

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26日

發文字號：新北府城設字第1150543595號

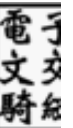
密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本府115年3月20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2次會議紀錄，請查
照。

說明：

- 一、依據本府114年3月13日新北府城設字第1150455565號開會
通知單續辦。
- 二、依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」
(下稱作業要點)第5點第1項規定，請討論案申請單位依決
議修正後，於114年4月3日前檢附修正報告書送本府辦理核
備。相關作業規定請依作業要點辦理。未依規定期限送請
本府核備者，將駁回申請，並應重新提出申請。
- 三、本次會議紀錄請至本府城鄉發展局網站(<https://www.planning.ntpc.gov.tw>)>熱門服務>各項文件下載>類別
「都設大會歷次會議紀錄」下載。
- 四、倘對本次會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯
誤，請於文到5日內提出書面意見，逾期視同無意見。



正本：黃主任委員國峰、周副主任委員繼祖、賀委員士庶、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、新北市政府財政局(討論案)、新北市政府捷運工程局(討論案)、臺北市政府捷運工程局(討論案)、皇翔建設股份有限公司(討論案)、黃潘宗建築師事務所(討論案)、創構建築師事務所(報告案第1案)、林益群建築師事務所(報告案第2案)、鑄力聯合建築師事務所(報告案第3案)、程俊強建築師事務所(報告案第4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



裝

訂



線

新北市政府 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161
號11樓

承辦人：蔡翔宇

電話：(02)29603456 分機7250

傳真：(02)29601983

電子信箱：AR9681@ntpc.gov.tw



受文者：新北市都市設計及土地使用開發許可審議會

發文日期：中華民國115年3月26日

發文字號：新北府城設字第1150543595號

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本府115年3月20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2次會議紀錄，請查照。

說明：

- 一、依據本府114年3月13日新北府城設字第1150455565號開會通知單續辦。
- 二、依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」（下稱作業要點）第5點第1項規定，請討論案申請單位依決議修正後，於114年4月3日前檢附修正報告書送本府辦理核備。相關作業規定請依作業要點辦理。未依規定期限送請本府核備者，將駁回申請，並應重新提出申請。
- 三、本次會議紀錄請至本府城鄉發展局網站(<https://www.planning.ntpc.gov.tw>)>熱門服務>各項文件下載>類別「都設大會歷次會議紀錄」下載。
- 四、倘對本次會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請於文到5日內提出書面意見，逾期視同無意見。





正本：黃主任委員國峰、周副主任委員繼祖、賀委員士庶、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、新北市政府財政局(討論案)、新北市政府捷運工程局(討論案)、臺北市政府捷運工程局(討論案)、皇翔建設股份有限公司(討論案)、黃潘宗建築師事務所(討論案)、創構建築師事務所(報告案第1案)、林益群建築師事務所(報告案第2案)、鑄力聯合建築師事務所(報告案第3案)、程俊強建築師事務所(報告案第4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

裝

訂

線



新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 115 年度第 2 次大會會議紀錄

一、時間：115 年 3 月 20 日(星期五)上午 9 時 30 分。

二、地點：本府 28 樓西側都委會會議室。

三、主持人：周副主任委員繼祖代理。

四、紀錄彙整：蔡翔宇。

五、出席委員及列席單位：如簽到簿。

六、主席致詞。

七、宣讀上次會議紀錄。

決議：確認通過。

八、作業單位工作報告。

九、審議事項：

(一)報告案：

1. 億嶸建設鶯歌區中正段 41 地號等 7 筆土地合興窯文創產業園區廠房新建工程。
2. 勝維精密及連達國際林口區新頭湖段 264、266 地號等 2 筆土地作業廠房新建工程。
3. 潤泰建設新莊區復興段 432 地號等 4 筆土地及立德段 6-5 地號 1 筆土地共 5 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
4. 丞石建築開發及薪昇暘開發土城區永福段 55、55-1 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。

(二)專案報告：

1. 「中和都市計畫秀朗橋北側都市設計審議執行原則」。

(三)討論案：

1. 皇翔建設中和區自強段 330 地號、土城區安和段 64 地號等 160 筆土地住商新建工程。

十、散會：下午 11 時 40 分。

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 115 年度第 2 次會議簽到冊

日期	中華民國 115 年 3 月 20 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	周繼祖代			
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	洪迪光
	李委員淑鈴		曾委員光宗	曾光宗
	林委員秀芬	林秀芬	古委員禮淳	古禮淳
	李委員麗雪	李麗雪	鍾委員九如	
	董委員娟鳴	董娟鳴	林委員欣蘋	林欣蘋
	湯委員潔新	湯潔新	黃委員宏順	黃宏順
	李委員泰陽	李泰陽	高委員文婷	
	江委員明宜	江明宜	孟委員繁宏	
	李委員芝瑜		林委員炳勳	林炳勳
			朱委員建全	朱建全

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 115 年度第 2 次會議

列席單位 簽到冊

壹、時間：中華民國 115 年 3 月 20 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		
新北市政府財政局 (討論案)		楊次峰
新北市政府捷運工程局 (討論案)		柯均朝
		李仕勤
臺北市政府捷運工程局 (討論案)	處長/開發處	袁如蓉 沈明德(工)
		徐文淵(工) 謝昭偉(工)
新北市政府城鄉發展局		
		吳敏萍
		李如晴
		李曉萍 李中 黃冠祥
		劉芷妤 洪如怡 蔡翔宇 宋忠業

單位	職稱	簽名處
皇翔建設股份有限公司 (討論案)		
	經理	楊武春
黃潘宗建築師事務所 (討論案)	建師	董一鳴 孫毅明
		葉均 陳志強 陳榮君
創構建築師事務所 (報告案第1案)		
林益群建築師事務所 (報告案第2案)		
鑄力聯合建築師事務所 (報告案第3案)		
程俊強建築師事務所 (報告案第4案)		

案由	中和都市計畫秀朗橋北側都市設計審議執行原則	案號	專案報告 第一案
<p>一、辦理緣由：</p> <p>(一)依「都市計畫法新北市施行細則」第40條及109年12月3日實施之「變更中和都市計畫(秀朗橋側配合台北都會區環河快速道路台北縣側建築設計畫)細部計畫(部分住宅區及公園兼兒童遊樂場用地為道路用地、修訂事業及財務計畫及修訂土地使用分區管制要點)」案(以下簡稱本計畫區)相關規定辦理。</p> <p>(二)本計畫區於中和區秀朗橋北側，原屬新店溪河川安全管制範圍，區內土地使用性質包括住宅區、公園兼兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地、消防用地及寺廟專用區等。前經本府於109年12月3日完成都市計畫變更作業，並由本府地政局啟動區段徵收整體開發，其開發範圍東側銜接新北環河快速道路，西側至成功路97巷及環河東路4段、南至秀朗橋頭、北臨環河東路與新北環河快速道路路口，總面積約4.26公頃。</p> <p>(三)依本府地政局發布新聞提及「中和秀朗橋北側區段徵收開發工程」為本市首件採行低衝擊開發(LID)理念之示範性設計案，已於114年4月竣工，工程內容包含利用新店溪疏浚土方進行區內高填土整地、打造排水系統及共同管道、增設3條道路、2座公園及2座地下滯洪池等設施。期藉由完善之公共建設提升居民生活品質，並打造安全、韌性且永續的宜居城市環境。</p> <p>(四)考量本計畫區除依都市計畫法新北市施行細則第48條規定外，亦可依土地使用分區管制要點第8點申請各容積獎勵項目(如規模獎勵、時程獎勵、綠建築及耐震等容積獎勵)，預估達申請都市設計審議規模，為考量本計畫區整體都市環境風貌，故擬訂「中和都市計畫秀朗橋北側都市設計審議執行原則」，以作為後續審議與推動之依據。</p> <p>二、辦理經過：</p> <p>(一)本案經本府城鄉發展局於114年12月23日召開「中和都市計畫秀朗橋北側都市設計審議原則」研商會議，綜合意見如下：</p> <p>1、建築量體配置及風廊：</p> <p>(1)為形塑中、永和舊市區與整體開發區之良好居住環境，請補充說明本計畫區開發後，與周邊舊市區於高程銜接、風環境、行穿線位置及聯外交通等面向之關係，以利後續建築量體配置、風廊留設及車道出入口整體規劃。</p> <p>(2)除秀朗橋北側計畫區之建築開發量體說明外，應整體考量舊市區及周邊大環境條件，妥善留設風廊及開放空間系統，並</p>			



