運送動線。

6. 專章檢討：本案依「都市計畫法新北市施行細則」第44條及「新北市都市設計審議原則」第7項第3款規定因建築構造或用途特殊，無法設置屋頂綠化、綠能設施或設備者，申請採喬木加倍方式設置作為設置屋頂綠化替代方案部分，本次提案建築物規劃鋼構斜屋頂，原則同意。惟綠覆率應達100%，請補充計算式及圖說。屋頂顏色請配合既有建築物色系規劃設置。

7. 有關山坡地水土保持部分檢討，請依程序檢送主管機關審查。

8. 交通及運輸計畫：

(1)請明確標示園區內各類車輛行進動線及停車空間位置，並說明人行動線，以避免人車交織。

(2)有關本案涉及公有建築物停車位加倍設置部分請依規定檢討符合。

(3)請依「新北市都市設計審議原則」第4點檢討全區應設自行車位數，並請於圖面繪製。

9. 景觀計畫：

(1)本案沿用既有植栽數量及面積，請依規定計算全區及本案增建範圍之法定綠化及綠覆率，以符合規定。

(2)喬木數量及規格請依「新北市都市設計審議原則」規定

檢討，並請製作表格及圖例說明。

(3)考量夜間人行及車行安全，請說明既有照明系統及本次增設之照明設備。另請補充三時段模擬圖、套繪既有路燈及園區內道路、排水系統。

(4)請說明鋪面計畫並請檢附圖例。另景觀剖面圖請補充建築物室內外高程、與鄰地關係、植栽、既有及增建建物位置。

10. 報告書部分：

(1)請確認本案申請使用用途，報告書內容不一，確認後調整案件名稱。

(2)提案單內容、法規檢討內容、對應頁數等檢討有誤，請修正，另法規檢討部分，有關綠化、綠覆率、停車空間等檢討請檢附計算式。

(3)水庫用地係屬公共設施用地，報告書內各項檢討請修改。

(4)面積計算表之既有各棟建築物面積、建蔽率、容積率等檢討有誤，請確認各棟面積後修改，且計算表格式有誤，請依範本製作。

(5)報告書請以雙面列印，圖說、文字模糊部分請修正。另立面圖、剖面圖請補充索引圖及輔助說明剖面位置及方向。

(6)報告書內圖說請明確標示既有建築物及本次增建建築物，以確認增建內容及位置。

(7)P3-1、P6-5 綠化及綠覆率檢討法規引用錯誤，請詳實檢討後修正。

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

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

13. 相關單位意見請酌參。

14. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

15. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 111 年 10 月 13 日前辦理續審事宜

(二) 本案經設計單位申請續審展期至 111 年 10 月 27 日，續於 111 年 10 月 27 日函送都審報告書到府，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 經濟部水利署經濟部水利署臺北水源特定區管理局意見(書面)：本案涉及建管法令部分依法審查。

2. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，經本局至經濟部水利署之水庫集水區暨自來水水質水量保護區查詢系統查詢旨揭地號土地位於新店區青潭自來水水質水量保護區、青潭堰水庫集水區內之粗坑壩水庫集水區範圍。據所附資料載：基地位於本市新店區直潭段屈尺小段 518-2、518-3、518-4、518-5、521-29、521-40 地號等 6 筆土地，基地面積 62,350 平方公尺(謄本面積)，興建 1 幢 1 棟地上 1 層地下 0 層共 1 戶之辦公室，建築物高度 3.4 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 26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

3. 本府交通局意見(書面)：交通部分本局原則同意。

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查新店區直潭段屈尺小段 518-2 地號等 6 土地係屬臺北水源特定區之水庫用地。依據新北市都市計畫容積移轉許可審查要點第 3 點規定(略以)：「下列各款土地不得為接受基地：…經公告水質水量保護區管制範圍內之區域…」，故前開第號土地不得申請都市計畫容積移轉。

