

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9月26日

發文字號：新北府城設字第1131879989號

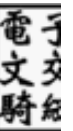
密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本府113年9月13日上午召開「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」之113年度第10次會議紀錄，請查照。

說明：

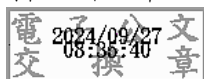
- 一、依據本府113年9月5日新北府城設字第1131751848號開會通知單續辦。
- 二、依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」（下稱作業要點）第5點第1項規定，請討論案申請單位依決議修正後，於113年9月27日前檢附修正報告書送本府辦理續審或核備。相關作業規定請依作業要點辦理。未依規定期限送請都設會審議或本府核備者，將駁回申請，並應重新提出申請。
- 三、本次會議紀錄請至本府城鄉發展局網站(<https://www.planning.ntpc.gov.tw>)>熱門服務>各項文件下載>類別「都設大會歷次會議紀錄」下載。
- 四、倘對本次會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯



誤，請於文到5日內提出書面意見，逾期視同無意見。

正本：黃主任委員國峰、邱副主任委員信智、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、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、交通部鐵道局(專案報告第2案)、新北市政府捷運工程局(專案報告第2案)、桃園市政府捷運工程局(專案報告第2案)、新北市政府教育局(討論案第2案)、新北市政府衛生局(討論案第2案)、新北市政府民政局(討論案第2案)、新北市大眾捷運股份有限公司(專案報告第2案)、桃園市大眾捷運股份有限公司(專案報告第2案)、新北市住宅及都市更新中心(討論案第2案)、中茂資產開發股份有限公司(專案報告第2案)、高世銘建築師事務所(專案報告第2案)、亞昕國際開發股份有限公司(討論案第1案)、家泰建設開發股份有限公司(討論案第1案)、寶盛開發投資股份有限公司(討論案第1案)、以兆聯合建築師事務所(討論案第1案)、九典聯合建築師事務所(討論案第2案)、林惠儀建築師事務所(報告案第1案)、李承洋建築師事務所(報告案第2案)、紘鉅建築師事務所(報告案第3案)、九騰建築師事務所(報告案第4案)、陳朝雄建築師事務所(報告案第5案)、大硯建築師事務所(報告案第6案)、元宏聯合建築師事務所(報告案第7案)、承億建築師事務所(報告案第8案)、賴良政建築師事務所(報告案第9案)、周夢龍建築師事務所(報告案第10案)、簡志聰建築師事務所(報告案第10案)、柯智明建築師事務所(報告案第10案)

副本：台灣電力股份有限公司、社團法人新北市建築師公會、新北市不動產開發商業同業公會、新北市政府城鄉發展局企劃建築科(討論案第2案)、新北市政府交通局停車管理科(討論案第2案)、新北市政府社會局兒童托育科(討論案第2案)、新北市政府社會局身心障礙福利科(討論案第2案)、新北市蘆洲區公所民政課(討論案第2案)、新北市蘆洲區公所經建課(討論案第2案)、新北市政府城鄉發展局都市計畫科、新北市政府城鄉發展局計畫審議科、新北市政府城鄉發展局開發管理科、新北市政府城鄉發展局政風室、新北市都市設計及土地使用開發許可審議會



