

## 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113年7月19日

發文字號：新北府城設字第1131401715號

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本府113年7月12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113年度第8次會議紀錄，請查照。

說明：

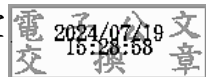
- 一、依據本府113年7月2日新北府城設字第1131264711號開會通知單續辦。
- 二、依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」（下稱作業要點）第5點第5項規定，討論案第1案屬都市更新之案件，請申請單位依「新北市都市更新案件審查作業要點規定」之作業期限辦理。
- 三、依作業要點第5點第1項規定，請討論案第2案申請單位依決議修正後，於113年7月26日前檢附修正報告書送本府辦理核備。相關作業規定請依作業要點辦理。未依規定期限送請本府核備者，將駁回申請，並應重新提出申請。
- 四、本次會議紀錄請至本府城鄉發展局網站(<https://www.planning.ntpc.gov.tw>)>熱門服務>各項文件下載>類別

「都設大會歷次會議紀錄」下載。

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

正本：黃主任委員國峰、邱副主任委員信智、賀委員士庶、廖委員國誠、蘇委員瑛敏、張委員銀河、彭委員建文、吳委員杰穎、孟委員繁宏、左委員昭德、李委員麗雪、董委員娟鳴、曾委員光宗、黃委員宏順、周委員繼祖、賴委員宏嘉、盛委員筱蓉、湯委員潔新、鍾委員九如、游委員雅婷、李委員芝瑜、蘇委員志民、金委員肇安、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府環境保護局、新北市政府地政局(專案報告案)、新北市政府都市更新處(專案報告案、討論案第1案)、財團法人台灣建築中心、德恩建設股份有限公司(討論案第1案)、郭旭原聯合建築師事務所(討論案第1案)、誼盛國際股份有限公司(討論案第2案)、李祖原聯合建築師事務所(討論案第2案)、蔡宜勳建築師事務所(報告案第1案)、鄭復綱建築師事務所(報告案第2案)、宏達建築師事務所(報告案第3案)、瓏山林聯合建築師事務所(報告案第4案)、台北國際聯合建築師事務所(報告案第4案)、閻康聯合建築師事務所(報告案第5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、新北市不動產開發商業同業公會、新北市政府城鄉發展局開發管理科、新北市政府城鄉發展局計畫審議科、新北市政府城鄉發展局都市計畫科、新北市都市設計及土地使用開發許可審議會、新北市政府城鄉發展局政風室



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

## 113 年度第 8 次大會會議紀錄

一、時間：113 年 7 月 12 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：邱副主任委員信智代理。

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. 世紀離岸風電設備八里區下罟子段下罟子小段 562、563 地號等 2 筆土地廠辦增建工程(第 1 次變更設計)。
2. 永邑豐建設永和區信義段 435 地號等 39 筆土地住宅大樓新建工程(第 2 次變更設計)。
3. 臺億建築經理三重區三重段 307 地號 1 筆土地集合住宅新建工程(第 2 次變更設計)。
4. 瓏山林地產及瓏山林企業三重區五谷王段 167 地號等 6 筆土地集合住宅新建工程(第 4 次變更設計)。
5. 和耀建設土城區永福段 33 地號 1 筆土地店鋪集合住宅新建工程。

(二)專案報告：「新莊都市計畫(塭仔圳地區)再發展地區(中正路、新樹路口)」涉及都市計畫法定退縮執行原則。

(三)討論案：

1. 擬訂新北市土城區員福段 581 地號等 8 筆土地都市更新事業計畫案。
2. 誼盛國際新店區斯馨段 61、68、69 地號等 3 筆土地店鋪及集合住宅新建工程。

十、散會：上午 11 時 20 分。

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 113 年度第 8 次會議簽到冊

|       |       |                                     |       |     |  |
|-------|-------|-------------------------------------|-------|-----|--|
| 日期    |       | 中華民國 113 年 7 月 12 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  |       |                                     |       |     |  |
| 副主任委員 |       | 邱俊雄                                 |       |     |  |
| 出席委員  | 賀委員士庶 | 加賀士庶                                | 廖委員國誠 | 徐國誠 |  |
|       | 蘇委員瑛敏 |                                     | 張委員銀河 | 張銀河 |  |
|       | 彭委員建文 |                                     | 吳委員杰穎 |     |  |
|       | 孟委員繁宏 | 孟繁宏                                 | 左委員昭德 | 左昭德 |  |
|       | 李委員麗雪 | 李麗雪                                 | 董委員娟鳴 | 董娟鳴 |  |
|       | 曾委員光宗 | 曾光宗                                 | 黃委員宏順 | 黃宏順 |  |
|       | 周委員繼祖 |                                     | 賴委員宏嘉 |     |  |
|       | 盛委員筱蓉 | 盛筱蓉                                 | 湯委員潔新 | 湯潔新 |  |
|       | 鍾委員九如 |                                     | 游委員雅婷 | 游雅婷 |  |
|       | 李委員芝瑜 | 李芝瑜                                 | 蘇委員志民 | 蘇志民 |  |
|       | 金委員肇安 | 金肇安                                 |       |     |  |

# 新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 113 年度第 8 次會議

## 列席單位 簽到冊

壹、時間：中華民國 113 年 7 月 12 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                 |       | 呂柏金           |
| 新北市政府環境保護局               |       |               |
| 新北市政府都市更新處<br>(討論案第 1 案) |       |               |
| 財團法人台灣建築中心               |       | 李益妮           |
| 台灣電力股份有限公司               |       |               |
| 新北市政府                    |       | 張瑞雲           |
| 地政局(蔡報端)                 |       | 林永璋           |
| 新北市政府城鄉發展局               |       | 李淑玲           |
|                          |       | 吳敏華 蔡至展       |
|                          |       | 江青萍 李如晴       |
|                          |       | 鄭文 林天耀 陳靜 賴孝復 |
|                          |       | 邱開泰 陳淑珍 李曉萍   |
|                          |       | 張鈺朋 林昭信 蔡翔宇   |

| 單 位                      | 職稱 | 簽 名 處      |
|--------------------------|----|------------|
| 德恩建設股份有限公司<br>(討論案第1案)   |    | 洪 志 銘      |
|                          |    |            |
| 郭旭原聯合建築師事務所<br>(討論案第1案)  |    | 郭旭原        |
|                          |    | 陳重豪        |
| 誼盛國際股份有限公司<br>(討論案第2案)   |    | 謝 智 暉      |
|                          |    |            |
| 李祖原聯合建築師事務所<br>(討論案第2案)  |    | 張建明 連振宇 周建 |
|                          |    |            |
| 蔡宜勳建築師事務所<br>(報告案第1案)    |    |            |
| 鄭復綱建築師事務所<br>(報告案第2案)    |    | 鄭復綱        |
| 宏達建築師事務所<br>(報告案第3案)     |    |            |
| 瓏山林聯合建築師事務所<br>(報告案第4案)  |    |            |
| 台北國際聯合建築師事務所<br>(報告案第4案) |    |            |
| 閻康聯合建築師事務所<br>(報告案第5案)   |    |            |

| 案由 | 「新莊都市計畫(塭仔圳地區)再發展地區(中正路、新樹路口)」涉及都市計畫法定退縮執行原則                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 案號 | 專案報告案 |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-------|
| 說明 | <p>一、辦理緣由：為建構完善的都市環境及塑造塭仔圳重要軸線，「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(第一次通盤檢討)書土地使用分區管制要點」第6點定有退縮建築之規定，中正路、新樹路第1種住宅區再發展地區依規定臨中正路側指定退縮10公尺建築、新樹路側指定退縮4公尺建築，本府受理「新莊區景德段34、35、36地號等3筆土地住宅新建工程」都市設計審議申請案，申請放寬指定退縮建築規定。</p> <p>二、法令依據：依「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(第一次通盤檢討)書土地使用分區管制要點」第6點第2項：前項規定因基地情況特殊經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過者，從其規定。</p> <p>三、辦理經過：</p> <p>(一)113年3月5日邀集鄰地及府內相關單位召開本案涉及都市計畫法定退縮執行第1次研商會議，決議如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、首先感謝地主前來說明本案和鄰地協調過程與基地現況，讓市府了解狀況。</li> <li>2、都市計畫考量整體都市開放空間環境及品質，故訂有相關退縮建築之規定，雖土管訂有因基地情況特殊經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱都設會)審議通過者，從其規定，惟實務上都設會仍會考量都市計畫原意及整體都市景觀，並請申請單位妥予溝通合併開發之可行性，以創造都市開發最大效益。</li> <li>3、本區屬塭仔圳重劃區都市更新地區，依都市計畫鼓勵本區開發案以都市更新方式整體開發，有關本案逕行開發後鄰地依土管規定退縮恐有無法建築之情事，故市府希望就可預見之問題先通知周邊鄰居，以促進本案合併開發。倘若終未合併開發致無法建築，考量都市全區環境及市府為鼓勵民間加速都市更新，另訂有「新北市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫」，將舊市區狹小及開發條件不足之基地釋出容積，移至主要幹道旁集中開發容積有效利用之方式。</li> </ol> <p>(二)113年3月19日第1次都審專案小組審議，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，考量都市計畫鼓勵本區開發案以都市更新方式整體開發，請作業單位邀本案鄰地召開研商會議後續提專案小組審議。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、有關本案申請建築退縮放寬部分： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(第一次通盤檢討)書土地使用分區管制要點」第6點定有退縮建築之</li> </ol> </li> </ol> |    |       |

規定，臨中正路側指定退縮10公尺建築、新樹路側指定退縮4公尺建築先予敘明。

(2)目前實務上申請都設會審議涉及放寬土管退縮案例，均會考量都市計畫原意、全區退縮狀況及公共環境都市景觀品質。

(3)查新北市整體開發區類似案例，「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」於107年5月16日專案報告第2案「三重都市計畫（二重疏洪道兩側附近地區）細部計畫土地使用分區管制要點第5點放寬退縮建築規定處理原則」對於二重疏洪道兩側附近地區經市地重劃後之部分土地，依土管指定退縮5公尺後產生建築配置困難之情形，以扣除退縮後深度未達8公尺案件，得有條件適用執行原則。另經檢核本案非屬市地重劃後之土地，扣除退縮後平均深度達8公尺，以上提請委員參考討論。

(4)本區屬塹仔圳重劃區都市更新地區，依都市計畫鼓勵本區開發案以都市更新方式整體開發，考量都市全區環境及市府為鼓勵民間加速都市更新，仍鼓勵本案循都市更新方式辦理。