5. 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。

6. 有關本案設置鋼構斜屋頂無法施作 1/2 綠化，以喬木加倍設置方式處理，於前次會議已原則同意，另考量基地保水及環境優化，請以設計手法加強隔熱及屋頂雨水回收再利用。
7. 有關本案土地使用分區前後不一致部分，請申請人釐清後說明。
8. 建築計畫：
 - (1) 本案位於山坡地範圍，請依土地使用分區管制要點第 13 點檢討，並於圖面標示本次增建位置及既有建築物位置，以確認本次增建位置於平均坡度 30% 以下。
 - (2) 本案位於新店溪上游，請依「新北市都市設計審議原則」第 6 點第 1 項第 3 款第 2 目規定檢討水岸建築量體配置原則，以符規定。
 - (3) 請依「新北市都市設計審議原則」第 7 點規劃設置資源回收、垃圾暫存、操作空間，惟垃圾、臨停車位不得設置於車道上，請移設。
 - (4) 請確認本次基地範圍，報告書內容不一。並請說明計畫使用範圍位置及面積。
 - (5) 請加強既有及新建建築物間屋頂介面之排水系統說明。
 - (6) 考量周邊環境請整體規劃園區內建築物屋頂材質及顏色，目前規劃灰黑色系之屋頂色彩請明確標示於設計圖面。
9. 景觀計畫：
 - (1) 綠化、綠覆率、喬木數量、不可綠化部分計算有誤，請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函辦理，喬木規格請依新北市都市審議原則規定檢討。
 - (2) 請說明鋪面計畫並檢附圖例。另景觀剖面圖請補充建築物室內外高程、與鄰地關係、植栽、既有及增建建物位置。
 - (3) 請明確標示本次增建部分建築物、雨遮及屋頂位置。
 - (4) 交通及運輸計畫：
 - (5) 有關本案涉及公有建築物停車位加倍設置部分，請依建築技術規則檢討計算法定車位。
 - (6) 請依「新北市都市設計審議原則」規定，自行車應設置於地面層室內或地下一層，請依規定設置。

	10. 報告書部分： (1)請檢附111年9月29日專案小組審查會議公文及紀錄，意見回覆請依實際狀況檢討回應。 (2)請檢附建築物面積計算表、建築線指示圖請補充位置圖。 (3)索引圖模糊、非本次增建範圍部分請淡化表示，圖說請標示高程(含GL、絕對高程)請修正。 (4)提案單內容有誤，傢具配置請取消，報告書內圖例顏色相似，影響閱讀，請修正。 (5)報告書各章節請確實依無紙化系統規定之目錄上傳。 11. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則46條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則48條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。 12. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。 13. 相關單位意見請酌參。 14. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 15. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於111年12月2日前辦理核備事宜。 (三)本案經設計單位於111年12月2日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於112年3月30日新北府城設字第1111730139函先行同意核備在案。 八、以上提送112年4月14日112年度第3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	澄果建設鶯歌區鳳鳴段 185-1、186、186-1 地號等 3 筆土地集合住宅新建工程	案號	報告案 第十一案
說明	一、申請位置：鶯歌區鳳鳴段 185-1、186、186-1 地號等 3 筆土地。 二、設計單位：呂文程建築師事務所 建築師：呂文程 三、申請單位：澄果建設有限公司 負責人：葉泰利 四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率 50%，容積率 200%) 五、設計概要： (一) 設計內容：地上 14 層，地下 3 層，鋼筋混凝土造，共 113 戶。 (二) 建築基地面積：2,859.12 平方公尺。 設計建築面積：947.92 平方公尺。 設計建蔽率：33.15%≤50%。 (三) 總樓地板面積：15,586.62 平方公尺。 設計容積面積：8,119.89 平方公尺。 設計容積率：284%(含獎勵容積)≤284% 〔200*(1+2%+40%)〕(允建上限) (四) 大面積開發容積獎勵：114.36 平方公尺(2%) 容積移轉面積：2,287.29 平方公尺(40%) (五) 新建建築各層用途如下： 地下三層：防空避難室兼停車空間。 地下一層至地下二層：停車空間。 地上一層：店鋪、管委會使用空間。 地上一層夾層：店鋪附屬儲藏室。 地上二層至十四層：集合住宅。 屋突一至三層：樓電梯間、水箱、機房。 (六) 停車空間：應設汽車 113 輛，實設 118 輛(自設 5 輛)。 應設機車 113 輛，實設 113 輛。 應設自行車 17 輛，實設 17 輛。 (七) 餘詳報告書。 六、法令依據： 本案依據「變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(市地重劃範圍)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)書土地使用分區管制要點」第 6、7 點及第 10 點規定規定，爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過：		