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 10 次大會會議紀錄

一、時間：113 年 9 月 13 日(星期五)上午 9 時 30 分。

二、地點：本府 28 樓西側都委會會議室。

三、主持人：黃主任委員國峰。

四、紀錄彙整：蔡翔宇。

五、出席委員及列席單位：如簽到簿。

六、主席致詞。

七、宣讀上次會議紀錄。

決議：確認通過。

八、作業單位工作報告。

九、審議事項：

(一)報告案：

1. 台灣大和房屋營造八里區臺北港段 22、22-2 地號等 2 筆土地汽車保養場新建工程。
2. 加悅建設林口區建林段 1276 地號 1 筆土地集合住宅新建工程(第 3 次變更設計)。
3. 高伸木新店區太平段 700 地號 1 筆土地住宅新建工程(第 3 次變更設計)。
4. 家聖建設開發樹林區樹德段 743 地號等 14 土地店鋪、集合住宅新建工程(第 2 次變更設計)。
5. 甲山林建設板橋區港仔嘴段 1-18 地號等 39 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
6. 福樺建設林口區力行段 836、843 地號等 2 筆土地住宅及商業大樓新建工程。
7. 中國開發資產管理板橋區中山段 1716 地號等 77 筆土地店鋪及集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
8. 南吉廣告工程八里區埤頭段 250-1 地號 1 筆土地作業廠房新建工程(第 1 次變更設計)。
9. 合眾建築經理淡水區馬偕段 408-3 地號等 8 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
10. 新碩建設永和區得和段 961 地號等 36 筆土地集合住宅大樓新建工程(第 2 次變更設計)。

(二)專案報告：

1. 都市設計審議涉及商業區作為一般事務所使用單位面積執行原則。
2. 新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)特定產業專用區、交通用地與捷運場站立體空中串聯系統與地標建築執行原則。

(三)討論案：

1. 亞昕國際開發等3人中和區圓通段57、60、61地號等3筆土地集合住宅新建工程。
2. 新北市政府城鄉發展局蘆洲區光華段19、19-1地號2筆土地停車場及青年社會住宅新建工程。

十、散會：下午1時整。

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 113 年度第 10 次會議簽到冊

日期	中華民國 113 年 9 月 13 日 (星期五) 上午 9 時 30 分			
地點	新北市政府 28 樓西側都委會會議室			
主任委員	黃國城			
副主任委員	王信忠			
出席委員	賀委員士庶	賀士庶	廖委員國誠	廖國誠
	蘇委員瑛敏	蘇瑛敏	張委員銀河	張銀河
	彭委員建文	彭建文	吳委員杰穎	吳杰穎
	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	
	曾委員光宗		黃委員宏順	黃宏順
	周委員繼祖	周繼祖	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	鍾九如	游委員雅婷	游雅婷
	李委員芝瑜		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 10 次會議

列席單位 簽到冊

壹、時間：中華民國 113 年 9 月 13 日(星期五) 上午 9 時 30 分

貳、地點：新北市政府 28 樓西側都委會會議室

參、出席單位/人員：

單 位	職稱/科室	簽 名 處
交通部鐵道局 (專案報告第 2 案)	華工/北政局	莊有清
新北市政府工務局		
新北市政府交通局	綜合規劃科	
	停車管理科	張宸
新北市政府環境保護局		
新北市政府捷運工程局 (專案報告第 2 案)		
桃園市政府捷運工程局 (專案報告第 2 案)		
新北市政府教育局 (討論案第 2 案)	幼教科	林宜蓁
新北市政府衛生局 (討論案第 2 案)	代理股長 高長科	邱柏誠
新北市政府民政局 (討論案第 2 案)	科員	曾煒傑
新北市政府社會局 (討論案第 2 案)	股長	葉明弘
	約聘社會指導	李麗娟
	社工師	李政偉

單 位	職 稱	簽 名 處
中茂資產開發股份有限公司 (專案報告第 2 案)		簡東達
高世銘建築師事務所 (專案報告第 2 案)		高世銘
亞昕國際開發股份有限公司 (討論案第 2 案)		
家泰建設開發股份有限公司 (討論案第 2 案)		李永富
寶盛開發投資股份有限公司 (討論案第 2 案)		
以兆聯合建築師事務所 (討論案第 2 案)		趙國智
九典聯合建築師事務所 (討論案第 1 案)	建築師	陳欣之
林惠儀建築師事務所 (報告案第 1 案)		
李承洋建築師事務所 (報告案第 2 案)		
紘鉅建築師事務所 (報告案第 3 案)		
九騰建築師事務所 (報告案第 4 案)		

