

新北市政府 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161
號11樓

承辦人：蔡翔宇

電話：(02)29603456 分機7250

傳真：(02)29601983

電子信箱：AR9681@ntpc.gov.tw

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國115年3月3日

發文字號：新北府城設字第1150347993號

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本府115年2月13日上午召開「新北市都市設計及土地
使用開發許可審議會」之115年度第1次會議紀錄，請查
照。

說明：

- 一、依據本府115年2月6日新北府城設字第1150257413號開會通知單續辦。
- 二、依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」（下稱作業要點）第5點第5項規定，討論案第1、2案屬都市更新之案件，請申請單位依「新北市都市更新案件審查作業要點規定」之作業期限辦理。
- 三、依作業要點第5點第1項規定，請討論案第3案申請單位依決議修正後，於115年3月9日（因適逢農曆春節連假）前檢附修正報告書送本府辦理核備。相關作業規定請依作業要點辦理。未依規定期限送請都設會審議或本府核備者，將駁回申請，並應重新提出申請。
- 四、本次會議紀錄請至本府城鄉發展局網站(<https://www.>



planning.ntpc.gov.tw)>熱門服務>各項文件下載>類別

「都設大會歷次會議紀錄」下載。

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

正本：黃主任委員國峰、周副主任委員繼祖、賀委員士庶、蘇委員瑛敏、廖委員國誠、洪委員迪光、李委員淑鈴、曾委員光宗、林委員秀芬、古委員禮淳、李委員麗雪、鍾委員九如、董委員娟鳴、林委員欣蘋、湯委員潔新、黃委員宏順、李委員泰陽、高委員文婷、江委員明宜、孟委員繁宏、李委員芝瑜、林委員炳勳、朱委員健全、新北市政府環境保護局、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府文化局(討論案第3案)、新北市政府捷運工程局(討論案第3案)、新北市政府都市更新處(討論案第1、2案)、新北市政府養護工程處(討論案第3案)、經濟部土城產業園區服務中心(討論案第1案)、國營臺灣鐵路股份有限公司(討論案第3案)、台灣高速鐵路股份有限公司(討論案第3案)、家登精密工業股份有限公司(討論案第1案)、保利鑫聯合建築師事務所(討論案第1案)、盛隆開發建設股份有限公司(討論案第2案)、周錦鴻建築師事務所(討論案第2案)、國家兒童未來館籌備處(討論案第3案)、張瑪龍陳玉霖聯合建築師事務所(討論案第3案)、翁清源建築師事務所(報告案第1案)、吳權紘建築師事務所(報告案第2案)、李浩原建築師事務所(報告案第3案)、羅明哲建築師事務所(報告案第4、8案)、周致淳建築師事務所(報告案第5、6、9案)、大隱建築師事務所(報告案第7案)、梁正芳建築師事務所(報告案第10案)

副本：台灣電力股份有限公司、社團法人新北市建築師公會、新北市不動產建築開發商業同業公會、新北市政府城鄉發展局都市計畫科、新北市政府城鄉發展局計畫審議科、新北市政府城鄉發展局開發管理科、新北市都市設計及土地使用開發許可審議會、新北市政府城鄉發展局政風室

2026/03/03
15:44:18
電交 換 文 章

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



220242

新北市板橋區中山路1段161號11樓

受文者：新北市都市設計及土地使用開發
許可審議會

發文日期：中華民國115年3月3日

發文字號：新北府城設字第1150347993號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本府115年2月13日上午召開「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」之115年度第1次會議紀錄，請查照。

說明：

- 一、依據本府115年2月6日新北府城設字第1150257413號開會通知單續辦。
- 二、依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」（下稱作業要點）第5點第5項規定，討論案第1、2案屬都市更新之案件，請申請單位依「新北市都市更新案件審查作業要點規定」之作業期限辦理。
- 三、依作業要點第5點第1項規定，請討論案第3案申請單位依決議修正後，於115年3月9日（因適逢農曆春節連假）前檢附修正報告書送本府辦理核備。相關作業規定請依作業要點辦理。未依規定期限送請都設會審議或本府核備者，將駁回申請，並應重新提出申請。
- 四、本次會議紀錄請至本府城鄉發展局網站 (<https://www.planning.ntpc.gov.tw>)>熱門服務>各項文件下載>類別「都設大會歷次會議紀錄」下載。
- 五、倘對本次會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請於文到5日內提出書面意見，逾期視同無意見。

裝

訂

線

4911

正本：黃主任委員國峰、周副主任委員繼祖、賀委員士庶、蘇委員瑛敏、廖委員國誠、洪委員迪光、李委員淑鈴、曾委員光宗、林委員秀芬、古委員禮淳、李委員麗雪、鍾委員九如、董委員娟鳴、林委員欣蘋、湯委員潔新、黃委員宏順、李委員泰陽、高委員文婷、江委員明宜、孟委員繁宏、李委員芝瑜、林委員炳勳、朱委員建全、新北市政府環境保護局、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府文化局(討論案第3案)、新北市政府捷運工程局(討論案第3案)、新北市政府都市更新處(討論案第1、2案)、新北市政府養護工程處(討論案第3案)、經濟部土城產業園區服務中心(討論案第1案)、國營臺灣鐵路股份有限公司(討論案第3案)、台灣高速鐵路股份有限公司(討論案第3案)、家登精密工業股份有限公司(討論案第1案)、保利鑫聯合建築師事務所(討論案第1案)、盛隆開發建設股份有限公司(討論案第2案)、周錦鴻建築師事務所(討論案第2案)、國家兒童未來館籌備處(討論案第3案)、張瑪龍陳玉霖聯合建築師事務所(討論案第3案)、翁清源建築師事務所(報告案第1案)、吳權紘建築師事務所(報告案第2案)、李浩原建築師事務所(報告案第3案)、羅明哲建築師事務所(報告案第4、8案)、周致淳建築師事務所(報告案第5、6、9案)、大隱建築師事務所(報告案第7案)、梁正芳建築師事務所(報告案第10案)

副本：台灣電力股份有限公司、社團法人新北市建築師公會、新北市不動產建築開發商業同業公會、新北市政府城鄉發展局都市計畫科、新北市政府城鄉發展局計畫審議科、新北市政府城鄉發展局開發管理科、新北市都市設計及土地使用開發許可審議會、新北市政府城鄉發展局政風室

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 115 年度第 1 次大會會議紀錄

一、時間：115 年 2 月 13 日(星期五)上午 9 時 30 分。

二、地點：本府 28 樓西側都委會會議室。

三、主持人：黃主任委員國峰。

四、紀錄彙整：蔡翔宇。

五、出席委員及列席單位：如簽到簿。

六、主席致詞。

七、宣讀上次會議紀錄。

決議：確認通過。

八、作業單位工作報告。

九、審議事項：

(一)報告案：

1. 黃國祥(新北市新莊區橋頭仔福德宮代表人)新莊區安和段 115-5 地號等 4 筆土地廟宇新建工程。
2. 榮泰開發建設板橋區介壽段 1047 地號 1 筆土地集合住宅新建工程(第 2 次變更設計)。
3. 至億建設三重區永德段 965 地號等 4 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
4. 新竹物流五股區登林段 999-11 地號等 6 筆土地生態綠地用地工程。
5. 匯格實業林口區新頭湖段 334 地號 1 筆土地作業廠房新建工程。
6. 匯格實業林口區新頭湖段 343 地號 1 筆土地作業廠房新建工程。
7. 碩禾建設永和區永平段 91 地號等 19 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
8. 新竹物流五股區登林段 991 地號等 33 筆土地 C2 倉庫(貨運站及其附屬設施、貨物輸配所)新建工程。
9. 匯格實業林口區新頭湖段 113 地號 1 筆土地作業廠房新建工程。
10. 臺億建築經理新莊區副都心段一小段 394 地號等 5 筆土地商業大樓新建工程(第 2 次變更設計)。

(二)討論案：

1. 家登精密工業土城區沛陂段 155、156 地號等 2 筆土地廠房新建工程。
2. 盛隆開發建設永和區文化段 446 地號等 136 筆(原 20 筆)土地店鋪及集合住宅大樓新建工程。
3. 國家兒童未來館籌備處板橋區新板段一小段 2 地號等 6 筆土地國家兒童未來館新建工程。

十、散會：下午 11 時 30 分。

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 115 年度第 1 次會議簽到冊

日期	中華民國 115 年 2 月 13 日 (星期五) 上午 9 時 30 分			
地點	新北市政府 28 樓西側都委會會議室			
主任委員	范河平			
副主任委員	周繼祖			
出席委員	賀委員士庶	賀士庶	蘇委員瑛敏	蘇瑛敏
	廖委員國誠	廖國誠	洪委員迪光	
	李委員淑鈴	李淑鈴	曾委員光宗	曾光宗
	林委員秀芬		古委員禮淳	古禮淳
	李委員麗雪	李麗雪	鍾委員九如	鍾九如
	董委員娟鳴	董娟鳴	林委員欣蘋	
	湯委員潔新	湯潔新	黃委員宏順	黃宏順
	李委員泰陽		高委員文婷	高文婷
	江委員明宜	江明宜	孟委員繁宏	孟繁宏
	李委員芝瑜	李芝瑜	林委員炳勳	林炳勳
	林委員麗珠	林麗珠		

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 115 年度第 1 次會議

列席單位 簽到冊

壹、時間：中華民國 115 年 2 月 13 日(星期五) 上午 9 時 30 分

貳、地點：新北市政府 28 樓西側都委會會議室

參、出席單位/人員：

單位	職稱/科室	簽名處
新北市政府工務局		
新北市政府交通局		
新北市政府環境保護局		
新北市政府文化局 (討論案第 3 案)	遊藝科	吳宗龍
新北市政府捷運工程局 (討論案第 3 案)	土開科/課	潘意華
新北市政府都市更新處 (討論案第 1、2 案)		黃品侯
新北市政府養護工程處 (討論案第 3 案)	稽查科	蔡曉楓
經濟部土城產業園區服務 中心(討論案第 1 案)	組長	許信亨
國營臺灣鐵路股份有限公 司(討論案第 3 案)		黃

單位	職稱/科室	簽名處	
台灣高速鐵路股份有限公司 (討論案第3案)	工程師	陳育嘉	
	文化部 (討論案第3案)	主任秘書	林文欽
新北市政府城鄉發展局			
			吳敏濤
			高千瑋
			蔡正雄 黃品翔
			宋忠義 李如晴 李曉萍
			陳祿 謝煥武 卞
			何幸祈 洪崇怡 黃冠輝
			賴有驗 蔡翔宇

單位	職稱	簽名處
家登精密工業股份有限公司 (討論案第1案)		陳立行
保利鑫聯合建築師事務所 (討論案第1案)	建築師	李益平 吳三興
盛隆開發建設股份有限公司 (討論案第2案)		林俊學
周錦鴻建築師事務所 (討論案第2案)	建築師	周錦鴻 林永君
國家兒童未來館籌備處 (討論案第3案)		李取印 陳飛光 謝普工程(PCM) 黃石仁 李潔政
張瑪龍陳玉霖聯合建築師事務所 (討論案第3案)		方蕙如 張鳴龍 謝育錦
翁清源建築師事務所 (報告案第1案)		
吳權紘建築師事務所 (報告案第2案)		
李浩原建築師事務所 (報告案第3案)		
羅明哲建築師事務所 (報告案第4、8案)		
周致淳建築師事務所 (報告案第5、6、9案)		

單位	職稱	簽名處
大隱建築師事務所 (報告案第7案)		
梁正芳建築師事務所 (報告案第10案)		

新北市政府城發局

地上五層至九層：作業廠房(C-2)、廠房附屬空間、機房。

地上十層：廠房附屬空間、機房。

屋突一層至二層：樓梯間、機房、水箱。

(六)停車空間：應設汽車142輛，實設308輛(自設166輛)。

應設機車142輛，實設405輛(自設263輛)。

應設自行車22輛，實設25輛(自設3輛)。

應設裝卸車6輛，實設6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)本案於112年12月19日第1次都市更新暨都市設計審議聯審專案小組會議審議，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

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

(1)依「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」第4點規定，各棟建築物各層之機電空間、茶水間、管道間及衛生設備等空間應集中一處於垂直服務核規劃且應作為公共使用，不得約定專用。

(2)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。違反者，將依都市計畫及建築管理相關法令裁罰。」。

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



- (1)為因應地區交通、停車需求，如有調整道路配置(含公有人行道範圍)之考量，請洽本府交通局確認。
 - (2)配合本府交通局建議，考量新生活模式民生交通趨勢，基地開發物流、送餐、接送臨停等需求日增，請申請單位於基地內地面層與車道出入口整併內化設置短時臨停空間，並請本府交通局表示意見。
- 3、車道出入口數量及截角半徑等部分，請依「新北市都市設計審議原則」規定檢討，倘涉及放寬事項應補充專章檢討說明並敘明放寬理由，請修正。
 - 4、有關基地內公有排水箱涵幹管之廢水改道及認養公有人行道範圍部分，請申設單位於本案規劃定案後再與經濟部土城產業園區服務中心洽辦。
 - 5、請配合日照方位條件規劃建築物垂直綠化，以改善周邊環境熱污染並提升通風效果。
 - 6、地面層及屋頂層綠化部分，屋頂層除符合經濟部土城產業園區服務中心規定之屋頂面積至少設置40%太陽能光電外，皆請規劃適當照明、複層植栽、小喬木及休憩座椅以打造良好人本休憩空間。
 - 7、建築物色彩計畫部分，為避免多色混用影響周遭環境視覺壓力，應考量色系的和諧調整建築物外觀配色。
 - 8、都市防災部分，本案規劃緊鄰周邊建物，應補充說明與相鄰廠家之主要出入動線、疏散動線、防火延燒防止帶之都市防災相關性。
 - 9、建築物防災部分，需考量當層工作人員數目、火災延燒防止空間、員工疏散空間等適當規劃建築物樓梯位置並詳實說明逃生動線。
 - 10、有關基地內雨水保水避免外流造成外部排水溝負擔及污廢水再利用部分，請詳實檢討說明。
 - 11、為市府推動淨零碳政策，請加強低碳建築規劃說明。
 - 12、建築計畫：
 - (1)本案樓高超過50公尺屬高層建築物，請依建管規定檢討落物曲線。
 - (2)屋突層高度部分，依「建築技術規則設計施工編」第1條第9款第1目(略以)：「…屋頂突出物高度在6公尺以內或有昇降機設備通達屋頂之屋頂突出物高度在9公尺以內…」檢討，請修正。



- (3) 本案如規劃為企業總部，應依規定向經濟部產業發展署提出申請。
- (4) 本案應依「新北市都市更新審議原則」第9條及「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」第2條檢討辦理，爰退縮4公尺部分，請規劃1.5公尺植栽槽及2.5公尺人行道，請修正。
- (5) 樓層高度部分，應依「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」及「新北市建照業務工作手冊」等規定檢討辦理，請修正。
- (6) 都更2公尺基地退縮線與地面層裝卸貨平台重疊部分，應淨空規劃，請修正。
- (7) 防救災計畫部分，應取得消防局核備文件，請修正。
- (8) 防救災計畫有關基地後院逃生動線部分，查規劃路徑於明溝上未盡合理，請修正。
- (9) 建築物牆面標示公司名稱及圖示部分，應逕依建管規定辦理，請取消報告書上相關內容。
- (10) 屋頂平台設置水塔部分，應予適當遮蔽與美化並依建管規定檢討透空率，請修正。

13、交通系統：

(1) 地面層規劃：

- 甲、入口門廳前規劃有大型裝卸車輛用車道部分，考量人行安全應做人車分道之規劃，請修正。
- 乙、大型裝卸車位部分，應檢討行車軌跡線及說明裝卸貨方式，故請考量實際工業生產之使用及動線，重新檢討規劃並集中於碼頭設置。又大貨車、汽車之出入軌跡線應詳實標示檢討，以避免動線交織衍生交通問題，請修正。
- 丙、車道出入口跨公有人行道及行車管制號誌設置於對向公有人行道部分，涉及公有人行道相關調整(車道出入口截角半徑、沿街植栽配置、公共路燈、行車管制號誌等)，應取得管理維護機關同意。

(2) 地下層規劃：

- 甲、自行車位配置部分，應詳實標示自行車地下層及地上層出入動線並規劃於地下1層且鄰近垂直服務核，請修正。



乙、社區使用車位(裝卸、臨停、垃圾車暫停車位)部分，應依「新北市都市設計審議原則」檢討，且不得計入法定及自設停車數量，請修正。

14、景觀計畫：

- (1)本案於地界處1公尺範圍內植栽穴種植喬木部分，涉及「都市計畫法新北市施行細則」第41條規定，請依本府112年5月17日新北府城都字第1120925734號函辦理。
- (2)本案不可綠化範圍為車道及消防救災空間，應合理規劃車道扣除範圍，爰有關不可綠化適用項目及原則請依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函重新檢討，且應與建築面積分開表列，並以單線圖表示以利審閱，請修正。
- (3)地面層及屋頂層綠化面積及綠覆率檢討部分，應於相應章節詳實檢討計算過程及標示單線圖以利審閱，請修正。
- (4)地面10層標示為屋頂平台部分，應為露臺，請修正。
- (5)本案規劃設置露臺部分，請檢討2分之1綠化面積，請修正。
- (6)太陽光電設備規劃於地面10層之綠化面積檢討部分，查其設置位置應為露臺非為屋頂平台，爰不可計入屋頂2分之1綠化面積檢討，並應依「都市計畫法新北市施行細則」規定，將太陽光電設備設置於屋頂平台，請修正。
- (7)景觀植栽設計部分，其覆土寬深度及樹冠底離地淨高應依「新北市都市設計審議原則」檢討，請修正。
- (8)景觀剖面部分，植栽槽規劃應與地面齊平，且不可設置土坵及樹圍石，請修正。
- (9)照樹燈部分，惟為避免影響植栽生長應避免設置，請修正。
- (10)景觀高燈規格部分，查應有其合理性，請修正。
- (11)基地內裝卸空間部分，應適量增加高燈以維作業安全，請修正。
- (12)本案於地界處設置圍牆部分，應依「新北市都市設計審議原則」檢討鏤空率及高度，請修正。

15、有關本案於屋頂平台邊界設置高度超出1.5公尺之屋頂裝飾物及設置裝飾性構造物(透空格柵、裝飾牆、裝飾梁、裝飾柱、雨遮、出入口雨遮等)、太陽光電設備、管委會空間、欄杆、地下層設置廁所、外牆未標示名稱之構造物等部分，應逕依建管規定辦理及檢討容積計算。



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

17、報告書：

- (1)現況照片部分，應確實標示基地位置、周邊道路路寬及拍照日期，請修正。
- (2)法規完整性部分，應補充附表及附圖，請修正。
- (3)法規檢討回應部分，除逐條逐項詳實檢討外並標示對應頁數，請修正。
- (4)面積計算表部分，應補充自行車檢討過程，請修正。
- (5)依「建築技術規則」規定設置大型裝卸車位部分，查法規檢討與面積計算表內容不符，請修正。
- (6)車道剖面部分，應依「新北市都市設計審議原則」檢討，並補充橫向及縱向剖面並詳實標示高程及斜率以利審閱，請修正。
- (7)屋突層高度部分，查報告書前後標示不一致，請修正。
- (8)建築物外牆材質及色彩計畫部分，其材質對應有誤且應呈現相應色彩，請修正。
- (9)地面層景觀配置圖應與景觀植栽示意圖部分，請修正排版以利審閱，請修正。
- (10)各層平面圖、立面圖及剖面圖部分，應套繪相關退縮線以利審閱，請修正。
- (11)屋突1層平面圖部分，查有部分空間超出基地範圍，請釐清。
- (12)景觀剖面數量部分，請於前院補充至少3處、側院及後院至少2處以利審閱，請修正。
- (13)景觀剖面與剖向部分，應詳實標示並標示距離，請修正。
- (14)景觀照明計畫部分，應套繪公共路燈擬定照明計畫，請修正。
- (15)基地鋪面計畫部分，應詳實標示規格，請修正。
- (16)索引圖部分，應補充於報告書內各式圖面以利審閱，請修正。

說



(17)公有人行道範圍部分，應標示於圖面上以利審閱，請修正。

18、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。

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

(二)本案於113年10月30日第2次都市更新暨都市設計審議聯審專案小組會議審議，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

- 1、依「新北市都市設計審議原則」第2條第1項第2款第1目規定：「建築物應自基地境界線退縮淨寬1.5公尺以上建築。」，有關本案申設單位申請「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」第2條附表1項次二之建築規劃設計獎勵額度10%，依其規定(略以)：「自基地境界線退縮淨寬2公尺以上建築，…。」部分，是否涉及獎勵義務重覆檢討，應依都市更新規定及都更委員會審定為準。
- 2、專章檢討車道出入口數量部分，依「新北市都市設計審議原則」規定，每一宗基地以設置1處車道出入口為原則，有關本案為廠房用途，停車位數量未超過500部、基地面積未超過1萬平方公尺，提請放寬設置2處車道出入口部分，考量環境友善與減少交通衝擊，仍請以設置1處車道出入口規劃，位置建議以正對T字路口或與T字路口間留設至少10公尺長以上緩衝距離設置，並經交通局確認。
- 3、本案申請容積移轉達40%，考量環境友善建議於調整為設置1處車道出入口後，於基地面向中興路之車道右側規劃為人行及開放空間、裝卸貨空間規劃至左側，以提升環境友善性及有效人車分流。
- 4、本案如規劃為企業總部，應依規定向經濟部產業發展署提出申請，又企業總部申請設置屋脊裝飾物高度9公尺部分，仍應依112年2月10日112年度第1次大會專案報告「企業營運總部申請『新北市都市設計審議原則』第6點第2款涉及屋脊裝飾物放寬審議執行原則」檢討，並依審議通則以設置企業LOGO，取消案名辦理。
- 5、廠房建築透視採玻璃帷幕部分，為配合政府淨零碳排政策、弱化作業廠房量體對都市景觀影響及降低室內能耗，請增加主要立面立體綠化面積合計不低於該向立面面積30%，並依下列原則規劃辦理。

(1)為確保植栽生長環境，規劃灌木、懸垂或爬藤植物部分，其覆土寬度及深度不得低於0.6公尺、規劃喬木部分應不得低於1.5公尺。請詳實標示植栽種植位置、尺寸、覆土深度。