2、本案倘依建築師期望由中正路退縮4公尺建築，32地號、33地號沿中正路4公尺退縮仍無法建築重建，考量本案與鄰地開發及都市環境之效益，仍請申設單位、作業單位及都更處再與鄰地溝通協調，循都市更新方式辦理，以成就都市計畫中正路主要道路10公尺退縮綠軸。

3、報告書部分：本次審議雖僅先針對申請建築退縮放寬部分討論，惟報告書仍應依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」附表三目錄排列並依範本製作報告書。

4、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。

5、相關單位意見請酌參。

6、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。

7、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

8、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113年4月2日前辦理續審事宜。

(三)113年5月2日邀集鄰地及府內相關單位召開本案涉及都市計畫法定退縮執行第2次研商會議，決議如下：

- 1、本次召開第2次研商會議主要的目的，係由政府公部門提供平台，邀集鄰地相關地主、都市計畫、都市更新處及新北住都中心等相關單位與會，向地主說明告知基地條件及權利義務。
- 2、本區屬塭仔圳重劃區都市更新地區，依都市計畫原意係鼓勵本區開發案以都市更新方式整體開發，後續地主若有都市更新等相關需求或法令諮詢，可洽新北住都中心協助輔導，也請在田公司可評估參與都市更新、容積調派等相關權益，把今天的會議資訊帶回公司討論。
- 3、感謝大家今天的參與，後續都市設計審議考量整體都市景觀、全區中正路退縮評估方向及收納本次研商會議意見，納入後續審議會討論。

(四)113年6月25日邀集都設委員及府內相關單位召開本案涉及都市計畫法定退縮執行第3次研商會議，決議如下：

- 1、本案屬塭仔圳重劃區未參與重劃之再發展區，都市計畫鼓勵本區以都市更新方式整體開發，請作業單位綜整委員意見提大會。
- 2、考量塭仔圳中正路地區市府地政局刻正辦理重劃區配地作業，有關委員表示配地應考量退縮建築開發情形，及未參與重劃之再發展區涉及畸零地及都市更新跨區容積移出調派機制等，請作業單位邀地政局、工務局及都更處召開會議告知相關單位以預為因應。

#### 四、作業單位建議執行原則提案內容：

(一)整體開發區考量整體都市開放空間環境及品質，訂有全區法定退縮建築之規定，塭仔圳都市計畫為建構完善的都市環境及塑造塭仔圳重要軸線，訂有臨30公尺以上計畫道路或重要聯外功能之計畫道路者退縮10公尺建築之規定，以營造良好都市環境空間品質。

(二)有關未參加重劃之土地部分：

- 1、未參加重劃之土地都市計畫劃為再發展地區，查原塭仔圳都市計畫，未參加市地重劃之土地應依都市更新條例相關規定辦理，後於109年8月5日核定實施「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(第一次通盤檢討)書」考量排除重劃之土地未來重建之彈性，對於劃定為第一種住宅區…等既有聚落，得循都市更新方式開發。

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                            | <p>2、為鼓勵都市更新與整合開發之可行性，增訂再發展區(住一、住二、商(附))採都市更新方式開發或「都市危險及老舊建築物加速重建條例」或「新北市政府執行舊市區小建築基地合併整體開發處理原則」或「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」，且面積達一定規模者，則維持現行計畫開發強度，免繳代金回饋，以第一種住宅區為例，採都市更新方式開發基準容積率由115%提高為140%。</p> <p>(三)旨案屬再發展地區，未參加市地重劃之土地，未負擔公共設施用地即獲得重劃區整體環境改善的價值，如開發時再申請放寬法定退縮建築，影響公共開放空間品質，有違公平原則問題，且導致日後都市計畫重劃推動困難。</p> <p>(四)綜上，有關未參與重劃之再發展地區，建築開發之際其法定退縮部分仍應依都市計畫規定辦理，或以都市更新方式採整體開發方式辦理，並得依「新北市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫」將容積調派至送出基地以保障地主權益，並成就都市計畫整體良好環境目標。</p> <p>五、以上提請113年7月12日本市113年度第8次大會討論。</p> |
| 本次<br>審<br>查<br>相<br>關<br>單<br>位<br>意<br>見 | <p>一、新北市政府交通局(書面意見)：</p> <p>(一)本案係討論中正路/新樹路路口再發展區法定退縮由10公尺放寬至4公尺，並作為臨中正路再發展區法退通案性原則。</p> <p>(二)考量中正路未設置公有人行道以及與東側10米園道自行車道系統之銜接，仍請留設較充裕之退縮空間。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 作業<br>單位<br>建議                             | 有關本案涉及都市計畫法定退縮執行，提請大會同意執行原則提案內容，作為本區後續通案執行方式。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 決<br>議                                     | 原則同意依作業單位建議方式執行，作為本區後續通案執行方式。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

| 案由 | 擬訂新北市土城區員福段581地號等8筆土地都市更新事業計畫案                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 案號 | 討論案<br>第一案 |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|------------|
| 說明 | <p>一、申請位置：新北市土城區員福段544、545、546、580、581、582、583及618地號等8筆土地。</p> <p>二、設計單位：郭旭原聯合建築師事務所 建築師：蔡嘉生。</p> <p>三、申請單位：德恩建設股份有限公司 代表人：洪志銘。</p> <p>四、土地使用分區：乙種工業區(法定建蔽率60%，法定容積率210%)。</p> <p style="padding-left: 150px;">住宅區(法定建蔽率50%，法定容積率180%)。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上14層，地下2層，鋼筋混凝土構造，共175戶。</p> <p>(二)建築基地面積：17,249.74平方公尺。</p> <p style="padding-left: 150px;">(乙種工業區：16,755.93平方公尺/住宅區：493.81平方公尺)</p> <p style="padding-left: 50px;">設計建築面積：7,331.89平方公尺。</p> <p style="padding-left: 150px;">(乙種工業區：7,331.89平方公尺/住宅區：0平方公尺)</p> <p style="padding-left: 50px;">設計建蔽率：42.5%≤59.71%。</p> <p style="padding-left: 150px;">(乙種工業區：60%/住宅區：50%)</p> <p>(三)總樓地板面積：96,065.26平方公尺。</p> <p style="padding-left: 50px;">設計容積面積：54,102.74平方公尺。</p> <p style="padding-left: 50px;">設計容積率：313.64%≤313.71%。</p> <p style="padding-left: 150px;">[209.14%*(1+50%)](允建上限)。</p> <p>(四)都更獎勵面積：18,038.15平方公尺(50%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p style="padding-left: 50px;">地下二層：停車空間。</p> <p style="padding-left: 50px;">地下一層：防空避難室兼停車空間。</p> |    |            |



地上一層：金融保險業、一般零售業、餐飲業、工廠、管委會、大廳。

地上二至十層：工廠。

地上十一層：一般服務業、一般事務所、工廠。

地上十二至十三層：工廠。

地上十四層：一般服務業、一般事務所。

屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱、廁所。

(六)停車空間：應設汽車213輛，實設630輛(自設417輛)。

應設機車233輛，實設539輛(自設306輛)。

應設自行車35輛，實設36輛(自設1輛)。

(七)餘詳報告書。

六、法令依據：本案係依據「都市計畫法新北市施行細則」第45條第1項第1款：「申請基地面積大於六千平方公尺，且總樓地板面積大於三萬平方公尺者。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案於112年4月6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、本案位於乙種工業區，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。倘後續將依都市計畫及建築管理相關法令裁罰，所有權人不得異議。」。

- (3)本案設置各設施單元部分，請依「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」附表專章檢討使用面積，確保符合工業區總量管制相關規定，並檢附相關核准函文及內容，如未檢附則取消本案申請。

2、本更新單元範圍涉及乙種工業區及第一種住宅區，惟兩者容許使用不同，故不得合併開發，爰相關容積檢討等部分應排除住宅區後重新檢討，請修正。

3、建築計畫：

- (1)本案基地面積達1.7公頃，惟高程測量點數過少影響審閱外且基地內高程低於基地外高程，應詳實檢討基地內外高程及相關排水設施，請修正。
- (2)A棟地上13層規劃一般事務所及工廠使用部分，為加強使用管理，一般事務所應集中於單層設置且不與工廠(C-2)混合規劃為原則，請修正。
- (3)基地東側管委會使用空間外之排風設備部分，排風高度應適度提高以避免影響行人通行，請修正。
- (4)汽機車車道出入口旁之設施，應說明使用用途並檢討遮蔽及容積，請修正。
- (5)本案裝卸車位、垃圾暫存空間及資源回收室集中設置於基地東南側部分，考量建築物狹長型配置應合理規劃東南側及西北側各1處檢討設置，並補充A、B棟之地面層垃圾清運動線，請修正。
- (6)本案規劃法定汽車數283部、自設369部，法定機車317部、自設213部，其中自設汽車及機車數，已增加法定汽機車數1倍或過半數量，考量外部道路交通環境衝擊，自設車位應納入交通影響評估報告後並經相關主管機關同意後始得設置，請修正。
- (7)其他西南側規劃貨物碼頭區及汽(貨)停車位部分，因緊鄰西南側住宅區，考量貨物進出動線之噪音、廢氣、迴音等因素，請增加基地西南側綠化量，請修正。

- (8)沿街側建築物規劃5樓以下連續性牆面部分，因本案建築



物面寬約140公尺，考量視覺壓迫性，建議適度調整外部牆面韻律性以緩和行人視覺衝擊，請修正。

- (9)建築物外牆材質及色彩計畫部分，請詳實標示規劃之材質。又本案例外牆使用玻璃與金屬之組合，易對緊鄰住宅區產生眩光，請加強建物外牆之規劃設計，降低對周圍住宅區產生眩光之疑慮，請修正。

#### 4、交通系統：

##### (1)地面層規劃：

- 甲、本案規劃車道出入口為雙進雙出部分，考量周圍環境交通及基地周邊人行安全問題，應以單進單出及客貨車分流方式規劃以降低環境衝擊，請修正。
- 乙、本案請依「新北市都市設計審議原則」第4點第2項第1款規定檢討車道出入口數量及截角半徑，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。
- 丙、汽機車位部分，應以集中設置於地下層為原則，如未能下地則應計入容積檢討，請修正。
- 丁、依「建築技術規則」規定設置大型裝卸車位部分，未檢討行車軌跡線及未說明裝卸貨方式，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、汽機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。
- 戊、車道剖面部分，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。

##### (2)地下層規劃：

- 甲、汽機車行車動線規劃部分，考量行車效率及安全，請以迴圈式車道規劃車輛之動線，請修正。
- 乙、地下1層汽車位編號180及181位置設置矮牆(45公分)部分，應說明矮牆用途，如無必要性則應移除以避免影響行車動線，請修正。
- 丙、地下2層汽車位編號396及397設置位置鄰近車輛下行動線，應適度調整位置以降低行車風險，請修正。
- 丁、地下層東側之汽車行車動線部分，車輛於地下2層上至地下1層時，其緩衝距離過短且有車輛交會反應不



