

新北市政府 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號11樓
承辦人：蔡翔宇
電話：(02)29603456 分機7250
傳真：(02)29601983
電子信箱：AR9681@ntpc.gov.tw



22001

新北市板橋區中山路一段293-1號6樓

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國111年3月18日
發文字號：新北府城設字第1110471251號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送111年3月11日「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」111年度第4次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府111年3月9日新北府城設字第1110404919號開會通知單續辦。
- 二、依據「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」（下稱作業要點）第5點第1項規定，請申請單位依決議修正後，於111年3月25日內檢附修正報告書送本府辦理續審或核備。相關作業規定請依作業要點辦理。未依規定期限送請都設會審議或本府核備者，將駁回申請，並應重新提出申請。
- 三、倘對於審議結果有異議者，申請單位應於會議紀錄文到起7天內以書面提出說明。

正本：黃主任委員國峰、邱副主任委員信智、簡委員連貴、蘇委員瑛敏、鄭委員晃二、張委員銀河、胥委員直強、吳委員杰穎、崔委員懋森、許委員晉誌、洪委員迪光、江委員彥霆、董委員娟鳴、廖委員國誠、周委員繼祖、高委員文婷、李委員泰陽、汪委員俊男、湯委員潔新、古委員禮淳、林委員秀芬、郭委員俊傑、金委員肇安、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府環境保護局、文化部文化資產局(討論案第1案)、新北市政府文化局(討論案第1案)、新北市政府社會局(討論案第2、3案)、新北市政府都市更新處(討論案第2、3案)、新北市立圖書館(討論案第2、3案)、新北市中和區公所(討論案第2、3案)、行政院農業委員會家畜衛生試驗所(討論案第1案)、張瑪龍陳玉霖聯合建築師事務所(討論案第1案)、板南置業開發股份有限公司(討論案第2、3案)、李祖原聯合建築師事務所(討論案第2、3案)、蕭家福聯合建築師事務所(報告案第1案)、陳朝雄建築師事務所(報告案第2案)、張明輝建築師事務所(報告案第3案)、謝政吉建築師事務所(報告案第4案)、黃士瑋建築

師事務所(報告案第5案)、李浩原建築師事務所(報告案第6案)
副本：社團法人新北市建築師公會、新北市不動產開發商業同業公會、新北市政府
城鄉發展局開發管理科、新北市政府城鄉發展局計畫審議科、新北市政府城
鄉發展局都市計畫科、新北市都市設計及土地使用開發許可審議會、新北
市政府城鄉發展局政風室(均含附件)

市長侯友宜



本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會

111 年度第 4 次大會會議紀錄

一、時間:111 年 3 月 11 日(星期五)上午 9 時整。

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. 新潤建設泰山區新泰段 18 地號 1 筆土地商辦大樓及集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
2. 麗捷建設三重區仁信段 15 地號 1 筆土地店鋪及集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
3. 連淳澄八里區中山段 1504、1505、1507 地號等 3 筆土地店鋪集合住宅新建工程。
4. 兆美生活創新淡水區望高樓段 535、535-1 地號等 2 筆土地地政學院暨集合住宅新建工程(第 2 次變更設計)。
5. 和朔建設中和區興南段 848 地號等 13 筆土地集合住宅新建工程。
6. 大阪開發建設三重區富貴段 685 地號 1 筆土地店鋪、集合住宅新建工程。

(二)討論案:

單位	職稱	簽名處
行政院農業委員會家畜衛生試驗所(討論案第1案)		黃乾勳 劉明中 鍾
張瑪龍陳玉霖聯合建築師事務所(討論案第1案)		張瑪龍 楊慶宇
板南置業開發股份有限公司(討論案第2、3案)		許朝陽 呂球方 FAA
李祖原聯合建築師事務所(討論案第2、3案)		李祖原 劉清輝
蕭家福聯合建築師事務所(報告案第1案)		
陳朝雄建築師事務所(報告案第2案)		
張明輝建築師事務所(報告案第3案)		
謝政吉建築師事務所(報告案第4案)		
黃士璋建築師事務所(報告案第5案)		
李浩原建築師事務所(報告案第6案)		

內政部營建署(第1案)

李裕文 翁新陽

應設機車 33 輛，實設 37 輛(自設 4 輛)。

應設自行車 5 輛，實設 9 輛(自設 4 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 點規定，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)設計單位於 110 年 10 月 26 日檢送都審報告書到府，提請 110 年 12 月 1 日專案小組審議。決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

1. 本府交通局意見(書面): 出入口請檢討 60 度視距分析及檢討進出最大型車輛轉彎軌跡。
2. 本府環境保護局意見(書面): 依據卷附資料載，基地坐落於新北市淡水區紅毛城段 1036、1037、1037-1、1037-2、1037-3、1038、1038-1、1038-2、1038-3、1038-4、1038-5、1039、1040、1041、1041-1、1042、1043、1044、1044-1、1044-2、1044-3、1045-1、1054、1054-1、1055 等地號及新北市淡水區天生段 104、106、204、205、206、1647、1652、1681、1686 等地號，共 34 筆土地，面積合計 54,667.02 平方公尺，場址位屬法定山坡地，非位屬重要濕地、自來水水質水量保護區、國家公園、自然保護區，今擬辦理「行政院農委會家畜衛生試驗所高生物安全檢驗及動物試驗中心與動物疫苗先導工廠新建工程」，且前經目的事業主管機關(行政院農業委員會)表示：「…民國 20 年遷移至淡水現址…於民國 88 年改隸本會，更銜為行政院農業委員會家畜衛生試驗所，持續執行落實動物衛生保健、疫病防治、監測及研究試驗，提供各界動物疾病檢診及疫苗需求，協助各級政府落實動物防疫檢疫工作…」並確認「…該所執行之業務(目的事業)與全區範圍迄今無變更…本案新建工程基地位於環境影響評估法施行(民國 83 年 12 月 30 日)前即已取得目的事業主管機關許可範圍內，確實係為原址原範圍內之舊有建物拆除土地騰空改建，無擴建行為…」，依認定標準第 3 條及第 23 條第 1 項第 3 款規定，無需實施環境影響評估。倘本案基地有其他開發行為或實際用途，仍應重新依上開認定標準憑判。
3. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):
 - (1) 本案建照申請範圍包含機關用地、古蹟保存區、停車場用地、文教區、保護區、綠地用地、遊憩區，有關不同分區及公共設施用地合併建築，請申請單位確認前開申請建築之適法性。
 - (2) 另法規檢討章節說明本案新建建物位置坐落於機關用地，惟 P4-3 文字說明涉及機關用地、遊憩區、綠地用地，請配

合上開意見檢討，說明本案新建建物坐落地號、分區及本案建物之使用是否符合細則及土管規定。

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):查無容積移轉、多目標紀錄。
5. 本府工務局意見：
 - (1) 依據建築線現況圖，區內違建請依本局業務手冊檢討建蔽率及容積率。
 - (2) 4-8、4-10 涉及區內既有建築物面積檢討，仍有部分建築物未完全標示檢討明確，請釐清合法性並完整交代清楚。地界線請再標明，以利檢視並清楚界定區內區外。
 - (3) 無法綠化面積請依城鄉局正面表列不可綠化項目明確列舉及計算，並就合理範圍內計算(例如單車道請就 3.5 公尺寬度範圍計算，雙車道 5.5 公尺範圍寬度計算，不宜直接以區內類似通路面積核算不可綠化面積)，如有窒礙難行之處請依土管規定提專章放寬審議。
 - (4) 7-1-1 全區配置圖請將既有建物刷塗淺藍色，本次新建部分刷塗淺紅色。
 - (5) 平面圖走廊寬度請標示，另走廊門扇開啟後走廊淨寬請檢討仍大於 120 公分不影響通行為原則。
 - (6) 平面圖樓梯請標示方向、階數、寬度，並請注意防火門開啟方向應朝向避難方向開啟。
 - (7) 平面圖請標示檢討步行距離、重複步行距離。
 - (8) 部分剖面圖空間名稱未標示。
 - (9) 請確認居室用途是否須檢討採光通風。
6. 本府文化局文化資產科：
 - (1) 有關本案提送文資主管機關審查部分，因紅毛城屬國定古蹟，請逕向主管機關(文化部文資局)確認。
 - (2) 請釐清基地內是否有 50 年以上建物拆除，如有涉及請依文化資產保存法報請主管機關。
 - (3) 本案涉及 2 處文化遺址，開發單位進行該地段開發中，如有發現文化資產埋藏時，應通知主管機關並停工。
7. 淡水古蹟博物館：本案三棟建築物未臨接古蹟建築物本體。
8. 請補充說明未來整體廠區開發構想及是否涉及分期分區發展計畫說明，避免後續建物增、改建造成停車需求增加及影響古蹟之文化視覺景觀。
9. 本案位於淡水埔頂地區之紅毛城國定古蹟後方，涉及文資部分應將相關圖說提送文資主管機關審查。
10. 法規檢討：經查本案基地部分位於保護區、文教區及綠地用地，請釐清本案使用是否符合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，並補充檢討機關用地可否設置工廠。
11. 請依新北市淡水埔頂地區都市設計暫行審議原則規定檢討下列

事項：

- (1) 有關立面造型及色系部分，請考量維護淡水埔頂區域自紅毛城至小白宮地區之文化視覺景觀，建築物(含屋頂突出物或屋脊裝飾物)之建築物色彩建議以磚紅及白色為其色彩基調，並選用與周邊建物整體規劃之色系，請補充各棟建築物四項立面圖說明建築物外牆材質及色彩計畫。
- (2) 面對淡水河側之建築物立面應以「正立面」為設計原則，並建議採陽台或增加開窗作為本區建築設計特色。
- (3) 考量周邊環境，建築物應形塑古蹟氛圍規劃夜間照明設計。請補充各棟建築物夜間照明三時段檢討。
- (4) 申請開發基地內栽植喬木應考量街區歷史風貌與當地生態環境，優先選擇本地區之原生樹種，請補充植栽選用說明。
- (5) 本案提請免應加強建築物立面綠化及屋頂綠化，以維護由對岸眺望本區之既有視覺景觀及地形特質；另屋頂層以達80%綠化為原則部分，考量本案位於紅毛城後方，為確保古蹟帶之視覺景觀保存，請依新北市淡水埔頂地區都市設計暫行審議原則檢討屋頂綠化，加強建築物規劃並提供地面層綠化配套後，續提專案小組討論。
- (6) 綜上所述，考量本案位於國定古蹟後方，仍請確實依新北市淡水埔頂地區都市設計暫行審議原則規定檢討。

12. 人行空間及步道系統：

- (1) 請補充專章圖說詳細標示法定退縮人行道與計畫道路高程，並運用剖面圖檢討人行步道斜率及高程規畫。
- (2) 人行空間請以順平方式規劃取代階梯、坡道之設置，並配以街道傢俱提供停等休憩等使用功能性。

13. 交通運輸：

- (1) 請補充標示基地周邊公有設施設置位置(公有人行道、行穿線及現有路燈等)。
- (2) 為減緩視覺及交通衝擊，請考量將國定古蹟旁之車道出入口調整為人行步道之可能性，應有利於園區管理並友善周邊古蹟環境。
- (3) 請依新北市都市設計審議原則規定，機車停車位應於地下一層集中設置，人車動線應整體考量，減少交織。
- (4) 請依新北市都市設計審議原則規定檢討自行車停車位數量及自行車停放空間設置位置。
- (5) 考量建築空間使用之需求，請各棟規劃適當之裝卸、訪客臨停、垃圾車暫停車位並配合服務動線規劃。該車位不得計入法定及自設停車數量。

14. 建築規劃：

- (1) 請補充圖面說明建築物高度規劃與國定古蹟及相鄰建築物之關係。

- (2) 考量本案位於國定古蹟後方，請補充由紅毛城觀看本案建築物之視點分析，檢討新建建築物是否衍生景觀衝擊。
- (3) 經查本案建築基地面臨淡水河之第一街廓申請案件，請依新北市都市設計審議原則規定檢討水岸建築量體配置原則。
- (4) 考量新建建築物垃圾暫存使用需求，請依新北市都市設計審議原則規定檢討資源回收、垃圾暫存及操作空間並優先於地下一層設置，並考量可及性、安全性，及清理垃圾之運具所需車道淨寬及淨高。
- (5) A棟設置維修夾層部分請依建管規定計入容積樓地板面積檢討。
- (6) 本案涉及鄰房占用部分請逕依建管規定檢討。

15. 排水計畫及景觀綠化：

- (1) 考量古蹟景觀風貌，請於建築物或退縮人行空間周邊增設植栽綠帶及休憩設施，以利人行休憩並降低建築立面對古蹟環境之衝擊。
- (2) 請依新北市都市設計審議原則規定基地排水設施以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式，以避免降水直接排入地區公共排水溝；另請於基地周邊境界線旁側加設草溝或粗礫石之滲透側溝，以利減緩都市洪峰、增加基地之保水能力。
- (3) 請依新北市都市設計審議原則開放空間規定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，以利雨水入滲。
- (4) 請依新北市都市設計審議原則規定提供民眾洽公或集散之公有建築物不得設置圍牆，其餘公有建築物得以綠籬規劃。請修正 B-B 剖面圖之圍牆規劃。
- (5) 不可綠化面積請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函檢討，車道範圍檢討有誤，戶外運動設施及戶外汗水處理設施需經主管機關認定為供不特定之公眾使用或經目的事業主管機關依法核定之內容，方得適用，請修正。
- (6) 本案透保水計畫請逕依坡審及水保審查結果辦理。

16. 報告書部分：

- (1) 請確實依相關法規條文規定事項檢討。
- (2) 法規附表請完整檢附。
- (3) 消防審查圖面、地籍圖謄本請依標準範本編排。

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

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」於110年12月15日前辦理續審事宜。

(二)設計單位於110年12月29日檢送都審報告書到府，提請111年1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，因涉及「新北市淡水埔頂地區都市設計暫行審議原則」屋頂綠化80%及機車、自行車、垃圾暫存空間設置位置放寬，經作業單位確認後，續提大會討論。

1. 本府交通局意見(書面):經查本案交評業已於110年12月9日新北交規字1102323390號函復意見，故請就本局交通意見部分，修正交評報告書。

2. 本府環境保護局意見(書面):據所附資料載:基地位於本市淡水區紅毛城段1036、1037、1037-2、1038-4、1038-5、1039、1040、1041、1042、1043、1044、1044-1、1045-1、1054等地號及本市淡水區天生段104、106、204、205、206、1647、1652、1681、1686等地號，共23筆土地，基地面積46,850.36平方公尺，場址位屬法定山坡地，非位屬重要濕地、自來水水質水量保護區、國家公園、自然保護區，今擬辦理「行政院農委會家畜衛生試驗所高生物安全檢驗及動物試驗中心與動物疫苗先導工廠新建工程」，且前經目的事業主管機關(行政院農業委員會)表示:「...民國20年遷移至淡水現址...於民國88年改隸本會，更銜為行政院農業委員會家畜衛生試驗所，持續執行落實動物衛生保健、疫病防治、監測及研究試驗，提供各界動物疾病檢診及疫苗需求，協助各級政府落實動物防疫檢疫工作...」並確認「...該所執行之業務(目的事業)與全區範圍迄今無變更...本案新建工程基地位於環境影響評估法施行(民國83年12月30日)前即已取得目的事業主管機關許可範圍內，確實係為原址原範圍內之舊有建物拆除土地騰空改建，無擴建行為...」，依認定標準第3條及第23條第1項第3款規定，無需實施環境影響評估。倘本案基地有其他開發行為或實際用途，仍應重新依上開認定標準憑判。

3. 本府工務局意見(書面):本案於前次意見回復在案，本次無新增意見。

4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):

(1)有關申請範圍紅毛城段1044、1045地號等2筆土地使用分區為「部分綠地部分機關用地」，故本案計算使用強度應扣除前開2筆土地綠地用地之面積。

- (2) 本次新建建築樓地板未達 30,000 平方公尺，惟應與同一宗基地範圍內之既有建築物合併計算，倘達申請基地面積大於 6,000 平方公尺且總樓地板面積大於 30,000 平方公尺，有關都市計畫法新北市施行細則第 46 條規定義務性綠建築及智慧建築部分，仍請貴科依目前通案審議規定及 110 年 6 月 9 日新北城設字第 1101091030 號函(詳附件)辦理。
5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):查旨案無申請容積移轉、多目標使用紀錄。
6. 本府文化局文化資產科：
- (1) 倘旨案範圍有興建完竣逾 50 年之公有建造物及附屬設施群，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建建造物興建完竣逾 50 年者，應請依文化資產保存法第 15 條規定，於處分前函報新北市政府進行文化資產價值評估。
- (2) 本案有涉 2 處學術普查考古遺址，若於施工期間發現文化資產埋藏，應請依《文化資產保存法》第 33、57、77 條規定，營建工程或其他開發行為進行中，發現疑似考古遺址或具古物價值者，應即停止工程或開發行為之進行，並通知新北市政府。除前項措施外，主管機關應即進行調查，並送審議會審議，以採取相關措施，完成審議程序前，開發單位不得復工。
- (3) 無其他新意見。
7. 經查前次專案小組本案基地面積為 54,667.02 平方公尺，汽機車位設置於基地西側，惟本次審議為符合都市計畫法新北市施行細則規定減少基地面積並拆除運動場做汽機車停車場。為避免不定時開發造成國定古蹟旁之開發衝擊，請確認整體廠區開發構想及是否涉及分期分區發展計畫說明，避免後續建物增、改建造成停車需求增加及影響古蹟之文化視覺景觀。
8. 請依「新北市淡水埔頂地區都市設計暫行審議原則」規定檢討下列事項：
- (1) 考量維護淡水埔頂區域自紅毛城至小白宮地區之文化視覺景觀，並本案立面色系應選用與周邊建物整體規劃之色系。本案選用之磚紅色磁磚與紅毛城及前清英國領事官邸立面色系較淺，且金屬板材質與古蹟意象差異過大，故本案建築物(含屋頂突出物或屋脊裝飾物)之色彩仍應以紅毛城及前清英國領事官邸之磚紅及白色為其色彩基調，且立面材質應與古蹟呼應。
- (2) 本案提請「新北市淡水埔頂地區都市設計暫行審議原則」規定屋頂層以達 80%綠化為原則部分，經查本案於屋頂平台設置空調設備空間以致無法屋頂綠化，考量本案位於紅毛城後方，為確保古蹟帶之視覺景觀保存，仍請調整空調設備空間設置位置，以屋頂層全部面積檢討屋頂綠化。