明



(2)規劃植生牆部分，應規劃維養工作空間(貓道)，淨寬不得低於60公分。

(3)請詳實說明給、排水、澆灌系統及後續管理維護計畫，並補充相關圖說。

6、建築計畫：

(1)有關車道出入口寬度及截角部分，請依「新北市都市設計審議原則」規定檢討辦理。

(2)有關生活廢汙水及製程廢水處理部分，因本案建築物用途查部分規劃為無塵室使用，故除說明廢汙水處理方式外，應再詳實說明製程用水處理方式。

(3)為確認雨水回收路徑合理性，請於基地高程與排水章節確實標示基地高程。

(4)本案因基地高程落差，建築物以抬高方式規劃，有關地下1層樓層高度認定部分，應再補充說明。

(5)本案地面1層至3層之主要空間用途為作業廠房，其樓層高度分別為10公尺、8.5公尺及7.9公尺部分，應佐以剖面圖補充說明規劃樓層高度之合理性，並符合建管規定。

(6)垂直逃生動線規劃部分，因涉及各樓層預計容納作業人員數量，應詳實檢討建築物內部步行距離並補充說明基地前後院的人員疏散及消防救災方式。

(7)申設單位規劃設立供公眾使用停車位部分，應補充說明規劃管制方式。

(8)屋頂平台設置機電設備部分，應予適當遮蔽與美化並依建管規定檢討透空率，請修正。

7、景觀計畫：

(1)地面層2分之1綠化檢討有關綠化面積及不可綠化範圍扣除部分，查有綠化面積重覆計算及不可綠化計算重覆扣除建築面積，請重新檢討。

(2)地面層植栽種類部分，為求植栽多樣化，應多選用季節性或會開花等植栽。

(3)前院土坵或斜坡上種植喬木應考量強降雨時易造成土壤流失，有關該處喬木深度部分，請於覆土最低點處往下種植至少120公分深度以利植栽生長。



(4)屋頂層設立太陽能光電板部分，考量光電板高度達4.5公尺，為提升屋頂平台空間趣味性，建議於板下可種植耐蔭植栽與設置休憩座椅。

(5)考量本案基地面向西曬問題，有關開放空間規劃之休憩座椅應設置於鄰近樹下以達遮陰效果，並規劃適當照明設施。

8、交通系統：

(1)大型裝卸車位部分，應檢討各輛進離場動線行車軌跡線及說明裝卸貨方式，請修正。

(2)配合本府交通局建議考量新生活模式民生交通趨勢，基地開發物流、送餐、接送臨停等需求日增，短時臨停空間設置於地下1層部分，其規劃範圍不合理且有汽機車動線交錯問題，請於基地內地面層機車道出入口處坡道前4公尺緩衝空間後整併內化設置短時臨停空間，請修正。

(3)無障礙汽車位設置部分，考量行動不便使用者之安全及步行友善性，請集中設置於地下1層並臨靠垂直服務核為原則，請修正。

9、有關本案於屋頂平台邊界設置高度超出1.5公尺之屋頂裝飾物及設置裝飾性構造物（透空格柵、裝飾牆、裝飾梁、裝飾柱、雨遮、出入口雨遮等）、太陽光電設備、管委會空間、欄杆、地下層設置廁所、外牆未標示名稱之構造物等部分，應逕依建管規定辦理及檢討容積計算。

10、報告書：

(1)封面案名部分，請依都市設計審議報告書規範標示，請修正。

(2)法規檢討相關數值部分，報告書內容前後不一致，請修正。

(3)基地環境現況照片部分，應補充地界線處基地與鄰地之關係，請修正。

(4)模擬圖部分，應補附各棟建築物對角四向模擬圖以利審閱，請修正。

(5)各層車行動線部分，如為雙向通行，應詳實標示，請修正。

(6)自行車動線部分，應詳實標示地面層及地下層之進離場動線，請修正。

(7)地下層無障礙動線部分，應詳實標示汽機車位至垂直服務核之動線，請修正。



- (8)基地高程部分，應詳實標示地界線兩側之高程值，請修正。
- (9)汽機車道及裝卸車道剖面部分，應補充涵蓋人行空間之橫向及縱向剖面並詳實標示高程及斜率以利審閱，請修正。
- (10)景觀剖面數量部分，請於基地東北側補充至少3處、西南側至少2處以利審閱，請修正。
- (11)屋頂層景觀平面圖部分，應詳實標示傢俱及空調設置位置，請修正。
- (12)公寓大廈規約範本部分，未標示開放空間面積及管理維護費用，請修正。
- (13)請移除共專圖。
- (14)開放空間管理維護計畫表部分，應檢附申請人及建築師簽章，請修正。

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

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

13、本案係屬都市更新案，後續辦理程序及時程，依都市更新規定辦理。

(三)本案於114年7月21日第3次都市更新暨都市設計審議聯審專案小組會議審議，決議如下：本案依下列意見修正後，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，送本府續提大會審議。

1、專章檢討設置屋脊裝飾物部分，請依「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，補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約。」檢討，及依建管規定檢討透空率，原則同意。

2、建築計畫：

(1)有關從基地跨越道路至對向人行空間未留設行穿線部分，考量行人穿越基地前方路口之安全性，應合理規劃行穿線及其位置以確保行人安全，請修正。

(2)有關機車/自行車於地面層至地下1層後之90度轉彎行車路線部分，考量行車安全應以彎道規劃並與相鄰之自行車位做實體區隔以維安全，請修正。



3、景觀計畫：

- (1) 本案基地沿地界處規劃設置植草磚並納入綠化面積計算部分，考量建築物左右兩側設有出入口，該區域須作為人行與逃生動線使用，為確保通行安全與功能性，請將該通行路徑改為硬鋪面設計，請修正。
- (2) 承上，如致地面層實設綠化面積不足2分之1法定綠化面積，請依本市都市設計審議原則第8點第3款規定，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化補足，以盡可能滿足地面層2分之1法定綠化面積後，始得採行與屋頂層滿足2分之1法定綠化後剩餘之綠化面積合併檢討地面層2分之1法定綠化面積之方式辦理，並以補充專章檢討說明及敘明放寬理由。
- (3) 地面層無法綠化面積扣除項目部分，查報告書標示及檢討範圍有誤，請依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函詳實檢討無法綠化面積並補充單線圖以利審閱，請修正。
- (4) 有關沿都更退縮範圍設置之喬木(台灣毛柿)部分，應再延續規劃至守衛室以營造人行道上3排喬木的空間感，請修正。
- (5) 有關守衛室前方之行人停等空間部分，應規劃設置遮蔭喬木以利行人使用，請修正。
- (6) 為提升屋頂平台之休憩效果，請於西側及南側增植小喬木，請修正。
- (7) 為保持建築物立面綠化豐富度，有關植栽維養部分，建議加強說明維養方式以確保植栽生長良好，請修正。

4、本案申設單位依經濟部土城產業園區服務中心(下稱服務中心)建議及要求設置公共停車空間及鄰里公園：

- (1) 其相關使用方式與規劃部分，請服務中心協助確認，並請申設單位補充相關會議紀錄。
- (2) 本案實設汽車位308輛(法定汽車位142輛、自設汽車位166輛)，有關上述公共停車空間以本案之法定汽車位規劃部分，應以自設汽車位規劃，請修正。
- (3) 考量裝卸車空間鄰近西北側鄰里公園有安全性、空氣品質及噪音等疑慮，為改善上述問題，請補植喬、灌木等複層植栽以區隔裝卸車空間並補充剖面說明，請修正。
- (4) 因西北側鄰里公園位處西曬方位，考量本案土管規定樹冠底離地淨高應達2.5公尺以上，惟喬木高度規格標示4公尺部分，故樹冠僅有1.5公尺致樹幅遮蔭效果不佳，請重新評估選用合適之喬木以確保足夠遮蔭範圍，請修正。



- (5)西北側鄰里公園涼亭之主景樹部分，應選用較具特色之大型喬木以形塑鄰里公園意象，請修正。
 - (6)東北側鄰里公園之灌木與地被規劃配置部分，考量其前後配置方式及植栽生長高度，為不影響整體視覺景觀，應再評估規劃配置方式，請修正。
 - (7)鄰里公園內之街道傢俱部分，應再增設並以朝外方式設置及以靠背扶手方式規劃，以確保開放性、安全性及友善性，請修正。
- 5、本案規劃之兩處鄰里公園部分，係依服務中心要求留設供公眾使用，為確保後續管理維護機制之完整性，應將兩處鄰里公園納入開放空間管理維護基金之管理範圍，請修正。
 - 6、本案設置透空格柵、出入口雨遮、太陽光電設備、管委會空間、欄杆、地下層設置廁所、外牆未標示名稱之構造物等部分，應逕依建管規定辦理及檢討容積計算。
- 7、報告書：
- (1)前次意見有關增加主要立面立體綠化面積合計不低於該向立面面積30%部分，請於相應圖面檢附計算式以利審閱，請修正。
 - (2)本案申請各項獎勵部分，請補充於報告書3-2章節以利審閱，請修正。
 - (3)本案設置垂直金屬格柵部分，應詳實於圖面標示位置，請修正。
- 8、有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第46條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則第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、依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。
 - 10、本案係屬都市更新案，後續辦理程序及時程，依都市更新規定辦理。

(四)本案設計單位於115年1月28日函送報告書到府。

八、以上提請115年2月13日本市115年第1次大會討論。



<p>提請 確認 及討 論事 項</p>	<p>一、本案依「新北市都市設計審議及土地使用開發許可審議作業要點」第3點第1項第1款規定，基地面積大於6,000平方公尺且總樓地板面積大於30,000平方公尺者，應由都設會專案小組審議後，提都設會大會審議。</p> <p>二、提請大會討論事項：</p> <p>(一)開放空間規劃。</p> <p>(二)交通動線系統。</p> <p>(三)建築物立面外觀與立體綠化。</p>
<p>本 次 審 查 相 關 單 位 意 見</p>	<p>一、台灣電力股份有限公司(書面意見)：依開會資料「面積計算表」評估配電場所(總樓地板面積55,751.22平方公尺，須提供109平方公尺+全數留設電動車充電設施數量338部須增加21平方公尺)至少須留設130平方公尺以上(不含無效面積：淨寬未達3.5公尺及高度未達2.5公尺)。</p> <p>二、本府環境保護局(書面)：涉及環境影響評估部分：</p> <p>(一)依開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準第3條第9項規定，申請設立工廠，應依下列方式認定應否實施環境影響評估，先予敘明。</p> <p>1、應於設廠前取得設立許可之工廠，於申請設立時認定。</p> <p>2、非屬應於設廠前取得設立許可之工廠，依下列方式認定：</p> <p>(1)申請廠房建造執照時確定工廠業別者，於申請建造執照時認定。</p> <p>(2)申請廠房建造執照時未確定工廠業別者，或申請工廠登記內容超出申請建造執照時所述之業別或規模者，或申請廠房建造執照與申請工廠登記之開發單位不同者，於申請工廠登記時認定。</p> <p>(二)據所附資料載：基地面積7,668.14平方公尺，興建地上10層地下3層共8戶之作業廠房，建築物高度為56公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第3、26條規定，倘場址非位於重要濕地範圍內且並經目的事業主管機關確認本案非屬應於設廠前取得設立許可之工廠且申請廠房建造執照時未確定工廠業別者，則申請建造執照階段無須實施環境影響評估。惟日後申辦工廠登記或處理業登記時，達上開認定標準第3、28條各款情形之一者，仍應實施環境影響評估。</p> <p>三、本府交通局(書面)：</p> <p>(一)本案交評刻正陳核1150308898原則同意。</p>



	<p>(二)交通內容部分無意見。</p> <p>四、本府城鄉發展局開發管理科(書面)：無新增意見。</p>
<p>決 議</p>	<p>本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，送本府依程序辦理核備。</p> <p>一、全區開放空間部分：</p> <p>(一)為避免開放空間之埋地燈眩光影響公眾使用，請移除。</p> <p>(二)鄰里公園開放供公眾使用部分，請加註於公寓大廈規約。</p> <p>二、開放空間管理維護部分：</p> <p>(一)請於開放空間管理維護計畫章節補充開放空間告示牌形式及告示牌應設置於明顯處。</p> <p>(二)開放空間管理維護基金項目部分，應依法定退縮、申請獎勵及自行留設等項目分別表示面積、範圍及金額。</p> <p>(三)本案喬木規劃應考量氣候適時適地選種，請修正。</p> <p>(四)本次大會內容，沿街步道及口袋公園植栽變少部分，建議以第3次小組版本內容配置。</p> <p>(五)考量廠房逃生疏散，請增加地面層停留空間，請修正。</p> <p>三、地面層與地下層間之汽車坡道上方規劃有機械室部分，為確保垃圾車等車輛高度較高之車輛順利通行，請補充淨高剖面圖。</p> <p>四、為利加速都市更新事業計畫核定及都市設計審議核備程序，建議都市更新案涉及都市設計審議部分於新北市都市更新及爭議處理審議會審議通過後14日內檢送修正後都市設計審議報告書報府辦理核備事宜。</p>



(五)新建建築各層用途如下：

- 地下二至六層：停車空間。
- 地下一層：防空避難室兼停車空間。
- 地上一層：店鋪、管委會空間、大廳。
- 地上二層至三十二層：集合住宅。
- 屋突一至三層：樓電梯、機房、水箱。

(六)停車空間：應設汽車429輛，實設456輛(自設27輛)。

應設機車429輛，實設429輛。

應設自行車107輛，實設107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)」土地使用分區管制要點第19點第1項第4款規定，申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案設計單位提請106年4月21日第1次都市更新暨都市設計聯審專案小組審查，決議如下：依下列意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業位確認後，續提專案小組審議。

- 1、考量本案基地條件，都市更新範圍建議將南側土地納入都市更新範圍。
- 2、容積移轉部分，本案臨未開闢之8公尺計畫道路，可申請容積入量，請依本局開發管理科意見辦理。
- 3、本案申請容積移轉17.7%，考量本案基地條件及環境容受力，請依新北市都市設計審議原則第4點提出環境友善方案，且不得與申請獎勵或義務範圍重複，請修正。
- 4、申請放寬設置機械停車部分，因本案申請容積移轉，依新北市都市設計審議原則第4點，原則不得放寬，請以平面車位規劃。
- 5、本案位於都市更新地區，請於法規檢討章節補充相關計畫內容。
- 6、屋脊裝飾物審議部分，依新北市都市設計審議原則第5點規定，應採金屬構架且高度以不超過6公尺為原則，具結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證。並應符合建築技術規則建築設計施工編第1條第10款之規定，請修正。



7、設置圍牆部分，應為透空式設計，高度不得高於120公分，牆面鏤空率須達70%以上，牆基高度不得高於20公分，請補充標示圍牆材質，並請釐清景觀剖面圖標示之圍牆高度。

8、公共開放空間及人行動線系統配置事項：

(1)依都市設計審議原則第1點，留設1.5公尺鄰棟間隔部分，請以淨空方式設置，植栽槽勿以花台形式設計及設置停車空間。

(2)東側人行步道空間請延續鋪面，調整植栽槽設計。

(3)無障礙部分，人行空間與車道及鄰地銜接處應順平無高差，無障礙坡道坡度應符合無障礙設計規範，請修正。

9、交通動線系統、停車空間及出入口配置事項：

(1)本案地下車道出入口設置於現有巷道，依現況圖該處現有巷道寬度較為狹窄，易產生交通衝突點，車道出入口建議改由計畫道路側進出。

(2)本案於地下1層以設置汽車機械升降機連通地1層至地下5層，其規劃合理性請再予以考量。

(3)依新北市都市設計審議原則第3點，汽機車車道寬度於人行道出入口處應縮減為6公尺以下，請補充標示。

(4)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1層為原則，請修正。

10、請釐清計畫道路與現有巷道銜接處是否應留設道路截角。

11、天際線檢討，請以剖面圖方式檢討標示。

12、招牌廣告物部分，請依新北市都市設計審議原則第5點，檢附相關細部設計詳圖並於剖面圖補充標示。

13、請釐清本案建築結構設計合理性。

14、環境保護設施配置事項：

(1)都市計畫法新北市施行細則第43條綠化面積檢討部分，綠化面不得與建築面積重複，另不可綠化面積請依條文列舉項目扣除，並於圖面上清楚標示。

(2)綠覆率計算有誤，請釐清修正。

(3)請依都市計畫法新北市施行細則第56條檢討雨水貯留量。



(4)排水計畫請補充公共排水溝及排水方向，並請補充基地內排水系統與車道、公共排水溝及地下雨水貯留設施關係。

15、景觀計畫：

- (1)夜間照明，考量夜間人行友善性及安全，公共人行範圍內請取消設置投樹燈。
- (2)基地南側臨地界之綠化設計是否合理，請釐清。
- (3)考量住戶使用安全，屋頂層景觀植栽槽與女兒牆間應留設適當距離防止墜落。

16、管理維護事項：

- (1)請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」檢討公共開放空間維護基金，並補充公共開放空間管理維護執行計畫表。
- (2)請於公寓大廈管理草約補充開放空間範圍圖。

17、報告書部分：

- (1)提案單及面積表應標明戶數。
- (2)法規檢討請確實逐項檢討。
- (3)建築基地範圍應不包含計畫道路範圍，報告書封面及書件內容請修正。
- (4)請於景觀配置圖檢討相關退縮規定。
- (5)請加強報告書圖說表達之正確性。

18、相關單位意見請酌參。

(二)本案設計單位提請110年5月12日第2次都市更新暨都市設計聯審專案小組審查，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，因本案涉及容積移轉上限及容積移轉環境友善方案，經作業單位確認後，續提審議。

1、基地條件：

- (1)本案都市更新範圍含括機關用地及計畫道路，有關涉及機關用地容積之使用應符合都市計畫相關規定，請補充說明。
- (2)請補充說明基地計畫道路是否足寬達8公尺，以確認符合臨路條件達申請容積移轉標準，並補充說明現況占用情形。



2、容積移轉部分：

(1)本案申請容積移轉40%(3,454.31平方公尺)，申請單位提出留設街角廣場(359.37平方公尺)、現有巷道廢改道、基地自行退縮道路使用及設置監視系統等項目，考量本案基地周邊均僅臨接8公尺寬計畫道路且均未足寬開闢，道路交通環境條件不佳，且申請單位提出容積移轉友善方案不足，請依下列意見修正，續提討論：

甲、現有巷道廢改道：

(甲)基地內原經2條現有巷道分劃為三宗基地，本次申請廢巷改道整併為一宗基地，並改至南側留設6公尺巷道，其改道部分屬廢巷改道之義務須提供公眾通行使用，故此部分不得做為環境友善方案，請修正。

(乙)有關本案基地內原2條4公尺現有巷道，改道後於南側僅留設6公尺巷道，考量本案基地周邊道路狹小且未足寬開闢，基地北側6公尺現有巷道部分，建議合併退足寬8公尺，並循都更程序辦理建築線指定，以提升全區消防救災空間及動線。

乙、基地自行退縮道路使用：本案因周邊計畫道路未足寬開闢，故擬自基地內退縮做道路使用部分，考量後續維管及責任認定問題，仍應以足寬開闢道路為主，自行退縮應不視為友善方案，請修正。

丙、設置監視系統係屬建築設備不得做為環境友善方案，請修正。

丁、街角廣場：

(甲)西北側街角廣場請考量供公眾使用性，廣場綠帶及人行步道不得有高差並應順平處理，並請考量公私介面處理及留設街道家具，另請補充街角廣場剖面圖。

(乙)東南側街角廣場請考量留設口袋公園，並加強與人行步道之關係及使用性，並增加街道家具、開放空間告示牌與植栽整併規劃，避免單植栽點穴式種植。

戊、綜上所述請就得否辦理容積移轉先行釐清，倘符合規定，考量本案基地臨路條件不佳及容受力不足，友善方案仍顯不足，請降低容積移轉量，並請加強友善方案及增加地面層開放空間。

(2)有關容積移轉上限部分請依都市計畫相關法令內容詳實檢討，另請檢附容積移轉許可審查第一階段核可函。



3、建築量體及配置：

- (1) 本案屬河岸第一街廓，請依「新北市都市設計審議原則」補充檢討水岸建築，為維護水岸整體景觀，基地平均寬度大於15公尺以上者，建築物各幢立面總寬度與基地平均寬度之百分比應小於70%，因本案均未檢討且不符規定，請以專章補充檢討以符合規定，請修正。
- (2) 建築物管委會空間及大廳樓層高度及挑高設計，請逕依建管規定辦理。
- (3) 有關一樓及夾層設置店鋪空間，請考量合理使用需求設置廁所。
- (4) 本案建築物高度115.1公尺，高層建築落物曲線請逕依建管規定檢討辦理。
- (5) 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，並請補充標示屋頂層位置，請修正。
- (6) 本案臨新店溪河岸，建築外觀色彩、比例計畫請補充說明。

4、交通運輸部分：

- (1) 請依「新北市都市設計審議原則」規定留設垃圾車位及裝卸停車位，該車位不得計入法定停車數量及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移，車位編號請刪除。
- (2) 本案社區住宅戶數眾多，考量社區居民使用及便利性，請評估留設訪客臨時停車位。
- (3) 有關機車坡道請依「新北市建築物機車停車空間設置要點」規定檢討。

5、景觀綠化部分：

- (1) 消防救災空間及破口部分，請考量社區景觀及人行步道景觀綠帶，請修正。
- (2) 本案4處街角廣場留設尺度不一，請考量服務動線、街道家具及景觀照明加以留設，請修正。街角開放空間請考量本棟住宅及周邊社區居民使用性，請界定公私空間加以規劃留設。