及之疑慮，應適當增加緩衝距離，請修正。

戊、汽機車空間配置部分，為避免機車誤闖汽車道，應設置適當區隔以降低行車風險，請修正。

己、無障礙汽機車位配置部分，原規劃位置其動線友善性不足，應以設置於鄰近汽機車道出入口及垂直服務核且集中設置於地下1層並以不跨越車道為原則，請修正。

庚、地下層機車道出入口正向處設置機車位部分，考量行車動線易致安全疑慮，應適當調整位置以降低行車風險，請修正。

辛、自行車位規劃部分，其出入動線以不與機車動線交會為原則，請修正。

#### 5、景觀計畫：

- (1)因公有人行道樹穴位至於本案建築線邊緣，惟為利公有人行道喬木生長，請規劃建築線起設置寬度1公尺樹穴(即公有人行道樹穴寬度由1公尺增加為2公尺)、3.5公尺人行道、2公尺樹穴及3公尺人行道為原則，並適當增加開口以增加人行使用穿透性，請修正。
- (2)本案不可綠化範圍為車道及消防救災空間，查所規劃車道範圍過大且部分做為車位使用，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，請修正。
- (3)沿街喬木樹種規劃青楓部分，考量此樹種屬落葉類型，為避免影響市容景觀及維護不易問題，請與基地內規劃樹種茄冬對調，請修正。
- (4)臨18公尺員福街位於人行步道與行穿線銜接處兩側之沿街植栽槽，考量人行通行安全，請加大植栽槽間隔寬度，以提供通行友善性，請修正。
- (5)景觀剖面圖F剖面部分，人行空間與基地內高程差應詳實標示並檢討車道出口處應以順平處理，請修正。
- (6)景觀剖面圖G剖面部分，其內容與索引平面圖不一致，且G剖面上之構造物應詳實標示用途，請修正。
- (7)街道傢俱部份，應確實標示於傢俱配置章節，有關街道傢俱設置方式應以垂直人行方向並以背靠式設計為原則，請修正。



- (8)沿福員街18公尺寬計畫道路規劃之消防救災空間部分，查圖面規劃設有景觀矮燈致有影響消防車輛進出之疑慮，請修正。
- (9)基地左側臨加油站之人行道設置植栽部分，考量未來鄰地開發留設植栽問題，請預先於地界處留設1.5公尺寬硬鋪面之開口，請修正。
- (10)基地右側臨中央路二段公有人行道有不連續部分，請開發單位洽相關管理單位經同意後予以順平。
- (11)地面5層規劃露台部分，皆應檢討2分之1以上綠化面積，並請補充相關剖面圖以利審閱。另設置矮牆(40公分)及高牆(180公分)部分，應確實說明用途，請修正。
- (12)屋頂層應有2分之1以上綠化面積部分，查屋頂設置露天設備放置場部分非屬依相關法令規定無法綠化之面積，請重新檢討，請修正。
- (13)屋頂層露天設備設置格柵美化部分，應確實檢討透空率，請修正。
- (14)基地內景觀設置土坵部分，應以順平處理，請修正。

6、開放空間管理維護計畫：

- (1)報告書未檢附公共開放空間管理維護執行計畫表，請修正。
- (2)開放空間告示牌部分，圖面規劃於基地右側設有一處，請於基地左側再增加一處，並請同時考量使用者習慣調整告示牌上基地方位以利辨別，請修正。

7、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。

8、建築物外牆設置格柵及屋頂層設置廁所部分，應依建管規定辦理。

9、應依相關法規檢討部分：

- (1)停車位數量檢討部分，依「建築技術規則建築設計施工編」第59條說明三規定檢討部分，有關停車空間之數量於同一幢建築物內供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之，惟其免設部分應擇一適用，爰應依上開規定檢討，請修正。



- (2)開挖率計算部分，應確實依「都市計畫法新北市施行細則」第37條詳列計算式據以檢討，請修正。
- (3)後面基地線退縮1公尺規定部分，應確實依「都市計畫法新北市施行細則」第41條規定檢討，請修正。
- (4)社區使用車位部分，依「新北市都市設計審議原則」第4點第4項規定規定檢討，請修正。
- (5)無遮簷人行道部分，應確實依「新北市都市設計審議原則」第3點第1項第2款規定檢討，並另請於景觀剖面圖詳細標示高程及斜率，請修正。
- (6)景觀照明計畫部分，應確實依「新北市都市設計審議原則」第3點第1項第4款規定檢討，請修正。
- (7)景觀植栽部分，應確實依「新北市都市設計審議原則」第8點第1項第3款規定規定檢討，請修正。

10、報告書：

- (1)報告書內容多處模糊不清且標示與文字說明有誤，請詳實檢視，請修正。
- (2)各空間使用用途應明確標示，請修正。
- (3)建築照明計畫部分，報告書內容表現不明確，請修正。
- (4)建築物外牆材質及色彩計畫部分，報告書未詳實說明且前後不一致，請修正。
- (5)各式車輛車位編號部分，應詳實標示以利審閱，請修正。
- (6)平面圖、立面圖、模擬圖部分，應有索引圖及棟別標示以利審閱，請修正。
- (7)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。
- (8)剖面圖部分，查剖面圖與剖面位置不一致，應確實檢視並檢附各棟建築物剖面圖以利審閱，請修正。
- (9)垃圾儲存空間設置位置部分，報告書內容不一致，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。

(二)本案於112年12月29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，因已達大會規模，經作業單位確認後，續提大會討論。

- 1、本案位於乙種工業區，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。」。

(3)本案設置各設施單元部分，請依「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」附表專章檢討使用面積，確保符合工業區總量管制相關規定，並檢附相關核准函文及內容。

- 2、承上，有關前項1款涉及本案地面層商業設施部分，未確實依前開要點辦理。次查有關前項2款涉及使用項目及用途須載明部分，其規約內容不一致，請修正。

- 3、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。

- 4、本次審議僅依112年8月份提送之報告書內容予以審議，爰本次申設單位於會上所提內容，併同會上說明之意見修正後續提大會討論。
- 5、地面層停車空間裝卸及汽車位混合配置，致易產生動線交織情形，請考量不同種車輛使用特性，檢討大貨車行車出入軌跡並儘量集中於碼頭設置，請修正。
- 6、地面層規劃於大貨車出入口兩側之汽車位部分，考量安全性問題，請取消設置，請修正。
- 7、基地東側、西北側臨員福街規劃休憩廣場部分，查其以人行道延續性樹穴包覆式規劃致廣場開放性及友善性不足，請修正。次查基地東南側亦規劃一廣場，惟其通行路徑於車道邊，為一寬約2公尺、長約40公尺之通道，請說明其使用對象，如為提供外部民眾使用則應加強開放性、友善性、視覺通透性及安全性，並洽當地公所研商是否與基地南側住宅區相通以提高公益性。
- 8、建築物外牆材質及色彩計畫部分，內容過於簡化且未詳實標示材質規格，請以避免產生眩光為原則規劃，請修正。
- 9、消防救災圖說標示地面層替代進口等部分，惟查平面、立面及剖面圖無標示逃生出口，請修正。
- 10、地下層車道規劃設計部分，請增設迴車道以利使用，請修正。
- 11、建築物夜間照明部分，建議於非面臨住宅側配合不同時段增加動態燈光變化。
- 12、現有植栽保存或移植部分，請補充說明。
- 13、有關基地退縮與公有人行道整併規劃部分，因涉及公有人行道規劃，應先取得該公有人行道管理維護機關及相關單位確認。後續再依確認後意見修正沿員福街留設之人行空間，續提大會討論。
- 14、未依前次意見修正：

(1)車道出入口規劃方式部分，查前次小組意見為(略



以)：「…，應以單進單出及客貨車分流方式規劃以將低環境衝擊。」，本次修正後仍採雙進雙出且客貨車未分流部分，意見如下：

甲、大貨車行經之車道出入口部分，查其兩側設有行穿線，為維行人安全應說明交通管制方式及加強安全警示設施。

乙、本案正辦理交通影響評估審查，相關車道規劃及出入口配置及車輛進出管制部分，應經相關主管機關審查同意後始得設置。

- (2)基地嫌惡因子部分，查前次小組意見為(略以)：「…，因緊鄰西南側住宅區，考量貨物進出動線之噪音、廢氣、迴音等因素，請增加基地西南側綠化量。」，本次修正雖有調整綠化量以減低嫌惡因子之影響，仍請再增加複層植栽及喬木，相關噪音管制事項應依相關主管機關規定檢討辦理，請修正。
- (3)排水計畫部分，本案基地內高程低於基地外高程，應避免基地內排水不良，請詳實標示基地內高程及洩水方向，以確認基地內排水系統規劃。另基地排水設施應以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式以避免降水直接排入地區公共排水溝，請修正。
- (4)自設車位數量部分，有關自設汽車及機車數，本次修正仍為增加法定汽機車數1倍或過半數量，爰自設車位應納入交通影響評估，並經主管機關同意後始得設置。
- (5)不可綠化範圍計入車道及無遮簷人行步道部分，查所規劃車道範圍不合理且檢討有誤，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，請修正。
- (6)法定車位數量檢討部分，仍未依前次意見修正，請修正。
- (7)垃圾儲存空間部分，仍僅規劃於東南側，考量基地規模應再增設1處，請修正。
- (8)車道出入口截角半徑部分，應依都審原則規劃並詳實標示於圖面上，請修正。
- (9)車道剖面部分，前次意見係為確保車道出入口與相鄰人行道高程一致，應補充該處之橫向與縱向剖面圖以利審閱，請修正。
- (10)地下層汽機車區隔部分，前次意見係為確保地下層汽車



與機車應有適當區隔，請依前次決議辦理，請修正。

(11)露臺應至少2分之1綠化部分，本次提送有關地面5層綠化部分應以單線圖詳實檢討、180公分高牆部分請取消設置，另查地面5層景觀植栽剖面圖與平面圖不相符，請修正。另地面2層露臺部分亦請檢討2分之1以上綠化面積。

(12)基地內景觀設置土坵部分，應以順平處理，請修正。

(13)消防救災空間動線上設有景觀矮燈部分，查該處仍設有景觀矮燈，請修正。

#### 15、建築計畫：

(1)本案建築物地面層規劃作車道、停車空間使用及中央作裝卸貨碼頭之頂蓋型空間部分，應依建管規定納入容積檢討。

(2)有關本案規劃陽台部分，經查報告書僅標示A棟1層、5層、14層及B棟11層有規劃陽台，惟查其餘樓層似有規劃陽台之空間，爰本案各空間用途應詳實標示且應補充剖面說明，並應依建管規定檢討容積。