復工。

- (三) 復依同法第 106 條第 1 項第 4 款規定：「營建工程或其他開發行為，違反第 57 條第 2 項、第 77 條規定者…」及同項第 5 款：「發掘考古遺址、列冊考古遺址或疑似考古遺址，違反第 51 條、第 52 條或第 59 條規定。」，有以上情事之一者，處新臺幣 30 萬元以上 200 萬元以下罰鍰。

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

四、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):

(一) 本案土地使用分區為機關用地，其法定開挖率應依都市計畫法新北市施行細則第 50 條檢討。

(二) 依土管規定回歸建築技術規則建築設計施工篇第 59 條，本案請申請單位應依前開規定檢討，非屬免檢討之情事。

(三) 本次新建建築樓地板未達 30,000 平方公尺，惟應與同一宗基地範圍內之既有建築物合併計算，倘達申請基地面積大於 6,000 平方公尺且總樓地板面積大於 30,000 平方公尺，有關都市計畫法新北市施行細則第 46 條規定義務性綠建築及智慧建築部分，請依目前通案審議規定及 110 年 6 月 9 日新北城設字第 1101091030 號函辦理。

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

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，續提專案小組審議確認。

一、本案依「新北市淡水埔頂地區都市設計暫行審議原則」規定屋頂層以達 80%綠化為原則部分，為維護淡水埔頂區域自紅毛城至小白宮地區之文化視覺景觀，有關本區審議原則規定屋頂層以達 80%綠化為原則部分，請取消屋脊裝飾物，並運用設計手法以輕量化形式加強隱入環境之屋頂及垂直綠化。

二、有關水岸建築量體配置原則部分，考量本案位於紅毛城後方，為確保古蹟帶之視覺景觀保存，請依「新北市都市設計審議原則」規定檢討說明，後續並邀集文化部文資局等相關單位與會討論。

三、有關機車及自行車設置位置部分，經設計單位說明本案既有建築物停車位仍有餘裕，故請申請單位依建管程序辦理變更使用執照，檢討機車停車位置，有關自行車停車空間應計入容積樓地板面積檢討。

四、考量本案疫苗工廠應確保機敏性疫苗設施有足夠之安全防護等廠區管理，故有關本案垃圾暫存及操作空間部分，請依「新北市都市設計審議原則」規定各棟檢討資源回收、垃圾暫存及操作空間並優先於地下一層設置，並考量可及性、安全性，及清理垃圾之運具所需淨寬及淨高。

五、本案於各棟旁設置臨時裝卸車位卸貨空間與私設通路動線重疊，請考量廠區交通動線規劃，調整裝卸車位卸貨空間設置位置，避免影響園

決議

區交通。

- 六、有關屋頂層設置格柵及建築技術規則設計施工編第 263 條設置人行步道部分請逕依建管規定檢討。
- 七、請於立面減少裝飾性照明，加強建築物與環境融合。
- 八、本案前經本府環境保護局提供書面意見說明本案因無擴建行為無須實施環境影響評估，惟本案開發採部分拆除及新建部份，是否應依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」辦理環境影響評估，請逕向本府環境保護局確認。

案由	板南置業開發中和區板南段 619、620 地號等 2 筆土地店舖及集合住宅新建工程(A 基地)(第 2 次變更設計)	案號	討論案 第二案
說明	<p>一、申請位置：中和區板南段 619、620 地號等 2 筆土地。</p> <p>二、設計單位：李祖原聯合建築師事務所 建築師：李祖原。</p> <p>三、申請單位：板南置業開發股份有限公司 負責人：董自立。</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(法定建蔽率 50%、法定容積率 288%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 31 層、地下 5 層，鋼骨構造，共 457 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：9,620.48 平方公尺。 設計建築面積：2,817.16 平方公尺。 設計建蔽率：29.28%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：82,789.17 平方公尺。 設計容積面積：43,222.79 平方公尺。 設計容積率：449.28%(含獎勵容積)≤449.28% [288*(1+15.99%+39.99%)](允建上限)。</p> <p>(四)都市更新獎勵面積：4,433.09 平方公尺(15.99%)。 容積移轉獎勵面積：11,082.78 平方公尺(39.99%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下五層：防空避難室兼停車空間。 地下一層至四層：停車空間。 地上一層：店舖、管委會、警衛室、公共停車出入口。 地上二層：飲食店及美容美髮服務業。 地上三層：管委會空間、集合住宅。 地上四至十八層：集合住宅。 地上十九層：中繼機房、集合住宅。 地上二十至三十五層：集合住宅。 屋突一至三層：梯間、機械室、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 646 輛[包含法定公共汽車 125 輛(A 基地 109 輛+B 基地移入 16 輛)]，實設汽車 667 輛(自設 21 輛)。 應設機車 740 輛[包含法定公共機車 219 輛(A 基地 108 輛+B 基地移入 111 輛)]，實設機車 756 輛(自設 16 輛)。 應設自行車 186 輛[包含法定公共自行車 55 輛(A 基地 27 輛+B 基地移入 28 輛)]，實設自行車 201 輛(自設 15 輛)。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及公園兼兒</p>		

童遊戲場用地)(板南段 287-1 地號等 18 筆土地)細部計畫書」土地使用分區管制要點第 8 點規定，本地區應先經都市設計審議委員會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)本案設計單位錄案提請 110 年 8 月 17 日第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議。決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提都更聯審專案小組審議。

1. 有關本次變更設計大幅度調整原核准之內容，相關都市計畫規定及都市設計審議事項(如開放空間位置及面積、公益設施空間配置、公共車位之自明性及開放性等)均劣於原核備內容，與歷次會議決議相違背，請以不低於原核准空間品質內容重新規劃；另報告書變更範圍及內容未確實框選，及部分變更圖面未以左、右對照方式呈現，請依都審報告書格式製作且變更內容不得與歷次會議決議抵觸。

2. 法規檢討：

(1)法令適用日：

A. 有關本案都更報核日為 102 年 9 月 6 日，惟相關法規檢討均以不同之法規適用日檢討，因本案屬都市更新案件，請釐清各法令之適用日，並依其法令適用日檢討相關法規條文，請修正。

B. 本次調整容積樓地板面積 A 基地增加 1,661.73 平方公尺、容積率增加 17.27%；B 基地增加 1,429.02 平方公尺、容積率增加 17.28%，涉及法令適用日請併前開意見修正。

(2)有關容積獎勵部分 A 基地原規劃容積移轉 40%、都市更新獎勵 16%；B 基地原規劃容積移轉 40%、都市更新獎勵 29.34%，本次擬申請 A 及 B 基地新增綠建築獎勵(銀級 6%)，依本次新增檢討「都市計畫法新北市施行細則」第 46 條，應義務取得銀級綠建築與本次申請獎勵重複，請併前開意見釐清並修正。

3. 容積移轉環境友善方案：

(1)有關本次調整基地中間私設通路寬度，原核備為 16 公尺(4 公尺人行及綠帶+8 公尺車道+4 公尺人行及綠帶)，本次變更為 12 公尺(2 公尺人行+8 公尺車道+2 公尺人行)，其無綠帶留設且私設通路兩側留設不一致及部分人行道縮減，使其動線及步道均小於原核准，請以不低於原核准人行步道及綠帶寬度留設，不同意變更請修正。

(2)請依歷次會議決議及「擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及公園兼兒童遊樂場用地)(板南段 287-1 地號等 18 筆土地)細部計畫書」規定內容留設廣場空間，本次調整友善開放空間範圍使 B 基地西南側廣場無法串連至中央私設通路，及

東側 A 基地街角廣場變小、中央私設通路兩旁街角廣場設置內聚式階梯木平台，使其廣場無開放性及動線無法串連，不具友善性，請依歷次會議決議提供友善方案或調降容積，請修正。

- (3) 本次調整建築量體配置，沿板南路 20 公尺前友善開放空間深度大小不一及本次朝板南路新增住宅門廳出入口，其友善開放空間請扣除住宅出入口及等寬設置開放空間，請修正。
- (4) 本次於 A 及 B 基地變更高層緩衝空間位置，於容積移轉友善開放空間內不得設置高層緩衝空間，請修正。
- (5) 有關友善方案原於 B 基地之公益設施內，額外擴大捐贈圖書館室內面積 550.06 平方公尺及額外捐贈擴大面積之 15 年管理維護基金新臺幣 1,595 萬元整，本次刪除此部分，經實施者及設計單位會議上說明，將補足圖書館室內面積及額外捐贈擴大面積之 15 年管理維護基金資料，請修正並依原核准內容設置。

4. 申請都市更新公益設施獎勵部分：

- (1) 有關 B 基地公益設施樓層原核准地上 1 至 4 層，本次變更為地上 1 至 3 層，於地上 1 層設置活動中心、地上 2 層設置圖書館及公共托育、地上 3 層設置圖書館，其圖書館及公共托育空間皆變小且因空間規劃較不完整須以走道連通使用動線不佳，請依原核准面積範圍設置，另捐贈各樓層公益空間面積請補充標示，並於下次會議前與接管單位先行確認規劃內容。
- (2) 有關於地上 2 層規劃店鋪，依「都市計畫法新北市施行細則」規定住宅區使用，店鋪不得於地上 2 層設置，請修正，另考量後續樓層捐贈及過戶，公益設施請以整層樓層規劃。
- (3) 公益空間原規劃地上 2 層設置公共托育、地上 3 層至 4 層為圖書館，採以各樓層分別設置公益空間，本次調整地上 2 層共用門廳（圖書館及公托共用）、廁所部分，後續請依接管單位需求留設。
- (4) 住宅戶之梯廳及走道空間、陽台空間及挑空不得計入申請公益設施獎勵部分，其計算獎勵範圍之公益空間色塊請修正，另陽台空間及挑空請酌刪，並請依後續接管單位需求合理規劃及留設，請修正。
- (5) 有關公益空間應採以獨立動線留設，其住宅戶之梯廳請加以考量後續維管單位動線管控，請調整住宅戶梯廳之開口，另有關公益空間與公共設施停車空間共用門廳、梯廳及地下 1 層停車場，後續管理維護請於規約載明。
- (6) 本次公益設施停車位由 B 區地下 2 層改至地下 1 層與公共停車區共用停車場區域及車道，車道進出口改由 A 區車道進出，其動線及公益設施停車位設置位置部分，請先行與接管單位確認，續提討論。

5. 交通運輸部分：

(1)公共停車位：

- A. 有關公共停車位檢討有誤，請以「新北市都市設計審議原則」檢討及以實設車位數檢討 20%公共停車位，請修正，另公共機車位比照汽車位留設。
- B. 公共停車人行動線之出入口門廳，原核備規劃 3 處人行出入口且其中 A 區 1 處原核備係設置於車道旁以增加獨立性及自明性，本次變更為 2 處人行出入口，其 A 區改至鄰靠建築物南側設於店舖及防災中心旁，其出入動線及門廳空間大小，請以不低於原核准設置，請修正。
- C. 地下 1 層公共停車區之出入口門廳應獨立設置，本次調整住宅戶之梯廳空間皆留設開口至地下 1 層，請依原核准設置並獨立區分住宅及公共使用，請修正；另垃圾儲藏空間亦請依原核准分層留設空間。

(2)公益設施停車位：原核准共 34 輛停車位，本次變更調整公益車位為 31 輛，圖書館停車位減少 3 輛，請以不低於原核准設置，請修正，並先與接管單位確認規劃內容，續提討論。

(3)交通停車：

- A. 車道破口寬度部分，A 基地原規劃 2 處各 8 公尺車道出入口，並於 2 處車道間設置公共門廳動線及綠帶，以區別公共停車及住戶停車動線，本次調整為 1 處寬 16 公尺車道出入口，並取消車道間設施及綠帶，使其車道破口擴大及人行動線穿越車道動線變長，請依原核准設置，以區分公私使用動線。
- B. 車道出入口前緩衝空間應至人行步道後留設完整 6 公尺緩衝空間，本次調整緩衝空間不符規定，請修正。
- C. 有關地下 1 及 2 層機車坡道其進出口位置，車道須 90 度轉彎至停車空間，請考量進出安全性及動線順暢性，請修正車道位置並加以警示，另請補充檢討迴轉半徑及車行軌跡線。
- D. 地下 1 層公共停車空間，考量後續整層捐贈使用及住宅出入動線分離，於地下 1 層設置住宅區裝卸停車位及垃圾車位請改移至地下 2 層留設，並於管理規約載明不得計入法定車位及違規使用。
- E. 有關無障礙車位原核准於地下 2 層設置 6 輛，本次變更分散於地下 2 層至地下 5 層，請考量無障礙動線使用及鄰近避難層使用，請依原核准設於地下 2 層並集中留設及鄰靠垂直動線，請修正。
- F. 自行車停車位請依「新北市都市設計審議原則」規定，以單層停放設置，本案規劃上下層不符規定，請修正。

(4)依「新北市都市設計審議原則」第 4 點規定，車道出入口截角半徑應小於 1.5 公尺，於立言街車道截角請依規定設置。

6. 人行空間及步道系統：

- (1) B 基地於車道旁原規劃 2.5 公尺人行步道串聯至 12 公尺私設通路，以符合都市計畫規定串聯廣場及私設通路，本次調整車道、廣場位置及取消人行步道不符都市計畫規定，請依都市計畫基地退縮示意圖規定內容設置，請修正。
- (2) 承上，有關本次變更圍牆位置並圍塑 A、B 區西南側內院空間，已造成開放空間阻隔不具連通功能，請依前開都市計畫規定留設路徑串聯廣場及開放空間，請修正。另請補充標示圍牆圖例及設置長度，圍牆單元面積檢討有誤，應包含牆基計算請修正。
- (3) 依「土地使用分區管制要點」第 5 點規定，建築及公共設施用地應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，其退縮範圍開放空間請淨空設計，本案於退縮設置排風設施請修正，另請補充排風方向，並依「新北市都市設計審議原則」第 3 點規定，排風方向不得面對人行空間，請修正。
- (4) 有關退縮範圍內人行步道原核准 2.5 公尺人行步道，本次變更調整為 1.3 及 2.1 公尺，皆縮小人行步道寬度，請以不低於原核准規劃留設，請修正。
- (5) 本案於 A 基地東南側街角旁設置 YouBike 位置，請檢核設置數量，另請沿地界線外圍留設 1.5 公尺綠帶，以延續立言街綠帶設置，請修正。
- (6) 本案申請都更獎勵消防救災空間，本次調整消防雲梯車救災空間(8x20 公尺)，使其於人行步道系統及綠帶破口增加，請內化處理消防空間，並整合基地綠帶空間整體規劃設計，請修正或取消獎勵。

7. 專章內容：

- (1) 依「新北市都市設計審議原則」規定，屋脊裝飾物高度以不超過 6 公尺並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，於專章補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並應依建築技術規則檢討 1/3 以上透空遮牆及 2/3 以上透空立體構架設置，惟本案檢討有誤請於屋頂版檢討透空遮牆，請修正。
- (2) 申請放寬事項：
 - A. 外牆裝飾柱及樹立招牌廣告物，請逕依建管規定檢討，請刪除。
 - B. 樓層高度放寬部分：
 - (a) 有關申請地上 2 層至 4 層樓層高度放寬部分，其 A 區地上 2 層為店舖、地上 3 層為管委會空間，B 區地上 4 層管委會空間，其管委會及店舖非特殊使用用途，請依建管規定檢討。
 - (b) 另 B 區地上 2 層至 3 層為公益空間(圖書館及公托)，公益空間申請樓層高度放寬部分請先行與後續接管單位確認其需求，續提討論。