透過空間配置引入水岸風場至舊市區，以提升都市居住品質。

2、本計畫區東側緊鄰新北環河快速道路，區內主要道路係透過南、北兩側8公尺計畫道路銜接至環河快速道路，爰本計畫區內10公尺計畫道路性質較偏屬區內交通系統，對聯外交通之影響相對較低，建議可納入車道出入口配置考量。

3、本次採用低衝擊開發(LID)策略，打造宜居海綿城市並訂定都市設計規範之構想部分，建議補充其規劃特色及海綿城市相關規範之論述，並可結合基地南、北兩側公園兼兒童遊樂場用地之滯洪池等設計，加以具體說明與詮釋。

4、開放空間配置部分：

(1)本計畫區北側臨8公尺計畫道路之街角廣場，位處本計畫區重要聯外節點，建議評估擴大街角廣場或增設街角廣場空間，以提升街角視野之開闊性，並配合行人穿越線位置，妥善留設街角廣場範圍。

(2)本計畫區東側緊鄰新店溪水岸，未來與水岸串聯可行性，建議請本府水利局、本府高灘地工程管理處納入後續評估，以強化親水性及整體公共空間品質

(二)本案經本府城鄉發展局於115年1月30日召開「中和都市計畫秀朗橋北側都市設計審議原則」第2次研商會議，綜合意見如下：

1、有關本計畫區建築量體配置及風廊部分，各宗建築基地建議應配合環境風廊為前提，模擬整體開發高度及套繪周邊舊市區巷道與風廊，再評估建築物錯落配置，以利透過空間配置引入水岸風場至舊市區，提升都市居住品質。

2、開放空間配置部分：

(1)本案都市計畫已明訂開放空間退縮規定，考量基地深度及植物生長，除基地面臨東側10公尺計畫道路側，建議留設6公尺以上雙排遮蔭喬木人行步道為原則外，其餘沿都市計畫道路退縮部分，建議維持土管退縮規定。

(2)承上，除土管退縮規定外，考量住宅區南側街廓深度較廣，建議可配合南側公共設施用地人行步道動線系統，併同留設後院供社區居民活動及通行使用。

(3)考量北側街廓位置本計畫區重要交通節點，配合建築量體退縮規劃建議仍可納入街角廣場留設，以形塑本計畫區門面及增加道路行車視野環境。

(4)有關本計畫區南側人行步道用地涉及相關退縮部分，建議檢視既有抽水站用地、廟宇用地及未來新建案，串聯法定退縮人行步道系統。



(5)有關重劃區內公有人行步道市府地政局僅係採標線型人行步道，建議應整體考量全區人行動線系統並配合基地內退縮行人步道整體規劃。

3、停車出入口部分：

(1)本計畫區東側緊鄰新北環河快速道路，區內主要道路係透過東西向8公尺計畫道路銜接至環河快速道路，爰本計畫區內南北向10公尺計畫道路性質較偏屬區內交通系統，對聯外交通之影響相對較低，建議可納入車道出入口配置考量，惟各宗建築基地開發以1處車道出入口規劃為原則，以降低周邊交通影響衝擊。

(2)有關廣場兼停車場用地及消防用地車道出入口位置，建議市府交通局考量廣場用人行使用及停車出入口，妥以評估車道出入口留設位置。

4、本計畫區東側緊鄰新店溪水岸，環河快速道路未留設橫向人行步道供通行至水岸側，建議補充市府相關連通計畫，如有計畫可結合南北兩側公共設施用地，以增加水岸串聯性。

5、有關低衝擊開發策略構想，本次訂定透水鋪面覆土深度部分，考量本市水利局已訂定透水保水自治條例相關規定，建議回歸都市設計審議原則及其規定辦理。

(三)為利都市設計審議案件通案執行一致性，故提請大會討論。

三、作業單位建議執行原則提案內容：

說

明

點次	規定內容	說明
原則名稱	「中和都市計畫秀朗橋北側都市設計審議執行原則」	明訂本執行原則適用範圍及審議目標。
第1點(適)	本計畫區辦理都市設計審議案除依「都市計畫法新北市施行細則」、「變更中和都市計畫(秀朗橋側配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)細部計畫(部分住宅區及公園兼兒童遊樂場	



<p>用 範 圍)</p>	<p>用地為道路用地、修訂事業及財務計畫及修訂土地 使用分區管制要點)」土地使用分區管制要點 (以下簡稱土管要點)及其都市設計管制事項與相 關規定檢討外，應依下列規定辦理。</p>	<p>敘明本執行原則 適用範圍。</p>
<p>第2 點 (整 體 景 觀 規 劃 原 則)</p>	<p>考量同一街廓之整體性、開放空間之延續性，建 請設計單位提出全區街廓(包含防災通道、退縮 帶人行空間、植栽帶等)之整體規劃，以利後續 審查。</p>	<p>參考「新北市都 市設計審議原 則」及「新北市 新莊區(副都市 中心地區)都市 設計審議要點」 整體開發地區人 行空間及步道系 統規定。</p>
<p>第3 點 (開 放 空 間 規 劃 原 則)</p>	<p>面計畫道路退縮建築除依土管要點第5點與相關 規定檢討外，請以下列規定辦理： 一、為塑造環河側綠蔭人行步行環境，面10公尺 計畫道路退縮至少6.5公尺以上雙排遮蔭喬 木人行步道為原則。 二、為加強本計畫區重要交通節點，各街角廣場 至少留設8公尺x8公尺以上為原則，以形塑 本計畫區門面及增加道路行車視野環境。</p>	<p>一、適用本原則 條件。 二、參考「新北 市都市設計 審議原則」 退縮大於6 公尺留設雙 排喬木規 定。</p>



	<p>第4點 (全區交通系統)</p> <p>本計畫區道路系統配置，東西向計畫道路為主要聯外道路，考量本計畫區區位條件及全區交通系統，車道出入口位置應主要設置於南北向都市計畫道路為原則。</p>	<p>參依本府交通局115年1月15日新北交規字第1150045290號函意見辦理。</p>
	<p>第5點 (水岸建築規劃)</p> <p>為塑造水岸整體景觀及都市意象，本計畫區開發除依「新北市都市設計審議原則」檢討水岸建築外，應依下列規定檢討：</p> <p>一、應整體考量舊市區及周邊環境條件，模擬整體開發高度及套繪周邊舊市區巷道與開放空間，並透過空間配置留設風廊及開放空間系統，引入水岸風場至舊市區，以提升都市居住品質。</p> <p>二、天際線輕量化設計，屋脊裝飾物應減量設計為原則。</p>	<p>參考「新北市都市設計審議原則」水岸建築量體配置原則及考量水岸建築風貌增訂管制事項。</p>
<p>四、以上提請115年3月20日本市115年度第2次大會報告。</p>		
<p>作業單位建議</p>	<p>有關本案執行原則執行，提請大會同意執行原則提案內容，作為本計畫區後續都審執行方式。</p>	
<p>決議</p>	<p>原則同意依作業單位提案內容執行，續循程序辦理。</p>	



設計容積率

: 150%(含獎勵容積) ≤ 150%(允建上限)

[150%=57.11%+28.56%+64.33%]