單 位	職稱/科室	簽 名 處
新北市蘆洲區公所 (討論案第2案)	民政課	許睿凱
	經建課	蕭后
新北大眾捷運股份有限公司 (專案報告第3案)		
桃園大眾捷運股份有限公司 (專案報告第3案)		張明義
		梁仲偉
新北市住宅及都市更新中心 (討論案第2案)		廖慧菁
台灣電力股份有限公司		
新北市政府城鄉發展局		
		李淑玲
	企劃建築科	林明助 林朝忠
		吳敏濟 蔡正隆
		陳弘志 林以豪 賴彥禎
		林天機 黃品翔 蔡子敬
		林語霏 周欣怡 裴子欣
		李如晴 李冠宏 蔡翔宇

單 位	職稱	簽 名 處
陳朝雄建築師事務所 (報告案第 5 案)		
大硯建築師事務所 (報告案第 6 案)		
元宏聯合建築師事務所 (報告案第 7 案)		
承億建築師事務所 (報告案第 8 案)		
賴良政建築師事務所 (報告案第 9 案)		
周夢龍建築師事務所 (報告案第 10 案)		
簡志聰建築師事務所 (報告案第 10 案)		
柯智明建築師事務所 (報告案第 10 案)		

案由	都市設計審議涉及商業區作為一般事務所使用單位面積執行原則	案號	專案報告 第一案
說明	一、辦理緣由： (一)依都市計畫土地使用分區管制要點皆訂有商業區一定比例應作商業使用之規定，以確保商業使用及產業發展空間，續於都市設計審議階段鼓勵商業區作商場及店舖等空間使用外，為避免建築物違反都市計畫使用衍生社會及環境問題，故如作一般事務所應合理規劃辦公室空間，都設會參酌產專區及工業區作一般事務所為避免違規使用之精神訂有最小室內單位面積(300平方公尺)之規定，故審議執行要求其單元面積不得小於150平方公尺。 (二)近年來諸多都審變更設計案件將原核准一般事務所變更為類套房小坪數單元，部分開發單位陳述因後疫情時代，產業轉型為共享及5人以下規模的微型辦公室，因涉及使用合理性及使用管理，故都設會決議請作業單位邀府內相關單位召開研商會議討論一致性執行原則。 二、辦理經過：本案113年8月21日邀集委員及相關單位召開研商會議，決議如下： (一)經各位委員及相關單位發言，大家對於小型、微型辦公室違規使用部分仍建議應有因應措施，對於開發單位規劃小型、微型辦公室，應有相對配套措施，搭配完善規劃足量辦公室公共服務空間，惟公共服務空間比例計算方式，可參考委員意見修正。 (二)請市府經發局協助提供本市企業及青創產業空間需求相關案例資料，以供研議。 (三)考量目前審議案件現行執行方式，倘一般事務所單元面積小於150平方公尺應搭配規劃辦公室公共服務空間，請作業單位彙整相關單位及委員意見後續提大會討論。 三、作業單位依研商會議委員意見修正後建議提案內容： 有關商業區作為一般事務所使用單位面積部分，除依都市設計審議原則檢討外，倘一般事務所單元面積小於150平方公尺者，應留設單層總樓地板面積25%之廁所、茶水間、會議室、盥洗室、影印室等公共商業服務空間（除管理委員會使用空間外，不含建築技術規則設計施工編第162條得不計入容積總樓地板面積之空間）且該空間不得為專有部分或約定專用部分。 四、以上提請113年9月13日本市113年度第10次大會討論。		
作業單位	有關本案涉及商業區作為一般事務所使用單位面積執行原則，提請大會同意作為共同決議先行實施，後續納入新北市都市設計審議原則修訂。		



建議	
決議	請作業單位依下列委員意見修正，先邀集委員及相關單位召開會議研商後，續提大會討論。 一、委員原則支持一般事務所單元面積小於150平方公尺者，應完善規劃足量留設廁所、茶水間、會議室、盥洗室、影印室等公共商業服務空間以符實際作為辦公使用，惟就本市產業發展、結構需求及使用類型，請作業單位邀集府內相關單位討論。 二、建議一併考量後續都市計畫及建築使用管理之管理方式及稽查，以減少違規使用。 三、有關都市計畫工業區變更為商業區個案變更案，於都市計畫變更審議多以大型商業開發計畫提報，可併同考量一般事務所使用單位面積數量限制。 四、有關除管理委員會使用空間外，不含建築技術規則設計施工編第162條得不計入公共商業服務空間部分，請敘明走廊檢討方式，以利後續都市設計審議檢核執行。