8. 景觀計畫：

- (1)依「新北市都市設計審議原則」第3點規定，人行空間不得設置招牌廣告物及豎立招牌，請刪除。
 - (2)於北側與公園交界處，退縮6公尺人行步道範圍內，本次變更新增圓形地景及立地式招牌，請依原核准設置廣場空間，其地景及招牌請刪除。
 - (3)景觀剖面圖請補充標示欄杆高度、地下室淨高，另人行步道寬度請以不低於原核准設置。
 - (4)有關景觀剖面設置花台、土丘等景觀規劃，請取消花台以利雨水入滲，及降板處理以提供友善開放空間。
 - (5)景觀綠化：
 - A.有關景觀植栽喬木 A 基地地面層原規劃 176 株、綠化面積 2,723.65 平方公尺，本次變更為 137 株(減少 39 株)、綠化面積 1,986.81 平方公尺(減少 736.84 平方公尺)；B 基地原規劃 161 株、綠化面積 2,494.81 平方公尺，本次變更為 130 株(減少 31 株)、綠化面積 1,861.08 平方公尺(減少 633.73 平方公尺)，本次調整皆減少喬木數量及綠化面積，請以不低於原核准規劃，請修正。
 - B.不可綠化面積範圍請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函規定檢討。
 - C.本案於 A 區地上 4、5 層及 B 區地上 5、6 層設置露臺，請依「新北市都市設計審議原則」規定，於屋頂及露臺加以綠化，請修正。另屋頂及露臺綠化灌木覆土深度須大於 60 公分、喬木覆土深度大於 150 公分，請修正。
 - (6)景觀照明計畫部分，景觀高燈原規劃 A 區 37 座、B 區 28 座，本次變更為 A 區 17 座、B 區 15 座，景觀高燈請以不低於原核准並沿人行步道設置，另請依「新北市都市設計審議原則」規定，以設置高燈為主不得設置投射燈，人行步道空間之投射燈，請修正。
 - (7)有關景觀鋪面於退縮 6 公尺人行步道範圍內，規劃木紋磚、止滑地磚，其鋪面材質、色系不一致，請修正。
 - (8)請於沿立言街人行步道側加以留設街道家具，請修正。
9. 公共開放空間管理維護基金計算檢討有誤，請依「新北市公共開放空間管理為務基金計算管理運用要點」檢討，並請詳實簽章確認。
10. 報告書部分：
- (1)報告書格式混亂未依格式製作，請依都審報告書範本製作，其變更前、後請以左右對照，未變更部分免檢附。
 - (2)有關本次變更內容請確實框選變更範圍，而非以全框選方式。
 - (3)本案報告書圖面比例多處錯誤，且多處標示不符及平、立面不

一致，請確實標示並修正。

(4)法規檢討之條文請補充附圖、表。

(5)地下層平面圖停車位數量與色塊標記數量不一致，請釐清並修正，另地下5層車道坡度繪製有誤，請修正。

(6)消防救災計畫及公寓大廈管理規約，請依都審報告書範本製作並以1至2頁呈現，其餘部分請酌刪。

(7)植栽標準圖等非都審報告書規定內容，請刪除。

(8)提案單請補充都審報告書辦理經過及原核備等日期。

(9)有關喬木羅漢松其綠覆面積有誤，請修正。

(10)報告書圖面模糊不清，請檢附清晰之原核准圖說。

(11)本次新增都更獎勵綠建築銀級，請補充並納入專章檢討。

(12)建築平面及配置部分，請詳細標明各尺寸及空間面積。

11. 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。

12. 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。

13. 本次變更部分請建築師確實檢討，不得與歷次會議決議牴觸。

(二)本案設計單位錄案提請110年12月29日第2次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議。決議如下：本案依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，因本案達大會規模，經作業單位確認後，續提大會審議。

1. 法規檢討：

(1)有關本案都市計畫與建管法系以不同之法令適用日檢討，惟法令不得分割適用，請修正並與本府都市更新處釐清確認。另本次變更設計取消高層緩衝空間不符建管規定，請依法令適用日檢討相關法令規定，請修正。

(2)本案依「擬定中和都市計畫（部分乙種工業區為住宅區及公園兼兒童遊樂場用地）（板南段287-1地號等18筆土地）細部計畫書」規定內容留設廣場空間並依下列意見修正：

A. B基地西側廣場目前規劃植草磚，請依原核准留設等寬之硬鋪面並取消植草磚，以利通行使用。

B. 西側臨公園步道請依原核准自地界線側留設硬鋪面，並避免綠帶區隔阻礙通行及鄰地之串聯，請修正。

C. B基地車道旁人行步道為配合都市計畫規定留設廣場串連公園及A基地供通行使用，請將車道破口縮減至8公尺，以加大人行步道空間，並利於通行及停留使用。

(3)請依「都市計畫法台灣省施行細則」規定檢討住宅區各層之使用項目。

2. 容積移轉環境友善方案：

- (1)有關容積移轉環境友善開放空間，原核准沿街留設等寬開放空間，本次變更後沿 20 公尺板南路側留設友善開放空間深度大小不一及新增住宅門廳出入口，其友善開放空間範圍請扣除住宅出入口並留設最小邊長 6 公尺以上完整開放空間，請修正。
- (2)容積移轉環境友善開放空間其上方應淨空設計，惟本次量體結構柱、雨遮與開放空間範圍重疊，請修正。
- (3)本次變更於都市計畫道路(板南路)及依都市計畫規定基地內設置供公眾通行之通路轉角處，新增留設環境友善開放空間，為加強地面層商業活動可及性，請於開放空間增加硬鋪面，以利駐足停留使用。
- (4)變更後友善方案之面積及開放性、完整性不得低於原核准。

3. 申請都市更新公益設施獎勵部分：

- (1)本次變更公益設施停車位由 B 區地下 2 層改至地下 1 層與公共停車區共用停車場區域及車道，車道進出口改由 A 區車道進出，依前次會議決議社會局意見從 A 區進出行駛動線過長，本次會上接管單位表示無意見，惟請加強公益設施停車動線標示及引導系統並於動線系統補充說明。
- (2)公益停車位請整併集中留設，活動中心機車停車位目前規劃過於分散，請修正。
- (3)公益空間原規劃地上 2 層設置公共托育、地上 3 層至 4 層為圖書館，變更為地上 2 層及 3 層，公益空間變更後配置經會上接管單位表示使用面積不低於原核准無意見，惟計算獎勵範圍錯誤，住宅戶之梯廳及走道空間、陽台空間及挑空不得計入申請公益設施獎勵面積，請修正。
- (4)捐贈公益設施平面規劃不完整，並留設過長走道空間難以使用，請合理規劃空間用途並取消圖書館於公共梯廳側無通行效益走道空間。

4. 交通運輸部分：

(1)公共停車位：

- A. 有關 20%公共停車位請依「土地使用分區管制要點」規定，計算未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之 0.2 倍檢討並依前次會議決議以實設檢討，請修正，另依前次會議本府城鄉發展局計畫審議科意見，請於建造執照核准前簽定協議書。
- B. 公共停車人行動線之出入口門廳，原核准為考量獨立性及自明性 A 區出入口設置於車道旁，本次變更將出入口移設至鄰靠建築物南側設於店鋪及防災中心側，為考量公共停車出入口門廳之自明性，請於門廳周邊增加硬鋪面並將出入口朝向道路側，以提升出入口自明性及可及性。

(2)交通停車：

A. A 基地車道破口寬度部分目前供公眾及住宅使用部分調整為各 8 公尺車道出入口，住宅汽車出入口採單進單出並於車道中留設結構柱，易造成出入動線死角，考量進出安全性及順暢性，請依原核准留設並整合住宅車道空間；另為考量車行動線進出及人行安全性，請加設警示設施。

B. A 基地機車車道出入口請至人行步道空間後留設 6 公尺緩衝空間，並加強與汽車車道之安全區劃處理。

C. 地下 2 層垃圾車位請考量垃圾儲藏室動線位置留設停車位。另地下 1 層公共停車空間及公益空間請補充檢討垃圾儲藏室及垃圾臨停車位。

D. 自行車停車位請依「新北市都市設計審議原則」規定，以單層停放設置，於 A 基地地下層仍標示上下層不符規定，請以平面方式規劃。

(3)面積計算表汽車停車位請依「新北市都市設計審議原則」規定小坪數單元開發以每一單元附設 0.8 車位為原則，惟目前檢討以 0.66 車位計算，請修正。

(4)本次變更於 A 基地東南側街角旁設置 YouBike 位置，考量周邊捷運設施及租借站位不得於容積移轉友善開放空間位置重疊，建請洽交通主管機關確認將 YouBike 位置移設至 B 基地之可行性，以利延續立言街沿街綠帶規劃。

5. 人行空間及步道系統：

(1)街角廣場請考量行穿線位置及道路尺度規劃大小合理廣場空間。

(2)有關本次變更圍牆位置及高度為 180 公分，請依「新北市都市設計審議原則」規定高度不得高於 120 公分，請修正。另圍牆單元面積檢討有誤，應包含牆基計算請修正。

6. 專章內容：

(1)屋脊裝飾物檢討請依「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，惟本案透空遮牆檢討有誤請至屋頂版起算，請修正。

(2)申請放寬事項：

A. 外牆裝飾柱及樹立招牌廣告物，請逕依建管規定檢討，請刪除封面申請事項及內容。

B. 有關樓層高度放寬部分 A 基地申請放寬地上 2 至 3 層為 4.8、5.2 公尺，B 基地申請放寬地上 2 至 4 層為 4.2、5.2 公尺，其管委會、公益空間(圖書館及公共托育)非「非住宅建築物樓層高度與夾層或挑空設計施工及管理要點」檢討適用之類組，另其餘空間樓層高度請依建管規定辦理。

(3)本次變更設計 A 及 B 基地新增都市更新綠建築獎勵(銀級 6%)，請補充專章檢討及綠建築計算總表。

7. 景觀計畫：

- (1) 為考量人行空間無障礙使用，於人行步道車道出入口處，請延續人行鋪面規劃及高程順平處理。
- (2) 剖面B地下淨高請補充標示，另廣場鋪面下方結構物請釐清，並加以透水覆土處理。
- (3) 不可綠化面積範圍檢討有誤，A基地西側人行步道及B基地於南側扣除人行步道部分不符規定請修正，並依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函規定檢討。另部分不可綠化面積與建築面積重疊，請修正。
- (4) 喬木依「新北市都市設計審議原則」規定應以15至20公分樹徑規劃，本次變更不符規定，請修正。
- (5) 沿街植栽綠帶請套繪鄰地公園並加以延續規劃，以串聯公園沿街開放空間。
- (6) 街道家具請與景觀植栽整合，並配合於樹蔭處設置街道家具。

8. 報告書部分：

- (1) 報告書圖面模糊不清，請檢附清晰之原核准圖說。
 - (2) 地下層平面圖停車位數量與色塊標記數量不一致，請釐清並修正，另地下5層車道坡度繪製有誤，請修正。
 - (3) 消防救災計畫及公寓大廈管理規約，請依都審報告書範本製作並以1至2頁呈現，其餘部分請酌刪。
 - (4) 本次新增都更獎勵綠建築銀級，請補充綠建築評估總表並納入專章檢討。
 - (5) 建築平面及配置部分，請詳細標明各尺寸及空間面積。
 - (6) 管委會空間家具配置部分請刪除。
 - (7) 景觀剖面圖人行步道寬度與平面規劃不一致，請修正。
 - (8) 請依原核准報告書於附件補充開放空間範圍圖說。
 - (9) 面積計算表與變更差異表容積樓地板面積及內容不一致，請修正。
 - (10) 平面圖空間名稱與剖面圖標示不一致，請修正。
9. 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。
10. 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。
11. 本次變更部分請建築師確實檢討，不得與歷次會議決議牴觸。

(三) 本案設計單位於111年2月25日提送都審報告書。

八、以上提請111年3月11日本市111年度第4次大會討論。

提請
確認
及討

一、 本案依「新北市都市設計審議及土地使用開發許可審議作業要點」第3點第一項第一款第一目規定，基地面積大於6,000平方公尺且總樓地板面積大於30,000平方公尺者，應由都設會專案小組審議後，提都設

<p>論事項</p>	<p>會大會審議。</p> <p>二、提請大會討論事項：</p> <p>(一)容積移轉環境友善方案及開放空間。</p> <p>(二)20%公共停車位。</p> <p>(三)申請樓層高度放寬。</p>
<p>本次 審查 相關 單位 意見</p>	<p>一、本府交通局意見(書面):</p> <p>(一)本局於109年12月21日新北交規字109246017號函覆交通影響評估報告書(第1次送審)審查意見,請盡速修正後送審。</p> <p>(二)A區停車場出口目前設置2處雖中間有人行闔護措施,住宅與公共汽機車車道出入車道兩處路口動線交織情形,請提出相關改善措施。</p> <p>二、本府環境保護局意見(書面):</p> <p>(一)涉及環境影響評估部分,經查旨案係屬「新北市中和區板南段619地號等4筆土地都市更新事業計畫案環境影響說明書」範圍內,其審查結論前經本局108年5月31日新北環規字第10809772651號公告在案。後經本局110年2月8日新北環規字第1102427761號公告增列審查結論,自公告日起開發單位免依原環境影響說明書所載內容及本局108年5月31日新北環規字第10809772651號公告審查結論執行。但開發單位事後變更開發計畫致開發行為又符合應實施環境影響評估之規定者,仍應依原環境影響說明書所載內容及上述公告之審查結論執行,並依法申請變更。</p> <p>(二)倘建築物高度(不含屋突)大於120公尺,應依上開說明後段但書辦理。</p> <p>三、本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面):報告書中的P.5-3至P.5-56有缺漏,故「法規檢討:土地使用分區管制要點」部分無法對照頁碼確認,請申請人確認後補充完整內容。</p> <p>四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):前經本府102年8月2日新北城開字第1022334228號函,核准容積移轉申請,分別移入接受基地中和區板南段7、301、302、303、304、305-1、329-1、330、331及305、306、307、308、309、320、321、326、328、329地號等19筆(後經重測為中和區板南段619地號等4筆)土地容積共為20,609.7平方公尺,經書面核算得移轉之容積為11,082.81平方公尺,申請移轉之容積為11,082.78平方公尺,已達接受基地基準容積40%之上限(11,082.78平方公尺,距捷運車站500公尺範圍內),超出部分無償捐贈。</p>
<p>決議</p>	<p>本案應依下列意見修正,請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容,續提專案小組審議。</p> <p>一、容積移轉環境友善方案及開放空間:</p> <p>(一)有關容積移轉環境友善開放空間,原核准係配合沿街商業使用空間採直線順平留設,本次變更後部分開放空間,係作為社區出入口使用,</p>

且採過深大面積之綠地設置，不符合提供不特定公眾使用之效益，請修正。

(二)變更後相關開放空間面積應不低於原核准內容，基地東、西兩側街角廣場請加強空間設計品質並確認公益之串聯性。

(三)承上，有關本案變更後開放空間，提供公眾之使用及可及性均低於原核准，請重新檢討後續提專案小組確認，倘仍無法配合修正，請調降容積移轉量。

二、停車空間部分：

(一)依都市計畫規定應留設公共停車位部分，應依規定辦理補充協議書簽訂。

(二)有關無障礙停車位設置數量部分，應依各使用類別(如社區、公益空間及公眾使用部分)分別檢討設置數量。另考量使用便利性，請靠垂直服務動線設置。

(三)有關車道破口部分請以智慧管理方式並整合車道整體規劃，合併為一處破口。

三、申請樓層高度放寬部分，請逕依「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」規定辦理。

四、有關高層緩衝空間設置位置、出入口雨遮及裝飾柱部分，請逕依建管規定檢討辦理。

五、主要動線高燈系統請維持原核准規劃設計品質。

六、本次提送報告書相關圖說資料前後不一致，請確實檢討修正。

案由	板南置業開發中和區板南段 621、622 地號等 2 筆土地店鋪及集合住宅新建工程(B 基地)(第 2 次變更設計)	案號	討論案 第三案
說明	<p>一、申請位置：中和區板南段 621、622 地號等 2 筆土地。</p> <p>二、設計單位：李祖原聯合建築師事務所 建築師：李祖原。</p> <p>三、申請單位：板南置業開發股份有限公司 負責人：董自立。</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(法定建蔽率 50%、法定容積率 288%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 32 層、地下 5 層，鋼骨構造，共 502 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：8,269.91 平方公尺。 設計建築面積：2,471.57 平方公尺。 設計建蔽率：29.89% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：79,193.02 平方公尺。 設計容積面積：40,330.34 平方公尺。 設計容積率：487.68%(含獎勵容積) ≤ 487.69% [288*(1+15.99%+13.33%+39.99%)](允建上限)。</p> <p>(四)都市更新獎勵面積：3,810.77 平方公尺(15.99%)。 都市更新公益設施獎勵面積：3,176.16 平方公尺(13.33%)。 容積移轉獎勵面積：9,526.92 平方公尺(39.99%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下五層：防空避難室兼停車空間。 地下一層至四層：停車空間。 地上一層：店鋪、管委會、管委會、公益設施活動中心。 地上二層：公共托育設施、圖書館。 地上三層：圖書館。 地上四層：管委會使用空間、中繼水箱。 地上五至三十二層：集合住宅。 屋突一至三層：梯間、機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 620 輛[包含法定公共汽車 91 輛(B 基地 107 輛-移設至 A 基地 16 輛)、法定公益汽車 34 輛]，實設汽車 658 輛(自設 38 輛)。 應設機車 533 輛[法定公共機車 111 輛移設置 A 基地、包含法定公益機車 34 輛]，實設機車 551 輛(自設 18 輛)。</p>		

應設自行車 134 輛[法定公共自行車 28 輛移設置 A 基地、包含法定公益自行車 9 輛]，實設自行車 140 輛(自設 6 輛)。

(七)餘詳報告書。

六、法令依據：

本案依據「擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及公園兼兒童遊戲場用地)(板南段 287-1 地號等 18 筆土地)細部計畫書」土地使用分區管制要點第 8 點規定，本地區應先經都市設計審議委員會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)本案設計單位錄案提請 110 年 8 月 17 日第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議。決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提都更聯審專案小組審議。