原基準容積：57.11%

捷運設施獎勵容積：28.56%

都市計畫獎勵容積：64.33%

(四)新建建築各層用途如下：

北幢：

地下一層：J棟-防空避難室兼停車空間。

地上一層：A~E棟-防空避難室兼停車空間、J棟-商場(B-2)、餐飲(B-3)、店鋪(G-3)。

地上二層：A~E棟-防空避難室兼停車空間。

地上三至四層：A~E棟-門廳、停車空間、J棟-商場(B-2)、餐飲(B-3)。

地上五層：A~E棟-停車空間。

地上六層：A~E棟-停車空間、J棟-停車空間。

地上七至三十三層：A~E棟-集合住宅(H-2)。

地上三十四層：B、C、D棟-集合住宅(H-2)。

地上三十五層：B、D棟-集合住宅(H-2)。

屋突一至三層：A~E棟-機房、水箱。

南幢：

地上四層：F~I棟-門廳、停車空間、停車棟-停車空間。

地上五至六層：F~I棟-停車空間及停車棟-停車空間。

地上七至三十三層：F~I棟-集合住宅(H-2)。

地上三十四層：G、I棟-集合住宅(H-2)。

屋突一至三層：F~I棟-機房、水箱。



(五)停車空間：應設汽車1,774輛，實設1774輛。

應設機車3,535輛，實設3,535輛。

應設自行車884輛，實設884輛。

(六)餘詳報告書。

六、法令依據：本案係依據「擬定中和都市計畫(配合捷運萬大-中和-樹林線第一期路線)細部計畫案」土地使用分區管制要點第5點第10款、「擬定土城都市計畫(配合捷運萬大-中和-樹林線第一期路線)細部計畫案」土地使用分區管制要點第5點第8款與「擬定板橋都市計畫(配合捷運萬大-中和-樹林線第一期路線)細部計畫書」土地使用分區管制要點第5點第8款：「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』審議通過後方得核發建造執照」規定，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案設計單位於113年11月28日送報告書到府，本府於113年12月23日召開第一次專案小組審議，設計單位於114年9月23日申請都審撤案，本府於114年9月30日新北府城設字第1132081599號函同意所請。

(二)本案設計單位申請諮詢，本府於114年12月5日召開諮詢會議。

(三)本案設計單位於115年1月21日提送都審報告書到府，提請115年2月11日專案小組審議，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；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)：

(1)尚未完成相關地下化作業，若需評估地下化與否，請提出需求之路段及範圍，並邀請所有相關單位參與現場會勘。

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

2、本府環境保護局(書面)：無新增意見。

3、本府交通局(書面)：

(1)因本案衍生交通量將影響莒光路服務水準，請說明取消莒光路(往東)路邊停車格位配套措施。經查中和區莒光路(自強國中至延壽路)設有收費汽車格，共計62收費汽車格與52格機車格，平日停車率約7成，夜間停車近達9成，當地路邊停車需求高。

(2)請補充及檢視6M、20M道路與金城路三段路口開設破口分析。



(3)本案共設住商混合共3,260戶，商場1戶，仍請檢討停車位數量，同時衍生車位需內部化。

(4)請依據本局114年9月8日新北交規字第1141820622號函，俟本府城鄉局召開都市設計審議小維確認後，再依本局114年5月22日新北交規字第1140977671號函會議紀錄，續行審查。

4、本府養護工程處(書面)：

(1)有關20米及6米新闢道路(供公眾通行)部分，計畫書內無明確圖說，請參考新北市政府養護工程處道路工程設計自主檢核暨審查表設計，另6米道路為擋土牆高架道路，考量後續維護管理，建議改為平面道路，以利後續接管單位維護管理。

(2)查興闢道路(6米及20米)應作為市區道路範圍，為尊重接管單位意見，請洽地方公所詢問建議，後續再由本處協助辦理道路移交作業。綜上，該興闢道路後續應由公所接管辦理維護管理。

(3)道路範圍與土開、捷運使用範圍請設置明確界址區分。

(4)道路附屬設施請依市區道路及附屬工程設計規範、市區道路人行道路口導盲設施設計指南、本處最新之處道路工程書圖審查自主檢核表辦理。

說

5、本府城鄉發展局開發管理科(書面)：查旨揭土地屬中和都市計畫、土城都市計畫之「捷運開發區」，依各該都市計畫細部計畫規定，旨揭地號土地不適用容積移轉規定。

6、本案為捷運設施與住商大樓新建工程之聯合開發案，捷運設施開發階段規劃之相關設施及配置等部分，業經本府捷運工程局111年7月26日新北捷土字第1111285206號函核備在案，本次僅就增建部分審議。

7、本案法令檢討適用日部分，依卷附資料所示，依時內政部營建署88年9月29日台八八內營字第8874756號函之說明二(略以)：「……，共構部分之建築物並以送請備查日為建造執照申請日。」，或以未來開發大樓建築執照申請日為法令適用日進行建築設計檢討，惟須一體適用全法，不可選擇部分條款適用，請確認。

8、專章檢討：

(1)本案容積檢討涉及基準容積、捷運設施獎勵及都市計畫獎勵，有關基準容積部分，因本案原土地使用分區涉及多種分區及用地別等，經查報告書僅敘明基準容積數值係由臺北市政府捷運局提供，並無相關函文說明，請檢具本案劃分為捷運開發區後之基準容積檢討相關依據以確認數值正確性；捷運設施獎勵部分，經查本案相關土管係依「大眾捷運系統土

明



地開發辦法」檢討辦理，請檢附完整條文；都市計畫獎勵部分，應確實依「都市計畫法新北市施行細則」及本案相關土管檢討。

- (2) 依據本市「新北市建築物機車停車空間設置要點」第7點：「機車停車位應設置於地下層。」，但經新北市建築執照預審委員會或新北市都市設計審議及土地開發許可委員會同意者不在此限之規定，故本案機車停車空間分別規劃於北幢住宅棟2~3層、南幢住宅棟4層及南幢停車塔4層部分，原則同意。

9、建築計畫：

- (1) 本案適用之土地使用分區管制要點規定(略以)：「……其建築物間之鄰棟間距應留設至少8公尺，……。」，請逕依土管及建築管理相關規定辦理。
- (2) 為避免開發案停車需求外溢化，都審案件仍應以滿足一戶一汽車位為原則，本案規劃戶數3,257戶，實設1,811輛汽車位(惟經檢討原法定汽車位1430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，本案實設車位應全為法定車位，並依相關規定檢討社區使用車位數量。
- (3) 南幢住宅棟設置2部無障礙機車位於半戶外空間，請移至室內。
- (4) 設置於北幢住宅2層A棟之自行車位部分，應規劃於鄰近北幢住宅出入口之垂直服務核，並依建管規定計入容積檢討。
- (5) 北幢與南幢住宅合計檢討之自行車位共計813輛部分，查其全數設置於北幢2層A棟及北幢商場B1層部分，請將設置位置及動線做合理規劃。
- (6) 有關基地條件限制及其他相關審查進度部分，應確實提供予委員參閱以提高審議效率。

10、景觀計畫：

- (1) 平面及立體綠化植栽應加強室內可視性並考量實際維護管理需求。
- (2) 空調室外機設置應考量冷媒管穿牆位置並遮蔽美化。
- (3) 請於街道傢俱旁增加喬木營造遮蔭效果以利公眾使用。
- (4) 人工平台供公眾使用部分，考量夜間安全應評估增設適量照明。
- (5) 無障礙動線部分，應考量鋪面材質以提升使用者用路安全。



- (6)北幢商場棟與南幢停車棟之腰帶設置花台部分，請以淨寬、深至少60公分以上之方式規劃，請修正。
- (7)北幢3層人工平台及南幢4層人工平台為本案住宅單元之主要出入動線，有關綠化面積檢討部分，仍請以滿足人工平台面積2分之1做檢討，如實設綠化面積不足2分之1，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、平台等水平人工地盤予以綠化補足面積，並以補充專章檢討說明及敘明放寬理由。

11、交通計畫：

- (1)周邊捷運設施相關使用、人車使用、分區管理及各使用類型之出入動線，請補充說明。
- (2)根據不同類型使用者如消防人員進入動線、住戶、商場及捷運使用者逃生疏散及避難空間，請補充說明。
- (3)因本案基地龐大，為利委員審閱，請加強人行、車行、無障礙動線系統說明圖及管制時間(如住戶由地面層通達3樓、4樓入口平台，及商場公眾進出口方式)與增加平立剖大樣圖。
- (4)請於下次審議時檢附交通影響評估審查紀錄，供委員參考。
- (5)有關公共開放空間涉及人行經由商場通行部分之使用時間，請補充說明。
- (6)本案各項動線標示混亂且部分標示於不合理位置，請申設單位應確實檢視報告書內容以利審議。
- (7)本案基地內之6公尺寬聯絡通道為單向或雙向通行部分，報告書內容標示與說明不一致，請釐清。
- (8)北幢商場之自行車位設置於B1層共計71輛部分，其進出場動線使用住宅用之垂直服務核，請釐清。
- (9)北幢商場棟之地下層停車空間規劃有住宅使用車輛部分，應補充說明住宅使用車輛其日夜間之人行動線合理性規劃。