- (3) 東南側沿街人行步道請延續1.5公尺綠帶，並加以複層綠化處理與道路分隔，以利通行安全，另無遮簷人行道之植栽綠帶請適度等距留設破口，以利民眾通行。
- (4) 綠化及綠覆面積檢討計算有誤，申請都更獎勵之退縮無遮簷人行道不得計入不可綠化面積，請修正。
- (5) 有關開挖地下室範圍之透水面積，請補充標示透水深度並請釐清覆土深度須達60公分以上。
- (6) 屋頂層及露臺綠化部分，請考量覆土深度後圍牆高度不足及使用安全性，請內化處理及留設工作走道設置。
- (7) 東南側及西北側街角廣場請考量民眾停留使用性，請加強以景觀高燈設置。
- (8) 屋頂層請依土地使用分區管制要點及新北市都市設計審議原則補充檢討屋頂1/2綠化。
- 6、公共開放空間管理維護基金計算有誤，友善方案街角廣場開放空間請計入，並依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」辦理，並依規定簽章。
- 7、本案廣告招牌部分請依建管規定辦理。
- 8、本案基地部分為供道路使用，後續道路維護管理部分請逕洽交通主管機關辦理。
- 9、考量後續住戶維護管理，比照「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提撥公共開放空間管理維護基金並於友善方案專章檢討。
- 10、報告書部分：
- (1) 法令檢討請詳實並逐條檢討，另頁碼對照錯誤，請修正。
- (2) 景觀剖面圖請補充標示透空圍牆高度及補充街角廣場剖面圖；另透保水覆土深度不足請釐清並修正。
- (3) 報告書及平面圖部分請補充全區高程。
- (4) 本案申請都市更新獎勵之設計建蔽率綠覆率須達60%以上，本案檢討綠覆為53.82%，請釐清並更正。
- (5) 請於景觀平面圖套繪周邊行人穿越線位置及補充各處高程。
- (6) 基地排水請依範本製作並補充標示高程。
- (7) 修改對照表及報告書內容請依都審報告書範本製作。



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。

(三)本案設計單位提請111年9月6日第3次都市更新暨都市設計聯審專案小組審查，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，因涉及申請容積移轉獎勵部分，經作業單位確認後，續提都設大會討論；倘開放空間無法依會議決議修正應再續提聯審專案小組審議。

1、本案申請容積移轉額度40%(6,372.41平方公尺)，申請單位提出留設西北側街角廣場(315.7平方公尺)及東南側街角廣場(351.4平方公尺)，惟本案僅臨接8公尺寬計畫道路，且周邊道路涉及鄰房占用以致基地對外通路未能依都市計畫足寬開闢，周邊道路交通環境條件不佳，請依下列意見修正：

(1)共同性意見：

甲、本案申請廣場式開放空間友善方案，惟目前採封閉式庭園規劃並僅留設供住宅入口大廳出入動線，為考量對外使用性及開放性，請以廣場形式規劃並擴大沿街開口及增加出入動線，以利對外使用。

乙、另有關沿街至廣場開放空間人行步道寬度僅約1.4公尺，為考量人行通行使用請留設寬2.5公尺以上人行步道，並配合樹蔭位置增設街道家具，請修正。

丙、容積移轉友善開放空間為考量公私界面及後續維護管理，請以完整範圍留設並納入管理維護基金計算，請修正。

丁、請於平面圖補充標示全區高程，另請補充標示開放空間鋪面材質。

(2)西北側街角廣場：

甲、廣場開放空間緊鄰A12店鋪陽台空間，為避免開放空間影響內院空間，請以景觀手法加以區劃公私界面或取消此陽台空間。

乙、於入口門廳外規劃社區休憩平台部分，請補充鋪面材質及高程並與開放空間順平處理。

(3)綜上，本案周邊道路涉及鄰房占用以致基地對外通路未能依都市計畫足寬開闢，基地臨路條件不佳且申請高額都市更新獎勵(50%)及容積移轉額度(40%)，並規劃地上32層建築，且周邊道路寬度僅8公尺，未來恐衍生大量交通問題，考量本案基地容受力不足、地面層提供友善開放空間有限，請調降容積移轉額度至20%或依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」申請。

說

明



2、專章檢討：

(1)水岸建築設計：

甲、本案屬河岸第一街廓，依「新北市都市設計審議原則」規定，建築物各幢立面總寬度與基地平均寬度之百分比應小於70%，惟目前基地平均寬度檢討不符規定，請參照都審報告書範本以基地面積比例計算基地平均寬度，請修正。

乙、景觀陽台綠化部分請補充陽台剖面並依「新北市都市設計審議原則」規定標示覆土深度。

丙、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，續提討論。

(2)申請外牆裝飾柱放寬部分，請逕依建管規定辦理。

(3)申請雨遮格柵寬度大於1.5公尺及深大於0.5公尺放寬部分，請逕依建管規定辦理。

3、自行退縮道路部分：

(1)基地北側永和路2段425巷現有巷道、南側廢巷改道及西側未開闢8公尺計畫道路，新增自行退縮道路使用涉及後續維護管理部分，請依道路主管機關併同都市更新程序相關規定辦理。另請補充說明後續維護管理單位並於管理規約載明。

(2)涉及自行退縮道路水溝留設位置部分，請依道路主管機關相關規定辦理並與道路高程順平處理。

4、本案東側及西側涉及協助開闢都市計畫道路部分，請補充說明開闢後與現有通路界面處理，並依相關規定提送興闢計畫書送道路主管機關審查。另請於平面圖套繪現有通路及鄰地關係，以利檢視。

5、依「都市計畫法新北市施行細則」第41條及「土地使用分區管制要點」第7點規定，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物與該建築線之最小距離不得小於1公尺，請於平面圖補充標示及檢討。

6、交通運輸部分：

(1)本案社區住宅戶數眾多目前僅留設1輛訪客臨停車位，考量社區居民使用及便利性，請增加訪客臨停車位及裝卸車位。



- (2)有關機車坡道請依「新北市建築物機車停車空間設置要點」規定檢討，另自行車停車位動線為避免機車及自行車動線交織，請改以垂直動線進出檢討，以利行車安全。
- (3)於車道坡道旁之汽車停車位，請補充檢討5*6公尺緩衝空間並依建管規定辦理。

7、建築配置及量體：

- (1)本案於車道旁設置警衛室部分，為考量人行動線系統及避免穿越車道，請將警衛室與建築物量體整併設置並留設人行動線。
- (2)本案標準層單元A3及B5戶於過樑內規劃小挑空及陽台空間，其通風及採光效益不彰，請合理設置陽台並取消面寬過小挑空或集中整併挑空設置，請修正。另A6及B2戶於特別安全梯陽台外挑空部分，為考量消防排煙導致煙囪效應，請取消此區挑空並依建管規定提送「建築物防火避難性能設計計畫書及評定書」審查規定辦理。
- (3)本案於陽台外設置格柵部分，請補充標示空間名稱並依建管規定檢討辦理。
- (4)有關地面層入口雨遮目前規劃深6.4公尺，涉及建蔽率及容積率檢討部分請逕依建管規定檢討辦理。

8、景觀綠化部分：

(1)沿街人行步道：

- 甲、於車道出入口及東北側街角廣場處，為考量人行通行安全及車道緩衝空間，請以綠帶區隔街角廣場及車道，另於車道出入口兩側為考量沿街綠帶延續性，請延續綠帶設置。
- 乙、有關沿街綠帶破口部分，考量社區景觀及人行步道景觀綠帶延續性，請以不影響消防救災下重新調整消防救災車輛檢討空間。
- 丙、沿街人行步道請自建築線規劃1.5公尺綠帶及2.5公尺以上人行步道，惟目前沿街植栽綠帶寬度不一，請修正。
- 丁、於店鋪外規劃密集綠帶並留設僅約1.5公尺人行步道，請擴大人行步道寬度並留設2.5公尺以上，另配合地面層商業使用請增設街道家具，以利休憩停留使用。

- (2)有關道路轉角街角廣場部分，為考量等候停留使用請加以擴大街角範圍，以利駐足停留使用。



(3) 依「新北市都市設計審議原則」規定沿街開放空間請以景觀高燈設置，另街角及廣場開放空間僅配置2盞高燈略顯不足，請增加景觀高燈數量。另於開放空間請取消易產生眩光性之投樹燈，請修正。

(4) 有關地下室開挖範圍之透水面積，請補充標示透水深度並留設覆土深度達60公分以上，請補充透水鋪面剖面並標示覆土深度。

(5) 有關鋪面計畫於車道出入口處為考量無障礙通行使用，請延續人行步道鋪面材質及高程，並順平處理以利人行通行。另請補充車道出入口橫向及縱向剖面圖。

(6) 屋頂及露臺沿女兒牆側僅規劃30公分維修通道，為考量本案規劃達地上32層維修通道緊鄰女兒牆設置，請加大維修通道寬度。

(7) 有關基地四周高程落差達約75公分，基地排水方向及匯集至筏基部分，與高程對應關係不符，請修正。

9、公寓大廈管理規約請加註垃圾車位、裝卸車位及訪客臨停車位不得銷售轉移等內容，並補充開放空間面積及管理維護基金。

10、報告書部分：

(1) 頁次3-1-1其他獎勵容積部分請依本案申請內容填寫。

(2) 頁次3-1-2設計建蔽率及綠覆率與報告書內容前後不一致，請修正。

(3) 頁次3-2-3退縮道路截角部分前後不一致，請修正。

(4) 屋突層屋頂避雷設備請逕依建管規定辦理。

(5) 6-4-2喬木單位綠覆檢討有誤請修正。

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「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。

(四) 本案設計單位於112年1月10日提送都審報告書。提請112年2月10日本市112年度第1次大會討論。決議如下：本案僅就針對申請容積移轉量部分提會討論，依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提都市更新暨都市設計聯席審議。



1、本案申請容積移轉額度40%(6,372.40平方公尺)，前次專案小組提出環境友善開放空間為667.1平方公尺，本次取消部分都市更新人行步道獎勵(9.56%)，並增加940.22m²開放空間(合計1,607.32平方公尺)等事項，請依下列意見修正：

(1)留設開放空間部分：

甲、西北側街角廣場開放空間最短邊長應以6公尺以上規劃，請修正。

乙、南側沿街人行步道作道路範圍部分，不得納入環境友善方案，請扣除。

丙、東北側街角廣場，為車道出入口旁畸零植栽空間，不具使用及友善性，請扣除。

(2)協助開闢周邊都市計畫道路部分，屬申請容積移轉之要件，不得作為環境友善方案。

(3)本案法令適用日為104年12月25日應依「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，不得作為環境友善方案。

(4)綜上，本案基地容受力及周邊道路條件(僅臨8公尺道路)，惟考量周邊未開闢計畫道路係納入更新單元範圍，採區內容移(21.68%)方式辦理，原則同意容積移轉額度至21.68%或依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」申請。

2、全區開放空間部分：

(1)東、西及南側沿街開放空間已退縮達6公尺以上，請設置雙排大型常綠喬木，請修正。

(2)北側及南側消防救災空間，請依消防救災相關規定調整於計畫道路範圍內設置，以利延續沿街植栽綠帶。

(3)東南側街角廣場內人行步道空間請留設寬2.5公尺以上，以利通行。

(4)街道家具請增加背靠設計，並考量人行空間留設適當退縮距離。

(5)開放空間請考量高齡使用者需求，提供休憩使用空間。

(6)沿街人行步道請加大淨寬至2.5公尺以上設置，請修正。

3、景觀照明部分，考量高齡者使用、生態環境友善性，取消投射燈及減少草叢燈設置，並採間接照明原則設計。



- 4、建築物夜間照明請採柔光設計，並依夜間不同時段設計。
- 5、考量沿街植栽後續維護及生長，建議茄苳樹改以光臘樹設計。
- 6、有關建築立面外觀色系部分，應考量基地環境協調性及地區特性，請以中明度、低彩度規劃。
- 7、本案係屬都市更新案件，後續依「新北市都市更新案件審查作業要點」第5點規定，循都市更新作業程序併同都市更新事業計畫書辦理續審事宜。

(五)本案設計單位提請113年10月15日第4次都市更新暨都市設計聯審專案小組審查，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，因本次擬申請TOD增額容積獎勵，涉及基地開發容受力及周邊交通部分，經作業單位確認後，續提大會審議。

1、申請區內容積移轉部分(3,454.31平方公尺，21.68%)：

(1)依本府「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」規定，接受基地連接之道路（同一路段）面寬及路寬應足寬開闢達8公尺以上，並連通已開闢達8公尺以上之道路，本案涉及連外道路尚未開闢達8公尺以上，請補充說明本案基地連接道路是否足寬開闢達8公尺以上及補充後續道路開闢相關期程，並洽本府都市更新處、本府城鄉發展局開發管理科確認是否符合申請條件。

(2)承上，倘符合上開申請容積移轉規定，有關申請單位提出留設西北側街角廣場(382.22平方公尺)、東南側街角廣場(349.52平方公尺)、東側及南側人行步道(846.07平方公尺)作為環境友善開放空間部分，請併同下列意見修正：

甲、東南側街角廣場請擴大出入口處，並請留設寬2.5公尺以上人行步道，以達開放性及可及性。

乙、西北側街角廣場請調整街角點穴式樹穴位置，以增加廣場可及性。另開放空間範圍最短邊長應以6公尺以上規劃，請修正。

丙、本案原應依「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，不得納入環境友善方案內容，請取消專章說明內容。

2、另本次擬新增依「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點（配合本市優先推動56處場站大眾運輸發展導向策略）」(TOD)申請增額容積獎勵(20%，3,186.2平方公尺)：

(1)承上，涉及連外道路尚未開闢達8公尺以上部分，請洽本府城鄉發展局開發管理科確認是否符合申請條件。

(2)請依相關規定提送申請並補充一階核准函，惟考量申請TOD增額容積獎勵部分，增加基地開發強度且周邊道路尚未開闢達寬8公尺以上，就本案開發容積量部分續提大會審議。

(3)有關申請TOD增額容積獎勵，涉及法令適用日重新檢討部分，請洽本府都市更新處釐清本案法令適用日。

3、專章檢討：

(1)水岸建築設計：本案為面新店溪第一排街廓，依「新北市都市設計審議原則」規定，建築物各幢立面總寬度與基地平均寬度之百分比應小於70%，惟目前基地平均寬度檢討不符規定，請參照都審報告書範本以基地面積比例計算基地平均寬度，請修正。

(2)依「新北市都市設計審議原則」規定，應加強水岸側建築立面之立體綠化且面積達1/3以上，有關景觀陽台綠化部分，請補充陽台剖面並標示覆土深度。

(3)申請屋脊裝飾物審議：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，惟本案修正後規劃地上32層高建築量體、容積率達574.89%，考量後續維護管理及地面層開放空間量體壓迫性，請調降屋脊裝飾物高度或取消。

(4)本案例外牆裝飾柱部分無涉及放寬事項，請逕依建管規定辦理並取消專章檢討內容。

4、交通運輸：

(1)短時臨停空間：配合本府交通局建議考量新生活模式民生交通趨勢，基地開發物流、送餐、接送臨停等需求日增，請於基地內地面層與車道出入口處整併內化設置短時臨停空間。

(2)本案於地面層設置12戶店鋪，於地下1層共設置裝卸車位、訪客臨停車位及垃圾車位各1輛，本案自設車位達28輛，考量店鋪及裝卸貨使用需求，請增設訪客臨停車位。

5、建築配置及量體：

(1)本案標準層單元A3及B5戶於過樑內規劃深陽台空間，其通風及採光效益不彰，請合理設置陽台並依建管自外牆外緣起算陽台面積，請修正。

(2)另A6及B2戶於特別安全梯陽台外挑空部分，為考量消防排煙導致煙囪效應，請取消此區挑空並依建管規定提送「建築物防火避難性能設計計畫書及評定書」審查規定辦理。



6、景觀綠化部分：

- (1)有關沿街綠帶破口部分，考量社區景觀及人行步道景觀綠帶延續性，請以不影響消防救災下重新調整消防救災車輛檢討空間。
- (2)請補充車道橫向及縱向剖面圖並標示相關高程及斜率。
- (3)考量本案規劃達地上32層維修通道緊鄰女兒牆設置，請維修通道寬度請留設1公尺以上。

7、開放空間管理維護計畫表基金計算有誤，小數點位請無條件進位。

8、本次提送都市設計審議報告書圖面模糊不清，請確實檢附清晰報告書內容並確實依歷次會議紀錄修正。

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

10、請依「都市計畫法新北市施行細則」、「土地使用分區管制要點」及「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。

(六)本案設計單位於115年1月21日提送都審報告書。

八、以上提請115年2月13日本市115年度第1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，因涉及獎勵容積及相關規定等事項，經專案小組討論後，提請都設會大會審議。

二、提請大會討論事項：申請容積移轉、TOD增額容積及都市更新獎勵整體開發強度。

一、台灣電力股份有限公司意見：

(一)依開會資料「面積計算表」評估配電場所(總樓地板面積57212.98平方公尺，須提供112平方公尺+全數留設電動車充電設施數量462部須增加26平方公尺)至少須留設138平方公尺以上(不含無效面積：淨寬未達3.5公尺及高度未達2.5公尺)。



(二)上述案件鄰近區域尚未有相關單位辦理部分電纜地下化會勘作業，倘有電纜地下化需求，可由申請單位提出其需求之範圍及路段，並邀集所有相關單位與會現勘，本處方能進行評估。

二、本府環境保護局意見：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市永和區文化段9、438、439、440、441、442、443、444、445、446、447、448、449、450、451、452、453、454、455、456、457、458、459、460、461、462、463、464、465、466、467、486、487、488、490、491、492、493、494、495、496、497、498、499、500、501、502、503、504、505、506、507、508、509、510、511、512、513、514、515、516、517、518、519、520、521、522、523、524、525、526、527、528、529、530、531、532、533、534、535、536、537、538、539、540、541、542、543、544、545、546、547、548、549、550、551、552、553、554、555、556、559、560、561、562、563、564、565、566、567、568、569、570、571、572、573、574、575、576、578、579、26-1、439-1、446-1、461-1、463-1、465-1、468-5、478-1、486-1、533-1、535-1、536-1、556-1、578-1、579-1地號等136筆土地，基地面積為5,310.34平方公尺，場址非位於法定山坡地範圍內，興建1幢2棟地上32層地下6層共429戶之集合住宅、店鋪，建築物高度為112.3公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

三、本府交通局意見：

(一)本案交評請依本局109年10月26日新北交規字第1092066676號函意見修正後送府審查，並請更新相關調查資料。

(二)基地內地面層設置短時臨停空間請標示尺寸至少2.5公尺乘以6公尺。

四、本府城鄉發展局開發管理科意見：

(一)經查本案更新基地尚無申請辦理增額容積案件紀錄。

(二)依「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點」第2點第1項第2款規定(略以)：「(1)臨接道路寬度應達8公尺以上並足寬開闢，且臨接道路面寬達20公尺以上。(2)臨接已開闢道路寬度達6公尺以上未達8公尺者，建築基地應退縮留設寬度與已開闢道路寬度合計達8公尺，並供公眾通行，且臨接已開闢道路面寬達20公尺以上。…」故應符合前開規定始能申請增額容積，經檢視本案更新基地現況地形圖之鄰接道路皆尚未開闢，又本案前經112年2月10日都設大會同意容積移轉額度21.68%，惟未包含實施者目前提出之增額容積20%量體，本案建築基地配置之容受力是否可再增加增額容積20%量體部分，應於更新計畫審議中再予確認。

(三)再查本案建築基地東側計畫道路依新北市政府新建工程處114年8月12日新北勞字第1145233758號函，已申請興闢道路計畫預審在案，倘本案建築基地配置之容受力倘經審議同意得增加增額容積20%量體，則請實施者應具體說明本案鄰接計畫道路開闢及取得土地同意書之可行



性及期程，並請實施者應先就捐贈公益設施部分提送本府財務收支會議審查確認，俾憑確認後續增額容積辦理事宜。

有關本案新增TOD增額容積涉及都市更新事業計畫之執行及權利分配事項，故請依下列意見修正及補充相關資料後，續提都市更新專案小組聯席審議討論。

決議

一、有關本案除申請都市更新容積獎勵50%及前次112年2月10日都設大會原則同意容積移轉21.68%，本次擬依110年11月4日「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點（配合本市優先推動56處場站大眾運輸發展導向策略）」新增TOD增額容積20%部分：

(一)依前次112年2月10日都設大會決議，考量本案基地容受力及周邊道路條件(僅臨8公尺道路)，故僅原則同意容積移轉額度至21.68%，有關本次新增TOD容積額度，然基地條件及內部環境並無調整，故請申請單位應強化環境友善性，增加基地內、外改善措施及方案。

(二)本案更新前合法建物109戶(合法建築物面積8,741.33平方公尺)，更新後為429戶(容積樓地板面積30,329.53平方公尺)增加約4倍戶數及使用面積，請申請單位補充說明都市更新權利分配合理性及必要性。

(三)查本案都更報核日為104年12月25日，有關擬新增TOD增額容積涉及法令適用日重新檢討部分，應符合一體適用原則，不得僅選擇部分法規或條文為之。

(四)另應依規定取得TOD一階核准函，以確認應捐建公益設施面積及及公共車位之需求，確保整體建築配置規劃之穩定性。

二、本案係屬都市更新案，後續辦理程序及時程，依都市更新規定辦理。

案由	國家兒童未來館籌備處新北市板橋區新板段一小段2地號等6筆土地國家兒童未來館新建工程	案號	討論案 第三案
<p>一、申請位置：新北市板橋區新板段一小段2地號等6筆土地</p> <p>二、設計單位：張瑪龍陳玉霖聯合建築師事務所 建築師：陳玉霖。</p> <p>三、申請單位：國家兒童未來館籌備處 負責人：黃拓仁。</p> <p>四、土地使用分區：第三種特定專用區 建蔽率60% 容積率450%</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上9層，地下4層，共1戶。</p> <p style="padding-left: 40px;">鋼骨鋼筋混凝土</p> <p>(二)建築基地面積：32,984.74平方公尺。</p> <p style="padding-left: 40px;">設計建築面積：8,637.14平方公尺。</p> <p style="padding-left: 40px;">設計建蔽率：26.19%≤60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：90,809.84平方公尺。</p> <p style="padding-left: 40px;">設計容積面積：57,238.62平方公尺。</p> <p style="padding-left: 40px;">設計容積率：174.90%≤450%。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p style="padding-left: 40px;">地上一層至地上九層：D2博物館、G3店鋪、B3餐廳、機電空間</p> <p style="padding-left: 40px;">地下一層：A1劇院、D2電影院、D2嬰兒劇場、G3飲食店、機電空間</p> <p style="padding-left: 40px;">地下二層至地下四層：停車空間、機電空間</p> <p>(五)停車空間：應設汽車442輛，實設447輛(自設5輛)。</p> <p style="padding-left: 40px;">應設機車295輛，實設1,500輛(自設1,205輛)。</p> <p style="padding-left: 40px;">應設自行車59輛，實設59輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p>			