#### 16、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)喬木樹穴深度部分，查部分喬木規劃於地下室開挖範圍，應確認穴深至少有1.5公尺，請修正。

(3)基地內大型裝卸車位空間及休憩廣場部分，應配置足量高燈以維安全，請修正。

(4)屋頂層：

甲、屋頂層露天設備設置格柵美化部分，應從地板面起算從建築物立面確實檢討各面透空率，請修正。

乙、屋頂層應至少有2分之1綠化面積部分，查本案為1幢2棟，爰請分開檢討，另圖面顏色標示有誤，請一併修正。

(5)鋪面及街道傢俱：

甲、車道鋪面部分，應與開放空間鋪面規劃風格一致，請修正。



乙、周邊公有人行道部分，鋪面形式請採本府統一形式辦理，考量環境友善請認養公有人行道。

丙、街角廣場及東西側休憩廣場部分，應規劃有背靠式街道傢俱，又為利全齡使用，應以符合人體工學型式規劃，請修正。

17、有關本案設置頂蓋型空間（警衛室、車道及碼頭上方）、裝飾性構造物(如裝飾柱、裝飾板、透空遮陽板、透空格柵、屋頂裝飾物、雨遮、出入口雨遮等)、陽台、屋頂層圍牆高度、外牆未標示名稱之構造物部分，應逕依建管規定辦理，如不符建管規定部分，請取消設置或計入容積。

18、報告書：

(1)修正對照部分，應檢附修正前後對照圖說以利審閱，請修正。

(2)前次小組決議部分，查有回應不確實及回應方向有誤，請修正。

(3)修正對照表之修正頁次部分，查部分對應有誤，請修正。

(4)建築面積標示部分，查報告書內容不一致，請修正。

(5)地面層及地下層之各式車行動線部分，應明確標示車道寬度、單雙向車行方式且以連續線條呈現，請修正。

(6)沿寬度18公尺員福街之基地景觀剖面A、D及E部分，查喬木樹穴寬度與沿街景觀剖面圖標示不符，請修正。

(7)景觀剖面E規劃休憩廣場部分，查其高程低於其相鄰人行道，惟排水方向與高程變化方向不相符，請修正。

(8)景觀剖面F部分，剖線範圍與剖圖不一致，另應補充高程以利審閱，請修正。

(9)植栽穴深度應扣除排水構造厚度核算，請修正。

(10)建築物外牆材質及色彩計畫部分，應再增加材質說明及補充材質圖例，請修正。

(11)建築物剖面圖部分，應補充各棟之橫向與縱向剖面以利審閱，另查報告書剖向與剖面圖不一致，請修正。

(12)本案設置透空圍牆部分，應詳實檢討透空率，請修正。



(13)各棟屋突層機房之水平動線部分，查所在樓層高度不同應補充剖面圖詳加說明，請修正。

(14)屋突層設置廁所部分，應依內政部國土管理署(改制前為內政部營建署)核釋之「有關屋頂突出物機械房容許設置廁所及放置非固定式休閒設施之原則」檢討辦理，請修正。

(15)屋頂層應補充橫向及縱向剖面以利審閱，請修正。

(16)街道傢俱應標示材質，另查平立面尺寸標示不一致，請修正。

(17)日照陰影及裝飾柱檢討章節，應依建管規定辦理，請移除。

(18)開放空間管理維護計畫部分，應補充申設單位簽章，請修正。

19、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。

20、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)本案設計單位於113年5月24日函送報告書到府。

八、以上提請113年7月12日本市113年第8次大會討論。

|           |                                                                                                                                                                   |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 提請確認及討論事項 | <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款第1目規定，基地面積大於6,000平方公尺且總樓地板面積大於30,000平方公尺者，經專案小組審議後，應提大會審議。</p> <p>二、提請大會討論事項：</p> <p>(一)開放空間及景觀配置</p> <p>(二)交通動線規劃</p> |
| 本次審查相關單位  | <p>一、台灣電力公司意見(書面意見)：周邊已無本公司電桿，鄰近區域皆已電纜地下化完成。</p> <p>二、本府環境保護局(書面意見)：</p>                                                                                          |



意見

(一)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員福段581地號等8筆土地，基地面積17,249.74平方公尺，興建地上14層地下2層共191戶作金融保險業、一般零售業、餐飲業、工廠、一般服務業、一般事務所等使用，場址非位屬法定山坡地，樓高為66.7公尺，倘基地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」(下稱認定標準)第3、26條規定，無須實施環境影響評估。惟後續申辦工廠登記或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，另依上開認定標準第3條第9項規定，申請設立工廠，應依下列方式認定應否實施環境影響評估，先予敘明。

1、應於設廠前取得設立許可之工廠，於申請設立時認定。

2、非屬應於設廠前取得設立許可之工廠，依下列方式認定：

(1)申請廠房建造執照時確定工廠業別者，於申請建造執照時認定。

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

三、本府交通局(書面意見)：

(一)本案交評已於113年5月20日新北交規字第1130959457號函原則通過審查。

(二)有關前次委員有關交通意見，請規劃單位協助回復釐清：車道剖面部分，確保車道出入口與相鄰人行道高程一致，應補充該處之橫向與縱向剖面圖以利審核，請修正。

(三)請補充西側貨車出入口離峰時段進出時間、管制方式。

四、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：

(一)經查旨揭土地尚無申請辦理容積移轉案件。另按都市更新條例第83條都市更新案件相關法令適用以擬定都市更新事業計畫報核日為準，後續申請人倘欲申請容積移轉時仍得依據擬定都市更新事業計畫報核日時相關法令辦理。

(二)有關內政部103年9月26日台內營字第1030810857號函釋『接受基地申請許可送出基地之容積移轉，應由接受基地全部所有權人申請，並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權』之容積移轉操作方式，本府自104年4月13日內授營都字第1040410614號函釋，有關接受基地以都市更新權利變換實施重建者，並由實施者提出容積移轉之申請，得依都市計畫容積移轉實施辦法第17條



第1項規定，由實施者辦畢同項3款事項後，許可送出基地之容積移轉。

(三)另查本案申請工業區總量管制，前於111年11月7日新北府城開字第1111760704號函申請都市計畫法新北市施行細則第18條第2項第4款第1目一般零售業、一般服務業、第2目一般事務所及第4目金融保險業在案，經查尚有餘額面積，請申請人依新北市各都市計畫甲乙種工業區設置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5點第1項第5款之規定於本市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過後，續行申請新北市各都市計畫甲乙種工業區設置公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用書面審查。

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

- 一、有關本案基地東側、西北側臨員福街開發單位自行提供休憩廣場供民眾使用部分及維護管理事項，應於公寓大廈管理規約載明。另請補充本案與基地南側住宅區串連規劃之研商紀錄，鋪面標示請一併修正。
- 二、開放空間景觀灌木選用部分請配合季節選用開花植物增加多樣性。另基地南側喬木及地景規劃部分請考量降噪效果設計。
- 三、景觀安全照明部分，請確保開放空間照明照度。
- 四、安全逃生規劃部分，緊鄰車道處之安全梯逃生動線過長，應直接通達地面層，請補充逃生動線規劃。
- 五、防救災空間規劃部分，大型裝卸車位影響應納入考量。
- 六、本案地面層停車空間規劃部分，業經交通影響評估審查通過，後續請依交通主管機關審查內容辦理。
- 七、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，請增加南向立面立體綠化面積合計不低於該向立面面積30%，請補充詳細綠化設施相關圖說，並應納入建築物結構設計、澆灌系統及後續管理維護計畫。
- 八、屋頂綠化部分考量降溫隔熱效果，請採複層綠化方式規劃，並確保覆土足深設計以利植栽生長。
- 九、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。
- 十、本案係屬都市更新案件，後續依都市更新程序辦理。

決  
議





屋突一至三層

：樓梯間、水箱、機房。

(六)停車空間：

應設汽車540輛，實設540輛。

應設機車634輛，實設634輛。

應設自行車190輛，實設191輛(自設1輛)。

六、餘詳報告書。

七、法令依據：本案依據「都市計畫法新北市施行細則」第45條及「109年變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)書」第13點，爰此申請辦理都市設計審議。

八、辦理經過：

(一)設計單位於112年12月19日函送都市設計審議報告書到府，業經113年1月10日第1次專案小組審議及113年2月29日第2次專案小組審議，決議為本案因涉及沿街開放空間景觀配置、地下停車場出入口、社會住宅配置等尚須修正，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2款規定「…審議以二次小組及一次大會為限」故退回申請。經本府113年3月20日新北府城設字第1122528340號函駁回。

(二)本案設計單位於113年4月19日函送都審報告書到府，提請113年5月15日專案小組審議，決議：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，因達大會規模，經作業單位確認後，續提大會討論。

1、本府環境保護局(書面意見)：無新增意見。

2、本府交通局(書面意見)：本案不足汽車位98席，為避免停車需求外溢，請再針對大眾運輸實質鼓勵措施進行檢討。

3、本府工務局(書面意見)：本局前次意見未修正部分如下，爰請確實修正：

(1)請補檢討設置防空避難室，並依建築技術規則建築設計施工編第六章防空避難設備檢討。

(2)機車停車空間請補「新北市建築物機車停車空間設置要點」檢討。

(3)查一樓平面配置圖所示，似設置游泳池或景觀水池，是否為雜項工作物，請釐清。



(4)各層請補樓地板面積、建築面積、容積樓地板面積等檢討，是否設置陽、露台請補標示。

(5)請於立、剖面圖補標示陽台、欄杆高度。

4、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：

(1)經查詢土地容積移轉申請案管理系統，經新北市政府112年12月1日新北府城開字第1122121471號函辦理確認書面要件在案，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之40%(6,722.22平方公尺，接受基地連接道路寬度8公尺/臨路條件20%+接受基地內部條件13%)\*1.3+接受基地外部環境改善項目0%)，其中申請捐贈土地部分為0%，繳納代金部分為40%(繳納代金部分占申請移入容積總量之100%)，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積40%之上限(6,722.22平方公尺，屬整體開發地區，非屬法定山坡地範圍)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準(詳如參考附件)。

(2)經查詢增額容積列管表，本案前經新北市政府112年12月1日新北府城開字第1122121197號函確認書面要件在案，基準容積率為240%，經書面審查結果，建築基地申請之增額容積為基準容積之20%，其申請增額容積量已達該基地基準容積20%之上限(詳如參考附件)。