12、公共開放空間管理維護基金：

- (1)應以基地內所有供公眾使用之範圍(包括本府城鄉發展局及捷運工程局審議範圍)作為計算基準，由於本案後續管理維護尚涉及兩造以上之管理單位，相關範圍、責任與基金分擔需予以明確說明。



(2)公共開放空間管理維護金額計算基礎，請依112年6月1日發布修正「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」計算，以每平方公尺2千元新臺幣計算(未申請獎勵部分)。

13、本案如設置裝飾性構造物，應依「新北市建築物裝飾性構造物設置要點」檢討辦理。

14、有關本案之幢棟定義、建築物高度涉及GL認定、建築面積及逃生避難檢討等部分，請依建管及相關規定檢討辦理。

15、本案設置陽台、陽台欄杆、出入口雨遮、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，並於圖面中詳實標示其名稱、用途、種類及位置，如不符建管規定部分，請取消設置或自最外緣檢討計入容積。

16、報告書：

(1)法規檢討部分，相關條文及附圖應完整檢附，並應詳實逐條逐點檢討及算式，請修正。

(2)法規檢討回應內容有關車位使用方式部分，無涉及都市設計審議，請修正回應內容。

(3)本案審議範圍於報告書內容標示不一致，請修正。

(4)報告書北幢3樓人工平台及南幢4樓人工平台之平面圖，除防救災計畫章節外，請隱藏防救災位置等標示以利審閱，請修正。

(5)面積計算表之汽車數量檢討與報告書內容不一致，請修正。

(6)自行車位尺寸應符合審議原則規定，請標示尺寸。

(7)防救災計畫部分，查本府消防局核定之景觀配置底圖與報告書之景觀章節內容不相符，請修正。

(8)總剖面圖之剖向與剖圖不相符，請修正。

(9)北幢商場(J棟)之空調配置部分，請補充平立剖圖並應遮蔽美化。

(10)公寓大廈規約之公共開放空間管理維護範圍及金額，應確實標示。

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



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6日(因適逢農曆春節連假)前辦理續審事宜。

(四)本案設計單位於115年3月6日送報告書到府。

八、以上提請115年3月20日本市115年第2次大會討論。

提請
確認
及討
論事
項

一、本案依據「擬定土城都市計畫(配合捷運萬大-中和-樹林線第一期路線)細部計畫案」土地使用分區管制要點第5點第1項第8款規定、「擬定中和都市計畫(配合捷運萬大-中和-樹林線第一期路線)細部計畫案」土地使用分區管制要點第5點第1項第10款規定及「擬定板橋都市計畫(配合捷運萬大-中和-樹林線第一期路線)細部計畫案」土地使用分區管制要點第5點第1項第8款規定：「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』審議通過後方得核發建造執照。」，爰此申請辦理都市設計審議。

二、提請大會討論事項：

(一)人工平台景觀規劃。

(二)人工平台景綠化面積提請放寬。

一、台灣電力股份有限公司(書面意見)：

(一)依開會資料「面積計算表」評估配電場所(總樓地板面積318,968.41平方公尺，須提供505平方公尺+全數留設電動車充電設施數量1,774部須增加66平方公尺)至少須留設571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(書面)：涉及環境影響評估部分：

(一)基地位於本市中和區自強段236、237、238、239-1、240、241、242-1、300、300-1、300-2、301、302、303-3、304、305-1、306、307、307-1、307-2、307-3、307-4、308、309-1、310-1、311、



本次
審查
相關
單位
意見

311-1、312、312-1、313、314、314-1、315、316、317、318、319、320、321、322、323、324、325、326、327、328、329、330、331、332、333-1、334、335、336、337、338、339、339-2、340、415、417、418-2、418-3、418-6、418-7、418-9、419-1、420、421、422、423、424、425、425-2、426、427、427-2、428、428-1、428-2、428-3、429、430地號等82筆 土城區安和段1-2、2-1、54-1、55-1、58-1、58-2、61-1、62、63、64、64-1、65、66、67、68、69、69-1、70、71、72、73、74、75、76、77、78、79、80、81、81-1、82、82-1、83、84、85、86、87、88、89、90、91、92-1、100-1、101、102、103、104、105、106、107、107-1、108、109-1、110-1、112-1、127-1、128、128-1、128-2、128-3、141-1、141-2、146-1、148、150、151、152、153、154、155、156、157、158-1、170-1、171-1、172、173、174 地號等78筆共160筆土地，基地面積117,624.69平方公尺，興建1幢11棟地上35層地下1層建築物共3,260戶之商場、店鋪、集合住宅、捷運設施，建築物高度119.75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，倘場址未位於法定山坡地及重要濕地範圍內，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。

(二)承上，本案係屬集合住宅，倘位屬於山坡地，日後申請開發或累積開發面積1公頃以下，但與毗連土地面積合計逾1公頃而有下列情形之一者，應實施環境影響評估：

- 1、尚未取得雜項執照，申請開發基地毗連尚未興建完成之山坡地住宅（含申請雜項執照、建造執照中、整地、建築施工中或尚未取得使用執照），2案以上建築物規劃連結或規劃使用相同之公共設施系統，合計開發面積1公頃以上者，該新申請案應實施環境影響評估。
- 2、尚未取得建造執照，毗連之開發基地於新案申請建造執照之日前1年內取得建造執照，2案以上建築物規劃連結或規劃使用相同之公共設施系統（指開發基地內之排水、污水處理系統或連通之地下停車場），合計開發面積1公頃以上者，該新申請案應實施環境影響評估。
- 3、原屬不同申請人之2案以上，已取得建造執照，但尚未開發，而申請變更為同一申請人，合計開發面積1公頃以上者，應實施環境影響評估。

三、本府交通局(書面)：本局原則無意見。

四、本府城鄉發展局開發管理科(書面)：查旨揭土地係屬中和都市計畫、土城都市計畫之「捷運開發區」，依各該都市計畫細部計畫規定，旨揭地號土地不適用容積移轉規定。

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審議。



一、開放空間環境景觀部分：

(一)本案人工平台綠化面積不足2分之1平台面積，申設單位依都市設計審議原則提請於建築物基座規劃垂直綠化面積補足部分，請依下列意見修正後，原則同意。

- 1、請確保除相關排水空間，評估調整東側車道動線配置，以利車輛進出、住戶出入口使用及增加綠化空間，並以增植小喬木為優先補足方式，倘無法增植小喬木請以等值固碳量補植灌木。
- 2、建築物基座立面綠面設計過於單一，應以設計手法透過量體碎化與細部處理，並整合綠化設施，植栽覆土寬度及深度大於60公分，部分覆土寬度大於1公尺以營造立面景觀變化，以軟化建築量體。

(二)本案人工平台為聯合開發住宅社區居民交流之重要節點，應以景觀設計手法明確區劃人行及車行動線，避免動線交織，並提升開放空間完整性及住戶使用開放空間品質。

(三)請補充說明全區各項使用行為(捷運、商場及住戶)之人行、自行車動線，合理區劃人行及自行車動線系統，確保使用安全。

(四)為確保人工平台於強降雨時可排水順暢並結合植栽槽覆土深度整體設計，應補充說明並加強人工平台高程、排水及維管計畫。

(五)開放空間應依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提撥管理維護費用。另有關於住戶使用之庭園與商場使用之開放空間，其界面應予明確區分，以利後續管理及使用。

(六)1樓市民廣場接到3樓人工平台的坡道，規劃兼具人行、自行車及臨時救災車輛使用功能，請補充坡道細部設計，地面層入口建議捷運局考量人行安全規劃，以提升人行安全品質，納入檢討修正。

決
議

二、本案申設單位依土地開發投資契約書規劃設置供公眾使用部分，為利使用管理維護，申設單位應擬具使用管理維護計畫送臺北市捷運工程局確認後，於銷售廣告及買賣契約載明，讓受買人知悉，並載於公寓大廈管理規約中，及加註於建造執照及使用執照。