本案依據「變更新板橋車站特定專用區細部計畫(第二次通盤檢討)書」土地使用管制要點第十四點：「本地區之公私有建築開發行為及公共工程有關其建築物設計、都市景觀設計、交通系統設計、建築物鄰棟間隔、天橋地下道之連接、及建築物附設之廣告招牌等有關事項：應經新北市都市設計審議委員會審查同意後，始得申請發照或施工。」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114年7月14日新北府城設字第1140784317號函駁回申請在案。

(二)本案設計單位於114年9月15日提送都審報告書到府，提請114年10月29日專案小組審議，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，本案已達大會規模，經作業單位確認後，續提大會討論。

1、台灣電力股份有限公司(書面意見)：旨案周邊已無本公司電桿，鄰近區域皆已電纜地下化完成。

2、本府環境保護局意見(書面)：

(1)前次114年7月14日駁回前專案小組環保局審查意見，涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於板橋區新板段一小段2、2-1、2-2、9、9-1、9-2地號等6筆土地，基地面積32,984.74平方公尺，興建1幢1棟地上9層(惟建造執照申請書載8層)地下4層共1戶之博物館、劇院、電影院、機電空間，建築物高度49.9公尺，倘場址非位於重要濕地範圍，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第23、26、31、32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)本次無新增意見，餘請依本局歷次意見辦理。

3、本府交通局意見(書面)：

(1)請依本局114年6月16日交通影響評估報告審查會議意見修正。

(2)請說明文化路汽車停車場入口處是否影響現有公共自行車租借站位，倘有請說明影響席位數與遷移規劃。

4、本府養護工程處意見(書面)：

(1)關於空橋建議：跨縣民大道空橋淨高雖符合法規雖已達4.6公尺，惟考量實際通行車輛高度，建議空橋淨高以4.9公尺為佳，以避免大型車輛擦撞空橋底部。

(2)關於國兒館空橋後續接管單位議題：



甲、本處為新板特區空橋通廊維管單位，惟本處接管緣由為，係因新板特區開發容積獎勵，空橋面積自私人產權移轉予新北市政府後，由市府內部分工派予本處維管，以確保公共空間供公眾通行。然國兒館空橋產權自始即為公部門，無須移轉給市府即可確保供公眾通行之目的，爰空橋產權無再移轉給新北市政府必要性，本處亦非國兒館空橋需求單位，爰建請依管用合一原則請需求單位養護。

乙、旨揭議題尚非今日都審會議討論範圍，爰建請後續相關會議納入討論議題。

丙、關於國兒館空橋倘無法落墩，擬依修葺既有空橋方式銜接國兒館空橋，惟市府須負責與社區溝通並取得同意書議題一本處權責為養護既有空橋硬體設備，對於國兒館空橋銜接或落墩方式，本處無意見。

5、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):尚無申請容積移轉紀錄。

6、專章檢討及提請放寬事項：

(1)有關土地使用分區管制要點第7點臨文化路、新站路口指定廣場式開放空間範圍(面積0.45公頃)，以下續提討論：

甲、本案基地周邊道路經交通影響評估審查，認為該廣場位置較適合裝卸車停車區位，惟經專案小組審議仍應以廣場式開放空間為主體，應保持廣場1/2以上淨寬及面積作為廣場使用並以廣場景觀規劃，惟本次仍未修正。

乙、廣場規劃車棚及公用廁所，應以廣場式開放空間為主體，前次專案小組審議討論採風雨走廊型式整體規劃，惟現規劃僅具候車亭功能，請釐清並修正，並將相關內容移至第5章補充建築造型與量體外觀設計計畫說明。

丙、綜上，本案申請於廣場式開放空間範圍內設置裝卸車停車場，應提出友善方案，考量本案南側廣場銜接板橋轉運站廣場式開放空間，並延伸至市民廣場，屬重要公眾開放空間系統；請配合板橋轉運站之開放空間動線，整體調整人行穿越線位置，整體規劃、模擬開放空間景觀，經捷運局說明廣停(四)屬捷運聯開之回饋事項，故請本案作整體規劃構想，圖面送本府捷運局作為後續執行參考。

(2)空橋系統部分：

甲、依本區都市計畫規定，應銜接既有完成之空橋系統，以完整建構整體空橋網絡。並請考量結構安全及縣民大道落柱規劃方式，經申請單位提出既有空橋改建及維修方案對結構安全及景觀有助益，逕洽本府工務局及道路主

管機關溝通，另檢送空橋興闢計畫書送道路主管機關審查。

乙、有關轉運站月台、捷運系統維護需求退縮規劃、縣民大道淨高等事項請依歷次協調會議研商內容辦理，於都審核准前檢送圖面至各單位確認。

丙、公共大廳至入口大廳，EL與GL所示高程差不一致影響通行斜率，請釐清後修正。

丁、建議調降東方富域社區通行段之坡度比，以維護通行安全。

戊、空橋本體可以色系、燈光及構件提供不同之景觀展現，配合戶外植栽形塑不同的日、夜間樣貌。

己、空橋落柱於現有人行道空間應確保留設適當之人行通行空間，通行淨寬2公尺以上為原則。

庚、空橋系統請提送興闢計畫洽本府道路主管機關審查，並於使用執照取得前興闢完成，後續請提撥維護管理費用及負責維管。

(3)地下通道部分，經套繪板橋火車站及板橋轉運站地下層平面圖，以板橋轉運站地下層為連結通道動線規劃，請補充連結通道寬度及高度，並確認兩端高程以確認銜接通道之坡度比，並檢送圖面至各單位審查，於都審核准前取得同意。

(4)前次討論本案全區停車場出入口數量以減量設置為原則，經交通影響評估審查，考量周邊交通系統仍應維持現規劃之停車場出入口數量，續提討論。

(5)以上專章檢討未涉及放寬事項請移至相關章節說明，涉及法令規定(捷運禁限建、連通系統連接…等)應審查項目，請依規定辦理審查或申請作業。

7、開放空間及景觀綠化系統：

(1)請加強廊道與周邊公共設施之串連舒適性，整體考量結合規劃並以視覺景觀模擬說明。

(2)縣民大道街角廣場仍應考量街角停等功能，應以街角主要功能調整規劃。

(3)從沿街人行道透過空間整合景觀及植栽等規劃，形塑導引進入主體展場之導引性意象。

- (4) 本案係屬公有建築應納入立體綠化及低碳綠化之設計內容，以微地形之設計提供兒童使用者更多元的使用趣味，並以本案之戶外及建築體露台、平台展示不同的生態景觀示範，及展示本土生態。
- (5) 南側廣場可考量增加入口位置綠化量，以增加入口景觀之豐富性。
- (6) 北側廣場設置於步道側之沙坑及地景斜坡，可調整沙坑之面向，以避免未來沙流向步道影響通行，另請補充細部設計說明。
- (7) 漢生東路規劃之植栽景觀，請以可親近進入並通行之開放式使用規劃。
- (8) 本案景觀主題依各活動形塑不同之意象，仍應考量人流及活動之性質，戶外空間依各分區主題應考量動線、活動互相交織及干擾之影響，植栽種類之選用及配置應配合主題之呼應規劃，提供活動使用之遮蔭及休憩之舒適性。
- (9) 北側廣場為土地使用分區管制要點指定之開放空間，為延續公(一)及公(二)萬坪公園景觀綠軸，未來配合萬坪公園成為活動延伸區，裝卸車停車場鋪面及植栽請與景觀整體規劃，保留未來使用彈性。
- (10) 南側廣場空橋下方具遮蔭功能，請檢視是否為耐蔭性植栽規劃，建議創造進入動線塑造停等、休憩功能空間。
- (11) 請補充露台及屋頂1/2綠化量檢討，並補充剖面圖確認覆土深度及女兒牆高度等尺寸，請修正。
- (12) 景觀照明計畫，供公眾使用之人行步道及綠帶應配合周邊公共路燈擬訂照明計畫，開放空間通行動線應考量夜間活動需求，以設置高燈加強夜間照明，並減少投射燈之規劃，以利萬坪公園景觀綠軸小生物棲地的活動。
- (13) 6-6-(2)請補充本案各式戶外長椅型式說明，部分長椅考量全齡使用請保留椅背式規劃。
- (14) 景觀配置圖及景觀剖面圖請補充基地內外相關高程、人行道寬度、樹穴、退縮法線等圖示及尺寸。
- 8、建築計畫及交通運輸系統：
- (1) 北側廣場區設置之公共廁所，請以全齡方便使用之功能規劃設置。



- (2)依審議原則第4點規定供內部使用之自行車停放空間，應設置於地面層室內或地下一層，請依規定調整規劃，或建議移至地下層，並以機車位尺寸留設，保留未來使用彈性。
- (3)請釐清本案依交通影響評估審查是否需設置公共自行車停車區，請於5-6節補充規劃位置。
- (4)涉及公有、公共建築物，應考量性別友善納入整體空間規劃。
- (5)請釐清本案樓層數之定義，平面圖與立面圖及剖面圖標示不一致，樓層數請依建管規定釐清後統一修正，2層平面圖請套繪空橋銜接口配置，請修正。
- (6)建築物外牆材質及色彩計畫，請補充各向立面彩色示意圖，外牆各材質(含玻璃)色系說明，請修正。
- (7)請補充空橋系統公共大廳及通廊三時段照明計畫。
- (8)二層平面圖請套繪空橋通廊銜接之圖示，請修正。
- (9)請調整地下二層X5-Y2柱側機車位，以避免影響通道進出動線。
- (10)本案樓層高度、室內挑空、樓層數等設置，請逕依建管規定檢討辦理。

9、報告書部分：

- (1)報告書部分圖面套繪為舊圖，請釐清後修正。
 - (2)駁回前2次提送專案小組審議紀錄，倘需供審議參考請檢附於第8章，請修正。
 - (3)面積計算表請補充綠化量、綠覆率及法定喬木等檢討。
 - (4)5-3-(2)頁空橋套繪為舊圖，請修正。
 - (5)5-11-(2)地下4層車行動線錯誤，請修正。
 - (6)5-13節防救災計畫請檢附審查核定表及1層救災空間配置圖，餘請刪除。
- 10、有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第46條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則48條部分，請申請人於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂。



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

12、相關單位意見請酌參。

13、以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於114年11月12日前辦理續審事宜。

(三)本案設計單位於114年11月12日提送都審報告書到府，經檢視未依專案小組決議修正，後於114年11月21日提送都審報告書到府。本案設計單位錄案提請114年度第12大會審查，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，經作業單位確認後，續提大會討論。

1、開放空間：

(1)有關本案申請於法定開放空間設置裝卸位部分，應提出友善方案，考量本案銜接轉運站、廣停（四）用地及市民廣場，經本府捷運局說明廣停（四）為捷運聯開回饋項目，應就全區街廓整體規劃（動線、鋪面及景觀植栽等）及模擬視覺景觀，檢送圖說供捷運工程局後續都審參考。

(2)有關申請土管指定臨文化路、新站路口廣場式開放空間（0.45公頃）設置裝卸車停車場部分，除假日及特殊活動使用外，應提供公眾休憩廣場使用，請詳述規範使用內容及時段，並檢具管理維護計畫，以確保開放空間供公眾使用，並經交通影響評估審查確認，後續相關計畫書應經本府交通局申請同意後辦理。

(3)有關本案於開放空間新增冷卻水塔部分，考量都市景觀及確保開放空間品質，冷卻水塔應設置於室內或屋頂層。倘設置於屋頂層者，其立面造型應予遮蔽美化。

(4)請適度增加平面及立體開放空間之活動性，以提供兒童及家庭共融使用之空間。

2、交通規劃：

(1)依「新北市都市設計審議原則」1宗基地以設置1處車道出入口為原則，本案設置出入口部分，經本府交通局說明平時維持汽、機車各一處使用外，其餘係配合大型活動調配始開放調配使用，請於報告書補充說明，並經交通影響評估審查附帶決議規範並確認，續提討論。

(2)有關自行車停車空間獨立設置於地下1層部分，考量本案開挖率僅36.22%，其空間應與主體結構連結並合理規劃動線；自行車停車空間採機車尺寸規劃配置於地下2樓以利後續彈性使用。



- (3)汽機車出入口，應與道路正交規劃；植栽規劃應以低矮樹種設置，避免影響行車視距。
- (4)本案衍生之機車停車需求勢必擠壓原轉乘停車空間，應配合交通影響評估審查地區轉乘之需求量，並加強停車空間與轉乘大眾交通運輸之人行系統及補充說明未來館與轉乘大眾交通運輸系統之動線區劃。

3、空橋系統：

- (1)依都市計畫規定，本案開發應同步興闢空橋及連通道，以確保全區串連。都市設計審議就空橋造型、位置及整體景觀審查；涉及結構、設置銜接及施工許可等事項，應檢送興闢計畫書經道路主管機關審查後，始得領取建造執照，並於使用執照前完成施作。
- (2)有關高鐵連續壁工程涉及私人土地，影響空橋落墩配置部分，申請單位提出既有空橋(東方富域社區2樓)改建及維修方案，通案執行由後開發新建工程案洽已完成建案或既有空橋協調銜接；另東方富域社區既有2樓空橋由本府養護工程處維管，請申請單位將規劃方案先向社區說明及協調後再提審議討論，後續取得社區同意後洽本府工務局辦理既有空橋協調銜接事宜。
- (3)申請單位比照「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」提撥維護費用予接管單位，以每年每平方公尺新台幣250元計算30年，供後續管理維護機關維管使用，及提列電梯1次性汰換費用。
- (4)空橋兩側應以不縮減人行淨寬度方式加強綠化設計。

4、地下層連通道：除捷運站既有開口外，本案連接板橋轉運站地下層之連通道寬度，請配合建築柱位寬度規劃為原則，提供良好人行通行及活動空間。

5、整體建築空間、量體、空橋外觀設計及圖說應加強本案「兒童未來館」之特性設計。

6、景觀計畫：

- (1)整體景觀計畫除保留既有老樹外，為減輕公共工程對生態環境造成之負面影響，秉持生態保育理念增加喬木數量，納入保存及創造生態棲地之規劃手法。
- (2)開放空間考量夜間使用安全應加強高燈設計，另避免人行使用眩光，請減量投射燈之設置。另光環境部分，相關夜間照明安全與生態棲地處理方式予以加強說明。
- (3)有關本案涉及既有老樹保護，應依「新北市樹木保護自治條例」及相關規定辦理。



	<p>7、以上修正內容請於115年1月12日前提送續審事宜。</p> <p>(四)本案設計單位於115年1月12日函送都審報告書到府。本府城鄉發展局以115年1月21日新北城設字第1150123691號函請申請單位於115年1月28日前辦理補正。</p> <p>(五)本案設計單位於115年1月27日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請115年2月13日本市115年度第1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1項第1款規定，基地面積大於6,000平方公尺且總樓地板面積大於30,000平方公尺者，應由都設會專案小組審議後，提都設會大會審議。</p> <p>二、提請大會討論事項：</p> <p>(一)開放空間審議。</p> <p>(二)交通運輸系統審議。</p> <p>(三)空橋系統審議。</p>
<p>本 次 審 查 相 關 單 位 意 見</p>	<p>一、台灣電力股份有限公司（書面意見）：</p> <p>(一)依開會資料「面積計算表」評估配電場所(總樓地板面積90,809.84平方公尺，須提供163平方公尺+全數留設電動車充電設施數量447部須增加21平方公尺)至少須留設184平方公尺以上(不含無效面積：淨寬未達3.5公尺及高度未達2.5公尺)。</p> <p>(二)上述鄰近區域尚未有相關單位辦理部分電纜地下化會勘作業，倘有電纜地下化需求，可由申請單位提出其需求之範圍及路段，並邀集所有相關單位與會現勘，本處方能進行評估。</p> <p>二、本府環境保護局(書面意見)：涉及環境影響評估部分，本次無新增意見，餘請依本局歷次意見辦理。</p> <p>三、本府交通局（書面意見）：</p> <p>(一)本案相關交通配置原則予以同意，另請續依下列建議事項辦理：</p> <p>1、站前路5席客運停等空間應提供轉運站客運車輛專用停放，且該路段未來工程設計復舊時請增設實體區隔，避免行人穿越站前路與客運車輛交織衝突，以維人車通行安全。</p> <p>2、站前路汽車停車場出口右側，建議規劃為大客車專屬臨停路段供臨時上下客使用，並於該路段兩端點增設告示牌面。</p>



	<p>(二)本案依土管應設置裝卸車位，且確實有大客車停放需求請確實內部化處理。</p> <p>四、本府城鄉發展局開發管理科（書面意見）：經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，尚無案件申請紀錄。</p>
<p>決 議</p>	<p>本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，送本府依程序辦理核備。倘無法依會議決議修正應再續提大會確認。</p> <p>一、開放空間部分：</p> <p>(一)本案依都市計畫土地使用分區管制要點(以下稱土管)第6點規定臨文化路及新站路口應留設0.45公頃開放空間，並依土管第12點設置離街裝卸場部分，應於區位與面積符合留設規定前提下，申請經都設會同意整體建築規劃調整開放空間檢討位置，請依下列意見修正後，原則同意。</p> <p>(二)請依土管及前次大會決議，應修正為離街裝卸場，平時以作為開放空間使用，不得設置地面停車場，請修正管理維護計畫。</p> <p>(三)倘辦理臨時性或特殊節慶及活動使用之需求，應提出使用計畫送本府交通局核准辦理。</p> <p>(四)考量人本交通安全，行穿線請配合本案開放空間整體規劃。</p> <p>(五)有關協助整體規畫廣停(四)景觀配置部分，後續提供本府捷運工程局作為開發執行參考。</p> <p>二、興闢空橋部分：</p> <p>(一)有關橋墩規劃部分，為確保人行步道寬度，空橋建築基地內應留設淨寬5公尺為原則供公眾通行。</p> <p>(二)本案開發單位應依都市計畫規定設置空橋並聯通空中通廊系統，並於申請核發使用執照前，完成空橋興闢，始得核發使用執照。</p> <p>三、本案車道出入口規劃及數量部分，請依交通影響評估審查通過內容辦理。</p> <p>四、報告書部分：</p> <p>(一)報告書圖面產生三至四版不同圖面，請核實檢視資料正確性及完整性，請修正。</p> <p>(二)本案樓層報告書圖面標示不一致，請依建管規定標示名稱，請修正。</p> <p>五、以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點於115年3月9日(因適逢農曆春節連假)前辦理核備事宜。</p>



無新增意見，請依前次審查意見辦理。

2. 本府交通局意見（書面）：無新意見。

3. 本府民政局意見（書面）：

(1) 該籌備處為申請寺廟登記，前經該籌備處委託翁清原建築師事務所 114 年 8 月 20 日向本市工務局申請建築執照及雜項執照並平行分會本局，本局前於 114 年 8 月 29 日新北民宗字第 1141698254 號函復審查意見，並請該籌備處俟取得建築及使用執照後，依辦理寺廟登記須知第 4 點及第 5 點規定辦理寺廟設立登記。

(2) 有關本次「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」專案小組會議，本局意見同前揭函文，並提供相關函文供參，餘請貴局依相關規定卓處。

(3) 市府民政局 114 年 8 月 29 日新北民宗字第 1141698254 號函意見：

A. 查旨案起造人「新北市新莊區橋頭仔福德宮」（代表人：黃國祥），非本市登記在案之寺廟，尚非權利義務主體，建請修正為「起造人：黃國祥（新北市新莊區橋頭仔福德宮籌備處代表人）」，另申請設立登記之寺廟名稱，未與本市新莊區轄內寺廟名稱重複，先予敘明。

B. 本次貴事務所檢送旨案平行分會資料之寺廟建造計畫書（建築面積：131.89 平方公尺）等資料，經審查符合內政部 89 年 4 月 18 日研商寺廟申請建造會議決議規定相符，爰旨案本局無意見。另俟取得建築及使用執照後，請依辦理寺廟登記須知第 4 點及第 5 點規定辦理寺廟設立登記，相關規定前經本局 114 年 7 月 10 日新北民宗字第 1141345064 號函復（諒達）在案。

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見（書面）：有關第一案，經查土地容積移轉申請案管理系統，尚無容積移轉紀錄。

5. 開放空間整體規劃：

(1) 本案依土地使用分區管制要點（以下簡稱土管）第 5 點及詳圖 8-2 所示，可原地保留設施（廟體、金亭、牌樓、老樹）外，可整體規劃設施為芳名錄石碑及簡易廁所，合先敘明。

- (2)惟申請單位表示本案原有部分廟體因超出建築線及地界線面臨須拆除以符合規定；另因都市計畫法施行細則第41條規定北側需離地界線退縮1公尺後方可建築。以致廟體設施拆除部分面積不足原使用需求，擬於基地東側後方整體規劃補足拆除面積，以符現況廟方使用功能。
- (3)綜上，依土管整體規劃設施廁所部分，建議考量沿行人行步道串聯，應留設1.5公尺通道串聯，有關都市計畫法新北市施行細則第41條第2項建築基地應自後面基地退縮1公尺建築，不得設置構造物及種植喬木部分，依本府城鄉發展局112年5月17日新北府城都字第1120925734號函釋經建築師簽證並檢附相關證明文件不影響後續廢污水排水系統建置者，並依土管原地保留廟體設施。
6. 本案鄰基地境界線1.5公尺範圍內景觀植栽穴覆土完成面高程應配合鋪面高程順平規劃，有關本案於植栽穴覆土範圍設置景觀貯集滲透水池不符前次決議，請修正。並請補充說明景觀貯集滲透水池區位面積及貯集水量。
7. 請標示基地與周圍開放空間之銜接人行步道銜接系統，並加強基地周圍植栽與周圍環境生態景觀融合規劃，請修正。
8. 請標示機車、腳踏車設置區位，請修正。
9. 植穴覆土以LID低衝擊開發方式設計原意佳，惟覆土全數下沉與人行鋪面高程差異較大，請以植生溝，搭配級配儘量順平設計。
10. 報告書部分：
- (1)0-1-2-(2)頁都設會決議替代方案為喬木「加倍」設置，與修正情形說明不符，請修正。
- (2)2-3-(11)頁應檢討建築物本身設置之資源回收、垃圾暫存及操作空間，請修正。
- (3)6-5-(1)頁景觀照明計畫及燈具配置圖部分，請提供建築物本身之夜間照明規劃及燈具配置圖，請修正。
11. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則第46條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則第48條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。