案由	新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)捷運場站立體空中串聯系統與地標建築都市設計審議執行原則	案號	專案報告 第二案
說明	一、辦理緣由： (一)考量本計畫區屬七大策略區之「溪北都心國際創新區」，並配合雙捷運優勢區位，形塑知識密集產業之核心門戶，本府於「變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)(第一種商業區土地使用管制檢討)書」案土地使用分區管制要點(以下簡稱土管)第5點明定為形塑捷運場站周邊都市意象，創造地標型及自明性建築，土管第13點附圖一捷運場站及毗鄰建築基地整體規劃示意圖規定：G1街廓建築基地與本案交通用地應設置串聯空橋，本計畫區交通用地及C2、C3街廓指定設置空橋串聯至捷運站，先予敘明。 (二)本府受理「中茂資產開發、中悅建設開發、悅萊建設等3人新莊區新知段43地號1筆土地商辦大樓新建工程」都市設計審議申請案，依土管規定應與毗鄰建築基地整體規劃串聯平台及空橋，並為不得低於160公尺之自明性地標建築。有關本案依都市計畫規定設置空橋串聯及自明性特色地標建築部分，故本案提請大會討論全區執行原則，應考量整體都市景觀及商業活動之延續性，結合商業活動設置大型空中活動平台加強空中立體串聯，共同營造商業及交通轉運中心，以符合都市計畫創造地標建築形塑捷運場站周邊都市意象之目標。 二、法令依據： 依「變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)(第一種商業區土地使用管制檢討)書」案土地使用分區管制要點第16點第1項第2款：「依本要點第十二點規定C1、C2、C3及G1及指定範圍公共設施用地之街廓(詳附圖五)」。 三、辦理經過： (一)113年6月18日邀集相關單位召開捷運場站周邊空橋串聯系統研商會議，決議如下： 1、有關都市計畫指定捷運周邊空橋串聯系統部分： (1)環狀線Y19站3樓已預留與C3街廓串聯天橋及銜接口。 (2)有關新北大眾捷運股份有限公司表示C2街廓於環狀線Y19站5樓預留銜接口部分，請本府捷運工程局提供Y19站5樓平面。惟考量人行動線順暢性，Y19站3樓預留與C3街廓銜接高程順接，且依Y19站3樓平面圖，未來C2街廓聯開大樓可規劃於3樓留設人行通道以串聯C3街廓聯開大樓及天橋，故未來C2捷運聯開大樓3樓應預留與捷運站串聯人		

行空間，並納入聯開招商需求於日後都審確實留設。

(3)有關本府工務局刻正規劃新建跨越新北大道二段人行天橋銜接Y19站戶外電梯部分，考量日後天橋串聯系統高程位於3樓，為避免工務局規劃天橋因高程不同再藉由樓電梯轉接，請作業單位函知工務局評估於3樓銜接之可行性。

(4)有關交通用地與捷運站串聯天橋部分，經與會單位綜合討論可評估由環狀線軌道下方與Y19站戶外電梯(3樓)銜接並可24小時通地面層，該戶外電梯往南銜接工務局規劃跨越新北大道二段人行天橋、往北銜接交通用地之方案，其難度較銜接桃捷A3站低，提供交通局作為未來規劃天橋串聯方案參考，並應將都市計畫要求設置規定納入該案招商需求。

2、綜上，參考基地現況及歸納各相關單位意見，考量全區天橋串聯系統及「本府交通轉運站開發案」空橋、平台規劃主要系規劃於3樓，故有關「G1特專區中悅建設開發案」都審案依規定設置天橋及平台，後續將以全區天橋串聯系統高程設計，供都設會審議參考依據。

(二)113年7月2日召開「中茂資產開發、中悅建設開發、悅萊建設等3人新莊區新知段43地號1筆土地商辦大樓新建工程」都市設計審議第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，續提專案小組審議。(後略)