三、交通動線部分：

(一)請補充說明捷運及商場計程車排班區位及動線系統。

(二)本案交通動線規劃部分，後續請依交通主管機關審查內容辦理。

四、建築物立面燈光應配合捷運商業設施與住宅單元使用，應詳實規劃燈光照明計畫，另考量周邊為保護區，為減少生態干擾，請降低夜間照明強度。

- 五、本案於人工平台規劃消防救災空間部分，經本府消防局審查同意，另後續涉及防火避難綜合檢討評定或建築物防火避難性能設計評定部分，提醒需補充消防救災動線空間之載重強度及不同類型使用人員救災空間及疏散方式。
- 六、有關本案都市計畫獎勵本府分回樓地板後續使用方式，請本府捷運工程局依本府財務收支與公有建築物聯合審查決議，處分收益滿足捷運建設自償性經費額度後，剩餘依「新北市大眾捷運系統土地開發公有不動產租售作業要點」辦理時，建議至少保留10%不採出售方式，彈性提供出租住宅、包租代管或其他方式運用辦理。
- 七、以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點於115年4月3日前辦理核備事宜。



案由	億嶸建設鶯歌區中正段41地號等7筆土地合興窯文創產業園區廠房新建工程	案號	報告案 第一案
說明	<p>一、申請位置：鶯歌區中正段41、68-1、69、70、71、71-3、73地號等7筆土地。</p> <p>二、設計單位：創構建築師事務所 建築師：施忠毅</p> <p>三、申請單位：億嶸建設股份有限公司 代表人：鄭為嶸</p> <p>四、土地使用分區：乙種工業區(建蔽率60%，容積率210%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地下1層，地上7層，鋼筋混凝土造，共13戶。</p> <p>(二)建築基地面積：2,013平方公尺。 設計建築面積：917.23平方公尺。 設計建蔽率：48.05%≤60%</p> <p>(三)總樓地板面積：6,601.16平方公尺。 設計容積面積：4,227.01平方公尺。 設計容積率：209.99%≤210%(允建上限)</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：一般零售業、作業廠房。 地上二層至六層：作業廠房。 地上七層：管委會空間。 屋突一層：機房。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車17輛，實設22輛(自設5輛)。 應設機車13輛，實設26輛(自設13輛)。 應設自行車2輛，實設2輛。 應設裝卸車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「變更鶯歌細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段)」案土地使用分區管制要點第13點規定，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114年6月10日新北府城設字第1140754482號函及114年10月9日新北府城設字第1141540026號函駁回申請在案。</p>		

(二)本案設計單位於 114 年 10 月 31 日提送報告書至府，提請 114 年 11 月 21 日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市鶯歌區中正段 41、68-1、69、70、71、71-3、73 地號等 7 筆土地，基地面積 2,013 平方公尺，場址非位於自來水水質水量保護區、水庫集水區範圍內，興建 1 幢 1 棟地上 7 層地下 1 層共 13 戶之一般零售業、作業廠房，建築物高度 27.95 公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。
2. 本府交通局意見(書面)：本案所衍生停車需求應確實內部化處理，不得外溢停放至路邊或路外停車，倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。
3. 本府經濟發展局意見(書面)：原則無意見。
4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：報告書 P2-1-12 所載法定及實際開挖率與 P5-1 所載數值不一致，請修正。
5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：討論案(一)「億嶸建設鶯歌區中正段 41 地號等 7 筆土地合興窯文創產業園區廠房新建工程」一案，經查詢土地容積移轉申請案管理系統，尚無容積移轉案件申請紀錄；另查詢新北市工業區總量管制查詢系統，本案前於 114 年 6 月 30 日新北府城開字第 1141085318 號函完成工業區總量管制暫時暫予登錄(檢附供參)，另本案建築基地面積已達 2,000 平方公尺以上，需於本市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過後，續行辦理工業區總量管制審查。
6. 本案基地北側未開闢 8 公尺文化路部分路段由本案於使用執照取得前興闢完成範圍，相關道路興闢請依新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法向本府新建工程處申請。
7. 本案申請人經洽詢鄰地鶯歌區中正段 74-3 地號維管之國營

臺灣鐵路股份有限公司，該公司已表達無意願由本案併同開發道路及人行步道等公共設施。

8. 本案調整之景觀規劃，應將整體景觀規劃洽文化局確認符合原核備之文化資產監測保護計畫。

9. 開放空間及景觀綠化系統：

(1) 有關參訪合興窯進入動線結合人行道設計停留節點及階梯型式整體規劃活動廣場景觀，目前廣場景觀規劃型式封閉，請以開放式之手法加強活動廣場與合興窯之共融空間，以達到未來活動及景觀串連之使用性。請加寬文化路進入合興窯的入口寬度及人行通道，植栽配合調整，另開放空間與合興窯之間草坪應考量景觀整體調整。

(2) 有關北側地界與中正段 74-3 地號鄰地達 2 公尺以上高差部分，應依都審原則 1.5 公尺範圍淨空無構造物設置，以草坡與東側、西側人行道順平規劃，以達地界 1.5 公尺防災通道之救災需求。

(3) 無遮簷人行道規劃之欄杆位置，請補充 6-2 節欄杆規劃位置說明，臨中正段 74-3 地號地界處應標示於鄰地未開發前先設置安全設施，鄰地開發人行道銜接後應自行移除，保持人行道通行。

(4) 人行步道或開放空間高程應與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於 2.5% 為原則。

(5) 供公眾使用之人行步道及綠帶應配合公共路燈擬訂照明計畫，高燈位置請配合植栽帶規劃，請補充燈具數量說明。

(6) 有關不可綠化適用項目及原則請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函檢討，不可綠化面積、法定喬木、綠覆面積及綠覆率等計算錯誤請修正。

(7) 請補充 7 樓露台 1/2 綠化檢討，臨女兒牆留設之維修通道及女兒牆欄杆，請依內政部營建署「建築物欄桿設計原則」之規定留設，剖面圖請補充標示尺寸以確認女兒牆設置高度及覆土深度。

(8) 景觀配置圖及剖面圖請補充基地內外相關高程、地下室開挖範圍、人行道、樹穴尺寸標示、退縮法線等，景觀剖面圖請延伸到鄰地順平規劃。

(9) 夜間燈光照明計畫各時段亮度無差異，請調整修正。

10. 建築計畫及交通系統部分：

(1) 有關於建築物量體外規劃第 2 層網格膜狀面層材質，除依「新北市建築物裝飾性構造物設置要點」及消防相關規定檢討，請調整外牆飾材規劃，留設出救災及逃生窗空間，以不妨礙消防救災及逃生為原則。