	<p>12. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。</p> <p>13. 相關單位意見請酌參。</p> <p>14. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 114 年 11 月 25 日前辦理核備事宜。</p> <p>(二) 本案設計單位於 114 年 11 月 25 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，業經本府 115 年 12 月 10 日新北府城設字第 1141646612 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 115 年 2 月 13 日本市 115 年度第 1 次大會報告。</p>
<p>作業 單位 意見</p>	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
<p>決 議</p>	<p>洽悉。</p>

案由	榮泰開發建設板橋區介壽段1047地號1筆土地集合住宅新建工程(第2次變更設計)	案號	報告案 第二案
說明	<p>一、申請位置：板橋區介壽段1047地號1筆土地。</p> <p>二、設計單位：吳權紘建築師事務所 建築師：吳權紘</p> <p>三、申請單位：榮泰開發建設股份有限公司 負責人：陳永奇</p> <p>四、土地使用分區：商業區（建蔽率70%，容積率460%）。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>（一）設計內容：地上23層，地下6層，鋼骨鋼筋混凝土構造，共213戶。</p> <p>（二）建築基地面積：2,052.39平方公尺。 設計建築面積：1,180.04平方公尺。 設計建蔽率：57.5%≤70%。</p> <p>（三）總樓地板面積：33,290.67平方公尺。 設計容積面積：17,301.19平方公尺。 設計容積率：842.98（含獎勵容積）≤843% 〔460%*(26.41%+8%+48.85%)〕（允建上限）</p> <p>（四）容積移轉：2,493.37平方公尺(26.41%)。</p> <p>（五）綠建築獎勵：755.27平方公尺(8%)。</p> <p>（六）都市更新獎勵：4,612.27平方公尺(48.85%)。</p> <p>（七）新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至六層：停車空間。 地下一層：停車空間兼防空避難室。 地上一層(含夾層)：店舖、公共空間。 地上二至三層：辦公室。 地上三層：公益空間。 地上四層：集合住宅、管委會空間。 地上五至二十三層：集合住宅。 屋突一至三層：梯間、水箱、機械房。</p> <p>（八）停車空間：應設汽車49輛，實設49輛。 應設機車76輛，實設76輛。 應設自行車12輛，實設12輛。</p> <p>（九）餘詳報告書。</p>		

六、法令依據：本案依據「變更板橋都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）書土地使用分區管制要點」第17點規定，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106年5月17日新北府城設字第1060906355號函同意核備在案。

（二）本案前經本府111年4月1日新北府城設字第1110340459號函第1次變更設計同意核備在案。

（三）本案設計單位於114年9月11日提送都審報告書到府，提請114年9月25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)：旨案變更設計無涉及交通部分，爰本局無意見。

2. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市板橋區介壽段1047地號土地，基地面積2,052.39平方公尺，興建地上23層地下6層共213戶之店鋪、辦公室、集合住宅，建築物高度85.4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25、26條規定，倘場址非位屬重要濕地，則無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查土地容積移轉申請案管理系統，尚無申請容積移轉紀錄。

4. 旨案原核備申請人承諾實踐路側現有人行道，依都市設計審議原則第2點第1項第2款第3目規定對於現有人行步道鋪面整體規劃並認養，現經板橋區公所114年6月16日新北板工字第1142038482號函說明因人行道認養發生維管爭議，故不同意本案人行道認養，請申請人依本市人行道標準尺寸及樣式修復，並以區分公私界面方式規劃以釐清維管權責，取消人行道認養部分改以提撥代金繳納，請以公有人行

	<p>道面積每平方公尺 200 元乘以 200 元再乘以 25 年計算繳納金額，匯入本市城鄉發展基金統籌運用。</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. 本次設計人由陳聰亨建築師變更為吳權紘建築師，請填列變更差異表說明。 6. 報告書第 2 章都市設計審議原則第 2 點第 1 項第 2 款第 3 目法規檢討說明應依本次變更內容修正。 7. 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。 8. 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。 9. 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 48 條申請 8%綠建築容積獎勵部分，請申請人於建造執照前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則第 46 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂。 10. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。 11. 相關單位意見請酌參。 12. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 114 年 10 月 9 日前辦理核備事宜。 <p>(四)設計單位申請核備於 114 年 10 月 7 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，業經本府 114 年 12 月 16 日新北府城設字第 1141851929 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請115年2月13日本市115年度第1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>

函同意核備在案。

(二)本案提請112年10月20日都市更新暨都市設計聯審第1次專案小組審查。會議決議：本案應依下列意見修正，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. 請依原核准決議意見修正：

(1) 本案申請容積移轉(25%, 4, 268. 25平方公尺)，友善方案為北側留設之通行步道部分：

A. 友善方案步道兩側出入口廣場空間景觀規劃無法引導行人進入，請調整增加開放性並移除遮蔽之阻隔性喬木，及於兩端出入口皆設置開放空間告示牌，以利行人辨識。本次變更縮小柱Line-A 至B 與地界線友善方案範圍，請依原核准寬度規劃，並調整硬鋪面動線以友善方案為主，而非以社區入口為主，請確實修正。另友善方案範圍及開放空間不得設置高層緩衝空間。

B. 考量行人安全及開放性增設景觀高燈，故相關開放空間規劃步道燈部分，應修正為景觀高燈。

C. 柱Line-K街角部分，以完整留設街角廣場，故請加大範圍，以利行人辨識。

(2) 東側申請都市更新大面積開放空間獎勵部分，請考量增加行人駐足使用性調整硬鋪面範圍及街道傢俱等景觀規劃，以確保公共性、開放性及使用性。另請於南側柱Line-L 旁留設2.5 公尺硬鋪面，以利未來開發串聯供人行使用。

2. 本次變更增加1棟、建築面積、戶數、總樓地板面積及停車數量，減少鄰棟及建築物與地界線距離，造成北側留設友善方案之通行步道壓迫，故不同意下列變更，應依下列意見修正：

(1) 不同意1樓裝飾柱變更。其餘依建管規定辦理。

(2) 建物量體內部新增不合理天井式挑空設計，請取消。

(3) 單元戶新增設置挑空部分，請併同陽台整體規劃取消挑空。

(4) 柱Line-F至G間雨遮及未具名版，請取消。

(5) 柱Line-D至E及柱Line-H至I之柱外規劃，請取消且鄰棟間距最小淨空距離應以6公尺規劃。

(6) 陽台外之未具名版，請取消。

3. 建築計畫：

(1) 開放空間應淨空設計，退縮範圍不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台等構造物，本次變更皆未淨空，請修正。另請於設計圖說補充相關開放空間退縮範圍，以利檢視是否淨空。

(2) 本案為增加停車空間免計容積及屋頂突出物水平投影面積，於西南側設置車道頂蓋計入建築面積，請取消設置。

(3) 取消車道旁管委會使用空間。

(4) 本案申請屋脊裝飾物且高度超過6公尺(本次規劃為6.2公尺)，請修正。

4. 景觀計畫：

(1) 綠化面積及綠覆率檢討有誤，前後數值不一致，請修正。

(2) 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。

(3) 本案排水系統及高程變更，請補附本案基地排水及高程系統圖說明，並應一併修正排水系統配置及高程設計。

(4) 屋頂綠化變更部分之女兒牆至植栽槽退縮距離，請比照內政部111年10月28日台內營字第11110818884 號函檢送之「建築物欄桿設計原則」設置1公尺退縮。

(5) 景觀剖面圖與平面圖不一致，請修正，並補充北側友善方案範圍之景觀剖面，以利檢視公共性、開放性及使用性。

5. 報告書部分：

(1) 報告書檢討尺寸，請以精確圖面檢討並以正確比例檢附。

(2) 變更差異表請補充說明停車空間(法定、實設)數量說明。

(3) 本次變更增加管理委員會使用空間及挑空，應減少挑空

避免無謂的量體膨脹及確實區劃管理委員會空間、梯廳及門廳範圍，並依建管規定檢討。

- (4) 請移除與都審無關之法規檢討。
 - (5) 綠化面積及綠覆率不應低於原核准，請補充說明原因。惟相關植栽規格不應低於原核准。
 - (6) 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，故請修正北側喬木位於地下室開挖範圍請以降版設計或調整規劃至地界線側，以延續性整體規劃。
 - (7) 本次變更緩衝空間於1樓室內(P4-2-2)，不符合規定且前後圖面不一致，請修正。
 - (8) 地下停車空間部分，建議維持原核准規劃迴轉車道空間。
 - (9) 編號419車位設置於坡道及建築結構落柱間，請增加警示設施，以利安全。
 - (10) 景觀配置、剖面圖、建築圖說平面圖、立面圖標註之空間名稱及各種尺寸標註字體大小應依範本製作，並應補充圖說比例、方位等訊息，並確保其正確性。另空間名稱請依法規規定標示。
 - (11) 依「新北市都市設計審議原則」規定，退縮範圍內，應以淨空設計，故南側圍牆設置有誤，請修正。
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牴觸。
 8. 依「都市計畫法新北市施行細則」「土地使用分區管制要點」及「都市設計審議原則」確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。

(三) 本案提請113年8月2日都市更新暨都市設計聯審第2次專案小組審查。會議決議：本案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。惟考量本案續提都更專案小組審議，爰配合續提專案小組審議。

1. 本案申請容積移轉（25%，4,268.25 平方公尺），友善方案為北側留設之通行步道部分，請依原核准、歷次會議決議及下列意見修正：
 - (1) 本案北側留設之通行步道之西側出入口廣場部分，請比照原核准配置調整值栽穴及人行步道規劃，調整於地界線轉角處植栽穴加大截角，增加出入口硬鋪面寬度並參照原核准規劃配合調整灌木規劃範圍，確保通道自明性。
 - (2) 北側留設之通行步道之東西兩側出入口廣場，請增設街道家具，並配合遮蔭調整，以增加使用性及自明性。
 - (3) 整體供公眾通行範圍請考量行人安全及開放性增設景觀高燈，以維夜間人行安全。
2. 外牆各層裝飾框部分，請依下列意見修正：
 - (1) 為避免量體造成周邊及供公眾人行步道壓迫，請以純裝飾柱寬深度不大於1公尺，含結構之裝飾柱寬深度不得大於1.5公尺設置，並請檢討柱與裝飾柱長度合計不得超過該向立面長度2/5，請修正。
 - (2) 地上27層A1及A5戶北側陽台設置之裝飾柱未符建管規定，請取消陽台外側裝飾柱，依建管陽台外緣構造物規定設置，另裝飾柱部分請依建管規定修正。
3. 屋脊裝飾物部分：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以上透空立體架設置，1/3以上透空遮請以實際設置框架範圍檢討，並請配合裝飾柱調整設置位置，避免過度增加量體，請一併修正後，原則同意。
4. 整體建物量體挑空部分，請依歷次會已決議及下列意見修正：
 - (1) 考量後續維護管理並縮減建物量體請整併各標率層A3、A5、A6及B3、B5、B6戶陽台內化至建物量體內側，一併取消建物量體內部不合理天井式挑空設計。

(2) 排煙窗正面之內部挑空部分，請考量公共安全取消外緣封閉格柵。有關挑空間距離及防火避難部分請逕依相關規定辦理。

5. 交通運輸系統：

(1) 本系汽車位數量計算折城部分，請依「新北市都市急議原則」規定，汽車折減後數量仍應符合建築技術規則規定，汽車折減數量以增設自行車數量補足之，請修正。

(2) 為避免開發案停車需求外溢化，都審案件仍應以滿足戶一汽車位為原則，本案規劃戶數456戶，實設448輛汽車位(惟自設汽車位42輛)，考量本案實設車位未達一戶一車位，為確保住戶停車使用需求，本案實議車位應取消自設車位全數計入法定車位。

(3) 本次變更增加住宅戶數48戶總戶數達456戶，處垃圾裝卸車位明顯不足，請依「新北市都市設計審議原則」考量建築空間使用需求，規劃適當之裝卸空間配合服務動線供裝卸服務使用，該車位不得計入法定停車數量及自設停車數量，並於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉讓，請設置2~4輛裝卸車位，將臨停需求內化處理修正。

(4) 承上，本案裝卸、臨停及垃圾車暫停車位請依「新北都市設計審議原則」考量操作空間規劃設置位置，應以靠近垂直動線不跨越車道為原則，建築規模較大者，應合理於各垂直服務核分散設置。

6. 景觀計畫：

(1) 地面層景觀配置請依意見修正後，綠化面積目前計算有誤，無法綠化面積請依本府108年1月28日新北府城規字1080141596號函列舉項目檢討標示計算範圍，請確實檢核並檢討符合規定，且不得低於原核准實設面積，請修正。

(2) 請依「新北市都市設計審議原則」規定，人行空間內之緣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，請確實標示植栽穴內設置之構造物，確認符合規。

- (3) 請確認基地排水應先排入筏基後再排入公共排水溝。
- (4) 陽台、露臺屋頂平台植栽穴及欄杆請比照內政部111年10月28日台內管字第11110818884院函檢送之「建築物欄桿設計原則」設置。

7. 建築規劃部分：

- (1) 管委會使用空間請依建管規定檢討，應位於公寓大廈共用部分且不得約定專用，設置於地上2層部分，請考量後續管理維護請整併集中規劃或取消設置，並請於公寓大廈管理規約註明應位於公寓大廈共用部分且不得約定專用。
- (2) 地上2層露臺範圍於屋頂平台範圍下方部分，請依建管規定計入陽台面積，深度超過2公尺部分請計入容積樓地板面積，請修正。
- (3) 陽台露臺外緣及挑空、露梁外側之未具名版及地上27層露臺上方框架，請依建管規定檢討或取消設置。

8. 報告書部分：

- (1) 報告書封面申請地號請完整標示。
- (2) 法規檢討部份多有缺漏且回應不確實，如都市設計審議原則車位檢討部分，請補充，並請重新檢核確實修正回應法規內容。
- (3) 報告書檢討尺寸，請以精確圖面檢討並以正確比例檢附。
- (4) 車道旁量體取消部分，各圖面相關規劃請確認相符一併修正。

9. 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。

10. 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触。

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

(四) 本案提請114年3月7日都市更新暨都市設計聯審第3次專案小組審查。會議決議如下：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. 請申設單位依照歷次會議紀錄確實修正內容及相關法令檢討並依下列意見修正。

2. 景觀計畫：

(1) 基地內北側植栽帶後方規劃草地，建議增加步道以提升高齡友善、舒適性，並於相關章節補充維管計畫。

(2) 東側廣場請增設街道家具，有關植栽規格誤植部分請釐清。

(3) 屋頂層請增加複層植栽及多年生地被，喬木部分建議以群植方式增加強度。

3. 交通運輸系統裝卸、臨停及垃圾車暫停車位請依「新北市都市設計審議原則」，考量規劃位置應以靠近垂直動線不跨越車道為原則，建築規模較大者，應合理於各垂直服務核分散設置，並以不同顏色色塊表示。

4. 本案設置建築物露臺、陽臺及裝飾性構造物（如裝飾柱、裝飾牆、裝飾梁、裝飾板、透空遮陽板、透空格柵、屋頂裝飾物、無壁體花架、雨遮、出入口雨遮等），陽台寬深度、陽台開口率、陽台欄杆高度、屋頂層圍牆高度、外牆未標示名稱及其他用途不明之構造物部分，應逕依建管規定辦理，如不符建管規定部分，請取清設置或自最外緣檢討計入容積。

5. 報告書部分：

(1) 法規檢討部分請重新檢核並確實回應，如「都市設計審議原則」車位未確實回應，請修正。

	<p>(2) 報告書圖說比例標示有誤，請修正。</p> <p>(3) 車道旁未具名圖塊請標示名稱，並應逕依建管規定檢討如不符合建管規定部分，請取消設置或自最外緣檢討計入容積。</p> <p>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。</p> <p>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觸。</p> <p>8. 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>9. 依「都市計畫法新北市施行細則」、「土地使用分區管制要點」及「都市設計審議原則」確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。</p> <p>10. 為利加速都市更新事業計畫核定及都市設計審議核備程序，建議都市更新案涉及都市設計審議部分於新北市都市更新及爭議處理審議會審議通過後14日內檢送修正後都市設計審議報告書報府辦理核備事宜。</p> <p>(五) 本案設計單位於114年10月20日、114年11月6日及114年11月27日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，業經本府115年1月2日新北府城設字第1142118099號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請115年2月13日本市115年度第1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>

1. 台灣電力股份有限公司台北南區營業處(書面意見): 旨揭建築案周邊有既設電桿, 惟鄰近尚有公設帶且有防波堤, 故評估無電纜地下化及留設額外配電設備空間需求。
2. 本府環境保護局(書面意見): 涉及環境影響評估部分, 據所附資料載: 基地位於本市五股區登林段 991、991-1、992、992-1、997、997-1、997-2、998、998-1、998-2、998-3、999-6、999-7、999-11、999-12、999-13、1000-2、1000-3、1000-4、1000-5、1002-1、1002-2、1003、1003-1、1004、1004-1、1004-3、1007、1011、1012、1013、1014、1015、1015-1、1015-3、1016-1、1016-2、1017、1017-1 地號等 39 筆, 基地面積 15,987.86 平方公尺, 興建 1 幢 1 棟地上 2 層地下 1 層共 1 戶之倉庫(貨運站及其附屬設施、貨物輪配所)及生態綠地工程, 建築物高度 11.74 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。另後續倘需申請工廠登記, 則應依上開認定標準第 3 條規定重新憑判。
3. 本府交通局(書面意見): 本案無涉本局議題, 故無新增意見。
4. 本府新建工程處(書面意見):
 - (1) 依本處前次意見二, 生態綠地南側(如附件)請補充與楓樹河濱公園銜接剖面圖, 俾利檢視與鄰地高程銜接關係。
 - (2) 依本處前次意見四, 考量生態綠地進出動線及串接, 建議於南、北側各設置 1 處聯外步道聯通至楓樹河濱公園, 以利整體步行動線串聯銜接。
5. 本府綠美化環境景觀處(書面意見):
 - (1) 依本市公園管理辦法規定公園內禁止行駛或停放車輛及腳踏自行車, 有關公園用地附屬人行道、人行步道及街道傢具等設施介面需區分需明確, 並設置警語等告示牌, 俾利不同維管單位後續維護。
 - (2) 配合本府公共工程使用垃圾焚化再生粒料政策, 公園步道或公共區域工程, 請優先評估使用再生粒料。
 - (3) 配合本府衛生局無菸害政策, 請評估公園內設置禁菸鈴, 出入口設立「禁止車輛進入告示牌公務車除外」及

「禁止吸菸」告示牌，以提醒公園禁菸。

- (4) 公園綠地開發應遵照維管機關(新店區、五股區及泰山區公所)意見辦理，以利後續維護。
 - (5) 案址內目前尚未有本市列管珍貴樹木，倘有珍貴樹木認定疑慮，請將樹徑大小、樹木年齡及具地方特性、歷史性或學術研究價值等相關資料列冊函送本處協助認定。
 - (6) 用地內如有喬木樹幹直徑達 60 公分以上(離地高度 1.3 公尺處，若其已分枝者，以各分枝樹幹直徑合併計算之)，請以原地保留為原則(後續發現者亦同)，倘有遷植需求，請以基地內遷植為優先，並參考本處網站/下載專區/樹木遷植流程依新北市樹木保護自治條例提送遷植計畫審查，經核准後始得。
 - (7) 本市景觀植栽之設計規範可參考內政部國土管理署公告之「市區道路及附屬工程設計規範」，從優加大設計改善植穴空間，喬木與建築物距離 2-3 米，並以連續綠帶施作為原則，預留植栽養護動線，以營造本市安全優質景觀。
 - (8) 本市樹種選擇應參考農業部林業試驗所全國種樹諮詢中心「樹種選擇」及「樹種選擇應注意及避免事項」相關作業事宜，避免樹種選擇不當衍生竄根、落花落果、異味等問題(第 3 案：P56)植栽名稱野鴨木春更正為野鴨椿)。
6. 本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：係屬五股都市計畫生態綠地用地，尚無申請多目標使用。
7. 有關本案生態綠地用地依「變更大漢溪北都市計畫(第一階段)(五股地區部分農業區、河川區為工商綜合專用區、生態綠地用地)案暨擬定五股都市計畫(部分農業區為工商綜合專用區、生態綠地用地)(水碓段水碓小段 205-6 地號等 12 筆土地)細部計畫案」協議書第 4 條第 3 款申請都市設計審議部分，請檢附土地所有權同意書。
8. 景觀規劃：
- (1) 有關生態綠地人行步道轉角部分，為考量入口營造及動線順暢性，請調整植栽帶範圍並配合人行動線留設街角

入口廣場。

(2)沿人行步道考量遮蔭，兩側請以雙排遮蔭喬木規劃，另綠地內側請以簇群式植栽配置並配合調整植栽間距，請修正。

(3)本案擬將擋土牆拆除後做為碎石級配回填及施工工法部分，請洽維管單位區公所及本府新建工程處確認。

(4)有關全區開放空間考量夜間照明使用，請以景觀高燈設置。

(5)本案喬木樹冠直徑及米高徑，請依「新北市都市設計審議原則」附表 1 規定檢討，目前樹冠直徑及黃連木米高徑不符規定，請修正。

(6)本次修正後退縮人行步道部分，請補充景觀鋪面材質及色系規劃。

9. 有關涉及生態綠地規劃、後續使用及高程排水部分，請洽本府綠美化景觀處、維管單位區公所及本府水利局確認。

10. 報告書部分：

(1) 請補充面積計算表、動線計畫、基地排水及高程系統圖、鋪面材質及傢具配置圖、透保水計畫說明等章節內容。

(2) 植栽表請補充標示覆土深度。

(3) 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。

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。

12. 相關單位意見請酌參。

13. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 114 年 10 月 28 日前辦理核備事宜。

(二) 本案設計單位於 114 年 10 月 28 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，業經本府 115 年 1 月 8 日新北府城設字第 1142011514 號函先行同意核備在案。