(一)本案前經本府於112年1月13日新北府城設字第1112211335號駁回在案。

(二)本案設計單位於112年2月7日提送都市設計審議報告書到府，提請112年2月14日專案小組討論，決議為本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1.本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，經本局至經濟部水利署之水庫集水區暨自來水水質水量保護區查詢系統查詢旨揭地號土地非位於自來水水質水量保護區、水庫集水區範圍。據所附資料載：基地位於本市鶯歌區鳳鳴段185-1、186、186-1地號等3筆土地，基地面積2,859.12平方公尺，興建1幢2棟地上14層地下3層共113戶之住宅，建築物高度47.5公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

2.本府交通局意見(書面)：

(1)請補充停車場出入口破口寬度、與鄰近道路(鳳七路)之距離。

(2)考量本案未來將作為店鋪、集合住宅使用，其顧客員工停車、裝卸貨、訪客與臨時停車等需求應確實內部化處理，倘有供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

(3)另因近年網購、外送盛行，將成未來新型態之購物趨勢，請檢討是否有機會在基地一樓平面設置臨時停放區供物流、外送業者臨停避免影響外部交通。

(4)經查本基地鄰近龍三路、鳳七路現況皆設有路邊停車格，惟並未於報告書圖面中顯示，請檢視基地出入口(龍三路)車輛進出軌跡是否衝突或需調整停車格位，如需塗銷路邊停車格位請依相關規定向本局申請。

3.本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：市府111年12月23日新北府城開字第1112453732號函核辦理容積移轉折繳代金完成估價，詳參考附件。

4.專章檢討部分：

(1)建築物高度放寬部分，申請基地面積2,859.12平方公尺大

於 1,500 平方公尺，建築物高度規劃 47.5 公尺為放寬倍數之 1.5 倍，故提供公眾使用之廣場式開放空間 414.7 平方公尺大於規定之 200 平方公尺，原則同意。

- (2)屋脊裝飾物部分，已依「新北市都市設計審議原則」第 6 點及建築技術規則檢討突出屋面之 1/3 以上透空遮牆，2/3 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，原則同意，屋突框架構造物請逕依建管規定檢討辦理。

5. 建築計畫部分：

- (1)陽台外格柵部分，請依「新北市建築物陽臺露臺外緣裝飾性構造物設計原則」規定辦理。
- (2)車道穿越人行空間範圍請與相鄰人行道鋪面型式及高程一致，請補充高程標示及人行道空間車道橫向剖面。
- (3)本案裝飾柱、出入口雨遮及遮陽板、雨遮、陽台及露台外格柵、透空遮陽板、屋頂造型框架、花架、1 層夾層挑空、1 層樓層高度及空調設置位置等事項，請依建管規定檢討辦理。

6. 報告書部分：

- (1)部分法規檢討說明錯誤，請修正。
- (2)全區街廓配置圖請套繪本次規劃圖面，請修正。
- (3)面積計算表之設備空間面積檢討數值錯誤，請修正。

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

9. 相關單位意見請酌參。

10. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

11. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 112 年 3 月 1 日前辦理核備事宜。

(三)本案經設計單位於 112 年 3 月 1 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 112 年 3 月 31 日新北府城設字第 1120218429

	號函先行同意核備在案。 八、以上提請 112 年 4 月 14 日本市 112 年度第 3 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。