(2) 請補充 GL±0 與 EL 之基準高程及基地內外各相關高程，加強道路與基地銜接至室內高程合理規劃，並加強補充剖面圖示說明。

(3) 各項全區配置圖請依外部高程，套繪外部人行道連接至 2 樓空橋及欄杆之設計圖說，請修正。

(4) 外觀透視模擬圖請依規劃內容詳實模擬建物量體及景觀植栽設計成果，請修正。

(5) 請確認車道緩衝空間及裝卸車位未設置於 3.52 公尺無遮簷人行道範圍，並標示設置位置及尺寸。

(6) 面積計算表停車數量檢討，各車種設置數量與設計圖說不一致，設計圖說請清楚標示各車種編號，請修正。

(7) 地面層車道出入口及停車處請設置車輛出入警示設施。

(8) 車行及人行動線計畫，請補充本案大型裝卸車位部分使用之裝卸貨車種類說明，請考量實際工業生產之使用及裝卸貨動線檢討規劃。

(9) 本案外牆裝飾性構造物及室內挑空設置，請逕依建管規定檢討辦理。

11. 開放空間管理維護基金請計入本案配合合興窯整理規劃之開放空間範圍計算，請修正。

12. 報告書部分：

(1) 報告書各章節對照頁碼請以無紙化系統頁碼標示，請修正。

(2) 法規檢討多處數值與面積計算表等數值不一致，請釐

	<p>清後修正。</p> <p>(3) 4-8-1 頁設計建蔽率計算錯誤，請修正。</p> <p>(4) 公共開放空間管理維護基金請併計現有巷道側人行道範圍面積，請修正。</p> <p>(5) 本案無規劃屋突 2 層，立面圖及剖面圖樓層標示錯誤，請修正。</p> <p>(6) 5-13 節防救災計畫平面及立面核准圖與第 7 章設計圖說不一致，請修正。</p> <p>13. 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>14. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。</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 12 月 5 日前辦理核備事宜。</p> <p>(三)設計單位於 114 年 12 月 5 日及 115 年 1 月 13 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 30 日新北府城設字第 1142195950 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 115 年 3 月 20 日本市 115 年度第 2 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	勝維精密及連達國際林口區新頭湖段 264、266 地號等 2 筆土地作業廠房新建工程	案號	報告案 第二案
說明	<p>一、申請位置：林口區新頭湖段 264、266 地號 2 筆土地。</p> <p>二、設計單位：林益群建築師事務所 建築師：林益群</p> <p>三、申請單位：勝維精密股份有限公司 代表人：顏志聰 連達國際股份有限公司 代表人：張世睿</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 6 層，地下 3 層，鋼筋混凝土構造，共 17 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：1,729.78 平方公尺。 設計建築面積：1,010.51 平方公尺。 設計建蔽率：58.42% ≤ 60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：8,491.06 平方公尺。 設計容積面積：3,632.31 平方公尺。 設計容積率：209.99% ≤ 210% (允建上限)</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>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：作業廠房、管理委員會使用空間。 地上二層：一般事務所。 地上三至六層：作業廠房。 屋突一層：樓電梯間。 屋突二層：樓梯間、機房。 屋突三層：機械式、水箱。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車 30 輛，實設 59 輛(自設 29 輛)。 應設機車 30 輛，實設 30 輛。 應設自行車 8 輛，實設 8 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>		

七、辦理經過：

(一)設計單位於114年11月10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，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，於申請建造執照時認定。

(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)另據所附資料載：基地位於本市林口區新頭湖段264、266地號等2筆土地，基地面積1,729.78平方公尺，興建1幢1棟地上6層地下3層共7戶之作業廠房、一般事務所，建築物高度為25.15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) 本件停車空間檢討請引用 114 年之新北市都市設計審議原則，請說明原因。
- (2) 請分別清楚圖示本案停車場出入口轉彎處 5M 截角圓弧、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析。
- (3) 請於停車場出口處繪設停止線與停標誌。
- (4) 另因應外送物流之需要，請於平面層車道出入口處規劃短時臨停空間(2.5 米*6 米)。

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。(二)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%。
- (2) 旨揭報告書內文 2-2 土管檢討內容，「本案屬第三之二種產業專用區，適用左列規定申請(一)核心產業:電子通訊產業。」、「本案屬第三之二種產業專用區，依左列規定辦理。依供支援性產業所需之相關設施使用，不得超過申請總樓地板面積 20%檢討 $587.35\text{m}^2 < 8486.90\text{m}^2 * 20\% = 1697.38\text{m}^2 \dots \text{ok}$ 」(擷取報告書內文，參考附件 3)，有關支援性產業所需之相關設施面積規劃，倘符合土地使用分區管制要點之規定，本局原則尊重，惟本內容中無說明支援性產業類別項目，請申請單位勝維及連達公司補充於報告書內。
- (3) 另依土管規定電子通訊產業進駐之產業類別須依循附錄四內容，其中※者係經濟部認定非屬低污染事業之行業，若有實驗室之生物科技業，或是有生產線之製造業者，不得設廠，請申請單位務必留意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)：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. 「新北市都市設計審議原則」法令檢討版本有誤及2-4章節補充「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」檢討,請修正。
8. 本案屬第三之二種產業專用區,請依變更林口特定區計畫(第三種產業專用區)細部計畫(修訂土地用分區管制要點)規定,於法規檢討章節說明屬核心及次核心產業之何種產業別,並請補附土地使用分區管制要點附錄(本次未檢附),詳列供支援性產業所需之相關設施使用屬何種產業並檢討計算不得超過申請總樓地板面積20%,另有關地上1層(樣品區、接待室、辦公室、實驗室、會議室)規劃非法定用語且不合理部分,應依本計畫區土管要點第4點第3款規定之法規檢討回應說明,並以專章檢討於平面圖標示面積檢討,倘不符規定應依同點第2款規定檢討支援性產業,且不得申超過申請總樓地板面積20%,並請洽本府經濟發展局確認符合規定。
9. 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)行道樹間距不得大於6公尺,請修正增加喬木規劃,該樹須圓形樹冠之喬木,樹冠底離地淨高2公尺以上,請確實標示。
 - (2)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。
 - (3)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。
10. 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，並整併出入口規劃，另本案非屬應依建築技術規則建築設計施工編第 278 條規劃裝卸位，請取消裝卸位及車道之內側曲線半徑(改以景觀規劃)，以確保綠園道使用範圍之完整性，倘有裝卸車位需求，應內化處理。另綠園道沿地界線範圍，請修正為景觀規劃(目前東北側為硬鋪面)。
- (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(目前高程 80 公分)，請補充景觀剖面相關高程。
- (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) 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。
 - 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. 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 公尺及維修空間寬度請確實考量設置至少 80 公分維修通道，請修正植栽牆規劃(目前不符合覆土及維修規劃)，請補充標示剖面詳圖。

11. 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(目前不一致)，且緩衝空間應以平地設置，請補充景觀剖面相關高程。
- (2)請加強於人行步道及車道範圍設置高燈，並補充建築物夜間照明採用之燈具數量說明。
- (3)考量人行安全，請以材質區別車道。
- (4)基地周邊境界線旁，請增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及綠化。

12. 建築計畫：

- (1)陽台露臺外設置構造物、裝飾物、裝飾板、立面設置植生牆、挑空過樑 門廊、門廳、走廊部分，請逕依建管規定辦理，不符規定部分請取消或計入容積。
- (2)排煙管道部分，請確實檢討集中於公共服務核內設置。
- (3)報告書部分：
- (4)有關報告書內使用之比例尺部分，請確實檢視圖面一致性及正確性。
- (5)提案單設計容積面積、停車空間有誤，請修正。
- (6)依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」標示公共開放空間告示牌設置位置。
- (7)案名請修正為勝維精密及連達國際林口區新頭湖段 264、266 地號等 2 筆土地作業廠房新建工程。
- (8)請取消立面 PLOGO 示意圖，另請刪除與都審無關之檢討(工程造價及裝卸位等檢討)。

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，請申請人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(本次皆未簽證，請確實修正)。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。

	<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12月16日前辦理核備事宜。</p> <p>(二)本案設計單位於114年12月29日、115年1月23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30日新北府城設字第1142258800號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請115年3月20日本市115年度第2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	潤泰建設新莊區復興段432地號等4筆及立德段6-5地號1筆共5筆土地集合住宅新建工程(第1次變更設計)	案號	報告案 第三案
說明	<p>一、申請位置：新莊區復興段432、433、444、445-1地號等4筆及立德段6-5地號1筆共5筆土地。</p> <p>二、設計單位：鑄力聯合建築師事務所 建築師：張倫端</p> <p>三、申請單位：潤泰建設股份有限公司 代表人：簡滄圳</p> <p>四、土地使用分區：住宅區（建蔽率50%，容積率300%）</p> <p>五、設計概要：</p> <p>（一）設計內容：地上22層，地下5層，鋼筋混凝土構造，共93戶</p> <p>（二）建築基地面積：1,615.65平方公尺。 設計建築面積：498.88平方公尺。 設計建蔽率：30.88% ≤ 50%</p> <p>（三）總樓地板面積：14,800.41平方公尺。 設計容積面積：8,041.28平方公尺。 設計容積率：497.71%(含獎勵容積) ≤ 497.73% [300%*(1+28%+37.91%)](允建上限)</p> <p>（四）容積移轉面積：1,357.14平方公尺(28%)。 都市更新獎勵面積：1,837.48平方公尺(37.91%)。</p> <p>（五）新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至三層：停車空間、機房。 地下三至四層：停車空間、機房、水箱。 地下二層：停車空間、機房。 地下一層：防空避難室兼停車空間、台電配電場所、機房。 地上一層：大廳、管委會、自行車停車空間。 地上二層：集合住宅、管委會、防災中心。 地上三至二十二層：集合住宅。 屋突一層：梯間、機房、水箱。 屋突二層至屋突三層：機房。</p> <p>（六）停車空間：應設汽車89輛，實設94輛(自設5輛)。 應設機車93輛，實設93輛。 應設自行車28輛，實設28輛。</p> <p>（七）餘詳報告書。</p>		