	八、以上提請 115 年 2 月 13 日本市 115 年度第 1 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。

修正應再續提專案小組確認。

1. 台灣電力股份有限公司意見(書面): 經查鄰近皆無本公司電桿, 故無電纜地下化及留設額外配電設備空間需求, 惟考量日後路燈用電申請應事先預留綠地、公園或公共設施帶以提供路燈專屬配電場。

2. 本府環境保護局意見(書面):

(1) 涉及環境影響評估部分, 應依開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準第 3 條第 9 項規定, 申請設立工廠, 應依下列方式認定應否實施環境影響評估, 先予敘明。

A. 應於設廠前取得設立許可之工廠, 於申請設立時認定。

B. 非屬應於設廠前取得設立許可之工廠, 依下列方式認定:

(A) 申請廠房建造執照時確定工廠業別者, 於申請建執照時認定。

(B) 申請廠房建造執照時未確定工廠業別者, 或申請工廠登記內容超出申請建造執照時所述之業別或規模者, 或申請廠房建造執照與申請工廠登記之開發單位不同者, 於申請工廠登記時認定。

(2) 據所附資料載: 基地面積 1,400.07 平方公尺, 興建 1 幢 1 棟地上 2 層無地下層共 2 戶之作業廠房, 建築物高度 8.1 公尺, 依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 3、26 條規定, 倘經目的事業主管機關確認本案非屬應於設廠前取得設立許可之工廠且申請廠房建造執照時未確定工廠業別者, 則申請建造執照階段無須實施環境影響評估。惟日後申辦工廠登記或處理業登記時, 達上開認定標準第 3、28 條各款情形之一者, 仍應實施環境影響評估。

3. 本府交通局意見(書面):

(1) 因於車道出口處畫設停止線, 並設置「遵 1」標誌或地面劃設停字。

(2) 確實評估員工通勤所需之車位數以及來訪顧客之車位需

求，以滿足自需性需求為原則，避免外部成本。

(3)補充 60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析。

4. 本府經濟發展局：

(1)依據「變更林口特定區計畫(第三種產業專用區)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點)書」，來文就「產業分類」部分，未說明作業廠房所屬之核心產業或次核心產業類別。

(2)復依土地使用分區管制要點，本案位於第三之二種產業專用區，其容許使用項目包含供支援性產業所需之相關設施使用，不包含觀光旅遊產業，且不得超過申請總樓地板面積 20%，合先敘明；然，來文於報告書 2-2 土地使用管制要點載示：「本案屬第三之二種產業專用區，本次申請支援性產業或設施」，惟報告書未說明支援性產業或設施類別及樓地板面積是否符合前述土地使用分區管制要點之規範。

(3)綜上所述，俟申請人(匯格公司)來文說明之產業類別及檢附相關說明資料後再辦理續審事宜。

5. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：請依 111 年 12 月 29 日發布實施「變更林口特定區計畫(第三種產業專用區)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點)」案土地使用分區管制要點第 2 點產業分類界定及附錄四內容補充說明本案使用項目及是否符合第三之二種產業專用區之規定。

6. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查土地容積移轉申請案管理系統，尚無申請容積移轉紀錄。

7. 依本計畫區土管要點第 2 點產業分類補充說明本案使用內容是否符合第三之二種產業專用區之規定(支援性產業非屬次核心產業)，請詳實說明檢討，並經本府經濟發展局確認。

8. 依本計畫區土管要點第 11 點規定留設至少 10 公尺公共開放空間部分：

(1)行公共人行步道應以透水性鋪面為原則，且其地坪面應與相鄰接之人行道高程齊平；各退縮單元鋪面四周均應以 15

公分寬混凝土斬石鋪面方式收邊。

- (2)人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致(本次規劃不一致)，並與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，法定退縮空間橫向坡度以 2.5%設置，請修正景觀剖面圖並詳實標示高程。
- (3)退縮範圍應淨空不得有地下停車場坡道、樓板、雨庇、陽台、通排氣口等構造物，故請調整東北側停車空間之規劃。

9. 依「新北市林口特定區計畫(第三種產業專用區)永續發展暨淨零碳示範地區都市設計審議原則」檢討部分：

- (1)依本案為形塑風廊道及增加綠化量，應規劃留設至少 7 公尺綠園道林蔭人行空間，故依附圖三之一設置，請修正灌木配置於喬木側，另綠園道中心以人行尺度規劃地被休憩空間，以降低區域溫度，減緩熱島效應，以確保綠園道使用範圍之完整性。另綠園道沿地界線範圍，請修正為景觀規劃(目前皆為硬鋪面)。
- (2)本案西北側應依規定留設 5 公尺公共開放空間，考量開放空間串聯性，應依附圖四設置，並整併出入口規劃以 2 處 2 公尺以下設置。
- (3)為強化風廊及都市防災，沿地界線退縮 2 公尺部分請確認淨空設置(含門窗扇軌跡)，請補充標示於景觀剖面圖(含高程)，並橫向坡度以不大於 4%為原則。
- (4)喬木應種植於原土層，但喬木下方為人工構造物，其覆土深度不得低於 2 公尺。
- (5)法定開放空間種植之喬木 70%應選用附表一植栽表之樹種，且不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲。
- (6)為加強屋頂綠化及隔熱，屋頂、露台及平台以 60%為綠化原則，且屋頂之設備空間亦應考量遮蔽及綠美化；設置綠能設施者其屋頂綠化不得低於 30%，本次檢討錯誤，請確實計算修正。

(7)立體綠網部分：

- A. 依規定設置 1 處垂直景觀陽臺或露臺部分，其面積合計應不低於最大單層樓板之十分之一、設置最小邊長寬度應不得小於 6 公尺，請檢附平面於專章說明設置位置並檢討符合規定，以錯層創造生態跳島、提升植物固碳量，豐富城市建築景觀綠美學(目前大面積皆以地上 2 層露臺規劃)。
- B. 本案各露臺、陽台及屋頂平台部分，請依規定檢討綠化面積符合規定，並請以複層綠化方式提供該基地員工休憩景觀使用，請增加喬灌木規劃(目前屋頂皆規劃地被)，並請依透視圖所示，於陽台及露臺增加喬灌木規劃並應符合喬木覆土深度達 1.5 公尺，灌木覆土深度達 0.6 公尺。
- C. 建築物立面應設置垂直綠化設施(如植生牆體、花臺、格柵等)，故請調整女兒牆規劃部分。前項立體綠化面積合計應不低於該立面總面積 30%，並請補充專章檢討及加強西側臨新園五路立面垂直綠化設施。
- D. 綠化設施(含露臺及屋頂平台喬木部分)，應納入建築物結構設計、出具含風力安全之結構安全簽證文件；設置綠化部分應提出後續管理維護計畫，設置自動滴灌系統，並確實規劃排水設施，避免滴灌系統造成漏水問題，包含植栽及設備汰換方式…等相關內容，並配合納入公寓大廈管理規約。另為確保後續植栽生長請確實考量增加覆土深度及維修空間寬度請確實考量設置至少 80 公分維修通道。

10. 景觀計畫：

- (1) 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，且緩衝空間應以平地設置。
- (2) 供公眾使用之人行步道之景觀照明以設置高燈為主，請取消設置投射燈，以避免炫光影響人行，並請依範本製作詳實標示燈具數量。另建議加強基地內主要動線照明規劃。

(3)屋頂綠化取消草皮，不易維管且固碳效益不大，改以在地喬灌木及地被植物，做為生態棲地。另屋頂層覆土深度不符合規定，請修正，並考量後續維管、給排水及結構安全規劃。

(4)有關本案各街角廣場配置，為考量人行安全請將行人穿越線設置於道路截角範圍外，適度於道路截角範圍增設沿街植栽穴，引導人行動線確保人行安全，並考量人行停等遮蔭需求設置大型喬木。

11. 建築計畫：

(1)本案主要作為作業廠房使用，涉及作業廠房車位及裝卸空間(含卸貨平台)應合理詳細規劃(含進出動線、裝卸動線及迴車空間)，以符合作業廠房規劃。

(2)請詳實評估所設汽、機車停車位是否滿足所衍生停車需求，以減少停車需求外溢。

(3)基地排水及高程系統圖請補充 GL±0 與 EL 之基準高程及基地內、外(含鄰地與計畫道路)各相關高程，基地內排水設施規劃(以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式)應將地面水匯集收入筏基，地面水不得逕流至鄰地或公共排水溝，請修正。

(4)無障礙空間章節應補充無障礙動線(含無障礙車位)。

12. 報告書部分：

(1)法規檢討應檢討說明及計算，而非說明依規定辦理，請確實修正及標示報告書頁碼。

(2)本府水利局已訂定新北市透水保水自治條例，故已刪除原透水規定，請以低衝擊開發設計原則，透保水計畫說明章節請移除。

(3)空調主機及設備管線設置方式及位置應考量使用及維護之安全性，目前僅以女兒牆遮蔽。

(4)法定喬木數量計算式檢討有誤，請修正。

(5)公寓大廈規約內容有誤，請修正。

13. 本案涉及「新北市林口特定區計畫(第三種產業專用區)永

	<p>續發展暨淨零碳示範地區都市設計審議原則」第7點部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則48條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂。</p> <p>14. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。</p> <p>15. 相關單位意見請酌參。</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114年10月21日前辦理核備事宜。</p> <p>(二) 本案設計單位依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第5點第1項第3款規定申請展期至114年11月4日，設計單位於114年11月4日、114年12月2日、114年12月10日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，業經本府115年1月12日新北府城設字第1141806532號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請115年2月13日本市115年度第1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	匯格實業林口區新頭湖段 343 地號 1 筆土地作業廠房新建工程	案號	報告案第六案
說明	<p>一、申請位置：林口區新頭湖段 343 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：周致淳建築師事務所 建築師：周致淳</p> <p>三、申請單位：匯格實業股份有限公司 代表人：羅榮仁</p> <p>四、土地使用分區：第三之二種產業專用區(建蔽率 60%，容積率 210%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 2 層，鋼骨構造，共 1 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：1,409.97 平方公尺。 設計建築面積：355.39 平方公尺。 設計建蔽率：25.21% ≤ 60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：379.60 平方公尺。 設計容積面積：379.60 平方公尺。 設計容積率：26.92% ≤ 210% (允建上限)</p> <p>(四)新建建築各層用途如下： 地上二層：機房、樓梯間。 地上一層：作業廠房。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車 1 輛，實設 2 輛。(自設 1 輛) 應設機車 1 輛，實設 1 輛。 應設自行車 1 輛，實設 1 輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案依據「變更林口特定區計畫(第三種產業專用區)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點)」土地使用分區管制要點第 10 點：「本計畫區內之開發建築行為應送經『新北市都市設計及土地使用開發許可審議會』審議通過後，並符合綠建築規範，始得申請建造執照。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案設計單位於 114 年 9 月 6 日提送報告書至府，提請 114 年 10 月 7 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</p>		

修正應再續提專案小組確認。

1. 台灣電力股份有限公司意見(書面):經查鄰近皆無本公司電桿,故無電纜地下化及留設額外配電設備空間需求,惟考量日後路燈用電申請應事先預留綠地、公園或公共設施帶以提供路燈專屬配電場。

2. 本府環境保護局意見(書面):

(1)涉及環境影響評估部分,應依開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準第3條第9項規定,申請設立工廠,應依下列方式認定應否實施環境影響評估,先予敘明。

A. 應於設廠前取得設立許可之工廠,於申請設立時認定。

B. 非屬應於設廠前取得設立許可之工廠,依下列方式認定:

(A)申請廠房建造執照時確定工廠業別者,於申請建執照時認定。

(B)申請廠房建造執照時未確定工廠業別者,或申請工廠登記內容超出申請建造執照時所述之業別或規模者,或申請廠房建造執照與申請工廠登記之開發單位不同者,於申請工廠登記時認定。

(2)據所附資料載:基地面積1,409.97平方公尺,興建1幢1棟地上2層無地下層共1戶之作業廠房,建築物高度7.7公尺,依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第3、26條規定,倘經目的事業主管機關確認本案非屬應於設廠前取得設立許可之工廠且申請廠房建造執照時未確定工廠業別者,則申請建造執照階段無須實施環境影響評估。惟日後申辦工廠登記或處理業登記時,達上開認定標準第3、28條各款情形之一者,仍應實施環境影響評估。

3. 本府交通局意見(書面):

(1)因於車道出口處畫設停止線,並設置「遵1」標誌或地面劃設停字。

(2)確實評估員工通勤所需之車位數以及來訪顧客之車位需

求，以滿足自需性需求為原則，避免外部成本。

(3)補充 60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析。

4. 本府經濟發展局：

(1)依據「變更林口特定區計畫(第三種產業專用區)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點)書」，來文就「產業分類」部分，未說明作業廠房所屬之核心產業或次核心產業類別。

(2)復依土地使用分區管制要點，本案位於第三之二種產業專用區，其容許使用項目包含供支援性產業所需之相關設施使用，不包含觀光旅遊產業，且不得超過申請總樓地板面積 20%，合先敘明；然，來文於報告書 2-2 土地使用管制要點載示：「本案屬第三之二種產業專用區，本次申請支援性產業或設施」，惟報告書未說明支援性產業或設施類別及樓地板面積是否符合前述土地使用分區管制要點之規範。

(3)綜上所述，俟申請人(匯格公司)來文說明之產業類別及檢附相關說明資料後再辦理續審事宜。

5. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：請依 111 年 12 月 29 日發布實施「變更林口特定區計畫(第三種產業專用區)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點)」案土地使用分區管制要點第 2 點產業分類界定及附錄四內容補充說明本案使用項目及是否符合第三之二種產業專用區之規定。

6. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查土地容積移轉申請案管理系統，尚無申請容積移轉紀錄。

7. 依本計畫區土管要點第 2 點產業分類補充說明本案使用內容是否符合第三之二種產業專用區之規定，請詳實說明檢討(支援性產業非屬次核心產業)，並經本府經濟發展局確認。

8. 依本計畫區土管要點第 11 點規定留設至少 15 公尺及 10 公尺公共開放空間部分：

(1)公共人行步道應以透水性鋪面為原則，且其地坪面應與相鄰接之人行道高程齊平；各退縮單元鋪面四周均應以 15

公分寬混凝土斬石鋪面方式收邊。

(2)人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致(本次規劃不一致)，並與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，法定退縮空間橫向坡度以 2.5%設置，請修正。

9. 依「新北市林口特定區計畫(第三種產業專用區)永續發展暨淨零碳示範地區都市設計審議原則」檢討部分：

(1)依本區永續發展暨淨零碳示範地區都市設計審議原則規劃原意，本案沿 40 公尺計畫道路設置達 15 公尺之公共開放空間部分，請集中綠地規劃，搭配休憩活動塑造停留空間，參照剖面示意圖以中央生態公園型態規劃，並請考量開放性及活動使用性，以增加可及性。

(2)依本案為形塑風廊道及增加綠化量，應規劃留設至少 7 公尺綠園道林蔭人行空間，故依附圖三之一設置，請修正灌木配置於喬木側，另綠園道中心以人行尺度規劃地被休憩空間，並整併出入口規劃以 1 處 2 公尺以下設置，避免鄰近開放空間，以降低區域溫度，減緩熱島效應，以確保綠園道使用範圍之完整性。另綠園道沿地界線及東北側範圍，請修正為景觀規劃(目前仍有硬鋪面)。

(3)為強化風廊及都市防災，沿地界線退縮 2 公尺部分請確認淨空設置(含門窗扇軌跡)，請補充標示於景觀剖面圖(含高程)，並橫向坡度以不大於 4%為原則。

(4)喬木應種植於原土層，但喬木下方為人工構造物，其覆土深度不得低於 2 公尺。

(5)法定開放空間種植之喬木 70%應選用附表一植栽表之樹種，且不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲。

(6)為加強屋頂綠化及隔熱，屋頂、露台及平台以 60%為綠化原則，且屋頂之設備空間亦應考量遮蔽及綠美化；設置綠能設施者其屋頂綠化不得低於 30%，本次檢討錯誤，請確實計算修正。

(7)立體綠網部分：

- A. 依規定設置 1 處垂直景觀陽臺或露臺部分，其面積合計應不低於最大單層樓板之十分之一、設置最小邊長寬度應不得小於 6 公尺，請檢附平面於專章說明設置位置並檢討符合規定，以錯層創造生態跳島、提升植物固碳量，豐富城市建築景觀綠美學(目前大面積皆以地上 2 層露臺規劃)。
- B. 本案各露臺、陽台及屋頂平台部分，請依規定檢討綠化面積符合規定，並請以複層綠化方式提供該基地員工休憩景觀使用，請增加喬灌木規劃(目前屋頂皆規劃地被)，並請依透視圖所示，於陽台及露臺增加喬灌木規劃並應符合喬木覆土深度達 1.5 公尺，灌木覆土深度達 0.6 公尺。
- C. 建築物立面應設置垂直綠化設施(如植生牆體、花臺、格柵等)，故請調整女兒牆規劃部分。前項立體綠化面積合計應不低於該立面總面積 30%，並請補充專章檢討及加強東側臨仁愛路三段立面垂直綠化設施。
- D. 綠化設施(含露臺及屋頂平台喬木部分)，應納入建築物結構設計、出具含風力安全之結構安全簽證文件；設置綠化部分應提出後續管理維護計畫，設置自動滴灌系統，並確實規劃排水設施，避免滴灌系統造成漏水問題，包含植栽及設備汰換方式…等相關內容，並配合納入公寓大廈管理規約。另為確保後續植栽生長請確實考量增加覆土深度及維修空間寬度請確實考量設置至少 80 公分維修通道。

10. 景觀計畫：

- (1) 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，且緩衝空間應以平地設置。
- (2) 供公眾使用之人行步道之景觀照明以設置高燈為主，請取消設置投射燈，以避免炫光影響人行，並請依範本製作詳實標示燈具數量。
- (3) 屋頂綠化取消草皮，不易維管且固碳效益不大，改以在地

喬灌木及地被植物，做為生態棲地。另屋頂層覆土深度不符合規定，請修正，並考量後續維管、給排水及結構安全規劃。

- (4)有關本案各街角廣場配置，為考量人行安全請將行人穿越線設置於道路截角範圍外，適度於道路截角範圍增設沿街植栽穴，引導人行動線確保人行安全，並考量人行停等遮蔭需求設置大型喬木。

11. 建築計畫：

- (1)本案主要作為作業廠房使用，涉及作業廠房車位及裝卸空間(含卸貨平台)應合理詳細規劃(含進出動線、裝卸動線及迴車空間)，以符合作業廠房規劃。
- (2)請詳實評估所設汽、機車停車位是否滿足所衍生停車需求，以減少停車需求外溢。
- (3)基地排水及高程系統圖請補充 GL±0 與 EL 之基準高程及基地內、外(含鄰地與計畫道路)各相關高程，基地內排水設施規劃(以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式)應將地面水匯集收入筏基，地面水不得逕流至鄰地或公共排水溝，請修正。
- (4)垃圾運送動線及操作空間整併車道內化設置，以避免影響開放空間。

12. 報告書部分：

- (1)法規檢討應檢討說明及計算，而非說明依規定辦理，請確實修正及標示報告書頁碼。
- (2)本府水利局已訂定新北市透水保水自治條例，故已刪除原透水規定，請以低衝擊開發設計原則，透保水計畫說明章節請移除。
- (3)空調主機及設備管線設置方式及位置應考量使用及維護之安全性，目前僅以女兒牆遮蔽。
- (4)法定喬木數量計算式檢討有誤，請修正。

13. 本案涉及「新北市林口特定區計畫(第三種產業專用區)永續發展暨淨零碳示範地區都市設計審議原則」第7點部分，

	<p>應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則 48 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂。</p> <p>14. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。</p> <p>15. 相關單位意見請酌參。</p> <p>16. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>17. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 114 年 10 月 21 日前辦理核備事宜。</p> <p>(二) 本案設計單位依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第 5 點第 1 項第 3 款規定申請展期至 114 年 11 月 4 日，設計單位於 114 年 11 月 4 日、114 年 12 月 2 日、114 年 12 月 10 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，業經本府 115 年 1 月 12 日新北府城設字第 1141835772 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 115 年 2 月 13 日本市 115 年度第 1 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	碩禾建設永和區永平段 91 地號等 19 筆土地 集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)	案號	報告案 第七案
說明	<p>一、申請位置：永和區永平段 29-1、91、92、93、94、95、96、97、98、99、105、106、107、108、109、110、111、112 及 113 地號等 19 筆土地。</p> <p>二、設計單位：大隱建築師事務所 建築師：李柏蒼。</p> <p>三、申請單位：碩禾建設股份有限公司 負責人：康洋禎。</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(法定建蔽率 50%、法定容積率 300%)。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 17 層、地下 5 層，鋼骨鋼筋混凝土構造，共 93 戶。</p> <p>(二)建築基地面積 : 1,520.61 平方公尺。 設計建築面積 : 532.08 平方公尺。 設計建蔽率 : 34.99%50%。</p> <p>(三)總樓地板面積 : 13,741.65 平方公尺。 設計容積面積 : 6,633.01 平方公尺。 設計容積率 : 436.21%≤436.31%(允建上限)。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至五層 : 停車空間、機房。 地下一層 : 防災避難室兼停車空間。 地上一層 : 門廳、管委會空間。 地上二層至十七層 : 集合住宅。 屋突一至三層 : 梯間、機房。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車 93 輛，實設汽車 102 輛(自設 9 輛)。 應設機車 93 輛，實設機車 98 輛(自設 5 輛)。 應設自行車 25 輛，實設自行車 25 輛。 應設裝卸車 1 輛，實設裝卸車 1 輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>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)案」土地使用分區管制要點第 19 點規定屬都市更新單元，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p>		

(一)本案設計單位提請112年9月15日都市更新暨都市設計聯審會議審議。會議決議：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；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組審議。

1. 本案變更調整容積移轉 1,121.75 平方公尺(24.95%)環境友善方案，留設人行步道（鄰永平路 238 巷）面積 234.04 平方公尺供公眾通行使用範圍，其開放空間應以完整範圍設置，惟本次變更入口門框外凸至沿街步道式開放空間，以導致開放空間壓迫性，故請依原核准留設。