1. 有關本次變更設計大幅度調整原核准之內容，相關都市計畫規定及都市設計審議事項(如開放空間位置及面積、公益設施空間配置、公共車位之自明性及開放性等)均劣於原核備內容，與歷次會議決議相違背，請以不低於原核准空間品質內容重新規劃；另報告書變更範圍及內容未確實框選，及部分變更圖面未以左、右對照方式呈現，請依都審報告書格式製作且變更內容不得與歷次會議決議抵觸。

2. 法規檢討：

(1)法令適用日：

A. 有關本案都更報核日為 102 年 9 月 6 日，惟相關法規檢討均以不同之法規適用日檢討，因本案屬都市更新案件，請釐清各法令之適用日，並依其法令適用日檢討相關法規條文，請修正。

B. 本次調整容積樓地板面積 A 基地增加 1,661.73 平方公尺、容積率增加 17.27%；B 基地增加 1,429.02 平方公尺、容積率增加 17.28%，涉及法令適用日請併前開意見修正。

(2)有關容積獎勵部分 A 基地原規劃容積移轉 40%、都市更新獎勵 16%；B 基地原規劃容積移轉 40%、都市更新獎勵 29.34%，本次擬申請 A 及 B 基地新增綠建築獎勵(銀級 6%)，依本次新增檢討「都市計畫法新北市施行細則」第 46 條，應義務取得銀級綠建築與本次申請獎勵重複，請併前開意見釐清並修正。

3. 容積移轉環境友善方案：

(1)有關本次調整基地中間私設通路寬度，原核備為 16 公尺(4 公尺人行及綠帶+8 公尺車道+4 公尺人行及綠帶)，本次變更為 12 公尺(2 公尺人行+8 公尺車道+2 公尺人行)，其無綠帶留設且私設通路兩側留設不一致及部分人行道縮減，使其動線及步道均小於原核准，請以不低於原核准人行步道及綠帶寬度留

設，不同意變更請修正。

- (2)請依歷次會議決議及「擬定中和都市計畫(部分乙種工業區為住宅區及公園兼兒童遊樂場用地)(板南段 287-1 地號等 18 筆土地)細部計畫書」規定內容留設廣場空間，本次調整友善開放空間範圍使 B 基地西南側廣場無法串連至中央私設通路，及東側 A 基地街角廣場變小、中央私設通路兩旁街角廣場設置內聚式階梯木平台，使其廣場無開放性及動線無法串連，不具友善性，請依歷次會議決議提供友善方案或調降容積，請修正。
- (3)本次調整建築量體配置，沿板南路 20 公尺前友善開放空間深度大小不一及本次朝板南路新增住宅門廳出入口，其友善開放空間請扣除住宅出入口及等寬設置開放空間，請修正。
- (4)本次於 A 及 B 基地變更高層緩衝空間位置，於容積移轉友善開放空間內不得設置高層緩衝空間，請修正。
- (5)有關友善方案原於 B 基地之公益設施內，額外擴大捐贈圖書館室內面積 550.06 平方公尺及額外捐贈擴大面積之 15 年管理維護基金新臺幣 1,595 萬元整，本次刪除此部分，經實施者及設計單位會議上說明，將補足圖書館室內面積及額外捐贈擴大面積之 15 年管理維護基金資料，請修正並依原核准內容設置。

4. 申請都市更新公益設施獎勵部分:

- (1)有關 B 基地公益設施樓層原核准地上 1 至 4 層，本次變更為地上 1 至 3 層，於地上 1 層設置活動中心、地上 2 層設置圖書館及公共托育、地上 3 層設置圖書館，其圖書館及公共托育空間皆變小且因空間規劃較不完整須以走道連通使用動線不佳，請依原核准面積範圍設置，另捐贈各樓層公益空間面積請補充標示，並於下次會議前與接管單位先行確認規劃內容。
- (2)有關於地上 2 層規劃店鋪，依「都市計畫法新北市施行細則」規定住宅區使用，店鋪不得於地上 2 層設置，請修正，另考量後續樓層捐贈及過戶，公益設施請以整層樓層規劃。
- (3)公益空間原規劃地上 2 層設置公共托育、地上 3 層至 4 層為圖書館，採以各樓層分別設置公益空間，本次調整地上 2 層共用門廳(圖書館及公托共用)、廁所部分，後續請依接管單位需求留設。
- (4)住宅戶之梯廳及走道空間、陽台空間及挑空不得計入申請公益設施獎勵部分，其計算獎勵範圍之公益空間色塊請修正，另陽台空間及挑空請酌刪，並請依後續接管單位需求合理規劃及留設，請修正。
- (5)有關公益空間應採以獨立動線留設，其住宅戶之梯廳請加以考量後續維管單位動線管控，請調整住宅戶梯廳之開口，另有關公益空間與公共設施停車空間共用門廳、梯廳及地下 1 層停車場，後續管理維護請於規約載明。

(6) 本次公益設施停車位由B區地下2層改至地下1層與公共停車區共用停車場區域及車道，車道進出口改由A區車道進出，其動線及公益設施停車位設置位置部分，請先行與接管單位確認，續提討論。

5. 交通運輸部分：

(1) 公共停車位：

A. 有關公共停車位檢討有誤，請以「新北市都市設計審議原則」檢討及以實設車位數檢討 20%公共停車位，請修正，另公共機車位比照汽車位留設。

B. 公共停車人行動線之出入口門廳，原核備規劃 3 處人行出入口且其中 A 區 1 處原核備係設置於車道旁以增加獨立性及自明性，本次變更為 2 處人行出入口，其 A 區改至鄰靠建築物南側設於店舖及防災中心旁，其出入動線及門廳空間大小，請以不低於原核准設置，請修正。

C. 地下 1 層公共停車區之出入口門廳應獨立設置，本次調整住宅戶之梯廳空間皆留設開口至地下 1 層，請依原核准設置並獨立區分住宅及公共使用，請修正；另垃圾儲藏空間亦請依原核准分層留設空間。

(2) 公益設施停車位：原核准共 34 輛停車位，本次變更調整公益車位為 31 輛，圖書館停車位減少 3 輛，請以不低於原核准設置，請修正，並先與接管單位確認規劃內容，續提討論。

(3) 交通停車：

A. 車道破口寬度部分，A 基地原規劃 2 處各 8 公尺車道出入口，並於 2 處車道間設置公共門廳動線及綠帶，以區別公共停車及住戶停車動線，本次調整為 1 處寬 16 公尺車道出入口，並取消車道間設施及綠帶，使其車道破口擴大及人行動線穿越車道動線變長，請依原核准設置，以區分公私使用動線。

B. 車道出入口前緩衝空間應至人行步道後留設完整 6 公尺緩衝空間，本次調整緩衝空間不符規定，請修正。

C. 有關地下 1 及 2 層機車坡道其進出口位置，車道須 90 度轉彎至停車空間，請考量進出安全性及動線順暢性，請修正車道位置並加以警示，另請補充檢討迴轉半徑及車行軌跡線。

D. 地下 1 層公共停車空間，考量後續整層捐贈使用及住宅出入動線分離，於地下 1 層設置住宅區裝卸停車位及垃圾車位請改移至地下 2 層留設，並於管理規約載明不得計入法定車位及違規使用。

E. 有關無障礙車位原核准於地下 2 層設置 6 輛，本次變更分散於地下 2 層至地下 5 層，請考量無障礙動線使用及鄰近避難層使用，請依原核准設於地下 2 層並集中留設及鄰靠垂直動線，請修正。

F. 自行車停車位請依「新北市都市設計審議原則」規定，以單層停放設置，本案規劃上下層不符規定，請修正。

(4) 依「新北市都市設計審議原則」第 4 點規定，車道出入口截角半徑應小於 1.5 公尺，於立言街車道截角請依規定設置。

6. 人行空間及步道系統：

(1) B 基地於車道旁原規劃 2.5 公尺人行步道串聯至 12 公尺私設通路，以符合都市計畫規定串聯廣場及私設通路，本次調整車道、廣場位置及取消人行步道不符都市計畫規定，請依都市計畫基地退縮示意圖規定內容設置，請修正。

(2) 承上，有關本次變更圍牆位置並圍塑 A、B 區西南側內院空間，已造成開放空間阻隔不具連通功能，請依前開都市計畫規定留設路徑串聯廣場及開放空間，請修正。另請補充標示圍牆圖例及設置長度，圍牆單元面積檢討有誤，應包含牆基計算請修正。

(3) 依「土地使用分區管制要點」第 5 點規定，建築及公共設施用地應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，其退縮範圍開放空間請淨空設計，本案於退縮設置排風設施請修正，另請補充排風方向，並依「新北市都市設計審議原則」第 3 點規定，排風方向不得面對人行空間，請修正。

(4) 有關退縮範圍內人行步道原核准 2.5 公尺人行步道，本次變更調整為 1.3 及 2.1 公尺，皆縮小人行步道寬度，請以不低於原核准規劃留設，請修正。

(5) 本案於 A 基地東南側街角旁設置 YouBike 位置，請檢核設置數量，另請沿地界線外圍留設 1.5 公尺綠帶，以延續立言街綠帶設置，請修正。

(6) 本案申請都更獎勵消防救災空間，本次調整消防雲梯車救災空間(8x20 公尺)，使其於人行步道系統及綠帶破口增加，請內化處理消防空間，並整合基地綠帶空間整體規劃設計，請修正或取消獎勵。

7. 專章內容：

(1) 依「新北市都市設計審議原則」規定，屋脊裝飾物高度以不超過 6 公尺並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，於專章補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並應依建築技術規則檢討 1/3 以上透空遮牆及 2/3 以上透空立體構架設置，惟本案檢討有誤請於屋頂版檢討透空遮牆，請修正。

(2) 申請放寬事項：

A. 外牆裝飾柱及樹立招牌廣告物，請逕依建管規定檢討，請刪除。

B. 樓層高度放寬部分：

(a) 有關申請地上 2 層至 4 層樓層高度放寬部分，其 A 區地上 2 層為店舖、地上 3 層為管委會空間，B 區地上 4 層管委

會空間，其管委會及店鋪非特殊使用用途，請依建管規定檢討。

(b) 另 B 區地上 2 層至 3 層為公益空間(圖書館及公托)，公益空間申請樓層高度放寬部分請先行與後續接管單位確認其需求，續提討論。

8. 景觀計畫：

(1) 依「新北市都市設計審議原則」第 3 點規定，人行空間不得設置招牌廣告物及豎立招牌，請刪除。

(2) 於北側與公園交界處，退縮 6 公尺人行步道範圍內，本次變更新增圓形地景及立地式招牌，請依原核准設置廣場空間，其地景及招牌請刪除。

(3) 景觀剖面圖請補充標示欄杆高度、地下室淨高，另人行步道寬度請以不低於原核准設置。

(4) 有關景觀剖面設置花台、土丘等景觀規劃，請取消花台以利雨水入滲，及降板處理以提供友善開放空間。

(5) 景觀綠化：

A. 有關景觀植栽喬木 A 基地地面層原規劃 176 株、綠化面積 2,723.65 平方公尺，本次變更為 137 株(減少 39 株)、綠化面積 1,986.81 平方公尺(減少 736.84 平方公尺)；B 基地原規劃 161 株、綠化面積 2,494.81 平方公尺，本次變更為 130 株(減少 31 株)、綠化面積 1,861.08 平方公尺(減少 633.73 平方公尺)，本次調整皆減少喬木數量及綠化面積，請以不低於原核准規劃，請修正。

B. 不可綠化面積範圍請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函規定檢討。

C. 本案於 A 區地上 4、5 層及 B 區地上 5、6 層設置露臺，請依「新北市都市設計審議原則」規定，於屋頂及露臺加以綠化，請修正。另屋頂及露臺綠化灌木覆土深度須大於 60 公分、喬木覆土深度大於 150 公分，請修正。

(6) 景觀照明計畫部分，景觀高燈原規劃 A 區 37 座、B 區 28 座，本次變更為 A 區 17 座、B 區 15 座，景觀高燈請以不低於原核准並沿人行步道設置，另請依「新北市都市設計審議原則」規定，以設置高燈為主不得設置投射燈，人行步道空間之投射燈，請修正。

(7) 有關景觀鋪面於退縮 6 公尺人行步道範圍內，規劃木紋磚、止滑地磚，其鋪面材質、色系不一致，請修正。

(8) 請於沿立言街人行步道側加以留設街道家具，請修正。

9. 公共開放空間管理維護基金計算檢討有誤，請依「新北市公共開放空間管理為務基金計算管理運用要點」檢討，並請詳實簽章確認。

10. 報告書部分：

- (1) 報告書格式混亂未依格式製作，請依都審報告書範本製作，其變更前、後請以左右對照，未變更部分免檢附。
- (2) 有關本次變更內容請確實框選變更範圍，而非以全框選方式。
- (3) 本案報告書圖面比例多處錯誤，且多處標示不符及平、立面不一致，請確實標示並修正。
- (4) 法規檢討之條文請補充附圖、表。
- (5) 地下層平面圖停車位數量與色塊標記數量不一致，請釐清並修正，另地下5層車道坡度繪製有誤，請修正。
- (6) 消防救災計畫及公寓大廈管理規約，請依都審報告書範本製作並以1至2頁呈現，其餘部分請酌刪。
- (7) 植栽標準圖等非都審報告書規定內容，請刪除。
- (8) 提案單請補充都審報告書辦理經過及原核備等日期。
- (9) 有關喬木羅漢松其綠覆面積有誤，請修正。
- (10) 報告書圖面模糊不清，請檢附清晰之原核准圖說。
- (11) 本次新增都更獎勵綠建築銀級，請補充並納入專章檢討。
- (12) 建築平面及配置部分，請詳細標明各尺寸及空間面積。

11. 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。

12. 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。

13. 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。

(二) 本案設計單位錄案提請110年12月29日第2次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議。決議如下：本案依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，因本案達大會規模，經作業單位確認後，續提大會審議。

1. 法規檢討：

- (1) 有關本案都市計畫與建管法系以不同之法令適用日檢討，惟法令不得分割適用，請修正並與本府都市更新處釐清確認。另本次變更設計取消高層緩衝空間不符建管規定，請依法令適用日檢討相關法令規定，請修正。
- (2) 本案依「擬定中和都市計畫（部分乙種工業區為住宅區及公園兼兒童遊樂場用地）（板南段287-1地號等18筆土地）細部計畫書」規定內容留設廣場空間並依下列意見修正：
 - A. B基地西側廣場目前規劃植草磚，請依原核准留設等寬之硬鋪面並取消植草磚，以利通行使用。
 - B. 西側臨公園步道請依原核准自地界線側留設硬鋪面，並避免綠帶區隔阻礙通行及鄰地之串聯，請修正。
 - C. B基地車道旁人行步道為配合都市計畫規定留設廣場串連公

園及 A 基地供通行使用，請將車道破口縮減至 8 公尺，以加大人行步道空間，並利於通行及停留使用。

(3)請依「都市計畫法台灣省施行細則」規定檢討住宅區各層之使用項目。

2. 容積移轉環境友善方案：

(1)有關容積移轉環境友善開放空間，原核准沿街留設等寬開放空間，本次變更後沿 20 公尺板南路側留設友善開放空間深度大小不一及新增住宅門廳出入口，其友善開放空間範圍請扣除住宅出入口並留設最小邊長 6 公尺以上完整開放空間，請修正。

(2)容積移轉環境友善開放空間其上方應淨空設計，惟本次量體結構柱、雨遮與開放空間範圍重疊，請修正。

(3)本次變更於都市計畫道路(板南路)及依都市計畫規定基地內設置供公眾通行之通路轉角處，新增留設環境友善開放空間，為加強地面層商業活動可及性，請於開放空間增加硬鋪面，以利駐足停留使用。

(4)變更後友善方案之面積及開放性、完整性不得低於原核准。

3. 申請都市更新公益設施獎勵部分：

(1)本次變更公益設施停車位由 B 區地下 2 層改至地下 1 層與公共停車區共用停車場區域及車道，車道進出口改由 A 區車道進出，依前次會議決議社會局意見從 A 區進出行駛動線過長，本次會上接管單位表示無意見，惟請加強公益設施停車動線標示及引導系統並於動線系統補充說明。

(2)公益停車位請整併集中留設，活動中心機車停車位目前規劃過於分散，請修正。

(3)公益空間原規劃地上 2 層設置公共托育、地上 3 層至 4 層為圖書館，變更為地上 2 層及 3 層，公益空間變更後配置經會上接管單位表示使用面積不低於原核准無意見，惟計算獎勵範圍錯誤，住宅戶之梯廳及走道空間、陽台空間及挑空不得計入申請公益設施獎勵面積，請修正。

(4)捐贈公益設施平面規劃不完整，並留設過長走道空間難以使用，請合理規劃空間用途並取消圖書館於公共梯廳側無通行效益走道空間。

4. 交通運輸部分：

(1)公共停車位：

A. 有關 20%公共停車位請依「土地使用分區管制要點」規定，計算未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之 0.2 倍檢討並依前次會議決議以實設檢討，請修正，另依前次會議本府城鄉發展局計畫審議科意見，請於建造執照核准前簽定協議書。