(三)113年7月19日邀集相關單位召開捷運場站周邊空橋串聯系統現地會勘決議如下：

- 1、有關本府A3交通轉運站銜接捷運站部分，請交通局依現場會勘可行點位，評估工程難易度及經費確認銜接位置。
- 2、請桃園大眾捷運股份有限公司協助提供交通用地南側機捷軌道平斷面及高程相關圖說，以利本府交通局評估空橋由其下方穿越設置可行性。
- 3、有關本府養工處新增人行天橋銜接至橋新北捷環狀線戶外電梯受限道路淨高，銜接捷運電梯2樓位置部分，為利本計畫區全區天橋串聯，會預留墩柱銜接至3樓戶外電梯空間，後續配合C3街廓開發增設2至3樓之串聯樓梯，配合未來周邊商業使用增加連通方式。

(四)本案提請113年8月9日本市113年度第9次大會討論，決議如下：請併同下列委員意見修正，續邀集委員及相關單位召開研商會議討論後，續提大會審議。

1、有關開放空間部分，垂直動線位置應考量中央綠帶及開放空間串聯性整體規劃。

2、空橋系統部分：

(1)空橋系統應考量與未來建物銜接串聯及直接通達商業或餐飲設施，建議明訂連接高程及設置位置，並符合無障礙相關規定，讓人舒適使用。

(2)考量氣候及商業人潮使用舒適性，應併同商業使用及通行規劃空調區。

3、空中串聯商業平台部分：

(1)建議考量周邊特色焦點及景觀設置立體商業活動平台位置。

(2)考量既有捷運場站高程，建議複層設置多層次平台。

4、有關土管明訂特色建築部分：

(1)低樓層應配合全區商業使用強化立體商業活動，規劃立體商業活動平台及垂直動線，另建築物應考量細部設計。

(2)有關建築物立體綠化部分，應考量植栽生長方位及捷運站區位，併同考量建物高度及植栽生長特性。

(五)113年8月21日邀集委員相關單位召開研商會議決議如下：

1、有關「交通用地」與「G1特專區」活動平台部分，「G1特專區」以15公尺、「交通用地」以12公尺高規劃，藉由設計手法創造複層平台，增加空間變化之趣味及特色。

2、有關條文文字依下列意見修正：

(1)第2點第1款(略以)：「…，併同商業規劃及通行使用納入空調規劃。」修正為「…，併同考量商業規劃及密閉空橋通行使用部分，納入空調規劃。」。

(2)第2點第1款(略以)：「…，並納入招標文件，…」刪除納入招標文件。

(3)有關第3點交通用地與特專區(G1)用地共同留設平台部分，請開發商就二案整體規畫設計多層次複層平台，交通用地建案再以設計手法與G1用地建案銜接。

3、都市計畫明訂特專區(G1)開發案為自明性地標建築，惟開發

單位辦理都市設計審議未能提出自明性地標建築設計，故請作業單位協助研擬本執行原則以符土管規定，惟自明性地標建築仍應由建築師發揮設計創意，請建築師以大膽創新構想提供全區平台方案整體規劃設計，並依委員意見修正後，提大會討論。