2. 請補充套繪基地周邊行穿線、基地全區及道路高程等公共設施，另請補充基地北側巷弄通路與基地內院之高程及順平處理，並以剖面圖檢討與公共排水溝之介面處理。

3. 本次變更綠化面積減少 78.81 平方公尺(原核准綠化面積 452.8 平方公尺、變更後綠化面積 373.99 平方公尺)，惟變更後綠化面積檢討不符實設空地 1/2 綠化面積規定，且變更後綠化面積應以不低於原核准設置，請修正。

4. 本案臨永平路 238 巷因宮廟占用計畫道路致 8 公尺計畫道路部分路寬不足 8 公尺，故原核准提出環境友善退縮無遮簷人行道與道路順平作為會車使用，請補充說明後續與宮廟研商過程及內容，另考量車行動線請調整植栽位置並以樹冠離地高 2 公尺規劃，及鋪面形式應一併考量車壓規劃。

5. 交通運輸系統：

(1)本次法定車位增設 1 輛，依「新北市都市設計審議原則」規定裝卸車位不得計入法定車位，請取消編號。相關法規檢討、面積計算表車位數檢討請一併修正。

(2)車道出入口請依補充標示緩衝空間尺寸。

(3)地下 1 層停車空間請依原核准補充標示機車及自行車車道寬度。

(4)地下 2 至 5 層汽車停車位標號 9、35、60、85 前 6*5 公尺緩衝空間與柱位重疊請釐清並修正。

6. 建築計畫：

(1)有關屋突層及地上 2 至 13 層外牆格柵、裝飾柱部分，請

依建管規定檢討辦理，非申請放寬事項免予檢附。另屋突層裝飾柱規劃寬 2.5 公尺並兼作管道間使用，不符規定，請取消。

(2)地上 2 至 13 層外牆格柵平面圖未標示請修正。

(3)本次變更調整建築立面外觀及色彩計畫，請補充說明變更後與基地周遭環境協調性。

(4)地下擋土牆直上方一半設置植栽樹穴，差異沉陷易產生裂縫，應加強地下結構體防水並以設計手法預先考量。

(5)地下結構柱預埋於連續壁，於施工及設計時應預為考量連續壁及混凝土施工品質。

(6)本次變更取消廚房隔間及明火設計，請依消防規定檢討辦理並應將變更內容向地主充分說明

7. 景觀計畫：

(1)地上 15、16 層請補充檢討屋頂露台 1/2 綠化面積。

(2)本次新增圍牆部分，請補充檢討透空率，另圍牆設置於環境友善開放空間範圍請修正。

(3)景觀剖面圖請依原核准左右對照，另 P6-3-1 建築線標示位置請釐清並修正。

8. 報告書部分：

(1)P2-3-3 車位數檢討有錯請修正。

(2)P3-10-1、P3-10-2 環境友善方案範圍請釐清並修正，另請補充標示。

(3)P4-7 基地現況照片請補充拍攝日期。

(4)P6-1-3 及 P6-1-1 鵝掌藤綠化面積前後不一致，請釐清。

(5)P6-1-4 灌木及草花圖例請確實區分。

(6)報告書專章內容請依都市設計審議報告書範本製作修正。

(7)本次變更請確實框選變更位置並補充變更說明。

(8)P0-9 變更差異表景觀內容有誤，請確實說明實設喬木數量、綠化面積、綠覆面積、綠覆率等。另綠覆地面積名稱有誤，請修正。

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。

	<p>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。</p> <p>11. 請依「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。</p> <p>(二)本案都市更新程序續於113年7月5日辦理第2次專案小組、114年3月4日辦理第1次聽證會、114年6月3日辦理第2次聽證會，並經114年7月1日本市都市更新及爭議處理審議會第83次會議原則通過。</p> <p>(三)本案設計單位於114年10月15日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，業經本府115年1月16日新北府城設字第1141851928號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請115年2月13日本市115年度第1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	新竹物流五股區登林段 991 地號等 33 筆土地 C2 倉庫(貨運站及其附屬設施、貨物輸配所)新建工程	案號	報告案第八案
說明	<p>一、申請位置：五股區登林段 991、991-1、992、992-1、997、997-1、997-2、998、998-1、998-2、998-3、999-6、999-7、1000-2、1000-3、1002-1、1003、1003-1、1004、1004-1、1004-3、1007、1011、1012、1013、1014、1015、1015-1、1015-3、1016-1、1016-2、1017、1017-1 地號等 33 筆土地。</p> <p>二、設計單位：羅明哲建築師事務所 建築師：羅明哲。</p> <p>三、申請單位：新竹物流股份有限公司 負責人：許育瑞。</p> <p>四、土地使用分區：工商綜合專用區一(法定建蔽率 60%、法定容積率 300%)、工商綜合專用區二(法定建蔽率 20%、法定容積率 30%)(平均建蔽率 48.89%、平均容積率 224.99%)。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 2 層、地下 1 層，鋼筋混凝土構造及鋼骨構造，共 1 戶。</p> <p>(二)建築基地面積 : 14,387.86 平方公尺。 (綜專一：10,390.96 平方公尺； 綜專二：3,996.9 平方公尺)。</p> <p>設計建築面積 : 4,878.49 平方公尺。 設計建蔽率 : 46.95%48.89%。</p> <p>(三)總樓地板面積 : 12,147.86 平方公尺。 設計容積面積 : 11,994.98 平方公尺。 設計容積率 : 115.44%≤224.99%(允建上限)。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層 : C2 倉庫(貨運站及其附屬設施、貨物輸配所)。</p> <p>地上一層 : C2 倉庫(貨運站及其附屬設施、貨物輸配所)。</p> <p>地上二層 : C2 貨物輸配所附屬會議室、休息室。</p> <p>屋突一層 : 樓梯間。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車 41 輛，實設汽車 41 輛。</p>		

應設機車 41 輛，實設機車 41 輛。

應設自行車 7 輛，實設自行車 7 輛。

應設裝卸車 3 輛，實設裝卸車 3 輛。

(六) 餘詳報告書。

六、法令依據：

本案依據「擬定五股都市計畫（部分農業區為工商綜合專用區、生態綠地用地）（登林段 991 地號等 32 筆土地）細部計畫」案」土地使用分區管制要點第 6 點規定本計畫區應經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過後，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 114 年 8 月 27 日函送都審報告書到府。以上提請 114 年 9 月 16 日專案小組審議。會議決議：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

1. 本府環境保護局(書面意見)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市五股區登林段 991、991-1、992、992-1、997、997-1、997-2、998、998-1、998-2、998-3、999-6、999-7、1000-2、1000-3、1002-1、1003、1003-1、1004、1004-1、1004-3、1007、1011、1012、1013、1014、1015、1015-1、1015-3、1016-1、1016-2、1017、1017-1 地號等 33 筆，基地面積 14,387.86 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 2 層地下 1 層共 1 戶之倉庫（貨運站及其附屬設施、貨物輸配所），建築物高度 11.74 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。另後續倘需申請工廠登記，則應依上開認定標準第 3 條規定重新憑判。

2. 本府交通局(書面意見)：

(1) 基地破口應以一處為佳，請申請單位研議調整。

(2) 本案基地臨新五路/明志路一段 19 巷 5 弄路口、新五路、台 64 線匝道、南向單行迴轉道等動線交織處、交通量龐大，請補充相關改善措施，並避免貨運車輛於尖峰時段進

出。

(3)「五股交流道增設北出北入匝道」工程現正施工中，本案破口前方設有高架橋體，請檢視通過車輛是否符合安全淨高。

3. 本府經濟發展局(會上意見)：

(1)經檢視本案報告書，其內容符合本案原先提報之使用類別「倉儲物流」，申請人規劃於工商綜合專用區一作貨物輸配所，尚符合該土地使用分區預計引進產業樣態，原則予以尊重。

(2)另依本案細部計畫第捌章第二節預定開發及營運時程規定(略以)：「本計畫採自行規劃興闢方式辦理，並於都市計畫發布實施後 5 年內申請使用執照。未能依限完成... 依法定程序檢討變更恢復為原計畫分區...」，爰須於 116 年 6 月 26 日前申請使用執照。

(3)有關建築物之使用類別、類組及其定義部分，建議洽詢工務局。

4. 本府新建工程處(書面意見)：

(1)圖號 6-1 景觀配置圖(10)，本案步道鋪面採固化土設計，請洽接管機關確認後續維護管理需求。

(2)圖號 6-3 景觀剖面圖，建議於聯外步道處及步道圓環土丘處，補充生態綠地與楓樹河濱公園銜接剖面圖，俾利檢視與鄰地高程銜接關係。

(3)本案興闢生態綠地範圍之聯外步道，涉及使用案外土地，請確認其土地權屬並取得私人土地使用同意。

(4)生態綠地步道建議於南、北側各設置 1 處聯外步道串聯至楓樹河濱公園，以利整體步行動線串聯銜接。

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

6. 本府城鄉發展局都市計畫科(書面意見)：

(1)查旨揭地號其土地使用管制應依「都市計畫法新北市施行細則」及 111 年 6 月 27 日核定實施「擬定五股都市計畫

(部分農業區為工商綜合專用區、生態綠地用地)(登林段 991 地號等 32 筆土地)細部計畫」案之土管要點規定辦理，先予敘明。

(2)請依工商綜合專用區一之容積率修正計算方式。

(3)另依前開細部計畫案土管要點第 5 點規定(略以):「本基地不得適用都市計畫、都市更新相關獎勵及容積移轉之規定，並應取得綠建築標章。…另倘新北市政府於本案核准使用執照前，已發布實施屬義務性質綠建築標章應繳納之保證金及管理維護基金相關規定，則應依其規定辦理。」，爰請申請人應於本案核准使用執照前與本府簽訂義務性綠建築標章協議書。

7. 本案基地緊鄰高速公路用地、農業區、河川區及河川區兼供道路使用，請補充套繪基地全區及周邊道路高程、行穿線、公有人行道範圍及公共設施，以利檢視。另面前道路臨新五路 1 段請補充套繪公有人行步道範圍，以利確認周邊人行步道延續及銜接。

8. 為考量本案基地周邊人行步道環境友善及生態綠地串聯性，本案基地北側臨農業區請自地界線退縮留設寬 2.5 公尺人行步道，以利提升通行安全性及串接。

9. 本案為都市計畫個案原農業區變更為工商綜合區及生態綠地，依都市計畫規定捐贈生態綠地用地部分：

(1)有關協議書承諾捐贈生態綠地用地回饋部分，請分冊檢討並提送都市設計審議，以利檢視。

(2)為利生態綠地開放供公眾使用，生態綠地高程應考量與計畫道路高程+15 公分規劃，請補充套繪基地周邊及生態綠地高程並評估與基地周邊順平處理，以利人行動線串聯。

(3)考量生態綠地進出動線及串接，請依本府新建工程處意見於南、北側各設置 1 處聯外步道串聯至楓樹河濱公園，以利整體步行動線串聯銜接。

(4)本案工商綜合專用區臨生態綠地地界線側設置圍籬部分，請評估留設人行出入口，以供物流中心員工休憩串聯至綠地及楓樹河濱公園使用。

(5)請補充多向大剖面圖，並標示現況及規劃後高程。

(6)植栽表請補充標示覆土深度。

(7)生態綠地請增加濕生喬木規劃。

10. 本案設置 2 處車道出入口(進口及出口各 1 處)，其中進口規劃破口寬度為 15 公尺申請放寬部分，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；申請機車數量大於 100 部，出入口得以 8 公尺以下設置。倘開發基地有特殊使用需求(如：廠房、大型商場等)，經提送交通影響評估審查同意後，不在此限。」。本案作為物流轉運中心為配合大型聯結貨車進出使用，故設置 1 處寬 6 公尺及寬 15 公尺車道開口並申請放寬事項，請依會上本府交通局意見以 1 處車道出入口規劃及調整位置，並洽交通局確認，續提討論。

11. 有關車道出入口請評估縮減入口車道寬度，及規劃出口至北側防汛道路並留設引道車道緩衝空間，以避免影響外部新五路交通。

12. 有關車道出入口位於高速公路開道下方，請補充檢討淨高規劃並洽道路主管機關及相關單位確認。

13. 交通計畫：

(1)請說明本案是否須辦理交通影響評估及環境影響評估，倘須辦理者請說明辦理進度。

(2)請完整說明本案外部及基地內部車行、人行及貨物裝卸動線，包括廠區內部人行空間及行穿線位置，以確保周邊人行動線及廠區動線流通及管理無虞。

(3)請補充說明基地周邊西側及南側道路用地是否已開闢。

(4)依「擬定五股都市計畫(部分農業區為工商綜合專用區、生態綠地用地)(登林段 991 地號等 32 筆土地)細部計畫」案(以下簡稱都市計畫)都市計畫建築開發計畫構想規定：

A. 依規定本計畫區內室外汽機車行車區及周邊服務性設施規劃配置人行步道系統，以維護區內行人之安全及通暢(如圖 29)，請補充檢討基地內人行動線並依附圖檢討留設寬 2.5 公尺人行步道，請修正。

B. 依都市計畫土地使用分區管制要點第 4 點第 3 目規定，

營業大貨車之停車數量依貨運月台面積每 300 平方公尺設置一席，營業小貨車之停車數量依貨運月台面積每 100 平方公尺設置一席，請補充檢討目前留設數量。

C. 依都市計畫圖 31，請套繪基地周邊行穿線位置及交通警示設施。

14. 開放空間：

- (1) 依都市計畫開放空間配置計畫規定，本案分為面狀開放空間(生態綠地用地)及帶狀開放空間(如圖 26)，請補充標示開放空間範圍，以利確認對外開放範圍。
- (2) 請補充檢討公共開放空間管理維護基金，並依報告書範本製作。

15. 建築計畫：

- (1) 有關本案高程為 GL+9.7、場內現況高程為+8.5，本次規劃一樓高程為+10.97(GL0+127)，共填土抬高約 2.47 公尺以致基地周邊設置高約 4.35 公尺擋土牆，考量周邊現有通路壓迫性及友善性，請調降基地內高程。
- (2) 本案基地現況高程請考量鄰地周邊高程銜接，調降本案基地高程規劃，並請補充地盤面高差及周邊人行動線規劃。
- (3) 請於平面圖補充檢討及標示垃圾儲存空間，並依都市計畫規定以集中方式設置垃圾貯存空間，並按每滿 1000 平方公尺總?地板面積設置 0.5 平方公尺之貯存空間附設之。
- (4) 依土地使用分區管制要點第 4 點第 5 目建築物頂層部所設之水塔、空調、視訊、機械等設施物，應配合建築物納入垂直綠化策略作整體規劃設計，不得超出建築物外緣設置。請補充說明相關設備位置及立面處理。
- (5) 本案於建築立面設置 LOGO 部分，依「新北市都市設計審議原則」規定僅百貨商場及企業總部得設置樹立廣告，請補充企業總部證明文件並依建管規定檢討辦理。
- (6) 建築物南側及北側規劃植生牆部分，請補充覆土深度，並以灌木深度 60 公分以上規劃。另考量後續管理維護請補充管理計畫並評估設置貓道空間，以利後續維護。
- (7) 地上 2 層車道迴圈內側請補充說明空間性質，並納入屋頂綠化檢討。

16. 景觀計畫：

- (1) 本案於基地內西側規劃混合草種及植草磚部分，請依「新北市都市設計審議原則」規定植栽以複層植栽規劃，以增加生態多樣性。
- (2) 屋頂層綠化部分請考量淨零碳及遮蔭，規劃喬木、灌木等複層植栽並依「新北市都市設計審議原則」規定檢討及標示覆土深度。
- (3) 屋頂花園考量安全性及管理維護，緊鄰女兒牆側部分請依建管規定留設寬1公尺以上維修通道或自花園上方起檢討女兒牆高度。另屋頂及露臺請分層檢討1/2綠化面積。
- (4) 景觀剖面圖請以基地全區大剖面圖繪製。
- (5) 本案挖填平衡部分請考量回填至屋頂層增加喬木植栽。

17. 報告書部分：

- (1) 平面圖套繪基地周邊人行步道請釐清。
- (2) 7-3全區剖面圖請補充標示現況高程。

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. 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。

20. 相關單位意見請酌參。

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114年9月30日前辦理續審事宜。

(二) 本案設計單位於114年9月30日申請展延都市設計審議續審期限。本府城鄉發展局以114年10月2日同意展期至114年10月14日前提送修正報告書。

(三) 本案設計單位於114年10月2日函送都審報告書到府。以上提請114年10月14日專案小組審議，會議決議：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法

依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 台灣電力股份有限公司台北南區營業處(書面意見)：旨揭建築案周邊有既設電桿，惟鄰近尚有公設帶且有防波堤，故評估無電纜地下化及留設額外配電設備空間需求。
2. 本府環境保護局(書面意見)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市五股區登林段 991、991-1、992、992-1、997、997-1、997-2、998、998-1、998-2、998-3、999-6、999-7、999-11、999-12、999-13、1000-2、1000-3、1000-4、1000-5、1002-1、1002-2、1003、1003-1、1004、1004-1、1004-3、1007、1011、1012、1013、1014、1015、1015-1、1015-3、1016-1、1016-2、1017、1017-1 地號等 39 筆，基地面積 15,987.86 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 2 層地下 1 層共 1 戶之倉庫(貨運站及其附屬設施、貨物輪配所)及生態綠地工程，建築物高度 11.74 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。另後續倘需申請工廠登記，則應依上開認定標準第 3 條規定重新憑判。
3. 本府交通局(書面意見)：本案無新增意見。
4. 本府經濟發展局(書面意見)：有關旨案廠房規劃議題，本局意見業已經貴局 114 年 9 月 16 日上午召開「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」專案小組會議說明在案，並紀錄於貴局上開函號之附件，本次無新增意見。
5. 本府水利局(書面意見)：
 - (1)旨案基地及其周邊無本局經管之雨水下水道系統，請申請單位妥善規劃排水，避免基地周邊發生積淹水。
 - (2)本案計畫面積大於 1 公頃，請依「新北市政府辦理出流管制計畫書與規劃書審核及監督作業要點」，開發基地工程申請開工前取得出流管制計畫書核定函。
 - (3)如涉及建造執照申請，請依「新北市透水保水自治條例」及「新北市透水保水技術規則」辦理，於建造執照取得後提送相關資料予本局審查，並於基礎勘驗前取得核定函。
6. 本府綠美化景觀處(書面意見)：

- (1)依本市公園管理辦法規定公園內禁止行駛或停放車輛及腳踏自行車，有關公園用地附屬人行道、人行步道及街道傢家具等設施介面需區分需明確，並設置警語等告示牌，俾利不同維管單位後續維護。
- (2)公園熱傷害防治，配合日照分析，建議於公園活動熱點處設置有效遮陽設施。
- (3)配合本府公共工程使用垃圾焚化再生粒料政策，公園步道或公共區域工程，請優先評估使用再生粒料。
- (4)配合本府衛生局無菸害政策，請評估公園內設置禁菸鈴，出入口設立「禁止車輛進入告示牌公務車除外」及「禁止吸菸」告示牌，以提醒公園禁菸。
- (5)(五)公園綠地開發應遵照維管機關(新店區、五股區及泰山區公所)意見辦理，以利後續維護。
- (6)案址內目前尚未有本市列管珍貴樹木，倘有珍貴樹木認定疑慮，請將樹徑大小、樹木年齡及具地方特性、歷史性或學術研究價值等相關資料列冊函送本處協助認定。
- (7)用地內如有喬木樹幹直徑達 60 公分以上（離地高度 1.3 公尺處，若其已分枝者，以各分枝樹幹直徑合併計算之），請以原地保留為原則(後續發現者亦同)，倘有遷植需求，請以基地內遷植為優先，並參考本處網站/下載專區/樹木遷植流程依新北市樹木保護自治條例提送遷植計畫審查，經核准後始得。
- (8)本市景觀植栽之設計規範可參考內政部國土管理署公告之「市區道路及附屬工程設計規範」，從優加大設計改善植穴空間，喬木與建築物距離 2-3 米，並以連續綠帶施作為原則，預留植栽養護動線，以營造本市安全優質景觀。
- (9)本市樹種選擇應參考農業部林業試驗所全國種樹諮詢中心「樹種選擇」及「樹種選擇應注意及避免事項」相關作業事宜，避免樹種選擇不當衍生竄根、落花落果、異味等問題(第 3 案：P56)植栽名稱野鴨木春更正為野鴨椿)。

7. 本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：係屬五股都市計畫工商綜合區二，尚無申請容積移轉。

8. 有關本次修正於新五路一段規劃 1 處車道出入口 17.5 公尺並

申請放寬部分，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；申請機車數量大於 100 部，出入口得以 8 公尺以下設置。倘開發基地有特殊使用需求(如：廠房、大型商場等)，經提送交通影響評估審查同意後，不在此限。」，本案係作為物流轉運中心為配合大型聯結貨車進出使用，涉及車道破口放寬、全區交通規劃及進出動線部分，請提送本府交通局交通影響評估審查確認同意後辦理。

9. 臨基地北側明志路路口街角廣場，考量轉角等候停留空間，請留設至少 6x6 公尺以上街角廣場。另為考量人行步道延續，請評估留設行穿線並洽本府交通局確認。
10. 有關臨新五路一段退縮留設無遮簷人行步道部分，目前動線規劃曲折，考量人行動線順暢性，請調整沿街帶狀開放空間，以利基地南側銜接泰山都市計畫（楓江地區）退縮開放空間。另請自建築線退縮 1.5 公尺綠帶及 2.5 公尺以上人行步道。
11. 有關新五路一段車道出入口位置，涉及公有人行步道調整及高架下方淨高部分，請洽本府新建工程處及交通部高速公路局確認。
12. 有關建築物南側及北側規劃植生牆部分，本次修正後說明北面高約 5.8 公尺、南側約 10 公尺評估後無需設置貓道空間，惟請補充說明後續管理維護計畫。
13. 本案基地前後高程落差大，請再檢核基地排水部分。
14. 有關沿街人行步道請配合新五路橋墩及公有人行道位置，請檢討樹穴位置，以利留設順暢人行步道。
15. 報告書部分：
 - (1)法規檢討回應頁碼前後不一致，請修正。
 - (2)景觀剖面圖請補充標示綠帶及人行步道寬度。
 - (3)5-11(1)垃圾儲藏室樓層標示有誤，請修正。
 - (4)非本案報告書歷次會議紀錄部分，請刪除。
 - (5)報告書封面請補充提請放寬事項。
16. 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