5、113年1月及2月的會議紀錄請放置於第8章，並請刪除相關的修正對照表及修正對照圖。

6、本案申請增額容積獎勵，捐贈公益設施為社會住宅使用部分，請檢附本府城鄉發展局確認規劃配置需求核准函，請修正。

7、本案位於住宅區，有關地面層商業空間規劃部分，請依「都市計畫法新北市施行細則」第14、15條檢討檢討辦理。

8、開放空間配置及景觀綠化部分：

(1)請依前次會議紀錄確實修正：

甲、利記街與啟文路交接處及順德路轉彎處為通往十四張歷史公園的重要路徑，請加大街角廣場面積，並增加景觀設計，規劃人行停留節點。

乙、啟文路與十四張路之街角廣場請加強規劃植栽遮蔭或街道傢具，以增加行人舒適性。

丙、臨啟文路退縮6公尺部分，考量周邊人行通道遮蔭及舒適性，請自建築線起配置1.5公尺連續性複層植栽



帶，並考量周邊人行、車行安全無虞，減少破口，以避免汽機車誤闖供公眾使用之人行步道，並依調整後植栽穴增加喬木種植數量。

丁、景觀配置圖及景觀剖面圖請詳加標示法定退縮、人行步道寬度、車道破口寬度及陽台投影範圍等。

(2) 高程系統：

甲、法定退縮、人行步道空間及鄰地銜接應順平無高差，且車道穿越人行空間處高程應與相鄰人行空間一致，請於景觀配置圖、景觀剖面圖等圖說明確標示檢討，請修正。並請補充車道縱橫2向剖面說明高程。

乙、東側南北通行步道高程+90，請補充鄰地高程，以利檢視基地內、外規劃高程銜接之合理性。

丙、一層管委會空間高程+30及+90，中庭+90，請合理規劃，降低管委會及中庭高程設置，並請補充說明室內防救災疏散及無障礙通道的作法。

(3) 考量街廓南北人行系統串連，請自基地(東側)北側起留設2.5公尺寬硬鋪面，增加人行步道空間品質，轉折處請以直線延續設置人行步道，調整景觀配置，除景觀植栽及街道家具外，不得有地下停車場坡道、樓板、雨庇、陽台、通排氣口等構造物，請修正。另東側人行步道非屬無法綠化範圍，請修正綠化面積檢討相關內容。

(4) 中庭區域之景觀剖面圖，請詳實於圖面標註尺寸，並符合「新北市都市設計審議原則」各植栽覆土深度規定，另地下室頂版覆土深度不足部分應以降版方式規劃。

(5) 夜間照明部分，請加強安全照明，並於燈具設備圖例表中補充數量。

(6) 設置圍牆請依「新北市都市設計審議原則」規定以高度120公分以下設置，請確實於景觀剖面圖檢討。

9、交通動線及停車空間配置：

(1) 地下停車空間區域，請明確規劃梯廳範圍，將停車空間集中設置，與住戶出入動線及其他用途空間以分間牆區劃用途，以符合建管規定及住戶緊急逃生需求，請修正。

(2) 請依前次會議紀錄確實修正：



甲、依新北市都市設計審議原則第4點規定，汽、機車坡道留設之平地緩衝空間兩側應以植栽區隔，請修正規劃。

乙、車道出入口請以內徑1.5公尺圓弧設計，並依建管規定檢討確保左右各60度以上範圍無礙視線之空間。

丙、裝卸車位、訪客臨停、垃圾車暫停車位等請考量建築空間使用之需求並配合服務動線集中規劃。

(3)無障礙車位請鄰近垂直動線設置，請補充標註車位與柱位間距離，以確保規劃符合無障礙通路寬度限制，並配合調整自行車停車位及管理會空間。

(4)垃圾處理室及垃圾車暫停車位請避免設置於車道出入口，本案規畫於機車停車位主要出入動線上，請修改垃圾儲藏空間及暫停車位規劃方式。另請合理規劃垃圾處理室出入口大小，確保垃圾儲藏機具可以正常進出作業。

(5)建築物東南側請留設開口，以便利地面層臨時停車位通達室內管理中心。

(6)為確保人行及車行安全，車道出入口行車動線請加強警示設施，惟不得於法定空地範圍內設置。

#### 10、環境保護事項：

(1)請依前次會議紀錄確實修正：

甲、屋頂平台(含A、B、C、D棟及管委會空間上方)及露臺請規劃1/2綠化，另綠化面積檢討有誤，請修正。

乙、排水計畫部分，請補充基地內排水應集中匯流至雨水貯留設施後再溢流至公共排水系統，並加強本案排水計畫與規劃範圍周邊排水系統規劃關係之說明與防災規劃。

丙、空調主機設置部分，請以陽臺內設置為原則，若涉及立面造型應予以遮蔽美化。另平面圖與剖面圖不一致，請修正。

#### 11、建築計畫部分：

(1)請依前次會議紀錄確實修正：

甲、地面一層半戶外空間不可規劃為管委會空間，請修正。



乙、管委會空間應作管委會辦公室、會議室、管理服務人員執勤室及其必要設施等，與入口門廳走廊空間應予區別，請確實依建管規定檢討設置，並於圖面上清楚標示空間名稱。

(2)請於圖面清楚標示地面1層室內通往中庭的路徑及開門方向。

(3)建築面積、容積面積計算有誤，請修正。

(4)建築物外牆裝飾柱請依新北市建照業務工作手冊檢討，免檢附。

(5)考量無障礙動線及安全性，請降低屋頂平台規劃高度。

#### 12、報告書部分：

(1)建築面積計算圖計算有誤，柱位應計入建築面積計算，請修正。

(2)面積計算表部分數值不符，請修正。

13、本案建造執照尚未掛件，後續應依「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4項及第5項規定，於都審核備後自收受核備函之日起1年內申請建築執照，如期限屆滿未申請自之次日起失其效力。

14、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、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。

16、相關單位意見請酌參。

17、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

18、以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於113年5月29日前辦理續審事宜。

(三)本案設計單位於113年5月29日及113年6月12日未具文號申請書送都審報告書到府。

九、以上提請113年7月12日專案小組審議。



|                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>提請<br/>確認<br/>及討<br/>論事<br/>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款第1目規定，基地面積大於6,000平方公尺且總樓地板面積大於30,000平方公尺者，經專案小組審議後，應提大會審議。</p> <p>二、提請大會討論事項：</p> <p>(一)開放空間及景觀配置。</p> <p>(二)交通動線及停車空間配置。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p>本<br/>次<br/>審<br/>查<br/>相<br/>關<br/>單<br/>位<br/>意<br/>見</p> | <p>一、台灣電力股份公司(書面意見)：周邊已無本公司電桿，鄰近區域皆已電纜地下化完成。</p> <p>二、財團法人台灣建築中心(書面意見)：</p> <p>(一)綠建築(黃金級)：目前採現行綠建築評估手冊2023年住宿類檢討綠建築各項指標，若後續建照核發法定適用日有更動，請依法定適用日適用版本調整計算內容。另外，目前報告書僅檢附綠建築評估總表、文字設計說明及簡要檢討圖示，後續正式送件申請綠建築審查時，請依本中心規定檢附各指標項目完整之檢討書圖文件。</p> <p>(二)本案前次意見已修正既經實施者及規劃團隊檢附報告書內容及回覆說明，本中心無意見。</p> <p>三、本府環境保護局(書面意見)：本局無新增意見。</p> <p>四、本府交通局(書面意見)：本案因停車位數與戶數相比落差較大，於交評審查時已承諾大眾運輸鼓勵配套措施及補助基金應永續，以吸引民眾使用大眾運輸減少私人運具使用。爰此交評於113年6月12日新北交規字第1131096020號函原則通過審查，故仍請開發單位遵守交評承諾。註：交評承諾事項為「由各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪5元每月定額分擔，由管理委員會專款專用，以收入大於支出方式及針對住戶每月定額憑加值憑證給予補貼，培養更多住戶使用大眾運輸習慣，並達到永續營運之效果。補助金額及申請方式，授權管理委員會依補助效果提高金額；該基金用途係為住戶使用大眾運輸輔助金；上述基金來源、營運方式及用途應於公寓大廈管理規約及買賣契約中載明，並未來不得取消此基金。」。</p> <p>五、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：查案前經新北市政府112年12月1日新北府城開字第1122121197函准予確認增額容積書面要件在案，審查結果，建築基地申請之增額容積為基準容積之20%，其申請增額容積量已建該基地基準容積20%之上限(同附件2)另查?土地容積移轉申請案管理系統，經新北市政府112年12月1日新北府城開字第1122121471號函辦理確認書面要件在案，經書面審查結果，接受基地移入容積為基準容積之40%(6,722.22平方公尺，(接受基地連接道路寬度8公尺/臨路條</p> |



件20%+接受基地內部條件13%)\*1.3+接受基地外部環境改善項目0%)，其中申請捐贈土地部分為0%，繳納代金部分為40%(繳納代金部分占申請移入容積總量之100%)，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積40%之上限(6,722.22平方公尺，屬整體開發地區，非屬法定山坡地範圍)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

六、本府城鄉發展局都市設計科：申請建築容積獎勵應計算至小數點下二位後無條件捨去，請修正。

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

一、開放空間及景觀計畫：

(一)基地東側留設2.5公尺寬連通南北十四張路及順德街之人行步道部分：

1、請依歷次決議，留設2.5公尺寬硬鋪面部分，應以直線設置人行步道，另南側出入動線與車道區劃部分應包含平地6公尺緩衝空間範圍。

2、承上，基地東南側退縮4公尺以上部分，考量公眾通行使用性及開放性，應與鄰地人行步道整合景觀配置，喬木請以點陣式植栽穴規劃增加橫向串聯。

3、喬木之樹穴寬度及覆土深度應符合規定，請修正。

(二)地面層依本府交通局意見設置短時臨時停車位部分，為確保人行通行安全，請自退縮4公尺無遮簷人行步道後，設置植栽綠帶區劃人行及停車空間。

(三)中庭區域之景觀剖面圖，請詳實於圖面標註尺寸，並符合「新北市都市設計審議原則」喬木覆土深度應達1.5公尺，灌木應大於0.6公尺，及地被植物應大於0.3公尺規定，植栽槽位於地下室開挖範圍請以降版設計，請修正。