B. 公共停車人行動線之出入口門廳，原核准為考量獨立性及自

明性A區出入口設置於車道旁，本次變更將出入口移設至鄰靠建築物南側設於店鋪及防災中心側，為考量公共停車出入口門廳之自明性，請於門廳周邊增加硬鋪面並將出入口朝向道路側，以提升出入口自明性及可及性。

(2)交通停車：

- A. A 基地車道破口寬度部分目前供公眾及住宅使用部分調整為各 8 公尺車道出入口，住宅汽車出入口採單進單出並於車道中留設結構柱，易造成出入動線死角，考量進出安全性及順暢性，請依原核准留設並整合住宅車道空間；另為考量車行動線進出及人行安全性，請加設警示設施。
- B. A 基地機車車道出入口請至人行步道空間後留設 6 公尺緩衝空間，並加強與汽車車道之安全區劃處理。
- C. 地下 2 層垃圾車位請考量垃圾儲藏室動線位置留設停車位。另地下 1 層公共停車空間及公益空間請補充檢討垃圾儲藏室及垃圾臨停車位。
- D. 自行車停車位請依「新北市都市設計審議原則」規定，以單層停放設置，於 A 基地地下層仍標示上下層不符規定，請以平面方式規劃。

(3)面積計算表汽車停車位請依「新北市都市設計審議原則」規定小坪數單元開發以每一單元附設 0.8 車位為原則，惟目前檢討以 0.66 車位計算，請修正。

(4)本次變更於 A 基地東南側街角旁設置 YouBike 位置，考量周邊捷運設施及租借站位不得於容積移轉友善開放空間位置重疊，建請洽交通主管機關確認將 YouBike 位置移設至 B 基地之可行性，以利延續立言街沿街綠帶規劃。

5. 人行空間及步道系統：

- (1)街角廣場請考量行穿線位置及道路尺度規劃大小合理廣場空間。
- (2)有關本次變更圍牆位置及高度為 180 公分，請依「新北市都市設計審議原則」規定高度不得高於 120 公分，請修正。另圍牆單元面積檢討有誤，應包含牆基計算請修正。

6. 專章內容：

(1)屋脊裝飾物檢討請依「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，惟本案透空遮牆檢討有誤請至屋頂版起算，請修正。

(2)申請放寬事項：

- A. 外牆裝飾柱及樹立招牌廣告物，請逕依建管規定檢討，請刪除封面申請事項及內容。
- B. 有關樓層高度放寬部分 A 基地申請放寬地上 2 至 3 層為 4.8、5.2 公尺，B 基地申請放寬地上 2 至 4 層為 4.2、5.2 公尺，

其管委會、公益空間(圖書館及公共托育)非「非住宅建築物樓層高度與夾層或挑空設計施工及管理要點」檢討適用之類組，另其餘空間樓層高度請依建管規定辦理。

(3)本次變更設計A及B基地新增都市更新綠建築獎勵(銀級6%)，請補充專章檢討及綠建築計算總表。

7. 景觀計畫：

(1)為考量人行空間無障礙使用，於人行步道車道出入口處，請延續人行鋪面規劃及高程順平處理。

(2)剖面B地下淨高請補充標示，另廣場鋪面下方結構物請釐清，並加以透水覆土處理。

(3)不可綠化面積範圍檢討有誤，A基地西側人行步道及B基地於南側扣除人行步道部分不符規定請修正，並依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函規定檢討。另部分不可綠化面積與建築面積重疊，請修正。

(4)喬木依「新北市都市設計審議原則」規定應以15至20公分樹徑規劃，本次變更不符規定，請修正。

(5)沿街植栽綠帶請套繪鄰地公園並加以延續規劃，以串聯公園沿街開放空間。

(6)街道家具請與景觀植栽整合，並配合於樹蔭處設置街道家具。

8. 報告書部分：

(1)報告書圖面模糊不清，請檢附清晰之原核准圖說。

(2)地下層平面圖停車位數量與色塊標記數量不一致，請釐清並修正，另地下5層車道坡度繪製有誤，請修正。

(3)消防救災計畫及公寓大廈管理規約，請依都審報告書範本製作並以1至2頁呈現，其餘部分請酌刪。

(4)本次新增都更獎勵綠建築銀級，請補充綠建築評估總表並納入專章檢討。

(5)建築平面及配置部分，請詳細標明各尺寸及空間面積。

(6)管委會空間家具配置部分請刪除。

(7)景觀剖面圖人行步道寬度與平面規劃不一致，請修正。

(8)請依原核准報告書於附件補充開放空間範圍圖說。

(9)面積計算表與變更差異表容積樓地板面積及內容不一致，請修正。

(10)平面圖空間名稱與剖面圖標示不一致，請修正。

9. 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。

10. 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。

11. 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。

	<p>(三)本案設計單位於111年2月25日提送都審報告書。 八、以上提請111年3月11日本市111年度第4次大會討論。</p>
<p>提請 確認 及討 論事 項</p>	<p>一、本案依「新北市都市設計審議及土地使用開發許可審議作業要點」第3點第一項第一款第一目規定，基地面積大於6,000平方公尺且總樓地板面積大於30,000平方公尺者，應由都設會專案小組審議後，提都設會大會審議。 二、提請大會討論事項： (一)容積移轉環境友善方案及開放空間。 (二)20%公共停車位。 (三)都市更新獎勵公益設施空間。 (四)申請樓層高度放寬。</p>
<p>本 次 審 查 相 關 單 位 意 見</p>	<p>一、本府交通局意見(書面): (一)本局於109年12月21日新北交規字109246017號函覆交通影響評估報告書(第1次送審)審查意見，請盡速修正後送審。 (二)板南路路邊設有的公共托育臨停區，請詳明或圖示施作辦法，不可影響板南路原車流。 二、本府環境保護局意見(書面): (一)涉及環境影響評估部分，經查旨案係屬「新北市中和區板南段619地號等4筆土地都市更新事業計畫案環境影響說明書」範圍內，其審查結論前經本局108年5月31日新北環規字第10809772651號公告在案。後經本局110年2月8日新北環規字第1102427761號公告增列審查結論，自公告日起開發單位免依原環境影響說明書所載內容及本局108年5月31日新北環規字第10809772651號公告審查結論執行。但開發單位事後變更開發計畫致開發行為又符合應實施環境影響評估之規定者，仍應依原環境影響說明書所載內容及上述公告之審查結論執行，並依法申請變更。 (二)倘建築物高度(不含屋突)大於120公尺，應依上開說明後段但書辦理。 三、本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面):報告書中的P.5-5至P.5-56有缺漏，故「法規檢討：土地使用分區管制要點」部分無法對照頁碼確認，請申請人確認後補充完整內容。 四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):前經本府102年8月2日新北城開字第1022334228號函，核准容積移轉申請，分別移入接受基地中和區板南段7、301、302、303、304、305-1、329-1、330、331及305、306、307、308、309、320、321、326、328、329地號等19筆(後經重測為中和區板南段619地號等4筆)土地容積共為20,609.7平方公尺，經書面核算得移轉之容積為11,082.81平方公尺，申請移轉之容積為</p>

11,082.78 平方公尺，已達接受基地基準容積 40%之上限(11,082.78 平方公尺，距捷運車站 500 公尺範圍內)，超出部分無償捐贈。

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。

一、容積移轉環境友善方案及開放空間：

(一)有關容積移轉環境友善開放空間，原核准係配合沿街商業使用空間採直線順平留設，本次變更後部分開放空間，係作為社區出入口使用，且採過深大面積之綠地設置，不符合提供不特定公眾使用之效益，請修正。

(二)本次基地東側配合私設通路新增友善開放空間部分，考量開放空間動線串聯及使用性，請取消踏石鋪面並增加硬鋪面留設。

(三)承上，有關本案變更後開放空間，提供公眾之使用及可及性均低於原核准，請重新檢討後續提專案小組確認，倘仍無法配合修正，請調降容積移轉量。

二、停車空間部分：

(一)依都市計畫規定應留設公共停車位部分，應依規定辦理補充協議書簽訂。

(二)有關無障礙停車位設置數量部分，應依各使用類別(如社區、公益空間及公眾使用部分)分別檢討設置數量。另考量使用便利性，請鄰靠垂直服務動線設置。

三、申請地上 2 至 3 層樓層高度放寬至 4.8 公尺部分，考量係提供公益空間使用，原則同意。

四、都市更新獎勵公益設施空間部分：

(一)有關本次變更調整公益設施空間經前次專案小組，經接管單位確認以不低於原核准規劃並原則同意，本次提會依前次意見調整地上二層公益空間配置，惟後續仍請依接管單位(中和區公所、市立圖書館、本府社會局)意見辦理，並依都市更新審議通過內容辦理。

(二)地下 1 層規劃公益設施停車位與公共停車位部分，考量後續使用管理維護，應明確區劃使用範圍及管制方式。

(三)承上，有關公益設施空間部分續提小組確認。

五、有關景觀照明計畫部分，於基地西側沿公園周邊之人行步道空間請加以留設景觀高燈。

六、主要動線高燈系統請維持原核准規劃設計品質。

七、請增加沿地界線側之退縮人行空間，以景觀設計手法加強人、車空間之區劃。

八、有關基地西側臨接公園部分，請加強開放空間之整體規劃設計及增加人

決議

行寬度，並提供休憩停留使用空間。

九、有關高層緩衝空間設置位置、出入口雨遮及裝飾柱部分，請逕依建管規定檢討辦理。

十、本次提送報告書相關圖說資料前後不一致，請確實檢討修正。

案由	新潤建設泰山區新泰段18地號1筆土地商辦大樓及集合住宅新建工程(第1次變更設計)	案號	報告案 第一案
說明	<p>一、申請位置：新莊區泰山區新泰路18地號1筆土地</p> <p>二、設計單位：蕭家福建築師事務所 建築師：蕭家福、徐惠珍</p> <p>三、申請單位：新潤建設股份有限公司 負責人：劉毅剛</p> <p>四、土地使用分區：第二種商業區(建蔽率60%，容積率330%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上17層地下5層鋼筋混凝土構造，共191戶。</p> <p>(二)建築基地面積：3,010.91平方公尺。 設計建築面積：1,526.87平方公尺。 設計建蔽率：53.23%≤50.71%。</p> <p>(三)總樓地板面積：30,115.70平方公尺。 設計容積面積：15,399.78平方公尺。 設計容積率：511.5%(含獎勵容積)≤511.5%。 [200%*(1+20%+35%)](允建上限)</p> <p>(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%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>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。</p> <p>(六)停車空間： 應設汽車222輛，實設240輛(自設18輛)。 應設機車222輛，實設222輛。 應設自行車34輛，實設34輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>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。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(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。</p> <p>(二)本案設計單位於110年7月20日提送都審報告書到府，提請110年9月14日專案小組審議，結論續提小組審議。</p> <p>(三)本案設計單位於110年10月8日申請都審撤案，本府於110年10月19日新北府城設字第1101943036號函同所請。</p>		

(四)本案設計單位於110年12月15日提送都審報告書到府，提請110年12月29日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府交通局意見(書面):本案本次無變更交通部分，故本局原則同意。

2. 本府工務局意見(書面):

(1)請確認地面層防火區劃。

(2)夾層請依規定設置檢討。

(3)挑空請確認面積比例。

(4)準層是否涉及排煙室共用安全梯請釐清。

(5)商業區作住宅請確認面積比例。

(6)請自行確認防火避難、防火間隔規定。

(7)請確認樓地板面積、建築面積、容積樓地板面積等。

3. 本府環境保護局意見(書面):涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市泰山區新泰段18地號土地，場址非位屬山坡地，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273戶之一般事務所、店鋪、集合住宅，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規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若建築物高度達120公尺以上，仍應實施環境影響評估。

4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):本案經檢視符合法令適用日之新、泰塭仔圳細部計畫案內土地使用分區管制要點及都市計畫法新北市施行細則等相關規定。

5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):本案前經新北市政府110年8月3日新北府城開字第1101404287號函核准容積移轉，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，位屬乙種工業區，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)。

6. 公共開放空間:

(1)請本案依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」110年9月14日專案小組會議紀錄決議第1點:依土地使用分區管制要點附圖2-1斷面圖配置退縮10公尺建築，自行車道系統請依細部計畫內容土管規定斷面圖留設；另請補充開放空間告示牌、提供街道家具供公眾停等使用。

(2)依「新北市都市設計審議原則」規定，建築線退縮設計人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平無高差處理且應考量無障礙動線及橫向坡度以不大於

4%為原則，景觀配置圖、排水圖請標示人行步道、車道與鄰地之相對高程及本案絕對高程位置，檢討並符合規定。

(3)幸福路依土地使用分區管制要點附圖 2-1 斷面圖，應沿建築線設置 1.5 植栽帶、2.5 人行步道及 1.5 公尺植栽帶，請依規定設置。

(4)有關本案設置 YouBike 部分，請於 YouBike 範圍內適當增植喬木，另幸福路側 YouBike 考量法定退縮延續性，請設置於新北大道五段植栽帶內，或是設置於幸福路沿建築線 4 公尺後植栽帶內。

7. 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：有關本案使用項目及用途部分，為避免後續產生糾紛，本案應於銷售廣告及買賣契約載明，並告知受買人，並於使用執照核發時於附表內註記：「本建築物不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞，並轉載於公寓大廈管理規約中，如未交代致發生糾紛，賣方應自負法律責任；另辦理產權移轉時，並應將上開內容於建築改良物所有權買賣移轉契約書中清楚載明本建築物不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用。倘後續將依都市計畫及建築管理相關法令裁罰，所有權人不得異議。」。

8. 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。

9. 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。

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

13. 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 1 月 12 日前辦理核備事宜。

(五)本案經設計單位於 111 年 1 月 7 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 111 年 2 月 7 日新北府城設字第 1110057878 號函先行同意核備在案。

八、以上提請 111 年 3 月 11 日本市 111 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	麗捷建設三重區仁信段15地號1筆土地店舖及集合住宅新建工程(第1次變更設計)	案號	報告案 第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市三重區仁信段15地號1筆土地。</p> <p>二、設計單位：陳朝雄建築師事務所 建築師：陳朝雄。</p> <p>三、申請單位：麗捷建設股份有限公司 負責人：劉潔如。</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率50%，容積率240%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上12層、地下4層，鋼筋混凝土構造，共128戶。</p> <p>(二)建築基地面積：2,166.13平方公尺。 設計建築面積：1,019.61平方公尺。 設計建蔽率：47.07% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：14,950.95平方公尺。 設計容積面積：7,538.12平方公尺。 設計容積率：348%(含獎勵容積) ≤ 348% [240%*(1+20%+25%)] (允建上限)</p> <p>(四)時程獎勵面積：1,039.74平方公尺。(20%) 容積移轉面積：1,299.67平方公尺。(25%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至四層：防空避難室兼停車空間、停車空間。 地上一層：管委會空間、店舖、自行車停車空間。 地上一層夾層：店舖、管委會空間。 地上二層：集合住宅、管委會空間。 地上三至十二層：集合住宅。 屋突一層：樓梯間。 屋突二層：樓梯間。 屋突三層：樓梯間、電梯機房及水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車110輛，實設110輛； 應設機車128輛，實設128輛； 應設自行車50輛，實設50輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「擬定三重都市計畫(高速公路北側仁義街附近地區)細部計畫」土地使用分區管制要點第8點規定，本計畫區應先經新北市都市設計審議委員會審議通過後始得發照建築。爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案前經本府108年9月2日新北府城設字第1081376224號函核備在案。</p> <p>(二)本案設計單位110年10月13日提送都審報告書到府，提請110年11月8日專案小組審查，決議為本案依下列意見修正後通過，請設</p>		

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. 本府環保局意見(書面意見): 涉及環境影響評估部分，依據所附資料載：基地位於本市三重區仁信段 15 地號 1 筆土地，基地面積 2,166.13 平方公尺，興建地上 12 層地下 4 層共 128 戶之集合住宅、店鋪，建築物高度 43.95 公尺，倘場址非屬重要濕地範圍內，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。
2. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面意見): 經查詢土地容積移案件管理系統，查有申請紀錄，前經新北市政府 108 年 8 月 15 日新北府城開字第 1081475540 號函核准容積移轉，申請容積為 1,299.67 平方公尺(已達接受基地基準容積之 25 限，1,299.67 平方公尺，超出部分無償捐贈，接受基地連接道路寬度 12 公尺/臨路條件 12%+接受基地內部條件 11%+接受基地外部環境改善項目 2%)，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40%之上限 2,079.48 平方公尺，位於整體開發地區，非位於法定山坡地範圍)，檢附相關資料供參。
3. 設計圖說：
 - (1) 未確實框選變更位置及說明，請確實區劃管委會空間及梯廳範圍，並依建管規定檢討，請修正。
 - (2) 2 樓管委會空間刪除門扇至梯廳之動線，請確實檢討動線合理性，並依建管規定檢討。
4. 景觀計畫：
 - (1) A 向景觀剖面之車道緩衝空間應以平地設置，請修正。
 - (2) 請確實區分人行及車道景觀鋪面材質及色彩設置一致，並於人行與車道間增加植栽綠帶加強人車分道，以利人行安全，另為確保車行視距安全，請調整車道出入口喬木設置位置，請修正。
 - (3) 原核准圖面皆不清楚，無法檢視，請修正。
 - (4) 1F、RF 綠化面積、綠覆率及透水面積請以不低於原核准內容規劃，請修正。
 - (5) 相關景觀剖面圖覆土深度標示不一致，請修正。
5. 本次變更垃圾儲藏室動線及開口，增加使用者之危險性，請修正，以利人行安全。
6. 有關管委會空間設置於夾層、陽台設置、透空遮陽板形式調整及