	<p>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。</p> <p>17. 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>18. 相關單位意見請酌參。</p> <p>19. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 114 年 10 月 28 日前辦理核備事宜。</p> <p>(四) 本案設計單位於 114 年 10 月 28 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，業經本府 115 年 1 月 21 日新北府城設字第 1141621391 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 115 年 2 月 13 日本市 115 年度第 1 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	匯格實業林口區新頭湖段 113 地號 1 筆土地作業廠房新建工程	案號	報告案第九案
說明	<p>一、申請位置：林口區新頭湖段 113 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：周致淳建築師事務所 建築師：周致淳</p> <p>三、申請單位：匯格實業股份有限公司 代表人：羅榮仁</p> <p>四、土地使用分區：第三之二種產業專用區(建蔽率 60%，容積率 210%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 2 層，鋼骨構造，共 2 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：2,016.36 平方公尺。 設計建築面積：820.01 平方公尺。 設計建蔽率：40.67% ≤ 60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：843.36 平方公尺。 設計容積面積：843.36 平方公尺。 設計容積率：41.83% ≤ 210% (允建上限)</p> <p>(四)新建建築各層用途如下： 地上二層：機房、樓梯間。 地上一層：作業廠房。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車 5 輛，實設 5 輛。 應設機車 5 輛，實設 9 輛(自設 4 輛)。 應設自行車 2 輛，實設 2 輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「變更林口特定區計畫(第三種產業專用區)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點)」土地使用分區管制要點第 10 點：「本計畫區內之開發建築行為應送經『新北市都市設計及土地使用開發許可審議會』審議通過後，並符合綠建築規範，始得申請建造執照。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過： (一)本案設計單位於 114 年 9 月 6 日提送報告書至府，提請 114 年 10 月 7 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</p>		

組審議。

1. 台灣電力股份有限公司意見(書面)：經查鄰近皆無本公司電桿，故無電纜地下化及留設額外配電設備空間需求，惟考量日後路燈用電申請應事先預留綠地、公園或公共設施帶以提供路燈專屬配電場。

2. 本府環境保護局意見(書面)：

(1) 涉及環境影響評估部分，應依開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準第 3 條第 9 項規定，申請設立工廠，應依下列方式認定應否實施環境影響評估，先予敘明。

甲、應於設廠前取得設立許可之工廠，於申請設立時認定。

乙、非屬應於設廠前取得設立許可之工廠，依下列方式認定：

(甲) 申請廠房建造執照時確定工廠業別者，於申請建執照時認定。

(乙) 申請廠房建造執照時未確定工廠業別者，或申請工廠登記內容超出申請建造執照時所述之業別或規模者，或申請廠房建造執照與申請工廠登記之開發單位不同者，於申請工廠登記時認定。

(2) 據所附資料載：基地面積 2,016.36 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 1 層無地下層共 2 戶之作業廠房，建築物高度 6.4 公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 3、26 條規定，倘經目的事業主管機關確認本案非屬應於設廠前取得設立許可之工廠且申請廠房建造執照時未確定工廠業別者，則申請建造執照階段無須實施環境影響評估。惟日後申辦工廠登記或處理業登記時，達上開認定標準第 3、28 條各款情形之一者，仍應實施環境影響評估。

3. 本府交通局意見(書面)：

(1) 依於車道出口處畫設停止線，並設置「遵 1」標誌或地面劃設停字。

(2) 確實評估員工通勤所需之車位數以及來訪顧客之車位需

求，以滿足自需性需求為原則，避免外部成本。

(3)補充 60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析。

4. 本府經濟發展局：

(1)依據「變更林口特定區計畫(第三種產業專用區)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點)書」，來文就「產業分類」部分，未說明作業廠房所屬之核心產業或次核心產業類別。

(2)復依土地使用分區管制要點，本案位於第三之二種產業專用區，其容許使用項目包含供支援性產業所需之相關設施使用，不包含觀光旅遊產業，且不得超過申請總樓地板面積 20%，合先敘明；然，來文於報告書 2-2 土地使用管制要點載示：「本案屬第三之二種產業專用區，本次申請支援性產業或設施」，惟報告書未說明支援性產業或設施類別及樓地板面積是否符合前述土地使用分區管制要點之規範。

(3)綜上所述，俟申請人(匯格公司)來文說明之產業類別及檢附相關說明資料後再辦理續審事宜。

5. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：請依 111 年 12 月 29 日發布實施「變更林口特定區計畫(第三種產業專用區)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點)」案土地使用分區管制要點第 2 點產業分類界定及附錄四內容補充說明本案使用項目及是否符合第三之二種產業專用區之規定。

6. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查土地容積移轉申請案管理系統，尚無申請容積移轉紀錄。

7. 依本計畫區土管要點第 2 點產業分類補充說明本案使用內容是否符合第三之二種產業專用區之規定(支援性產業非屬次核心產業)，請詳實說明檢討，並經本府經濟發展局確認。

8. 依本計畫區土管要點第 11 點規定留設至少 10 公尺公共開放空間部分：

(1)公共人行步道應以透水性鋪面為原則，且其地坪面應與相鄰接之人行道高程齊平；各退縮單元鋪面四周均應以 15

公分寬混凝土斬石鋪面方式收邊。

- (2) 人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致(本次規劃不一致)，並與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，法定退縮空間橫向坡度以 2.5% 設置，請修正景觀剖面圖並詳實標示高程。
- (3) 退縮範圍應淨空不得有地下停車場坡道、樓板、雨庇、陽台、通排氣口等構造物，故請調整西南側停車空間之規劃。

9. 依「新北市林口特定區計畫(第三種產業專用區)永續發展暨淨零碳示範地區都市設計審議原則」檢討部分：

- (1) 依本案為形塑風廊道及增加綠化量，應規劃留設至少 7 公尺綠園道林蔭人行空間，故依附圖三之二設置，請修正灌木配置於喬木側，另綠園道中心以人行尺度規劃地被休憩空間，並整併出入口規劃以 1 處 2 公尺以下設置，避免鄰近開放空間，以降低區域溫度，減緩熱島效應，以確保綠園道使用範圍之完整性。另綠園道沿地界線及 A2 作業廠房狹長型入口範圍，請修正為景觀規劃(目前皆為硬鋪面)。
- (2) 為強化風廊及都市防災，沿地界線退縮 2 公尺部分請確認淨空設置(含門窗扇軌跡)，請補充標示於景觀剖面圖(含高程)，並橫向坡度以不大於 4% 為原則。
- (3) 喬木應種植於原土層，但喬木下方為人工構造物，其覆土深度不得低於 2 公尺。
- (4) 法定開放空間種植之喬木 70% 應選用附表一植栽表之樹種，且不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲。
- (5) 為加強屋頂綠化及隔熱，屋頂、露台及平台以 60% 為綠化原則，且屋頂之設備空間亦應考量遮蔽及綠美化；設置綠能設施者其屋頂綠化不得低於 30%，本次檢討錯誤，請確實計算修正。

10. 景觀計畫：

- (1)為減少作業廠房影響綠地用地視線，東南側臨地界處請增植喬木，並採複層綠化方式及臨綠地用地側立面立體綠化規劃。
- (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，且緩衝空間應以平地設置。
- (3)供公眾使用之人行步道之景觀照明以設置高燈為主，請取消設置投射燈，以避免炫光影響人行，並請依範本製作詳實標示燈具數量。另建議加強基地內主要動線照明規劃。
- (4)屋頂綠化取消草皮，不易維管且固碳效益不大，改以在地喬灌木及地被植物，做為生態棲地。另屋頂層覆土深度不符合規定，請修正，並考量後續維管、給排水及結構安全規劃。

11. 建築計畫：

- (1)本案主要作為作業廠房使用，涉及作業廠房車位及裝卸空間(含卸貨平台)應合理詳細規劃(含進出動線、裝卸動線、迴車空間及退縮範圍停車空間調整)，以符合作業廠房規劃。
- (2)請詳實評估所設汽、機車停車位是否滿足所衍生停車需求，以減少停車需求外溢。
- (3)自行車停放空間，應設置於地面層室內或地下1層。
- (4)東南側雨遮部分，請逕依建管規定辦理，不符規定部分請取消或計入容積。
- (5)基地排水及高程系統圖請補充GL±0與EL之基準高程及基地內、外(含鄰地與計畫道路)各相關高程，基地內排水設施規劃(以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式)應將地面水匯集收入筏基，地面水不得逕流至鄰地或公共排水溝，請修正。

12. 報告書部分：

- (1)法規檢討應檢討說明及計算，而非說明依規定辦理，請確實修正及標示報告書頁碼。
- (2)本府水利局已訂定新北市透水保水自治條例，故已刪除原

透水規定，請以低衝擊開發設計原則，透保水計畫說明章節請移除。

(3) 空調主機及設備管線設置方式及位置應考量使用及維護之安全性，目前僅以女兒牆遮蔽。

(4) 法定喬木數量計算式檢討有誤，請修正。

(5) 公寓大廈規約內容有誤，請修正。

13. 本案涉及「新北市林口特定區計畫(第三種產業專用區)永續發展暨淨零碳示範地區都市設計審議原則」第7點部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則48條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂。

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

15. 相關單位意見請酌參。

16. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於114年10月21日前辦理續審事宜。

(二) 本案設計單位依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第5點第1項第3款規定申請展期至114年11月4日，並於114年11月4日提送報告書至府，提請114年12月2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. 台灣電力股份有限公司意見(書面)：經查鄰近皆無本公司電桿，故無電纜地下化及留設額外配電設備空間需求，惟考量日後路燈用電申請應事先預留綠地、公園或公共設施帶以提供路燈專屬配電場。

2. 本府環境保護局意見(書面)：

(1) 涉及環境影響評估部分，應依開發行為應實施環境影響評

估細目及範圍認定標準第 3 條第 9 項規定，申請設立工廠，應依下列方式認定應否實施環境影響評估，先予敘明。

甲、應於設廠前取得設立許可之工廠，於申請設立時認定。

乙、非屬應於設廠前取得設立許可之工廠，依下列方式認定：

(甲)申請廠房建造執照時確定工廠業別者，於申請建執照時認定。

(乙)申請廠房建造執照時未確定工廠業別者，或申請工廠登記內容超出申請建造執照時所述之業別或規模者，或申請廠房建造執照與申請工廠登記之開發單位不同者，於申請工廠登記時認定。

(2)另據所附資料載：基地位於本市林口區新頭湖段 113 地號土地，基地面積 2,016.36 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 1 層無地下層共 2 戶之作業廠房，建築物高度為 8.9 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 3、26 條規定，倘經目的事業主管機關確認本案非屬應於設廠前取得設立許可之工廠且申請廠房建造執照時未確定工廠業別者，則申請建造執照階段無須實施環境影響評估。惟日後申辦工廠登記或處理業登記時，達上開認定標準第 3、28 條各款情形之一者，仍應實施環境影響評估。

3. 本府交通局意見(書面)：無新增意見。

4. 本府經濟發展局意見(書面)：

(1)土管規範：查「變更林口特定區計畫(第三種產業專用區)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點)」，第三之二種產業專用區為建立地方產業供應鏈，促進產業升級，容許使用項目包括：(一)供核心及次核心產業所需之生產廠房及相關設施使用。

(2)旨揭報告書內文 2-2 土地使用管制要點檢討，載明：「本案屬第三之二種產業專用區，本次申請使用類別為機械設備製造業，屬於次核心產業」，與第 1 次小組修正對照表第 2 項內容：「本案空間為機械設備(迴轉壽司機台、營業

用咖啡機、營業用廚房設備)之保養維護空間，非一般生產線廠房。」前後載明有悖，若非一般生產線廠房與土管規範則不相符。

(3)另周致淳建築師事務所於 114 年 10 月 16 日淳建字第 114101604 號函文本局(本局於 114 年 10 月 28 日新北經招字第 1142115909 號函復)，於函文說明三表示：「經檢討，本案主要使用為『機械設備製造業』，屬於次核心產業範疇，符合第三之二種產業專用區容許使用項目規定」，然本次報告書內第 1 次小組修正對照表第 2 項內容表示為非一般生產線廠房，則與前開來函及土管規範則不相符。

(4)綜上，請申請單位匯格公司釐清進駐之產業類別及實際使用用途，以符合土管規範。

5. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):前經 114 年 10 月 7 日專案小組審查，本科業已提供意見，經審閱本次報告書內容無新增意見。

6. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):查本科業於本案 114 年 10 月 7 日專案小組會議提供意見在案，本次無新增意見。

7. 依據「變更林口特定區計畫(第三種產業專用區)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點)書」之「產業分類」部分，未說明作業廠房所屬之核心產業或次核心產業類別，惟本次回應說明提供營業用迴轉壽司機台、營業用咖啡設備、廚房設備之維修保養，不符合上開製造業供應鏈群聚之需求，請依本府經濟發展局意見修正為一般生產線廠房及與土管規範相符，並經本府經濟發展局確認。

8. 依「新北市林口特定區計畫(第三種產業專用區)永續發展暨淨零碳示範地區都市設計審議原則」檢討，未依前次決議修正部分：

(1)依本案為形塑風廊道及增加綠化量，應規劃留設至少 7 公尺綠園道林蔭人行空間，故依附圖三之二設置，請修正灌木配置於喬木側，另綠園道中心以人行尺度規劃地被休憩

空間，並整併出入口規劃以 1 處 2 公尺以下設置(本次仍未修正，請整併出入口及 A2 作業廠房狹長型入口範圍為 1 處以 3.5 公尺以下設置)，避免鄰近開放空間，以降低區域溫度，減緩熱島效應，以確保綠園道使用範圍之完整性並集中於西北側，目前仍設置大量硬鋪面且被出入口分割，請確實修正。另綠園道沿地界線範圍，請修正為景觀規劃(目前仍為硬鋪面)。

(2) 喬木應種植於原土層，但喬木下方為人工構造物，其覆土深度不得低於 2 公尺(本次仍標示為 1.5 公尺)，請確實修正。

9. 景觀計畫：

(1) 為減少作業廠房影響綠地用地視線，東南側臨地界處請增植喬木，並採複層綠化方式及臨綠地用地側立面立體綠化規劃。另為確保後續植栽生長請確實考量增加覆土深度，灌木、懸垂或爬藤植物規劃，其覆土寬度及深度不得低於 0.6 公尺，請修正植生牆規劃，本次仍未標示剖面詳圖。

(2) 人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致(本次規劃不一致)，並與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，法定退縮空間橫向坡度以 2.5% 設置，請修正景觀剖面圖並詳實標示高程，本次仍未詳實標示高程(無法檢視 2.5% 坡度及車道穿越人行空間高程一致)。

(3) 都市隔離帶規劃退縮 20 公尺範圍，請依前次規劃雙排台灣欖樹，以減少作業廠房影響綠地用地視線。

(4) 請於喬木側增加街道家具。

(5) 考量人行安全，請以材質區別車道。

10. 補充 2-4「新北市各都市計畫產業專用區及工商綜合區建築物設計及使用審查要點」法規檢討。

11. 報告書部分：

(1) 請修正西北側及東南側第 1 徑植栽槽，地界請留設 1.5 公尺以上串連步道與鄰地平接規劃。

(2) 考量以人為本之步行空間，開放空間車道應延續以人行步

道鋪面設置。

- (3)應檢附建築基地立體綠化總二氧化碳固定量計算並標示喬木固碳標準，法規檢討未檢討。
- (4)對照表應回應修正後報告書頁碼，另修正對照前後圖應左右對照，以利檢視。
- (5)正本報告書應與電子檔頁面一致(含空白頁請標示本頁空白)。
- (6)法規檢討請確實標示報告書頁碼。
- (7)申設單位應正本用印。
- (8)請刪除與都審無關之圖面(如:P3-10 現況地形坡度分析圖等)。
- (9)請於車道破口兩側規劃植栽槽(延續開放空間景觀配置)，明確界定車道範圍。
- (10)防救災計畫未更新，請修正。

12. 本案涉及「新北市林口特定區計畫(第三種產業專用區)永續發展暨淨零碳示範地區都市設計審議原則」第7點部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則48條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，請儘速提送。

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

14. 相關單位意見請酌參。

15. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於114年12月16日前辦理核備事宜。

(三)本案設計單位於114年12月16日、114年12月24日、115年1月5日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，業經本府115年1月22日新北府城設字第1141806533號函先行同意核備在案。

八、以上提請115年2月13日本市115年度第1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	臺億建築經理新莊區副都心段一小段394地號等5筆土地商業大樓新建工程（第2次變更設計）	案號	報告案第十案
說明	<p>一、申請位置：新莊區副都心段一小段394、395、396、397、398地號等5筆土地。</p> <p>二、設計單位：梁正芳建築師事務所 建築師：梁正芳</p> <p>三、申請單位：臺億建築經理股份有限公司 負責人：陳長琪</p> <p>四、土地使用分區：第二種商業區（建蔽率60%，容積率440%）。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>（一）設計內容：地上29層，地下6層，鋼骨構造、鋼筋混凝土構造，共476戶。</p> <p>（二）建築基地面積：10,842.17平方公尺。 設計建築面積：4,360.65平方公尺。 設計建蔽率：40.22%≤60%。</p> <p>（三）總樓地板面積：146,661.7平方公尺。 設計容積面積：81,094.84平方公尺。 設計容積率：747.96%（含獎勵容積）≤748% 〔440%*(4.56%+10%+3%+3%+50%)〕（允建上限）</p> <p>（四）開放空間獎勵：2,175.51平方公尺(4.56%)。</p> <p>（五）大規模獎勵：4,770.55平方公尺(10%)。</p> <p>（六）綠建築獎勵：1,431.16平方公尺(3%)。</p> <p>（七）智慧建築獎勵：1,431.16平方公尺(3%)。</p> <p>（八）TOD增額容積：23,852.77 平方公尺(50%)。</p> <p>（九）新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至六層：停車空間、機電設備空間、自來水箱。</p> <p>地下一層：防空避難室兼停車空間、機電設備空間。</p> <p>地上一層：大廳、店鋪、金融保險業。</p> <p>地上二層：店鋪、一般服務業、防災中心。</p> <p>地上三層：一般服務業。</p> <p>地上四層：辦公室、管委會使用空間、游泳池。</p> <p>地上五至二十九層：辦公室。</p> <p>屋突一至三層：機電設備空間、自來水箱。</p> <p>（十）停車空間：應設汽車1,175輛，實設1,178輛（自設3輛）。</p>		

應設機車1,175輛，實設1,178輛（自設3輛）。

應設自行車294輛，實設294輛。

(十一) 餘詳報告書。

六、法令依據：本案依「都市計畫法新北市施行細則」第45條規定：本案屬申請基地面積大於六千平方公尺，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 112 年 4 月 7 日新北府城設字第 1111349447 號函同意核備在案。

(二) 本案前經本府 113 年 1 月 24 日新北府城設字第 1121945346 號函第 1 次變更設計同意核備在案。

(三) 設計單位於 113 年 6 月 19 日提送都審報告書到府辦理第 2 次變更設計，續於 114 年 1 月 8 日申請撤回都市設計審議程序，經本府 114 年 1 月 17 日新北府城設字第 1131193847 號同意在案。

(四) 本案設計單位於 114 年 10 月 17 日提送都審報告書到府，提請 114 年 11 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. 台灣電力股份有限公司意見（書面）：經查新北市新莊區副都心一小段 394 地號等 5 筆土地鄰近皆無本公司電桿，故無電纜地下化及留設額外配電設備空間需求，惟考量日後路燈用電申請應事先預留綠地、公園或公共設施帶以提供路燈專屬配電場。

2. 本府環境保護局意見（書面）：「臺億建經新莊區副都心段一小段 394 地號等 5 筆土地商業大樓新建工程（第 2 次變更設計）」涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基位於本市新莊區副都心段一小段 394、395、396、397、398 地號等 5 筆土地，基地面積 10,842.17 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 29 層地下 6 層共 476 戶之店鋪、金融保險業、一般服務業、辦公室，建築物高度 119.35 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。惟後續變更建築物高度達 120 公尺以上，應實施環境影響評估。

3. 本府交通局意見（書面）：本次變更交通部分本局無意見。
4. 本府城鄉發展局開發管理科意見（書面）：有關新莊區副都心段一小段 394 地號等 5 筆土地，經查詢土地容積移轉申請案件管理系統，前經新北市政府 114 年 8 月 18 日新北府城開字第 1141634281 號函准予核給增額容積。
5. 建築物裝飾性構造物請依「新北市建築物裝飾性構造物設置要點」檢討，請移除屋脊裝飾物專章內容。另本次於帷幕平、立面新增開窗部分，請依前次決議不低於原核准留設立體綠化。
6. 依「新北市都市設計審議原則」第 5 點第 2 款第 3 目規定，標準層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間應集中於公共服務核內設置，請修正並依規定檢討說明。
7. 本次調整 A7 金融保險業前人行步道硬鋪面寬度由 3.75 公尺變更為 4.38 公尺，併同調整防災通道後，仍請依土地使用分區管制要點附圖 9（沿基地境界線設置 3 公尺人行道、2 公尺植栽帶）留設方式留設以利都市計畫系統串聯。
8. 報告書部分：
 - (1) 本案已於 114 年 9 月 23 日核准建造執照（第二次變更設計），有關涉及法令適用日部分，請確實於建造執照申請書加註法令適用日及相關法規檢討版本。
 - (2) 圖面變更部分請確實圈選（尺寸、新增說明等），並於圖面內加註編號，底圖更新部分請填寫參考頁次。
 - (3) 本次相關檢討變更部分之頁次請圈選並以目錄頁格式為主。
9. 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。
10. 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。
11. 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46 條部分，應

	<p>於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則 48 條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。</p> <p>12. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議 原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專 章載明授權依據及放寬內容。</p> <p>13. 相關單位意見請酌參。</p> <p>14. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 114 年 12 月 8 日前辦理核備事宜。</p> <p>(五) 本案設計單位於 114 年 12 月 22 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，業經本府 115 年 1 月 28 日新北府城設字第 1142116472 號先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 115 年 2 月 13 日本市 115 年度第 1 次大會報告。</p>
<p>作業 單位 意見</p>	<p>本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。</p>
<p>決 議</p>	<p>洽悉。</p>