六、法令依據：本案依據「變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫」土地使用管制要點第十八：「下列地區或建築應先經臺北縣都市設計審議委員會依臺北縣都市設計審議原則審議通過後方得申請建造執照:(四)都市更新單元」規定，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案設計單位提請 114 年 1 月 24 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：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. 本次變更涉及屋脊裝飾物取消格柵及框架調整，請詳實說明變更內容，並檢附技師簽證檢討後經委員會原則同意。

2. 景觀綠化部分：

(1)高層緩衝空間變更後高差為 66cm，涉及中華段 1 段 63 巷進入梯廳，請補充坡度比檢討，應符合無障礙相關規定。

(2)本次變更裝飾柱位置計入綠化面積檢討，請釐清修正並請檢討。

(3)透保水計畫說明，1 樓裝飾柱部分納入透水面積檢討，請修正。

(4)倘配合平面調整抽換底圖，請補充抽換底圖對照頁碼。

3. 建築計畫部分：

(1)全區街廓配置圖請標示道路名稱。

(2)開發內容、設計目標、構想及透視：請依範例補充說明開發內容及設計目標。

(3)建築物外牆色彩計畫(G1 淺棕色玻璃)與模擬圖不一致，請修正。

(4)建築物照明計畫請補充設計說明、燈具形式、分時分段控制計畫變更說明。

(5)自行車行動線標示錯誤，請修正。

(6)機車動線變更請確實框選。

(7)垃圾臨停、暫存空間、運輸路線請補充圖例。

(8)本案例外牆設置裝飾柱，逕依建管規定辦理。

- (9)夜間照明 24 時~凌晨 6 時模擬偏亮，並請釐清規劃燈具之夜間效能，另基地開挖臨建築線，請釐清施工間距的需求，以維施工期間安全性。
- (10)基地開挖請加強安全監測，以確保施工過程環境安全，善盡企業社會責任，另請加強本案節能省碳之規劃。
- (11)地下室停車請規劃一定比例之電動車的規劃，做為綠色運具彈性應用之可能性，另開放空間應具有友善性及開放性之功能。

4. 報告書部分：

- (1)原核准歷次小組會議紀錄請移至報告書 1-9 章節，修正前後圖說請分左右圖面，以利對照。
 - (2)原核准書圖說未變更者，需有本局之浮水印版本，並註明「原核准」。
 - (3)本次修正圖說請確實框選，並說明對照頁碼。
 - (4)申請地段號尚有立德段 6-5 地號 1 筆土地，申請表、簽證表、提案單、切結書、資訊公開同意書、簽證報告等，勿以復興段為代表號，請修正。
 - (5)法規檢討無法綠化面積與屋頂綠化面積部分，與 6-4 章節數值不一致，請修正。
 - (6)2-3 章節審議原則透水面積與 6-7 章節數值不一致，請修正。
 - (7)頁碼 3-2-(11)法定空地面積與面積計算表不符、5-1 章節面積計算表字體模糊、6-6 章節傢俱配置圖請補街道傢具，請修正。
 - (8)請釐清 4-3、4-4 章節都市計畫獎勵容積 498.33%與 5-1 章節面積計算表 497.73%數值不一致。
 - (9)基地周邊環境現況照片請用最新現況照片基地及鄰地現況照片(請參考範例)。
5. 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。
6. 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。

7. 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。
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。
9. 為利加速都市更新事業計畫核定及都市設計審議核備程序，建議都市更新案涉及都市設計審議部分於新北市都市更新及爭議處理審議會審議通過後 14 日內檢送修正後都市設計審議報告書報府辦理核備事宜。

(二) 本案設計單位提請 114 年 7 月 18 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：本案都市設計審議於 114 年 1 月 24 日第 1 次專案小組審議會議決議修正後通過，惟本次係配合都更程序續提專案小組審議，依前次決議修正後通過及提供下列意見供修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告。

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. 全區街廓配置圖室內高程+70 與其他圖說+80，釐清後請修正。
3. 北向人行道東至西側高程高度，實際情況西側為低處，請釐清並順平處理。
4. 考量無障礙動線，建議北側大門樓梯旁設置斜坡道，以利通行。
5. 景觀部分：
 - (1) 街道照明高燈請調整位置，避免影響樹木生長。
 - (2) 屋頂設置曬衣場位置，建議配合屋頂景觀增加動空間。
 - (3) 基地平面圖請套繪鄰地公有人行道、既有設施及高程。
6. 報告書部分：
 - (1) 修正對照表及變更說明對應頁數有誤，請修正。
 - (2) 報告書頁碼重疊請調整位置，以利閱讀，另裝訂將部分圖

	<p>說及頁碼遮蔽無法閱讀，請修正。</p> <p>(3)變更部分圖說及數值請確實框選。</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牴觸。</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 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. 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. 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>(三)設計單位於 114 年 12 月 19 日及 115 年 1 月 14 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 2 月 9 日新北府城設字第 1142592543 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 115 年 3 月 20 日本市 115 年度第 2 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	丞石建築開發及薪昇暘開發土城區永福段 55、55-1 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)	案號	報告案 第四案
說明	<p>一、申請位置：土城區永福段55、55-1地號等2筆土地。</p> <p>二、設計單位：程俊強建築師事務所 建築師：程俊強。</p> <p>三、申請單位：丞石建築開發有限公司 負責人：彭智祺。 薪昇暘開發股份有限公司 負責人：郭人豪。</p> <p>四、土地使用分區：住宅區（法定建蔽率50%，法定容積率200%）。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上19層，地下4層，鋼筋混凝土構造，共126戶。</p> <p>(二)建築基地面積：2,113.21平方公尺。 設計建築面積：528.83平方公尺。 設計建蔽率：25.02% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：14,423.43平方公尺。 設計容積面積：7,269.35平方公尺。 設計容積率：344%(含獎勵容積) ≤ 344% [200%*(1+22%+50%)](允建上限)。</p> <p>(四)容積移轉面積：929.81平方公尺。(22%) 增額容積獎勵：2,113.21平方公尺。(50%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下： 地下一至四層：防空避難室兼停車空間、停車空間。 地上一層：管委會使用空間、梯廳、防災中心。 地上二層至十九層：集合住宅。 屋突一層至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車100輛，實設100輛。 應設機車126輛，實設126輛。 應設自行車19輛，實設19輛。 應設公共汽車14輛，實設14輛。 應設公共機車14輛，實設14輛。 應設公共自行車4輛，實設4輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>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3</p>		

款：「申請容積達基準容積之一點五倍以上之建築基地。但依都市更新法令實施都市更新事業之地區，為一點八倍以上。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一) 本案前經本府於112年8月4日新北府城設字第1120504926號函同意核備在案。

(二) 本案設計單位於114年8月28日送報告書到府，提請114年9月25日專案小組審議，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

1. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市土城區永福段55、55-1地號等2筆土地，基地面積2,113.21平方公尺，場址非位屬山坡地，興建地上19層地下4層共126戶之集合住宅，建築物高度68.5公尺，依『開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準』第25、26條規定，倘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。」

2. 本府交通局意見(書面)：

(1) 本案所衍生停車需求應確實內部化處理，不得外溢停放至路邊或路外停車，倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

(2) 請劃設短時臨停空間(2.5米*6米)於平面層並與車道共用出入口避免新增破口。

(3) 請重新檢視無障礙車位之設置位置應臨近梯廳、集中、避免穿越車道，或補充加強安全警示設施。

(4) 請於停車場出口處繪設停止線及「停」字標字或「遵1」標誌。

3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：查前經新北市政府111年6月23日新北府城開字第1111161951號函准予增額容積及112年12月26日新北府城開字第1122572345號函核准容積移轉在案，其接受基地實際增額及容積移轉移入之容積說明如下(詳如參考附件)：增額容積：本案建築基地距離捷

運頂埔站300公尺範圍內，基準容積率為200%，建築基地申請之增額容積為基準容積之50%，其申請增額容積量已達該基地基準容積50%之上限。容積移轉：新北市政府112年12月26日新北府城開字第1122572345號函核准容積移轉，移入之容積為929.81平方公尺（已達接受基地可移入容積為基準容積之22%，接受基地連接道路寬度8公尺/臨路條件8%+接受基地內部條件11%+接受基地外部環境改善項目3%】，位於整體開發地區，非屬法定山坡地）。