	<p>立面、陽台入口格柵及過樑設置格柵，請逕依建管規定檢討。</p> <p>7. 報告書部分：</p> <p>(1) 提案單應設停車空間有誤，應皆為法定車位，請修正。</p> <p>(2) 有關面積計算表，請刪除工程造价欄位。</p> <p>(3) 第五章建築計畫部分，請刪除未變更章節之圖面。</p> <p>(4) 請更新消防車輛救災活動空間書圖。</p> <p>(5) 請清楚說明建築物照明計畫及景觀照明燈具數量差異表。</p> <p>8. 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。</p> <p>9. 本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議牴觸。</p> <p>10. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。</p> <p>11. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。</p> <p>12. 相關單位意見請酌參。</p> <p>13. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>14. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發要點」於 110 年 11 月 22 日前辦理核備事宜。</p> <p>(三) 本案經設計單位於 110 年 12 月 6 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 111 年 2 月 14 日新北府城設字第 1102350044 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 111 年 3 月 11 日本市 111 年度第 4 次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	連淳澄八里區中山段 1504、1505、1507 地號等 3 筆土地店鋪住宅新建工程	案號	報告案 第三案
說明	<p>一、申請位置：八里區中山段 1504、1505、1507 地號等 3 筆土地。</p> <p>二、設計單位：張明輝建築師事務所 建築師：張明輝</p> <p>三、申請單位：連淳澄 負責人：連淳澄</p> <p>四、土地使用分區：第四種商業區(建蔽率 70.0%，容積率 300.0%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 5 層，鋼筋混凝土構造，共 4 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：186.89 平方公尺。</p> <p>(三)設計建築面積：114.5 平方公尺。 設計建蔽率：61.27% ≥ 70.0%。</p> <p>(四)總樓地板面積：678.17 平方公尺。 設計容積面積：509.16 平方公尺。 設計容積率：272.44% ≤ 300.0%。(法定上限)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地上一~三層：店鋪。</p> <p>地上四~五層(含夾層)：住宅。</p> <p>屋突 1 層：升降機間。</p> <p>屋突 2 層：機械房。</p> <p>屋突 3 層：水箱。</p> <p>(六)停車空間：法定汽車停車位數 4 台(以採繳納代金方式辦理)。 應設機車 5 輛，實設 5 輛。 應設自行車 1 輛，實設 1 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「變更臺北港特定區計畫細部計畫(修訂土地使用分區管制要點第六點)案第 20 點：「本計畫區應先經新北市都市設計審議委員會依「新北市都市設計審議原則」及「臺北港特定區都市設計準則」審議通過後始得發照建築。」，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過： (一)本案設計單位於 110 年 1 月 15 日函送都審報告書到府提請 110 年 2 月 26 日專案小組審查。本案因結構安全及是否符合改、增建相關規定，請洽工務局釐清，並因涉及使用安全、都市計畫、建築管理等內容致本案無法審查，故退回申請，請依現行法規及下列意見重新檢討符合規定後再行送審，後續依「新北市都市設計審議作業要點」辦理。故本府於 110 年 4 月 15 日新北府城設字第</p>		

1100713174 號函駁回在案。

(二)本案設計單位於 110 年 4 月 23 日函送都審報告書到府，於 110 年 6 月 7 日專案小組審查，會議決議為修正後通過，設計單位於 110 年 7 月 5 日提送核備報告書審查，因申請單位考量基地狹小，提請沿地界線留設 1.5 公尺人行步道，提送專案小組審查。故於 110 年 8 月 4 日專案小組審查，會議決議為修正後通過。惟設計單位未於 110 年 8 月 18 日前依規定提送核備報告書，本府 110 年 9 月 2 日新北府城設字第 1101621195 號函駁回在案。

(三)本案設計單位於 110 年 12 月 10 日函送都審報告書到府，提請 110 年 12 月 20 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. 本府交通局意見(書面)：涉及交通部分，本局原則同意。

2. 本府環境保護局意見(書面)：無新增意見，請依照本局歷次審查意見辦理。

3. 本府文化局意見(書面)：

(1)查本案範圍無位屬古蹟、考古遺址、歷史建築、聚落建築群、文化景觀、紀念建築、史蹟。惟倘旨案範圍有興建完竣逾 50 年之公有建造物及附屬設施群，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾 50 年者，應請依《文化資產保存法》第 15 條規定，於處分前函報新北市政府進行文化資產價值評估。

(2)依《文化資產保存法》第 34 條規定：「營建工程或其他開發行為，不得破壞古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽之通道。有前項所列情形之虞者，於工程或開發行為進行前，應經主管機關召開古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群審議會審議通過後，始得為之。」，有以上情事者，請於施工前將相關設計書圖送本局審查。

(3)另查本案範圍鄰近內政部 93 年普查考古遺址「訊塘埔遺址」、「臺北港 I」及「臺北港 II」(詳附件)，惟該遺址非屬依《文化資產保存法》第 49 條規定劃設之考古遺址，若於施工期間發現文化資產埋藏，應請依《文化資產保存法》第 33、57、77 條規定，營建工程或其他開發行為進行中，發現疑似考古遺址或具古物價值者，應即停止工程或開發行為之進行，並通知新北市政府。除前項措施外，主管機關應即進行調查，並送審議會審議，以採取相關措施，完成審議程序前，開發單位不得復工。

(4)復依同法第 106 條第 1 項第 4 款規定：「營建工程或其他開

發行為，違反第 57 條第 2 項、第 77 條規定者…」及同項第 5 款：「發掘考古遺址、列冊考古遺址或疑似考古遺址，違反第 51 條、第 52 條或第 59 條規定。」，有以上情事之一者，處新臺幣 30 萬元以上 200 萬元以下罰鍰。

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：尚無容積移轉申請紀錄。

5. 法規檢討：

(1) 本案因基地面積狹小且不規則，申請依都市計畫法新北市施行細則第 42 條(略以)：「…基地情況特殊者，得經都設會審議通過比照新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法規定辦理。」，目前提請汽車以繳納代金方式辦理，請依土管及都審原則檢討車位數符合規定後，同意以繳納代金方式辦理。

(2) 二、三層為店舖使用，依「新北市都市設計審議原則」機房應集中留設於一處(如設備層)，經申請人說明同意調整圖說由梯廳進入，請取消室內機械房空間。

(3) 依「新北市都市設計審議原則」第 2 點第 1 項第 2 款及第 3 點第 1 項第 1 款，基地臨接未達 10 公尺道路者，應至少留設 1.5 公尺以上之人行步道，本案沿中山路 2 段 500 巷側請依規定設置。

(4) 承上，倘 1 樓設置人行道以致綠化量不足，請建築師評估以立體綠化方式補足，並依「都市計畫法新北市施行細則」第 43 條及「新北市都市設計審議原則」第 8 點第 1 項第 3 款規定予以補足。

(5) 本案倘涉及鄰房佔用部分逕依建管規定檢討。

6. 依「新北市都市設計審議原則」第 6 點第 1 項第 2 款第 4 目規定，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，將管理維護方式納入公寓大廈管理規約；請修正及補充說明申請範圍之立面圖說，並依工務局建管相關規定及審查意見辦理。請補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，原則同意。

7. 交通運輸計畫：

(1) 車道破口寬度請依「新北市都市設計審議原則」規定檢討設置。

(2) 停車空間考量人行及車行安全，請與騎樓、店舖空間以實牆區隔。

(3) 有關機車停車空間請依「新北市建築物機車停車空間設置要點」檢討辦理，另為確保使用安全，車道破口寬度為 5.75 公尺，車道與道路請順平處理。

8. 景觀計畫：

	<p>(1)綠化及綠覆率檢討，不可綠化部分請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函辦理，請以圖塊分別標示不可綠化範圍。機車位及機車道部分請確認是否重複計算，請釐清。</p> <p>(2)外觀模擬圖及三時段模擬圖請套繪鄰地、現況及公共路燈照明。</p> <p>(3)屋頂平台綠化部分請標註覆土深度及導排水計畫。</p> <p>(4)騎樓規劃方式請依照建管規定辦理。</p> <p>9. 報告書部分：</p> <p>(1)住戶管理規約請依本案規劃內容調整規約內容，公共開放空間管理維護基金請以無條件進入方式計算，請修正。</p> <p>(2)請檢附與本案平面配置圖相同之消防局核備文件。</p> <p>(3)一層設置陽台、裝飾柱、格柵請逕依建管規定辦理。</p> <p>10. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則 48 條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。</p> <p>11. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。</p> <p>12. 相關單位意見請酌參。</p> <p>13. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>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 1 月 3 日前辦理核備事宜。</p> <p>(四)本案經設計單位於 111 年 1 月 3 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 111 年 2 月 14 日新北府城設字第 1110009918 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 111 年 3 月 11 日本市 111 年度第 4 次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	北美生活創新淡水區望高樓段 535、535-1 地號等 2 筆土地地政學苑暨集合住宅新建工程(第 2 次變更設計)	案號	報告案第四案
說明	<p>一、申請位置：新北市淡水區望高樓段 535、535-1 地號等 2 筆土地。</p> <p>二、設計單位：謝政吉建築師事務所 建築師：謝政吉。</p> <p>三、申請單位：北美生活創新股份有限公司 負責人：李兆嘉。 財團法人中國地政研究所 負責人：蕭勝。 財團法人土地改革紀念館 負責人：蕭經。</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 50%，容積率 200%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 20 層、地下 3 層鋼筋混凝土構造，共 185 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：5,369.55 平方公尺 設計建築面積：2,129.68 平方公尺 設計建蔽率：39.66% ≤ 50%</p> <p>(三)總樓地板面積：31,126.4 平方公尺 設計容積面積：16,043.85 平方公尺 設計容積率：299.53%(含獎勵容積) ≤ 299.53% [200%*(1+26.06%+6%+16.69%+1%)](允建上限)。</p> <p>(四)容積移轉面積：2,799.46 平方公尺(26.06%) 基地保水獎勵：644.34 平方公尺(6%) 開放空間獎勵：1,793.30 平方公尺(16.69%) 公共服務空間獎勵：107.53 平方公尺(1%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下 地下二至三層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：管委會使用空間、店鋪、集合住宅。 地上二至二十層：餐廳、旅館、集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、電梯、水箱、機械室。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 171 輛，實設 213 輛(自設 42 輛)。 應設機車 210 輛，實設 210 輛。 應設自行車 80 輛，實設 84 輛(自設 4 輛)。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 依據「變更淡水都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」土地使用管制要點第 19 點及 95 年 8 月 31 日北府城設字第 09505660011 號函規定，「淡水、淡水(竹圍地區)都市計畫範圍內，應先經新北市都市設計審議委員會審議通過始得核發建</p>		

造執照；變更建造執照時亦同。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

- (一)本案前經本府 107 年 8 月 30 日新北府城設字第 1071652070 號函同意核備在案。
- (二)本案前經本府 108 年 7 月 10 日新北府城設字第 1081192355 號函同意核備第 1 次變更設計。
- (三)設計單位於 110 年 10 月 25 日函送都審報告書到府，提請 110 年 11 月 11 日專案小組審議。決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

1. 本府工務局意見(書面):

- (1)高層落物曲線請於補充於平、立面圖檢討。
- (2)室內外通路請於平面圖檢討無障礙設施設計規範。
- (3)避雷針標示請於立面圖、屋突層補充。
- (4)請檢討逃生之步行距離及重複步行距離。

2. 本府交通局意見(書面):無意見。

3. 本府環境保護局意見(書面):涉及環境影響評估部分，依卷附地號，經本局至經濟部水利署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非位屬自來水水質水量保護區。又據所附資料載：基地位於本市淡水區望高樓段 1439 地號 1 筆土地，基地面積 5,369.55 平方公尺，場址非位屬自然保護區範圍內，興建 1 幢 1 棟地上 20 層地下 3 層共 185 戶之店鋪、餐廳、旅館、集合住宅，建築物高度 68.0 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 20、25、26 條規定，倘位於重要濕地範圍內或經目的事業主管機關認定非屬開發基地邊界與濕地邊界之直線距離五百公尺以下(但開發基地邊界與濕地邊界之直線距離五百公尺以下，屬位於已建置污水下水道系統之都市土地可建築用地者，不在此限)，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):經查本案建築物分別作旅館、店鋪及集合住宅使用，依細則第 14 條規定，作旅館使用須經目的事業主管機關審查核准，爰請依前開規定辦理。

5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):本案前於 110 年 2 月 19 日新北府城開字第 1100280942 號函核准容積移轉在案，得移入接受基地本市淡水區望高樓段 535、535-1 地號等 2 筆土地(面積共計 5,369.55 平方公尺)之容積為 2,799.46 平方公尺(未達接受基地基準容積 30%之上限，3,221.73 平方公尺)。

6. 本案申請開放空間獎勵部分，請依下列意見修正：

- (1)請詳細標示開放空間沿街人行道與計畫道路高程，以利確認是否順平設置。
- (2)有關東南側沿街式開放空間於本次變更減少人行步道及街角廣場寬度、取消沿街進出口及調整沿街植栽以致人行動線不連續部分，請依原核准設置，並請調整景觀規劃避免開放空間作為住宅棟之迎賓車道使用。
- (3)有關西北側沿街式開放空間於本次變更減少人行步道寬度及取消沿街進出口，請依原核准設置。
- (4)有關東北側沿街式開放空間請依原核准等寬設置人行步道空間，以利人行通行。
- (5)請將廣場式開放空間零碎綠地與大範圍綠地整體規劃，增加容積移轉開放空間入口意象，以利供公眾使用。
- (6)廣場式開放空間斜率請依都市設計審議原則規定檢討橫向坡度以不大於4%為原則，增加公眾使用舒適度。

7. 公共服務空間獎勵，請依下列意見修正：

- (1)本案申請公共服務空間獎勵，為供住戶作集會、休閒、文教及交誼等服務性之公共空間，目前公共服務空間規畫未詳列空間用途，請重新檢討該空間之用途、服務設施配置。
- (2)考量無障礙使用，請公共服務空間取消高低差設置。
- (3)請依新北市建照業務手冊規定公共服務空間至少設置一處無障礙廁所。
- (4)本案公共服務空間標示色塊未更新，請修正。

8. 本案申請容積移轉(26.06%，2,799.46 平方公尺)，原核准提出開放空間共 168.24 平方公尺作為公眾使用和開闢東側及南側計畫道路部分，請依下列意見修正，請依下列意見修正：

- (1)有關開放空間部分，請補充景觀剖面圖加強植栽規劃說明，並依原核准留設街道家具及調整鋪面形式與開放空間一致，維持原核准開放空間整體規劃之友善性。
- (2)考量開放性及友善性，請適度調整排風口位置及方向。
- (3)請說明東側及南側計畫道路開闢期程，並依相關主管機關審查結果辦理。

9. 法規檢討：本案新北市都市設計審議原則版本檢討有誤，請依法令適用日逐條檢討。

10. 相關專章檢討：

- (1)保水獎勵開挖率計算請補充分別標示建築面積、地下室開挖面積後，以聯集之最大開挖面積檢討。
- (2)本次變更 A 棟屋脊裝飾物審議部分，規劃高度 5 公尺，請依新北市都市設計審議原則及建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架檢討，續提專案小組討論。另有關於本次變更取消 B 棟屋脊裝飾物部分，

請逕依建管規定辦理。

(3)本次變更提請店鋪樓層高度放寬及設置雨遮裝飾物部分，請依建管規定檢討。

11. 救災間隔：本次變更機車車道請依新北市都市設計審議原則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，另有關前述範圍應與鄰地順平無高低差，請修正地界線退縮範圍之高程規劃。

12. 開放空間：

(1)本案基地鄰近文創園區、海水浴場及輕軌設施，請加強開放空間與公共設施串聯融合規劃說明，並運用專章說明人行步道系統。

(2)考量沿街開放空間應整體規劃，補充西南側鄰地開放空間形式之處理縫合規劃。

(3)請標示基地與周邊鄰地、公有人行道及開放空間高程，並補充說明本案開放空間規劃方式如何與公車停等區等現有設施銜接。

(4)考量開放空間使用可及性，有關街角廣場硬鋪面面積請依原核准樣式留設。

13. 建築量體：

(1)本次變更建築立面造型及色系部分，考量都市景觀，建築物四向立面請以正立面設計並取消裝飾物、裝飾格柵及文字招牌，依原核准設置立面綠化。

(2)請加強旅館棟立面規劃細緻度，並增加商業自明性。

(3)本次變更建築物立面夜間照明部分，請取消夜間照明之線性燈規劃並於深夜時段僅留設地面照明，以利居住品質。

(4)本案裝飾柱、立面設置格柵、招牌廣告、挑空設置、內部空間隔間及戶外梯規劃請依建管規定檢討。

(5)考量開放空間使用，友善方案旁排氣墩高度請依原核准設置。

(6)考量都市景觀，請說明本案旅館棟空調設備設置位置，並妥適遮蔽美化。

(7)考量後續使用，垃圾儲藏空間面積不得低於原核准。

(8)本次變更新增泳池部分，考量後續維管不易，請取消泳池規劃。

(9)本案於屋突1層設置泳池機房未隔間部分，考量後續使用管理，請依使用需求合理設置並取消隔間規劃。

(10)考量後續使用管理，請取消3樓挑空設置框架，且高層緩衝空間旁格柵請依原核准留設通達動線。

(11)考量後續使用管理，地下室設置管委會使用空間部分請合理設置。

14. 相關單位審查：

- (1) 請檢附法令適用日證明文件。
- (2) 請檢附消防審查核准圖面。

15. 交通運輸：

- (1) 本案法定汽車位計算請依新北市都市設計審議原則規定小坪數單元開發案，其汽車停車位以每一單元附設 0.8 車位為原則檢討。
- (2) 考量車行安全，機車車道請依原核准於起始點留設停等空間，避免車道交織造成交通衝擊。
- (3) 本案機車及自行車位請依原核准整併設置。
- (4) 汽機車停等空間留設請依新北市都市設計審議原則規定檢討於法定退縮或人行步道後標示 6 公尺停等範圍，目前規劃與沿街式開放空間範圍重疊，請修正。
- (5) 考量無障礙動線使用安全，無障礙汽車位請依原核准設置位置留設。