(四)南側臨人行步道用地退縮開放空間部分，請考量人行使用活動增設遮蔭喬木規劃。

(五)西側人行步道入口設置廣場規劃，請加強景觀規劃及增設街道傢具。

二、地下2層至地下5層地下停車空間規劃，請確實依小組決議明確規劃梯廳範圍，以符合建管規定及住戶緊急逃生需求，請修正。

三、建築立面規劃，請增加明度。

四、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

決  
議



審議核准前與本府完成協議書簽訂。

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113年7月26日前辦理核備事宜。



|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |    |            |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|------------|
| 案由 | 世紀離岸風電設備八里區下罟子段下罟子小段562、563地號等2筆土地廠辦增建工程(第1次變更設計)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 案號 | 報告案<br>第一案 |
| 說明 | <p>一、申請位置：八里區下罟子段下罟子小段562、563地號等2筆土地。</p> <p>二、設計單位：蔡宜勳建築師事務所 建築師：蔡宜勳。</p> <p>三、申請單位：世紀離岸風電設備股份有限公司 負責人：賴文祥。</p> <p>四、土地使用分區：港埠專用區(建蔽率70%，容積率210%)。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上4層，地下0層，鋼骨構造，共1戶。</p> <p>(二)建築基地面積：95,007平方公尺。</p> <p>設計建築面積：14,920.78平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：15.7% ≤ 70%。</p> <p>(三)總樓地板面積：18,585.53平方公尺。</p> <p>設計容積面積：18,338.82平方公尺。</p> <p>設計容積率：19.3% ≤ 210%。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地上一層：作業廠房、機房、附屬辦公室、停車棚。</p> <p>地上二層：作業廠房。</p> <p>(五)停車空間：</p> <p>應設汽車185輛，實設汽車330輛(自設145輛)。</p> <p>應設機車185輛，實設機車247輛(自設62輛)。</p> <p>應設自行車41輛，實設54輛(自設13輛)。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案依據「都市計畫法新北市施行細則」第45條及「變更臺北港特定區計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)書」第15點，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111年9月22日新北府城設字第1111441752號函同意核備在案。</p> <p>(二)本案設計單位於113年4月19日提送都審報告書到府，提請113年5月3日專案小組審查，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</p> |    |            |

應再續提專案小組確認。

1. 台灣電力股份有限公司（書面意見）：該建案屬台北港管制區內無電桿，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(書面意見)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市八里區下罟子段下罟子小段562、563地號等2筆土地，基地面積95,007平方公尺，興建地上2層無地下層共1戶之作業廠房、辦公室，建築物高度25.8公尺，查基地位屬「臺北港南外堤內側碼頭區填海造陸開發計畫環境影響說明書」範圍，開發單位為交通部基隆港務局，倘涉及環評內容變更，應依環境影響評估法施行細則第36至38條規定，由開發單位向環境部辦理。
3. 本府交通局(書面意見)：本案變更不涉及停車位及出入口、動線變更，爰本局無新增意見。
4. 本府工務局(書面意見)：無意見。
5. 本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：查本案無涉容積移轉申請及總量管制申請。
6. 各章節變更對照圖說，請依範本製作，原核准圖說請掃描後標示為「原核准」、變更後圖說請標示「變更後」，若本次取消或刪除部分「原核准」內容，請將刪除後圖說標示為「變更後」，加註說明變更原因及變更內容，並保留原核准圖說做為前後對照請修正。
7. 專章檢討部分，本次取消辦公棟屋脊裝飾物部分，原則同意。
8. 開放空間配置及景觀綠化部分：
  - (1) 標註之變更內容有誤且未清楚標示，請修正，並請補充基地北側2個停車場周邊之景觀配置及綠化調整內容。
  - (2) 變更後灌木數量及總數量有誤，請修正。
9. 報告書部分：
  - (1) 書中標示變更後「本次申請範圍」皆非本次變更內容，請綜整修正。
  - (2) 報告書平面圖請確實標示指北座向及比例尺。
  - (3) 面積計算表資料有誤，請修正。另請刪除工程造價，並增

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        | <p>列喬木數量、綠化面積及綠覆率檢討。</p> <p>10. 本次辦理變更設計為申請單位主動提出，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。</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. 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> <p>13. 相關單位意見請酌參。</p> <p>14. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>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113年5月17日前辦理核備事宜。</p> <p>(三)設計單位於113年5月17日及113年5月29日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，業經本府113年6月11日新北府城設字第1130749657號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請113年7月12日本市113年度第8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 | 永邑豐建設永和區信義段 435 地號等 39 筆土地住商大樓新建工程(第 2 次變更設計)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 案號 | 報告案<br>第二案 |
| 說明 | <p>一、申請位置：永和區信義段 422、423、424、426、427、428、429、430、431、432、433、434、435、436、470-1、470-2、470-4、470-6、487、488、489、490、491、492、493、494、496、497、498、499、500、501、502、503、511、512、512-1、513-1、514-1 地號等 39 筆土地。</p> <p>二、設計單位：鄭復綱建築師事務所                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          </p> |    |            |

應設機車 268 輛，實設 268 輛。

應設自行車 108 輛，實設 109 輛(自設 1 輛)。

(七) 餘詳報告書。

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

七、辦理經過：

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

(二) 本案前經本府 112 年 2 月 10 日新北府城設字第 1112271687 號函第 1 次變更設計核備在案。

(三) 設計單位於 113 年 2 月 2 日及 113 年 2 月 29 日函送都審報告書到府，提請 113 年 3 月 19 日專案小組審議，決議為本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市永和區信義段 435 地號等 39 筆土地，基地面積 3,187.27 平方公尺，興建 1 幢 2 棟地上 23 層地下 6 層共 268 戶之店鋪、辦公室、集合住宅，建築物高度 79.3 公尺，經查前揭地號土地非位屬重要濕地，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，無須實施環境影響評估；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(書面意見)：本次變更無涉停車場出入口與停車位數變動，交通部分本局原則無新增意見。

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件管理系統，前經新北市政府 112 年 11 月 21 日新北府城開字第 11223122134 號函核准容積移轉，得移入接受基地容積為 3,461.06 平方公尺(接受基地連接道路寬度 24 公尺/臨路條件 20%+接受基地內部條件 6%\*1.3+接受基地外部環境改善項目 0%)，申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40%之上限(4095.92 平方公尺，實施都市更新地區，非屬法定山

坡地範圍)。

4. 有關本次申請第 2 次變更設計變更外觀立面開窗部分，外觀模擬圖與原核准色系不一致，請補充說明是否涉及建築外觀材質及色系變更。
  5. 有關本次變更地上 4 層露臺綠化面積範圍，露臺層請補充檢討 1/2 綠化面積檢討，另請補充斷面圖並應考量女兒牆高度及維修通道。
  6. 有關本次變更中山路一段 28 巷沿街綠帶破口位置，涉及高層緩衝空間及通路進出部分，請逕依建管規定辦理。
  7. 基地左下角及右下角景觀空間請加強休憩節點規劃並增設座椅及夜間照明，並應符合無障礙通路通行。
  8. 基地右側建議擴大植栽槽增加綠化空間及街道家具。
  9. 基地西側竹柏請改以大型開花喬木及複層式灌木，增加南北通路的友善性、可親近性。
  10. 報告書部分：
    - (1) 請於報告書補充變更設計說明及標示對應變更位置。
    - (2) P5-3 及 P5-4 請補充標示建築物外牆材質及色系並放大立面圖說及說明。
  11. 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。
  12. 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。
  13. 請依土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。
  14. 相關單位意見請酌參。
  15. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。
  16. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 113 年 4 月 2 日前辦理核備事宜。
- (四) 設計單位於 113 年 4 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 113 年 6 月 13 日新北府城設字第 1130636786 號函先行同意第 2 次變更設計核備在案。

八、以上提請 113 年 7 月 12 日本市 113 年度第 8 次大會報告。

|                |                                                                    |
|----------------|--------------------------------------------------------------------|
| 作業<br>單位<br>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<br>議         | 洽悉。                                                                |

| 案由 | 臺億建築經理三重區三重段 307 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<br>第三案 |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|------------|
| 說明 | <p>一、申請位置：三重區三重段307地號1筆土地。</p> <p>二、設計單位：宏達建築師事務所 建築師：康益利。</p> <p>三、申請單位：臺億建築經理股份有限公司 負責人：廖慶榮。</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率60%、容積率240%)。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 4 層，地下 21 層，鋼筋混凝土構造，共 121 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：3,122.97 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：1,560.09 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：49.96%≤70%。</p> <p>(三)總樓地板面積：22,967.66 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：12,731.45 平方公尺。</p> <p>設計容積率：407.67%(含獎勵容積)≤407.68%<br/>〔240%*(1+10%+13.87%+6%+40%)〕<br/>(允建上限)。</p> <p>(四)規模獎勵面積：749.51 平方公尺(10%)。</p> <p>公服空間獎勵面積：1,039.93 平方公尺(13.87%)。</p> <p>保水獎勵面積：449.7 平方公尺(6%)。</p> <p>容積移轉面積：2,998.05 平方公尺(40%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二層至四層：停車空間。</p> <p>地下一層：法定防空避難室兼停車空間。</p> <p>地上一層：管委會空間、公共服務空間。</p> <p>地上二層至二十一層：集合住宅。</p> <p>屋突一層：樓梯間。</p> <p>屋突二層：樓梯間、消防水箱。</p> <p>屋突三層：機械房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 121 輛，實設汽車 143 輛。(自設 22 輛)</p> <p>應設機車 121 輛，實設機車 121 輛。</p> <p>應設自行車 31 輛，實設自行車 32 輛。(自設 1 輛)</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案依據「變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地</p> |    |            |

區)細部計畫(配合市地重劃開發)」第15條規定，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案前經本府 105 年 1 月 20 日新北府城設字第 1050117052 號函同意核備在案。

(二)本案前經本府 105 年 9 月 8 日新北府城設字第 1051692391 號函第 1 次變更設計同意核備在案。

(三)設計單位於 113 年 4 月 19 日提送報告書至府，提請 113 年 5 月 13 日專案小組審議，決議為本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 台灣電力股份有限公司(書面意見)：旨揭建案周邊無電桿，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(書面意見)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市三重區三重段 307 地號，基地面積 3,122.97 平方公尺，興建 1 幢 2 棟地上 21 層地下 4 層共 121 戶之集合住宅，建築物高度 74.1 公尺，場址非位屬法定山坡地及臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、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，仍應實施環境影響評估。

3. 本府交通局(書面意見)：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(書面意見)：本案前經新北市政府 106 年 10 月 6 日新北府城開字第 1061942641 號函核准容積移轉，申請移入容積為 2,998.05 平方公尺(其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40%之上限，2,998.05 平方公尺，位於整體開發地區內)。