4. 專章檢討：

(1)屋脊裝飾物造型變更部分，查本案建照執造掛件日期為111年8月2日，請申設單位先確認本次變更之屋脊裝飾物規劃是否符合市府工務局110年版「新北市建照業務工作手冊」編號6-13規定，請釐清。

(2)裝飾物高度由3.75公尺變更為4.97公尺及增加裝飾性格柵部分，如經申設單位檢討符合屋脊裝飾物設置規範，則應依新北市都市設計審議原則第6點及建築技術規則檢討突出屋面之三之一以上透空遮牆，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，立體框架請依建管規定檢討，續提討論。

(3)屋脊裝飾物結構圖示與平面圖說不符，請修正。

(4)屋脊裝飾物部分，應考量安全維護規劃設置維修空間，請修正。

5. 本案建築物外牆設置未標示名稱及用途不明之裝飾性構造物部分，應依建管規定辦理，並於圖面詳實標示種類及位置；如不符建管規定，請取消設置或自最外緣檢討計入容積。

6. 建築計畫：

(1)本次變更設計於各層A1、A2、A5及A6單元規劃深凹挑空陽臺及臥室，且對外面寬僅約1~1.5公尺部分，應依111年6月10日本市111年度第9次大會報告決議辦理，於考量實際使用(如使用空間、通風、採光等)、逃生安全及後續建築使用管理等事項合理設置，請修正。

(2)本案空調設置於外露樑部分，查原核備報告書審議期間

之通案執行原則為規劃於陽台內部空間，為求審議一致性應依前開原則辦理，請修正。

(3)B2層機車位車號25、26及27部分，其位置規劃不合理，應以集中方式規劃，請修正。

(4)B1層公共機車位車號127~131部分，考量公眾使用自明性，應以集中留設方式規劃以利使用，請修正。

(5)無障礙機車位分別設置各1輛於B1層及B2層部分，考量使用者便利性，應全數規劃於B1層設置，請修正。

(6)地面層車道鋪面部分，應與開放空間鋪面規劃風格一致，請修正。

(7)報告書標示之地面層高程值與對應之景觀剖面高程值不一致，請釐清。

7. 開放空間及景觀計畫：

(1)本案依規定應於街角留設不小於200平方公尺之廣場式開放空間部分，查其範圍內留設有圍閉式空間、大門中央水池緊鄰住戶大廳出入口，致其開放性不足應重新規劃，並串聯大安圳周邊，於座椅側增值遮蔭喬木，以符合廣場式開放空間公共性，以不低於原核備規劃為原則，請修正。

(2)地面層前院主要出入口前之人行及自行車道寬度部分，經查原核備規劃至少有3.5公尺，惟本次變更設計僅約2.5公尺，請重新規劃並以不低於原核備為原則，請修正。

(3)開放空間景觀矮燈部分，請減半設置。

(4)街道家具數量部分，應以不低於原核准設置並補充詳細圖說。

(5)屋頂層植栽配置部分，經查原核備規劃有灌木、地被等多樣性植栽，惟本次變更設計僅規劃台北草部分，請減少草皮面積並補充大灌木及複層植栽設計與灌溉系統以豐富屋頂層綠化空間，請修正。

(6)綠化面積檢討章節部分，應補套繪建築面積，並以單線圖標示以檢討綠化及不可綠化範圍合理性，請修正。

(7)有關本案應依規定辦理之法定退縮(5公尺)、留設廣場式開放空間(200平方公尺以上)及容移評點退縮範圍(3公

尺)部分，請套繪相關退縮線，並應以淨空方式規劃，請修正。

8. 報告書：

(1)本次變更設計更換設計單位部分，應補充於建照掛件文件章節補充說明事項，請修正。

(2)容積移轉檢討部分，應檢附完整一階容移核准函及評點表，請修正。

(3)變更設計案件應依目錄標示檢附最新現況照片，請修正。

9. 本案建築面積、格柵、花台、各層陽台及地面層陽台部分，應依建管規定辦理，如不符建管規定部分，請取消設置或自最外緣檢討計入容積。

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

11. 本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議抵觸。

12. 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，請申請人於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂。

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

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10月9日前辦理續審事宜。

(三) 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10月23日。

(四) 本案設計單位於114年10月23日提送都審報告書到府，提請114年11月18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(書面):
 - (1)經查該地號南側周圍有少數架空線路，倘有地下化需求，可由申請單位提出其需求之範圍及路段，並邀請所有相關單位與會現勘，方能進行評估。
 - (2)因應電動車需求而加大留設配電場所請依照台灣電力股份有限公司相關規定辦理審查。
2. 本府環境保護局意見(書面): 本局無新增意見，請依本局前次審查意見辦理。
3. 本府交通局意見(書面):
 - (1)請釐清北側8M都市計畫道路名稱。
 - (2)請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道寬度/坡度、轉彎處5M截角圓弧、60度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析，另請檢視安全措施(反光鏡、警示燈)被平面層短時臨停區遮擋。
 - (3)依據前次意見1，請研提改善措施或增加停車供給。
 - (4)請集中機車位於地下一層。
 - (5)依據前次意見2，請重新檢視無障礙車位之設置位置應臨近梯廳、集中、避免穿越車道。
 - (6)請於停車場出口處繪設停止線及「停」字標字或「遵1」標誌。
4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 經查市府 111 年 6 月 23 日新北府城開字 1111161951 號函准予增額容積在案，次查，市府 112 年 12 月 26 日新北府城開字第 1122572345 號函核准容積移轉在案。
5. 為維持廣場式開放空間的公共性，因本次變更設計中建物出入口路徑穿越開放空間，且私院配置與其部分重疊，請調整出入口位置及前側私院配置，以避免開放空間成為住戶前庭，並請取消開放空間內之水池並修正相關設計，請修正。
6. 設置屋脊裝飾物及增加裝飾性格柵部分，應依新北市都市設計審議原則第 6 點及建築技術規則檢討突出屋面之三之一以上透空遮牆，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，並請確實依市府工務局 110 年版「新北市建照業務工作手冊」編號 6-13 規定檢討，原則同意。

7. 建築計畫：

- (1) 申設單位依市府交通局意見於地面層法定空地留設臨停車間部分，應不可與法定退縮範圍重疊，請修正。
- (2) 車道出入口鄰計畫道路之車道截角半徑應以 1.5 公尺以下規劃，請修正。
- (3) 基地地界鄰接道路部分，應依照「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」第三條第三款：「地面應與鄰接建築基地之人行步道接觸面順平；無銜接人行道者，應高出道路境界處十公分至二十公分，並應向道路境界線作四十分之一瀉水坡度。」規定辦理，請修正。

8. 開放空間及景觀計畫：

- (1) 廣場式開放空間於臨街角之植栽槽部分，考量規劃有街道家具，應增植大型喬木，以營造良好公眾休憩空間，請修正。
- (2) 法定退縮範圍內沿街植栽與人行道寬度配置部分，應依照本區土管規定辦理，請修正。
- (3) 基地內計入法定喬木之覆土寬深度及灌木、地被之覆土深度部分，應依照土管規定詳實檢討，請修正。
- (4) 臨停車間檢討不可綠化之面積適用項目部分，請確實依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函辦理，請修正。
- (5) 本案建築物外牆設置花台部分，請以淨寬深 60 公分方式規劃，請修正，並請補充維管計畫。
- (6) 考量人車安全，請補充加強車道旁之景觀燈。

9. 本案建築物外牆設置未標示名稱及用途不明之裝飾性構造物部分，應依建管規定辦理，並於圖面詳實標示種類及位置；如不符建管規定，請取消設置或自最外緣檢討計入容積。

10. 報告書：

- (1) 前次決議之修正對照圖部分，應確實檢附，請修正。
- (2) 排水及基地高程章節，高程及洩水標示不一致，請修正。

	<p>(3)開放空間基金範圍標示有誤，請修正。</p> <p>(4)車道6公尺緩衝退縮範圍部分，報告書內容標示不一致，且應不可與法定退縮範圍重疊，請修正。</p> <p>11. 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>12. 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>13. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46 條或第 48 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂。</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及放寬內容。</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 12 月 2 日前辦理核備事宜。</p> <p>(五)設計單位申請核備於 114 年 12 月 2 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 2 月 12 日新北府城設字第 1141732617 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請115年3月20日本市115年度第2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>