四、作業單位建議執行原則提案內容：

點次	規定內容	說明
原則名稱	新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)捷運場站立體空中串聯系統與地標建築都市設計審議執行原則	依土管規定明訂本執行原則適用範圍及審議目標。
第1點(適用範圍)	依「變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)(第一種商業區土地使用管制檢討)書」案土地使用分區管制要點(以下簡稱土管)第16點第1項第3款：「依本要點第12點規定C1、C2、C3及G1及指定範圍公共設施用地之街廓(詳附圖五)。」指定都市設計審議地區，適用本執行原則。	敘明本執行原則適用範圍係依土管附圖五指定都市設計審議地區。
第2點(空橋設置規劃原則)	新建案設置空橋，除依土管與相關規定檢討外，應以下列規定辦理： (一)空橋應通達該建案商業或餐飲空間，併同考量商業規劃及密閉空橋通行使用部分，納入空調規劃。 (二)考量立體人行通道、空橋與新北環狀線Y20站串聯，捷20聯開案應於3樓設置供公眾使用連通穿廊，連通C2、C3街廓立體人行通道及空橋，以完善空橋系統。	依土管指定設置天橋或自行設置天橋者，空橋設計原則。
第3點(交通用地與特專區(G1)規劃原則)	為塑捷運場站周邊都市意象，創造地標型及自明性建築，交通用地與特專區(G1)應依下列規定辦理： (一)開放空間系統： 1. 全街廓人行開放空間系統，應於街角、節點及特專區與交通用地共同留設廣場式開放空間。 2. 地面層開放空間應配合立體活動台，整體規劃設置垂直動線系統，以串聯商業活動。	1. 土管第5點明訂特專區形塑捷運場站周邊都市意象，創造地標型自明性建築。 2. 土管第13點明訂捷運車站與交通用地之間設置串聯空橋。 3. 考量整體都市景觀及商業活動之延續性，應共

		3. 交通用地與特專區(G1)應結合南側捷運用地，共同規劃良好地面人行及開放空間，以強化地面層商業活動串聯C3街廓。 (二)為強化與捷運站之聯係、提供公眾休憩及串聯本計畫區商業使為，應設置立體活動平台(以下簡稱平台)並依下列規定辦理： 1. 建築物配合捷運軌道高程分別設置平台於12公尺、15公尺，(以A3捷運站1層高程GL. 4. 30為基準點，高架軌道高程 F FL. 14. 20)，以供公眾使用及觀賞捷運、觀音山美景。 2. 特專區(G1)開發，應就全區街廓標註本區高程、鄰地、道路及捷運場站高程關係，以供委員會審議參考。 3. 交通用地及特專區之基地境界線，應共同留設寬度不低於基地境界線70%之平台，其各基地設置10公尺平台。 4. 考量商業空間活動層次，得設置多層次複層平台。 5. 考量活動平台下方通風、採光及公共安全，應納入透空採光之設計。 6. 平台應規劃植栽、街道家具，供公眾等候或休憩及遮蔭。 (二)立體綠化：南向立面立體綠化面積合計不低於總面積30%，展現時代淨零碳趨勢建築楷模。	同設置立體活動平台，以營造商業交通轉運中心都市意象。
五、以上提請113年9月13日本市113年度第10次大會討論。			
本次 審查 相關 單位 意見	一、桃園市政府捷運工程局意見(書面)：據桃園市大眾捷運系統設施移設及連通管理自治條例第三條：「本自治條例之主管機關為桃園市政府(以下簡稱本府)，執行機關如下：一、營運前：捷運工程建設機關。二、營運後：捷運營運機構(桃園大眾捷運股份有限公司)。」，查本次會議審議議題應屬桃園大眾捷運股份有限公司轄管。 二、本府交通局意見(會後補充書面意見)： (一)本案由中茂所提，並未與本局討論取得共識，基地境界線70%露臺空間限制了BOT發展彈性，觀景台都位於本基地範圍內，限縮BOT		

	可行性，委託顧問公司試算。 (二)建議再送小組作業單位討論後提會。
作業單位建議	有關本案涉及與捷運場站立體空中串聯系統與地標建築執行原則執行，提請大會同意執行原則提案內容，作為本區後續都審執行方式。
決議	依委員意見修正後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。 一、本次會議特專區開發單位(中茂資產開發股份有限公司)提供全區平台方案整體規劃設計，請併同委員意見修正後，依程序續提專案小組審議。 二、第3點第1項第2款第3目，10公尺活動平台應敘明為寬度或深度10公尺。 三、特專區轉運站間之平台應考量垂直串聯及水平串聯，平台應考量避免高架橋遮擋視野。 四、垂直綠化應考量後續使用管理，建議訂定執行方式。 五、相關文字勘誤請修正。