5. 公共服務空間部分：

(1)公共服務空間應獨立區隔，並檢討公益性及必要性，詳列空間用途且具穿越性質之走道不得計入公共服務空

間，本案規劃廊道部分，請確認外牆及室內隔間位置，並檢附該空間之傢俱、服務設施配置等圖說，請修正。

(2)具穿越性質之走道、機房、辦公室、管理員室及儲藏等空間，不得計入公共服務空間，本次變更新增儲藏室不符規定，請修正。

6. 開放空間獎勵作為容積移轉友善方案部分，請依下列意見修正，倘現況已依原核准設置，請補充具日期之現況照片說明：

(1)為考量沿街人行動線與周邊串聯，建議依 109 年 2 月 27 日「變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)書」土地使用分區管制要點規定，退縮建築 5 公尺部分，應沿建築線留設 2.5 公尺寬植栽帶後設置 2.5 公尺人行步道，如因本案施工進度修正困難，請依鄰地現況提出妥善銜接方案。

(2)6 公計畫道路側開放空間景觀配置：

A. 為考量沿街人行動線與周邊串聯及開放空間使用性，建議依 108 年都市計畫書規定土地使用分區管制要點規定，退縮建築 5 公尺部分，應沿建築線留設 2.5 公尺寬植栽帶後設置 2.5 公尺人行步道，如因本案施工進度修正困難，請依鄰地現況提出妥善銜接方案。法定退縮後再留設 1.5 公尺寬植栽穴，其餘約 1.9 公尺寬開放空間範圍請以硬鋪面人行步道規劃。

B. 公共開放空間範圍請增設街道家具增加使用性，並配合規劃喬木遮蔭及景觀高燈照明。

(3)成功路側開放空間景觀配置：

A. 退縮寬度達 6 公尺以上，請規劃雙排大型本土常綠喬木，請於基地內沿街人行步道內側增加沿街喬木規劃，請修正。

B. 公有人行道認養範圍沿街植栽穴請依原核准以複層綠化規劃，請修正。

(4)整體開放空間請標示現有路燈位置，並配合增設景觀高燈以維夜間人行安全，並請加強車道出入口處安全高燈設置。

7. 申請單位自行承諾沿地界線退縮 1.5 公尺供公眾通行部分：
  - (1)原核准規劃以植草磚設置，考量供公眾通行安全性及使用性，請將自行承諾沿地界線退縮 1.5 公尺範圍以硬鋪面設置，請修正。
  - (2)供公眾通行範圍請增設夜間安全高燈，設置位置不得影響 1.5 公尺淨寬留設，請修正。
8. 景觀部分：
  - (1)本案綠化面積檢討部分，無法綠化面積請比照本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函列舉項目檢討，法定退縮範圍檢討請修正，請依意見修正取消植草磚並調整景觀植栽配置後，重新檢討綠化面積符合規定。
  - (2)屋頂及露臺綠化面積請以不低於原核准規劃，灌木植栽穴請確實依「新北市都市設計審議原則」覆土深度以 60 公分以上設置，新增喬木植栽穴請確認覆土深度應大於 150 公分，請修正。
  - (3)地上 3 層露臺請考量後續維護管理，本次調整私院範圍，請保留公共通路供後續維護管理使用。
9. 建築規劃部分：
  - (1)管委會空間及梯廳面積變更，請說明變更原因合理設置，並依建管規定檢討面積。
  - (2)陽台增加格柵及裝飾牆請依建管規定檢討設置，並應符合緊急逃生需求。
10. 報告書部分：
  - (1)報告書案名部分請依報告書範本正確檢附。
  - (2)變更差異表辦理經過請補充第 1 次變更設計部分。
  - (3)建築師簽證表申請單位負責人部分請確認。
  - (4)提案單獎勵內容請清楚說明修正。
  - (5)報告書圖面列舉之變更內容請於圖面標示位置以利檢核。
  - (6)設計圖說內容無涉都市設計審議之檢討表格無須檢附。
  - (7)景觀配置請確實套繪鄰地三重段 309 地號景觀配置，並確實標示開放空間範圍。

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                | <p>(8)地下室開挖範圍請確認各圖面相符。</p> <p>(9)高層建築物法規檢討圖標示錯誤請修正，其餘報告書正確性請一併檢核。</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。</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. 請依土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。</p> <p>14. 相關單位意見請酌參。</p> <p>15. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>16. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 113 年 5 月 27 日前辦理核備事宜。</p> <p>(四)設計單位於 113 年 5 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 113 年 6 月 19 日新北府城設字第 1130749660 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請113年7月12日本市113年度第8次大會報告。</p> |
| 作業<br>單位<br>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<br>議         | <p>洽悉。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

| 案由 | 瓏山林地產及瓏山林企業三重區五谷王段167地號等6筆地號集合住宅新建工程(第4次變更設計)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 案號 | 報告案<br>第四案 |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|------------|
| 說明 | <p>一、申請位置：三重區五谷王段167、168、169、170、171、183地號等6筆土地。</p> <p>二、設計單位：瓏山林聯合建築師事務所 建築師：陳德麟。<br/>台北國際聯合建築師事務所 建築師：張國章。</p> <p>三、申請單位：瓏山林企業股份有限公司 負責人：林賜勇。<br/>瓏山林地產股份有限公司 負責人：陳志棟。</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率50%，容積率240%)。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上21層地下4層，鋼筋混凝土造，共270戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：4,628.81平方公尺<br/>設計建築面積：1,423.5平方公尺。<br/>設計建蔽率：30.75%≤50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：31,335.98平方公尺。<br/>設計容積面積：15,885.34平方公尺。<br/>設計容積率：343.18%(含獎勵容積)≤343.2%<br/>[240%*(1+4.97%+5.02%+10%+23%)]<br/>(允建上限)。</p> <p>(四) 開放空間獎勵：553.02平方公尺(4.97%)。<br/>公共服務空間獎勵：557.89平方公尺(5.02%)。<br/>大規模基地獎勵：1,110.91平方公尺(10%)。<br/>容積移轉面積：2,555.1平方公尺(23%)。</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下四層至二層：停車空間。<br/>地下一層：防空避難室兼停車空間。<br/>地上一層：公共服務空間、管委會使用空間、門廳。</p> <p>地上二層至二十一層：集合住宅。<br/>屋突一至三層：樓梯間、消防水箱、水箱、機房。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車212輛，實設219輛。(無自設)<br/>應設機車270輛，實設280輛。(自設10輛)<br/>應設自行車131輛，實設131輛。</p> |    |            |

(七) 餘詳報告書。

六、法令依據：

本案係依據「擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段)書」附表三-擬定三重(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫土地使用分區管制要點第 15 點規定，本計畫區需經都市設計審議地區。爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

- (一) 本案前經本府於 108 年 5 月 21 日新北府城設字第 1080874829 號函同意核備在案。
- (二) 本案前經本府 108 年 9 月 27 日新北府城設字第 1081677422 號函，第 1 次變更設計核備在案。
- (三) 本案前經本府 111 年 5 月 27 日新北府城設字第 1110625689 號函，第 2 次變更設計核備在案。
- (四) 本案前經本府 112 年 5 月 16 日新北府城設字第 1120189265 號函，第 3 次變更設計核備在案。
- (五) 本案因公共服務空間調整及、戶數、圍牆及立面部分材質變更，設計單位於 113 年 4 月 26 日函送都審報告書到府，提請 113 年 5 月 13 日專案小組審查，決議為本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 台灣電力股份有限公司(書面意見)：旨揭建案周邊無電桿，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(書面意見)：本局無新增意見。
3. 本府交通局(書面意見)：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)：本案前經新北市政府 108 年 4 月 16 日新北府城開字第 1080615514 號函、109 年 9 月 18 日新北府城開字第 1091769710 號函、110 年 11 月 25 日新北府城開字第 1102265840 號函核准容積移轉，申請移入容積總共為 2,555.1 平方公尺(其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40%之上限，108 年度 83.81

平方公尺+109 年度 1,020.66 平方公尺+110 年度 1,450.63 平方公尺，位於整體開發地區內)。

5. 本案戶數調整，實設機車停車位數量請依原核准數量設置。
6. 公共服務空間調整面積及家具配置，請確認報告書各圖面一致檢附，管理員室及儲藏等空間，不得計入公共服務空間，請清楚標示符合規定。
7. 立面屋脊裝飾物及地上 2 層樓版設置之間接照明之線燈，請補充燈具設置方式示意圖，請以間接照明方式規劃避免眩光影響周邊。
8. 管委會空間、管理員室及交誼廳面積變更，請說明變更原因合理設置，並依建管規定檢討面積。
9. 報告書部分：
  - (1)封面案名有誤請修正。
  - (2)變更差異表各面積及車位數值有誤，應詳細確認正確檢附，請修正。
  - (3)面積表法定車位數量有誤，請修正。
  - (4)圍牆檢討章節地面層平面底圖有誤，請修正。
  - (5)報告書上傳頁面請正本簽印。
10. 本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。
11. 本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議牴觸。
12. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則 48 條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。
13. 依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。
14. 相關單位意見請酌參。
15. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。
16. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可

|                |                                                                                                                                                                                           |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                | <p>審議作業要點」於 113 年 5 月 27 日前辦理核備事宜。</p> <p>(六)設計單位於 113 年 5 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 113 年 6 月 19 日新北府城設字第 1130782917 號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請 113 年 7 月 12 日本市 113 年度第 8 次大會報告。</p> |
| 作業<br>單位<br>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<br>議         | <p>洽悉。</p>                                                                                                                                                                                |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |    |            |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|------------|
| 案由 | 和耀建設土城區永福段 33 地號 1 筆土地店舖集合住宅新建工程                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 案號 | 報告案<br>第五案 |
| 說明 | <p>一、申請位置：土城區永福段33地號1筆土地。</p> <p>二、設計單位：閤康聯合建築師事務所                      建築師：張康一。</p> <p>三、申請單位：和耀建設股份有限公司                      負責人：邊宜威。</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15層，地下5層，鋼筋混凝土構造，共175戶。</p> <p>(二)建築基地面積                      ：2,442.45平方公尺。<br/>               設計建築面積                      ：864.82平方公尺。<br/>               設計建蔽率                         ：35.41%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積                      ：19,209.62平方公尺。<br/>               設計容積面積                      ：9,280.93平方公尺。<br/>               設計容積率                         ：379.98%(含獎勵容積)≤380%<br/>                                                         [200%*(1+40%+50%)](允建上限)。</p> <p>(四)容積移轉面積                      ：1,953.96平方公尺。(40%)<br/>               TOD增額容積獎勵                ：2,442.45平方公尺。(50%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>      地下二至五層                      ：防空避難室兼停車空間。<br/>               地下一層                            ：停車空間兼防空避難室、台電配電場所。<br/>               地上一層                            ：店鋪(G-3)、管委會使用空間、門廳。<br/>               地上二層至十五層                ：集合住宅(H-2)。<br/>               屋突一層                            ：樓梯間、消防水箱。<br/>               屋突二層                            ：樓梯間、電梯機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車141輛，實設141輛。<br/>                                                         應設機車192輛，實設192輛。<br/>                                                         應設自行車44輛，實設44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1項第3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。</p> <p>七、辦理經過：</p> |    |            |