16. 排水計畫及景觀綠化：

- (1) 本次變更喬木規格及種類部分，請依新北市都市設計審議原則規定喬木應以 15 至 20 公分樹徑之規劃。
- (2) 考量都市景觀，本案喬木之樹冠高度、直徑、米高徑不得低於原核准為原則，並請考量植栽生長，調整青楓規格。
- (3) 請依新北市都市設計審議原則開放空間規定檢討不得設置花台，請以順平處理。
- (4) 本案景觀照明及燈具配置部分請依開放空間使用性質及夜間安全重新規劃夜間照明，開放空間及車道出入口處請改用景觀高燈，提升供公眾使用安全。
- (5) 請依新北市都市設計審議原則規定新建建物之屋頂、露台綠化其可綠化面積應分別達其面積之二分之一以上。
- (6) 考量屋頂使用安全，屋頂女兒牆高度應與屋頂綠化覆土併同檢討。

17. 報告書部分：

- (1) 請依新北市都市設計審議原則規定，垃圾、資源回收車位不得計入法定停車數量且不得銷售轉移，請修正提案單內容。
- (2) 歷次會議紀錄及建造執照缺漏，請完整檢附。
- (3) 土地使用分區管制要點條文請完整檢附。
- (4) 新北市都市設計審議原則回復檢討有誤，請修正。
- (5) 植栽變更部分請依標準範本圈選變更位置。
- (6) 建築圖說請明確標示空間名稱。
- (7) 報告書附件請依標準範本編排。
- (8) 請補充開放空間告示牌設置位置說明。

18. 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。

19. 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。
20. 請依土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。
21. 相關單位意見請酌參。
22. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。
23. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於110年11月25日前辦理續審事宜。

(四)設計單位於110年11月25日函送都審報告書到府，提請110年12月9日專案小組審議，決議為本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府交通局意見(書面):本案無意見。
2. 本府環境保護局意見(書面):涉及環境影響評估部分，依卷附地號，經本局至經濟部水利署敏感區位查詢系統代為查詢結果，場址非位於自來水水質水量保護區及水庫集水區範圍內。又據所附資料載：淡水區望高樓段535、535-1地號等2筆土地，基地面積5,369.55平方公尺，興建1幢2棟地上20層地下3層共185戶之店鋪、集合住宅、旅館，建築物高度A棟40.7公尺、B棟68公尺，場址非位屬山坡地、國家公園、自然保護區範圍內，倘經目的事業主管機關認定場址非位屬重要濕地或非屬開發基地邊界與濕地邊界之直線距離五百公尺以下(但開發基地邊界與濕地邊界之直線距離五百公尺以下，屬位於已建置污水下水道系統之都市土地可建築用地者，不在此限)，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第20、25、26條規定，無須實施環境影響評估。
3. 本府工務局意見(書面):
 - (1)請補檢討逃生之步行距離及重複步行距離。
 - (2)挑空部分請依建築技術規則第164條之1檢討設置。
 - (3)地面層平面圖請補標示無障礙通路。
 - (4)地下室及屋突層水箱請與周邊留設淨尺寸45公分空間。(水箱四周請留設淨寬(柱 \geq 45cm、牆 \geq 60cm))。
 - (5)請檢視依建築技術規則高層建築專章規定。
 - (6)一樓G3店鋪高度變更提專章放寬，請依新北市非住宅樓層高度及夾層設計及施工管理要點規定內容說明檢討故提請放寬，提審理由請加強說明。
4. 本府新建工程處意見(書面):經查本案周遭尚無自行興闢計畫

道路申請紀錄，倘有自行興闢需求，得依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」向市府工務局申請辦理。

5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 本案前於110年2月19日新北府城開字第1100280942號函核准予容積移轉在案，得移入接受基地本市淡水區望高樓段535、535-1地號等2筆土地(面積共計5,369.55平方公尺)之容積為2,799.46平方公尺(未達接受基地基準容積30%之上限，3,221.73平方公尺)。
6. 本案申請開放空間獎勵部分，請依下列意見修正：
 - (1)請補充開放空間人行動線規劃說明，考量行穿線與人行步道銜接順暢，請加強西南側鄰地開放空間形式之處理縫合規劃，以利街角廣場與鄰地縫合。
 - (2)東南側住宅棟前方植栽綠地請依原核准檢討避免開放空間作為住宅棟之迎賓車道及暫停車位使用。並增設喬木提升入口區空間舒適性。
 - (3)考量本案鄰近輕軌捷運站，請調整店鋪前方沿街植栽帶及喬木規劃避免封閉式設計，加強廣場開放空間之趣味性與友善性，並與輕軌站動線串聯。
 - (4)本案變更調整開放空間面積部分，請詳細圈選變更位置，並釐清開放空間寬度是否變更。
 - (5)開放空間範圍請依原核准標示人行步道寬度，且本次變更不得低於原核准人行步道寬度。
 - (6)考量開放空間使用可及性，請依原核准留設東南側車道旁人行空間，東北側街角廣場硬鋪面面積請依原核准留設。
7. 本次變更調整公共服務空間設置位置部分，公共服務空間應為供住戶作集會、休閒、文教及交誼等服務性之公共空間，公共服務空間面積請依建管規定檢討面積。
8. 本案申請容積移轉(26.06%，2,799.46平方公尺)，原核准提出開放空間共168.24平方公尺作為公眾使用和開闢東側及南側計畫道路部分，惟本次面積留設166.65平方公尺，考量審議一致性，友善方案開放空間面積請依原核准留設。並請調整開放空間與沿街步道式開放空間銜接處之植栽規劃並運用增設街道家具等手法，提升開放空間友善性。
9. 本案申請A棟屋脊裝飾物部分請依新北市都市設計審議原則第5點及109年2月14日109年度第2次大會決議規定檢討，並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後，原則同意。另請加強專章圖面清晰度，以利檢視設置高度及法規檢討。
10. 本次變更提請店鋪樓層高度放寬部分，請依建管規定檢討。
11. 建築量體：
 - (1)本次變更建築立面造型及色系部分，考量都市景觀，並取

消裝飾物及文字招牌，依原核准數量設置立面綠化。

(2) 垃圾儲藏空間面積檢討有誤，並考量後續使用，垃圾儲藏空間面積不得低於原核准。

(3) 本案設置招牌廣告及 12 樓設置挑空部分，請逕依建管規定辦理。

(4) 報告書 6-2-6、6-2-8 頁查本次養生池變更為游泳池部分，考量後續維管不易，請取消游泳池規劃。

12. 交通運輸：

(1) 本案面積計算表檢討旅館棟車位數量與實際規劃不一致，請釐清。

(2) 旅館棟機車及自行車位請依原核准整併設置，另考量使用合理性，自行車位前方應留設 1.5 公尺寬通路使用。

(3) 汽機車停等空間留設請依新北市都市設計審議原則規定檢討於法定退縮或人行步道後標示 6 公尺停等範圍，目前規劃仍與沿街式開放空間範圍重疊，請依前次專案小組意見修正。

13. 排水計畫及景觀綠化：請補充露臺剖面圖檢討覆土深度是否足夠。

14. 報告書部分：

(1) 報告書圖面線段重疊，請重新修正圖面線段。

(2) 屋脊裝飾物專章 3-5-1、3-5-2 頁請依範本製作左右對照。

(3) 報告書 5-3-3 頁請加強圖面清晰度。

(4) 報告書 5-4-4 頁立面形式與修正後圖面不一致，請釐清。

(5) 5-7-2 頁住宅棟機車位編號有誤，請修正。

(6) 公寓大廈規約之開放空間面積與專章不一致，請釐清。

15. 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。

16. 本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議抵觸。

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

18. 相關單位意見請酌參。

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 110 年 12 月 23 日前辦理核備事宜。

(五) 本案經設計單位於 111 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 111 年 2 月 23 日新北府城設字第 1110047392 號函先行同意核備在案。

八、以上提請 111 年 3 月 11 日本市 111 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。

友善方案，惟所提之友善方案不具有公共性、開放性與可及性且仍有不足，且本案設置機械車位，應依「新北市都市設計審議原則」規定，以平面車位設置；另友善方案請重新提出或調降容積移轉量。

- (2)有關本案基地是否符合容積移轉申請條件，請補充說明周邊環境現況照，並先向本府城鄉發展局開發管理科釐清。
 - (3)相關法規義務或申請獎勵部分不得做為容積移轉環境友善方案，並請各別專章說明及圖面明確標示範圍。
 - (4)請增設告示牌及街道傢俱，應明確標示開放空間範圍以及說明設置位置，並將管理維護計畫納入公寓大廈管理規約中。
3. 請於全區街廓配置圖套繪本案配置圖說並縮小比例，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週邊交通環境)。
4. 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，退縮範圍不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台等構造物，請修正。
5. 人行空間及配置：
- (1)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；另請補充車道與人行空間及現有巷道之關係剖面圖。
 - (2)依「新北市都市設計審議原則」第7點第4款規定，本案人行空間寬度達6公尺以上，請以雙排大型本土常綠喬木設計。
 - (3)考量夜間人行空間之安全性，照明設備請取消投樹燈及地嵌燈，改以景觀高燈方式照明。
6. 建築量體及配置事項：
- (1)依「新北市都市設計審議原則」第5點第1款規定，建築物之風格、立面、外牆材質及色彩設計應考量基地環境協調及地區特性等因素，於報告書內詳載說明。
 - (2)請補充本案與周邊建築立面之關係圖說。
 - (3)依「新北市都市設計審議原則」第5點第3款規定，屋脊裝飾物應採金屬構架其高度以不超過6公尺，並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約；請修正及補充說明申請範圍之立面圖說，並依工務局建管相關規定及審查意見辦理。
 - (4)本案申請裝飾柱審議申請放寬一節，請依建管規定檢討。
 - (5)考量居民使用合理性，有關建築室內梯廳空間部分，請修正。
7. 交通規劃配置部分：
- (1)停車位數量計算請依「建築技術規則」、「土地使用分區管制要點」及「新北市都市設計審議原則」分別檢討汽機車法定

停車數量及自行車數量並於面積計算表載明清楚；另法規檢討有誤，請修正並詳述說明。

- (2) 依「新北市都市設計審議原則」第 3 點第 1 款規定，申請小平數單元開發，汽車折減數量以增設自行車數量補足之。
 - (3) 依「新北市都市設計審議原則」第 3 點第 2 款規定，供住戶內部使用之自行車停放空間，以設置於地面層室內或地下一層為原則，並應規劃合理之出入動線。
 - (4) 考量停車動線安全與合理性，地下一層機車動線應避免與汽車車道重疊或交錯規劃，請修正。
 - (5) 依「新北市都市設計審議原則」第 3 點第 2 款規定，申請機車數量大於 100 部，出入口得以 8 公尺以下；另設置汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間(含申請獎勵)應留設至少 6 公尺平地緩衝空間，請標示清楚。
 - (6) 為考量行動不便使用者之安全，請調整地下層無障礙車位且集中設置並臨靠垂直服務核為原則。
 - (7) 本案依「新北市建築物機車停車空間設置要點」規定，申請機車停車位設置於地上一層部分，應考量本案停車空間檢討有誤及申請容積移轉且設置機械車位部分，請設計單位重新考量。
8. 消防車位檢討部分，現況通行寬度是否合乎規定，請依相關規定檢討。
9. 景觀及環境保護設施事項：
- (1) 依「新北市都市設計審議原則」第 6 點第 1 款規定，垃圾、資源回收空間應靠近垂直動線，以不跨越車道為原則，另垃圾車不得計入實設車位，請修正。
 - (2) 請依「新北市都市設計審議原則」第 6 點第 2 款規定，檢討法定空地百分之八十之透水面積，並檢附剖面圖說，倘位於開挖範圍內應有 60 公分之覆土深度；另請補充透水磚斷面示意圖。
 - (3) 為增加基地保水及雨水入滲，有關基地景觀花台喬木覆土深度應大於 150 公分以上，若有涉及樹穴設置請降版規劃，如有特殊情形，請詳加說明。
 - (4) 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，並請明標高程、排水方向、保水設施位置及剖面。
 - (5) 請補充並標示本案基地與現況地形相對高程及周邊之關係。
 - (6) 依「都市計畫法新北市施行細則」第 43 條及「變更中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)土地使用分區管制要點檢討表」第 18 點規定檢討；不可綠化部分請依前述之規定列舉項目扣除。

- (7) 考量基地內人車動線之自明及安全性，有關基地內景觀請調整配置並增加複層式植栽，以明確區分使用性。
- (8) 地面層及屋頂層部分，請確實檢討及補充多處斷面剖面圖（以比例 1/100 呈現），並包含建築間、地下室與鄰地之間關係，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。
- (9) 請依「新北市都市設計審議原則」第 7 點第 4 款規定，檢討圍牆綠籬設置，請說明並標明擋土牆、建築複壁及欄杆範圍並標示尺寸；另補充本案圍牆與基地關係等剖面圖說。

10. 維護管理部分：

- (1) 請依「新北市都市設計審議原則」第 8 點規定，檢附應納入公寓大廈規約之相關內容。
- (2) 請檢討 104 年 3 月 19 日發布之「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」。

11. 報告書部分：

- (1) 請於各平面及剖立面標示正確比例說明、指北、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，並由建築師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據、放寬內容及理由。
- (3) 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。
- (4) 建築圖說標示有誤；倘基地高程關係應依建管規定計入建蔽，請確實檢討並載明清楚。
- (5) 請確實標示鋪面配置圖例及補充街道家具數量。
- (6) 請補充綠覆率相關檢討圖說。
- (7) 請於面積計算表明確檢附現有巷道面積。
- (8) 報告書法規檢討多處回應有誤及書圖內容有待加強，請一併修正。

(二) 本案設計單位錄案提請 108 年 11 月 19 日第 2 次都更暨都設聯審專案小組審議，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

1. 容積移轉部分：

- (1) 本案申請容積移轉（26%，1,261.28 平方公尺），依前次意見考量環境容受力及建築量體對周邊環境之影響，本次提出基地南側退縮 4 公尺人行道、北側退縮 6 公尺人行道（屬都更獎勵不得重複計算）及基地東側設置 13 部機車位（與報告書 3-3 頁不一致）作環境友善方案，該空間已申請獎勵且位於法定鄰棟間隔上，均不得作為友善方案，故請重新於基地內提出其他具體之友善方案或取消容積移轉量。
- (2) 相關法規規定義務或已申請獎勵部分，不得做為容積移轉環境友善方案。

(3)依前次意見有關本案基地是否符合容積移轉申請條件，請補充說明周邊環境現況照，並先向本府城鄉發展局開發管理科釐清。

2. 公益設施部分：為加強本案之公益性設施之可及性請評估設於1至2層，並規劃樓高為3.6公尺之空間。另請整體規劃公益設施與住戶空間之動線，確保公私介面區劃。

3. 法令檢討：

(1)釐清事業計畫報核日(法令適用日期)，並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適用版本，由建築師及專業技師簽證負責。

(2)本案涉及廢巷部分請與相關單位確認適法性。

(3)報告書請移除涉及建管法令之檢討。

4. 依前次意見「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，退縮範圍不得有地下停車場坡道、車位、樓板、頂蓋、陽台等構造物，本次仍未確實修正完竣，請修正。

5. 人行空間及配置：

(1)依前次意見「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；另請補充車道與人行空間及現有巷道之關係剖面圖。

(2)依前次意見「新北市都市設計審議原則」第7點第4款規定，本案人行空間寬度達6公尺以上，請以雙排大型本土常綠喬木設計。

(3)請依新北市都市設計審議原則規定，與鄰地順平無高差處理且應考量無障礙動線及橫向坡度以不大於4%為原則。

(4)依前次意見請確實檢討景觀照明計畫，詳標燈具位置與數量。

6. 建築量體及配置事項：

(1)考量基地環境及減少對窄巷之壓迫，屋脊裝飾物應採金屬構架其高度請降為4公尺以下，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證。