案由	亞昕國際開發等3人中和區圓通段57、60、61地號等3筆土地集合住宅新建工程	案號	討論案 第一案
說明	一、申請位置：中和區圓通段57、60、61地號等3筆土地。 二、設計單位：以兆聯合建築師事務所 建築師：潘怡群。 三、申請單位：亞昕國際開發股份有限公司 負責人：姚政岳。 家泰建設開發股份有限公司 負責人：王維聖。 寶盛開發投資股份有限公司 負責人：方宗明。 四、土地使用分區：住宅區(法定建蔽率50%、法定容積率300%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上14層、地下7層，鋼筋混凝土構造，共448戶。 (二)建築基地面積：7,097.05平方公尺(使用面積6,938.07平方公尺)。 設計建築面積：2,515.30平方公尺。 設計建蔽率：36.25%≤50%。 (三)總樓地板面積：46,929.97平方公尺。 設計容積面積：25,184.11平方公尺。 設計容積率：362.98%(含獎勵面積)≤362.99% [300%*(1+18%+3%)](允建上限)。 (四)容積移轉額度面積：3,745.77平方公尺(18%)。 綠建築黃金級獎勵面積：624.42平方公尺(3%)。 (五)新建建築各層用途如下： 地下一層至七層：防空避難室及停車空間、管委會。 地上一層：入口門廳、管委會、集合住宅。 地上二層至十四層：集合住宅。 屋突一層至三層：樓梯間、機房、水箱。		



(六)停車空間：應設汽車200輛，實設汽車304輛(自設104輛)。

應設機車448輛，實設機車471輛(自設23輛)。

應設自行車68輛，實設自行車151輛(自設83輛)。

(七)餘詳報告書。

六、法令依據：

本案依據「都市計畫法新北市施行細則」第45條申請基地面積大於6,000平方公尺，且總樓地板面積大於30,000平方公尺者規定，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案設計單位於113年6月13日函送都審報告書到府。以上提請113年7月9日專案小組審議，會議決議：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

1、台灣建築中心(書面意見)：

(1)申請綠建築黃金級部分：

甲、本案設計規劃尚在調整及修定，後續請申請人依報告書P.1-10「1-7建照掛件文件」所載法令適用日111年5月17日擇定適用之評估手冊版本，或採現行最新版本綠建築評估手冊進行初步評估，相關法源依據依報告書「都市計畫法新北市施行細則檢討」條例第46條，申請候選綠建築證書及綠建築標章。

乙、案報告P.3-2說明預計取得綠建築黃金級等級，後續請設計單位依本中心最新申請表之自檢申請表，檢附各指標項目完整之佐證與評估書圖文件。

(2)申請智慧建築標章銅級部分：

甲、本案依「都市計畫法新北市施行細則」第48條擬取得2016年版銅級智慧建築標章，目前無提列相關設計說明，建議後續補充評估表，預先規劃鼓勵項目得分以及類別評估，並於建築及機電設計階段依智慧建築評估手冊各指標評估內容進行規劃設計。