(一) 本案設計單位於113年3月20日函送都審報告書到府，提請113年4月12日專案小組審查，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府環境保護局(書面意見)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市土城區永福段33地號1筆土地，基地面積2,442.45平方公尺，興建1幢2棟地上15層地下5層共175戶(惟P1-8建造掛件文件載149戶)之店鋪、集合住宅，建築物高度49.3公尺(惟P1-8建造掛件文件載49.95公尺)，場址非位屬重要濕地，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，無須實施環境影響評估。

2. 本府交通局(書面意見)：

(1) 本基地規劃175戶(含店鋪、住宅)，設置機車位192席，惟汽車位僅設置141席，請詳實評估所設汽車位是否滿足衍生停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

(2) 請說明店鋪臨停空間規劃，包括臨停車輛(汽機車)動線、停靠區，另請確實將基地臨停內部化處理，減少對周邊道路衝擊。

(3) 請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道寬度/坡度、緩衝空間、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。

(4) 車道出入口與人行動線衝突應加強安全警示措施。

(5) 頁2-1-17、頁2-2-2、頁2-2-3「依<交通影響評估>結論」文字請修正為「依<交通影響評估審查表>檢視」。

3. 本府工務局(書面意見)：

(1) 細則41條檢討詳實。

(2) 一層平面圖及停車空間依套繪相關規定上色。

(3) 停車空間請依技規第60條檢討。

(4) 車道寬度請標示，並確認是否符合機車設置要點。

(5) 道路截角退縮部分尺寸是否足夠。

(6) 是否涉特別安全梯設置。

(7)標準層陽台檢討方式請再確認。

(8)請檢討建築物高度(立剖面未標示)。

(9)兩棟1F樓層高度不同，2F連接兩棟之露臺空間之高低差請釐清。

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面意見)：經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，本案前經新北市政府113年1月26日新北府城開字第1130178895號函准予容積移轉，得移入接受基地本市土城區永福段33地號土地(面積2,442.45平方公尺)之容積為1,953.96平方公尺【已達評定可移入容積量接受基地基準容積之40%(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22%)\*1.3+接受基地外部環境改善項目1%】，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積40%之上限(1,953.96平方公尺)。另查本案前經新北市政府113年1月26日新北府城開字第1130178816號函准予核給增額容積，距離捷運頂埔站300公尺以內，建築基地可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。

5. 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車位為原則，本案規劃戶數175戶，實設141輛汽車位，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。

6. 法規檢討車位數量部分，請再釐清檢討方式。

7. 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。

8. 全區街廓圖部分，請合併規劃鄰地景觀配置以便未來鄰地開發時參照設計，另全街廓開放空間配置有一致性。

9. 本案於各層A3、A7及B3、B7戶規劃深凹挑空陽臺且對外面寬僅約1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，爰請沿建築物外牆規劃陽台且面寬至少2公尺，請修正。
10. 本案規劃地面層陽台部分，考量通風採光問題，請取消設置或以面向道路方式規劃，請修正。
11. 屋脊裝飾物部分，請考量安全性、耐震性及可視性。
12. 外牆隔柵部分，應考量逃生問題並檢討符合建管規定。
13. 請補充大安圳幹線現況景觀、行道樹、鋪面資料照片，並檢討與本案之串聯關係。
14. 基地北側街角廣場部分，請加強鋪面設計，建議增植一優型喬木，以形塑地點意象。
15. 本案西北側鄰建築物出入口之植栽槽部分，請加大綠化面積並增加休憩節點。
16. 基地鄰6公尺寬計畫道路部分，查其法定退縮3公尺、容移退縮1.5公尺及自行留設退縮至少2.5公尺，合計至少7公尺部分，請規劃雙排喬木，並加大植栽槽綠化面積、增設踏石步道與休憩節點，請修正。
17. 本案與鄰地之開放空間應順平處理。
18. 屋頂綠化部分，請考慮設置開心農場之可能性。
19. 屋頂層、2樓露臺花台之覆土深度部分，應以最低點計算，勿以土丘高度計算，並請檢討日照並選用適合植栽檢討。
20. 請檢討南北向立面綠化之可能性。
21. 建築計畫：
  - (1)排氣墩部分，請降低高度不計入建築面積且排風方向不得面對人行空間，請修正。
  - (2)基地排水及高程系統圖部分，請補充全街廓、四周道路及與鄰地之高程值，請修正。
22. 交通計畫：
  - (1)垃圾儲藏空間位於車道出入口處，其設立位置於使用上有交通安全疑慮，請修正。
  - (2)自行車位部分，應集中設置於鄰近垂直服務核，請修正。

23. 景觀計畫：

- (1) 本案如於後面基地線退縮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) 景觀植栽之覆土深度部分，應確保基地開挖範圍內外之喬木深度要大於1.5公尺、灌木大於0.6公尺及地被大於0.3公尺，請補充開挖範圍內之景觀剖面以利審閱，請修正。
- (3) 有關基地鄰8公尺寬計畫道路依法退縮5公尺及鄰6公尺計畫道路依法退縮3公尺部分，其兩法定退縮之交會處應以最小扣除計入不可綠化面積為原則，請修正。
- (4) 不可綠化扣除範圍部分，車道出入口旁之鄰停區域不可計入，請修正。
- (5) 基地鄰8公尺寬計畫道路部分，查有不明構造物設置於法定退縮及容移範圍內，請修正。
- (6) 地面2層A3、A7及B3、B7戶於陽台外規劃露臺並綠化部分，應說明設置合理性及維管方式，請修正。
- (7) 地面2層露臺綠化部分，植栽上方有框架投影之處應不可計入綠化面積，請修正。
- (8) 本案設置投光燈部分，考量植栽生長，請取消。

24. 開放空間管理維護基金之單位面積管理維護費用部分，應以112年6月1日修正之要點檢討，請修正。

25. 本案如設置裝飾性構造物(裝飾柱、裝飾牆、裝飾樑、裝飾版、透空格柵、雨遮、出入口雨遮、屋頂裝飾物等)，應依「新北市建築物裝飾性構造物設置要點」檢討辦理。

26. 本案設置地面層陽臺、陽臺、欄杆高度、挑空、格柵及外牆未標示名稱之構造物部分，應逕依建管規定辦理，如不符建管規定部分，請取消設置或檢討容積。

27. 報告書：

- (1) 提案單部分，查基地面積、建築面積與面積計算表內容不一致，請修正。
- (2) 全區街廓配置圖及地面層平面圖部分，請標示法定退縮及容移退縮等範圍，請修正。

- (3)基地周邊環境現況照片部分，請標示道路寬度及補充與相鄰基地地界處照片，請修正。
- (4)建築物外牆材質及色彩計畫部分，請補充規格說明，請修正。
- (5)建築物照明計畫部分，請補充規格說明，請修正。
- (6)車道起始點至計畫道路間，請補充橫向與縱向剖面，請修正。
- (7)車道出入口鄰計畫道路之車道截角半徑，應標示於報告書上，請修正。
- (8)地面層及地下層標示裝卸搬運路線部分，請移除。
- (9)地下層自行車動線標示由車道進出部分與法規檢討不符，請修正。
- (10)社區車位編號，請移除。
- (11)基地臨15公尺寬大暖路設置排風墩部分，查其周邊設施於報告書前後標示不一致，請修正。
- (12)地下層無障礙車位與垂直服務核間之動線部分，應詳實標示，請修正。
- (13)基地排水及高程系統圖部分，查圖上有與本節無關之數值，請移除。
- (14)空調配置圖部分，請補充剖向及標示冷媒管管線位置，請修正。
- (15)地面層設置有水池造景部分，應詳實標示於圖面上，請修正。
- (16)喬木計畫部分，應標示樹冠底離地淨高應達2.5公尺以上及樹穴覆土處淨寬不得小於1.5公尺，請修正。
- (17)景觀剖面部分，應標示容移退縮範圍、鄰地位置及於退縮位置下方標示高程，請修正。
- (18)地面層陽台部分，請補充剖面以利審閱，請修正。
- (19)地面層綠化面積檢討部分，請套繪建築面積並以單線圖表示綠化面積，請修正。
- (20)本案綠化面積(地面層、露臺層、屋頂層)及綠覆率數值部分，查報告書內容不一致，請修正。
- (21)屋頂層綠化面積檢討部分，請套繪屋頂平面圖以利審閱。

閱，請修正。

(22)鋪面部分，應以規劃之材質色系及紋理套繪於圖面上以利判讀，請修正。

(23)地面層平面圖部分，請套繪建築面積及詳實標示空間名稱，請修正。

(24)地面二層平面圖部分，A3、A7及B3、B7戶之露臺與陽台線條標示不明確，請修正。

(25)地面二層平面圖部分，A7與B7戶間之露臺外緣不明構造物應詳實標示名稱，請修正。

(26)地面三層至十五層平面圖部分，露樑外緣不明構造物應詳實標示名稱，請修正。

(27)屋突層平面圖部分，應詳實標示空間及構造物名稱，請修正。

(28)報告書圖面標註部分，應詳實標示，請修正。

(29)報告書圖面比例尺，應詳實檢視正確性，請修正。

28. 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。

29. 本案建造執照於112年12月26日掛件申請，依本府108年6月17日新北府工建字第1081024025號函說明三(略以):「...(一)基於市府一體概念，各平行分會機關宜於建照收件後120天(4個月)內完成所有程序(含容移3階公文)及核發審查通過之報告書(核定本)為原則。...」，惟本案都市設計審議於113年3月20日始申請都市設計審議，未符上開號函平行分會時效，故建造執照之辦理期限逕依建管規定辦理，且日後不得因申請都市設計審議作為本案建造執照展延理由。

30. 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。

31. 相關單位意見請酌參。

32. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

|        |                                                                                                                                                                                           |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        | <p>33. 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113年4月26日前辦理核備事宜。</p> <p>(二) 設計單位於113年5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113年6月21日新北府城設字第1130547549號函先行同意核備在案。</p> <p>八、以上提請113年7月12日本市113年度第8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>                                                                                                                                                                                |