(2)裝飾柱不同意放寬。

7. 交通規劃配置部分：

(1)依前次意見「新北市都市設計審議原則」第3點第2款規定，供住戶內部使用之自行車停放空間，以設置於地面層室內或地下一層為原則，並應規劃合理之出入動線。

(2)依前次意見「新北市建築物機車停車空間設置要點」規定，申請機車停車位設置於地上一層部分，請設計單位重新考量。

(3)依前次意見考量停車動線安全與合理性，地下一層機車動線應避免與汽車車道重疊或交錯規劃，請設計單位修正。

(4)請標示無障礙、臨停車位、車道出入口尺寸。

8. 景觀及環境保護設施事項：

(1)前次意見中，為增加基地保水及雨水入滲，有關基地景觀花台喬木覆土深度應大於150公分以上，若有涉及樹穴設置請降版規劃，請補充相關圖面。

(2)依前次意見地面層及屋頂層部分，請確實檢討及補充基地內外多處剖面圖(以比例1/100呈現)，並包含建築間、地下室與鄰地之間關係，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。

(3)依前次意見「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，並請明標高程、排水方向、保水設施位置及剖面。

(4)依前次意見請依「新北市都市設計審議原則」第7點第4款規定，檢討圍牆綠籬設置，請說明並標明擋土牆、建築複壁及欄杆範圍並標示尺寸；另補充本案圍牆與基地關係等剖面圖說且圍牆高度不得高於120公分。

9. 報告書部分：

(1)依前次意見請確實於各平面及剖立面標示正確比例說明、指北、道路名稱及寬度、相關退縮空間尺寸及空間名稱、樹穴寬深度。

(2)依前次意見有關都更獎勵專章檢討(綠建築檢討、公益設施等)及都設容積移轉友善方案專章請各別請於圖面明確標示項目範圍。

(三)本案設計單位錄案提請109年11月16日第3次都更暨都設聯審專案小組審議，決議如下:本案應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；倘涉及容積獎勵調整或無法依會議決議修正應再續提專案小組審議。

1. 有關屋脊裝飾物部分，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，高度為6公尺以下設置，立面透空遮牆計算請以屋頂板起算，並補充標示範圍，原則同意。

2. 有關外牆裝飾柱部分，無涉及放寬審議事項，請取消該專章檢討。

3. 有關自行車位設置於室外部分，考量本案申請都更建蔽率獎勵且該車位供住戶內部使用，仍請於地下1層或室內集中設置。

4. 本案依都市更新獎勵項目捐贈公益設施，有關本次規劃公益設施之人車動線、空間規劃、停車空間、垂直動線及出入口應獨

立區劃部分，請依都市更新委員審議結果辦理，後續需經受贈單位同意確認。

5. 人行及開放空間：

- (1) 本案申請容積移轉(13%，630.64 平方公尺)，本次提出基地南側退縮 4 公尺(116.80 平方公尺)作為環境友善方案，為加強開放空間完整性，請於消防救災空間外盡量留設植栽帶，以及配合留設街道家具，並應確保無阻隔性構造物，原則同意。
- (2) 有關本案申請都更獎勵之基地東北側退縮 6 公尺開放空間部分，考量都市景觀、生態性及後續鄰地銜接，請取消南北兩側喬木設置，並於中心處增加喬木設置，請以複層式植栽設計，另考量夜間人行安全，其景觀照明部分，請以景觀高燈設置為原則。
- (3) 有關前開開放空間涉及植栽配置部分，請自建築線留設 1.5 公尺喬木植栽帶後設置淨寬 2.5 公尺人行硬鋪面為原則設計。

6. 交通運輸系統：

- (1) 有關基地東側 8 公尺計畫道路部分，請確認地上物狀況，並確保符合消防救災及建管規定。
- (2) 考量無障礙動線及人行安全，汽機車車道穿越人行空間部分，其鋪面應為車道防滑磚，並與兩側人行硬鋪面高程一致且色系相近，車道截角半徑應以 1.5 公尺以下設置，並請於法定退縮後留設 6 公尺以上車道緩衝空間，請於圖面標示相關尺寸及高程。
- (3) 有關本案地下層停車空間部分，坡道間設置汽車停車位之動線不佳且建管規定應留設空間部分重疊，請重新合理規劃停車空間，並請釐清坡道淨高於滿足開放空間喬木覆土深度後是否足夠，另汽車及機車共用車道坡道坡度不得超過 1/8，請補充車道坡度。
- (4) 本案停車空間應為平面設計，有關平面圖說繪製為機械停車位部分，請修正。
- (5) 依前次會議紀錄，為考量行動不便使用者之安全，請調整地下層無障礙車位且集中設置並臨靠垂直服務核為原則。

7. 建築設計：

- (1) 考量都市防災規劃，建築物應自基地境界線退縮淨寬 1.5 公尺以上建築，其退縮範圍內應以淨空設計，且不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台等構造物，請修正。
- (2) 本案設置擋土牆部分，為避免人行空間視覺壓迫，請於壁面適當作綠化設計。
- (3) 空調配置檢討部分，請補充標示平面圖說之格柵位置，並請調整部分空調設置於戶外梯開口位置，請修正。
- (4) 有關本案設置圍牆部分，其高度應為 120 公分以下設置，並

請取消防火時效圍牆，另透空率檢討應以圍牆單元面積計算，請修正。

(5)本案 A 棟之排煙室兼主要出入口部分請依建管規定規劃。

(6)日照陰影檢討部分，請釐清是否應檢討裝飾柱範圍。

8. 景觀計畫:

(1)有關景觀剖面圖說部分，請放大各向剖面圖說(比例 1/100 以上)，並完整標示人行空間橫向坡度不大於 4%、樹種、構造物尺寸、樹穴淨寬、覆土深度、高程、法定退縮、鄰棟間隔及等圖示及尺寸，以利審閱。

(2)基地綠化相關檢討部分，請依「變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案」規定檢討綠化面積及法定喬木數量，並依「新北市都市設計審議原則」規定檢討綠覆率，另都更獎勵之綠覆率計算請移除。

(3)鋪面材質及家具配置部分，請補充街道家具之圖例及示意圖，並標示位置。

(4)基地保水及透水檢討部分，為降低公共排水溝負擔，排水設施請以地面水匯集入筏基之方式處理，並請補充透水磚鋪面之剖面示意圖，以確保地下室開挖範圍之覆土深度皆達 60 公分以上。

9. 報告書部分:

(1)報告書請參照最新報告書範本編排製作。

(2)修正對照圖部分，前後對照請分別以左右順序編排，並檢附前次會議紀錄內容及回應說明，以利審閱。

(3)申請表、法規檢討等相關文件，請確實由建築師用印及簽名，請修正。

(4)請依 100 年 1 月 17 日公布實施之「變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案」規定檢討。

(5)法規檢討部分內容有誤，請依條文逐項回應說明，並請確實依所載內容檢附相關附圖表，請修正。

(6)全區街廓配置圖請補充標示法定退縮之尺寸及範圍。

(7)面積計算表之車位檢討部分，請清楚載明依各法令規定分別檢討之計算過程，並取最大值計算。另法定自行車位應包含本次汽車折減 9 輛所補足部分；實設車位係法定車位及自設車位之總和，請修正。

(8)地下室開挖率部分請以牆中心線檢討計算。

(9)建築物照明計畫、景觀照明計畫及容移友善方案之燈具不一致，請修正。

(10)報告書頁碼 P6-2 及 P6-11 內容重覆，請修正。

(11)專章檢討之機車停車位、戶外安全梯、戶外綠建材檢討，請逕依建管規定辦理。

(12)建築平面圖說之建管相關檢討式請移除。

	<p>(13)報告書頁碼 P8-44 及 P8-61，容移友善方案面積有誤，且該空間非屬法定退縮範圍，請修正。</p> <p>(14)公寓大廈管理規約請檢附圍牆說明之加註事項。</p> <p>10. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。</p> <p>(四) 本案經設計單位於110年12月21日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於111年2月24日新北府城設字第1102465761號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請111年3月11日本市111年度第4次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>

案由	大阪開發建設三重區富貴段 685 地號 1 筆土地店鋪集合住宅新建工程	案號	報告案 第六案
說明	<p>一、申請位置：三重區富貴段 685 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：李浩原建築師事務所 建築師：李浩原。</p> <p>三、申請單位：大阪開發建設事業有限公司 負責人：張淑美。</p> <p>四、土地使用分區：住宅區（建蔽率 40%，容積率 200%）</p> <p>五、設計概要：</p> <p>（一）設計內容：地上 21 層、地下 4 層，鋼筋混凝土構造，共 85 戶。</p> <p>（二）建築基地面積：2,473.94 平方公尺。 設計建築面積：946.46 平方公尺。 設計建蔽率：38.25% ≤ 40%。</p> <p>（三）總樓地板面積：14,831.63 平方公尺。 設計容積面積：7,579.76 平方公尺。 設計容積率：306.38%(含獎勵容積) ≤ 306.38%。 [200%*(1+7.88%+5.31%+40%)](允建上限)</p> <p>（四）開放空間獎勵：389.96 平方公尺(7.88%)。 公共服務空間：262.77 平方公尺(5.31%)。 容積移轉：1,979.15 平方公尺(40%)。</p> <p>（五）新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至四層：停車空間。 地下一層：停車空間、防空避難室。 地上一層：店鋪、公共服務空間。 地上一層夾層：店鋪。 地上二至三層：集合住宅、辦公室。 地上四至二十一層：集合住宅。 屋突一至三層：梯間、機械室、水箱。</p> <p>（六）停車空間：應設汽車 85 輛，實設 108 輛(自設 23 輛)。 應設機車 85 輛，實設 85 輛。 應設自行車 13 輛，實設 16 輛(自設 3 輛)。</p> <p>（七）餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案係依據「擬定三重都市細部計畫(第一階段)書」附表二 擬定三重(重陽橋附近地區)(二重疏洪道拆遷戶安置方案)細部計畫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。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>（一）本案經設計單位於 110 年 11 月 4 日提送都市設計審議報告書到府，提請 110 年 11 月 26 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。</p> <p>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</p>		

附資料載：基地位於本市新三重區富貴段685地號1筆土地，基地面積2,473.94平方公尺，興建地上21層地下4層共85戶之集合住宅、店鋪、辦公室，建築物高度76.40公尺，場址非位屬重要濕地範圍內，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

2. 本府交通局意見(書面)：

(1) 停車場出入口：

- A. 仍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、車道寬度/坡度、緩衝空間、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施、行穿線。
- B. 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。
- C. 請補充本案基地周遭各建案之停車場出入口是否與本案停車場出入口有所衝突。

(2) 停車位：

- A. 考量本案設有店鋪，其顧客、員工及卸貨臨停等需求確實內部化處理，訪客停車位亦同，仍請補說明分析所提供汽、機車位是否能滿足停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。
- B. 本基地無障礙汽機車位之設置應臨近梯廳避免穿越車道設置。無障礙停車位請依相關規定檢討設置數量。
- C. 報告書3-3開放空間管理之停車管制方式，有關集合住宅、商業棟空間停車動線之進出，如何確保使用，應予釐清。

3. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

- (1) 有關土地使用分區管制要點第3點法規內容檢討有誤，請核實檢討本案退縮空間。
- (2) 請核實檢討都市計畫法新北市施行細則第47條(含公共服務空間獎勵、開放空間獎勵)。
- (3) 本案無涉檢討第14點捷運開發區，請申請單位釐清修正。

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管理系統，本案前於110年7月9日新北府城開字第1101177757號函確認書面要件，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之40%〔1,979.15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13%)*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%(繳納代金部分佔申請移入容積總量之100%)，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積40%上限(1,979.15平方公尺，整體開發地區，非法定山坡地)，惟

接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

5. 申請實施都市計畫地區建築基地綜合設計獎勵部分：

(1) 開放空間獎勵部分：

A. 本案廣場式開放空間由30公尺集賢路側延伸至10公尺三德街側，依「新北市都市設計審議原則」規定，廣場式開放空間有效獎勵深度應在10公尺以下，超過部分原則不予獎勵，但超過部分具有連通性或提供商業活動使用，經本市都設會同意者，不在此限。

a. 本案廣場式開放空間深度超過10公尺部分，開放空間寬度達4公尺，並留設2.5公尺人行步道，提供都市通廊空間，串連兩側計畫道路，並於通行空間設置店舖提供商業活動使用，僅計入開放空間有效面積不得計入獎勵面積。

b. 三德街側廣場式開放空間計獎勵範圍，於A棟及地界線間寬度未達6公尺部分，考量開放性及使用性，請扣除不得計入廣場式開放空間獎勵面積。

c. 綜上意見，有關各處廣場式開放空間獎勵部分請依「建築技術規則」規定檢討面積應達200平方公尺以上，並以設計方式確保對外之可及性及提供休憩停留之空間後同意開放空間規劃。

B. 30公尺集賢路側：

a. 沿街步道式開放空間依「都市計畫法新北市施行細則」48條，依土地使用分區管制要點或其他規定應盡之義務應與獎勵加以區分，且獎勵不得重複計列，獎勵面積請扣除法定退縮4公尺部分，並依本案土管第3點面臨道路2公尺部分設置機車停車位，面臨建物之2公尺部分設置人行步道，請修正。

b. B棟於廣場式開放空間範圍設置之雨遮請刪除，並請於立面及剖面標示開放空間範圍，以確保淨空設置。

c. 為確保開放空間串連，廣場式開放空間範圍請取消設置圍牆。

C. 10公尺三德街側：

a. A棟面臨10公尺計畫道路側廣場式開放空間請調整植栽穴範圍，於建築物周邊增加植栽穴，以區分公私介面，並增加供公眾使用硬鋪面集中設置，以確保公共性、開放性及使用性。

b. 請確實規劃並標註車道寬度，目前圖面規劃車道範圍不得計入開放空間，專章圖面不符規定，請修正。

D. 整體開放空間範圍部分：

a. 請配合街道家具座椅位置增加喬木設置，以加強遮蔭性確保開放空間之使用性，地下室並請配合降板處理，以

確認喬木覆土深度達 1.5 公尺。

b. 請依土管第 12 點規定，本案兩處臨接計畫道路每 6-8 公尺種植一株喬木，並依都審原則退縮達 6 公尺部分以雙排喬木設置。

(2) 公共服務空間部分：

A. 具穿越性質之走道、機房、辦公室、管理員室及儲藏等空間，不得計入公共服務空間，請確實標示各空間名稱，於兒童遊戲室及健身房設置之管道間不得計入，請修正。

B. 公共服務空間之使用及日後管理維護計畫應納入公寓大廈管理規約中規範。

6. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格：

(1) 屋脊裝飾物部分：屋脊裝飾高度以不超過 6 公尺應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，補附透視示意圖說並請確實於立面圖說標示設置範圍，B 棟各向立面請正確繪製，補充檢附結構技師耐候、耐震、耐風等結構計算及簽證，並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，將管理維護方式納入公寓大廈管規約，原則同意。

(2) 本案裝飾柱部分，請逕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，目前尺寸標示不一，請依建管規定檢討修正。

(3) 露臺外牆之構造物請逕依建管規定檢討。

(4) 考量後續維護管理，空調室外機請設置於陽台內側，陽台外側設置之非必要結構構造物請刪除。

7. 交通運輸系統：汽機車車道寬度於人行道出入口應縮減為 6 公尺以下，請詳細標註，考量以人為本車道於沿街人行道部分目前設置車道磚應以人行道鋪面設置，請修正。

8. 景觀計畫：

(1) 綠化面積檢討部分：無法綠化面積 30 公尺計畫道路側之法定退縮空間應為 4 公尺，目前檢討有誤，請修正。

(2) A 棟面臨 10 公尺計畫道路側之廣場式開放空間請增加景觀高燈之設置，以確保使用性。

(3) 請補充多向鄰地界線處景觀剖面圖，確保鄰地界線 1.5 公尺淨空設置，不得設置花台並應與鄰地順平。

(4) 請補充屋頂平台剖面圖，確保覆土深度符合規定。

9. 建築規劃部分：

(1) 地面一層店鋪樓層高度，「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，各戶或各單元使用樓地板面積在 150 平方公尺以下者（不含共同使用部分，如直通樓梯間），依建築技術規則建築設計施工編第 164 條之 1 規定辦理，地面一層樓層高度不得超過 4.2 公尺，目

	<p>前規劃 6 公尺不符規定，請修正。</p> <p>(2) 地面二層沿三德街側突出外牆及露樑之構造物請依建管規定計入建蔽率及容積率。</p> <p>(3) 建築物立面設置格柵及雨遮部分請依建管規定檢討。</p> <p>10. 請補充基地排水及高程系統圖說明景觀排水計畫，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，請確認基地整體排水不得直接排入地區公共排水溝，並請標明高程、排水方向、保水設施位置及剖面。</p> <p>11. 報告書部分：</p> <p>(1) 都市計畫法新北市施行細則附表請確實檢附。</p> <p>(2) 土地使用分區管制要點條文檢附有誤，並請補充附表。</p> <p>(3) 請於剖面圖標示開放空間範圍，請全棟標示，確認上方無設置構造物。</p> <p>(4) 全區街廓配置圖請清晰檢附。</p> <p>(5) 建築設計圖說地下層及標準層請放大比例清晰檢附。</p> <p>(6) 各圖面字體模糊，請放大字體。</p> <p>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。</p> <p>13. 相關單位意見請酌參。</p> <p>14. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。</p> <p>15. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>16. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 110 年 12 月 10 日前辦理核備事宜。</p> <p>(二) 本案經設計單位申請展延至 110 年 12 月 24 日，並於 110 年 12 月 24 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，本府於 111 年 2 月 25 日新北府城設字第 1102495175 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 111 年 3 月 11 日本市 111 年度第 4 次大會報告。</p>
作業單位意見	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
決議	<p>洽悉。</p>