乙、若後續有規劃申請智慧創新指標，應補充其相關規劃說明及評估表。

丙、相關送審資料及書圖文件請於申請候選證書階段提



新北市政府城發局
送本中心評定。

- 2、台灣電力公司(書面意見)：尚未辦理相關地下化作業，若需評估地下化與否，請提出地下化需求之路段及範圍，並邀請所有相關單位參與現場會勘，方能有初步共識。
- 3、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：基地位於本市中和區圓通段57、60、61地號等3筆土地，基地面積7,097.05平方公尺，興建1幢4棟地上14層地下7層共448戶(惟建造申請書載1幢3棟地上14層地下7層共437戶)之集合住宅，建築物高度43.2公尺，場址非位屬重要濕地、山坡地範圍內，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，無須實施環境影響評估。
- 4、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：經查土地容積移轉申請案管理系統，本案前經新北市政府112年2月20日新北府城開字第1120308745號核准容積移轉，可移入容積為之容積為3,745.77平方公尺(未達接受基地基準容積20%之上限)，隨文檢附相關資料供參。
- 5、全區開放空間：
 - (1)本案屬山坡地建築，基地沿街設置1.5公尺人行步道部分，請確認面前道路高程規劃，另西南側建議請延續人行步道，人行步道應設置遮蔭喬木，以增加友善性，並考量夜間安全增設景觀高燈。
 - (2)基地北側依容積移轉評點設置YouBike併同口袋公園部分，因YouBike設置於口袋公園內側，其對外開放性不足，請調整規劃位置。
 - (3)基地北側口袋公園及沿街人行步道，請增加休憩節點之街道傢具。
 - (4)另基地中庭建議配合地形酌予留設維修棧道。
- 6、山坡地建築部分：
 - (1)本案第一進擋土牆緊鄰1.5公尺人行步道，為考量都市景觀，C棟門廳請增加開窗規劃，另擋土牆壁面考量建築材料及外觀整體規劃。
 - (2)報告書P7-6、A棟GL1:1樓：
 - 甲、臨人行步道共構複壁請標示覆土深度。
 - 乙、請補充標示本案基地地面高程±0位置。



(3)GL2平台上戶外階梯請依建管規定檢討計入建築面積，並檢討建築技術規則第264、265條規定。

7、專章檢討：

- (1)本案申請屋脊裝飾物審議部分，考量本案為山坡地建築GL至GL4已抬高20公尺，且建築量體緊鄰1.5公尺人行步道空間，為避免視覺及空間壓迫性，請取消設置為原則。另屋突3層範圍必要之屋脊裝飾物得考量鄰地周邊及後方山脊線景觀另行規劃，續提審議。
- (2)本案依「新北市政府都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」規定申請容積移轉獎勵額度為3,745.77平方公尺(18%)，請補充說明本案臨8公尺都市計畫道路是否足寬開闢。

8、法規檢討：

- (1)本案是否有鄰地占用情形請補說明，相關容積率及建蔽率檢討應依建管規定辦理，另依「新北市都市設計審議原則」規定景觀及救災間隔部分，應自鄰地占用範圍退縮設置。
- (2)依「都市計畫法新北市施行細則」第41條規定，建築基地應自後面基地線退縮1公尺建築，其退縮部分得設置綠籬、植栽綠美化。但不得設置構造物（包含地上及地下）及種植喬木，惟本次修正回應市府112年5月17日新北府城都字第1120925734號函屬已設置專用下水道、已納管、位於已公告汙水下水道使用地區等，得不受施行細則第41條第2項限制部分，依市府水利局112年11月10日新北水污計字第1122211152號函，本案尚未布設完成，請確實依上開條文檢討。
- (3)本案基地南側跨都市計畫道路部分是否涉及2宗基地檢討，請釐清說明並依建管規定辦理。

9、交通系統：

- (1)本案戶數達448戶，法定汽車位為200輛、實設308輛、自設108輛，依113年1月9日市府交通局意見及本次交通局意見，請檢討汽車位以滿足基地自身需求，並依交通影響評估審議結論辦理。
- (2)另社區使用車位（裝卸、臨停、垃圾車暫停車位）請一併依上開規定檢討。
- (3)有關車道出入口請補充標示車道內側曲線半徑，並依建築技術規則規定應為5公尺以上。另請加強車道出入口與



1.5公尺人行步道安全警示。

- (4)車行動線專章請補充標示基地周邊車道出入口位置及車行方向。
- (5)機車及自行車位文字內容標示不明，請補充圖例並標示停車位尺寸。
- (6)本案於地面層臨停車位設置緊鄰車道出入口及地下斜坡道，請考量進出安全及至入口門廳之動線，請重新規劃並詳標臨停車位出入動線及尺寸。

10、建築計畫：

- (1)本案空調室外機設置於透空裝飾板上、懸掛於過樑外，為考量後續維修及安全性，請移設至陽台內規劃或自裝飾板外緣計入建築容積檢討。
- (2)本案於過樑外設置裝飾板、透空格柵部分，請逕依建管規定檢討辦理，並確實標示各過樑、空間名稱及定義
- (3)A2、D2、D3、D7、D8、D10戶等居室空間，請逕依建管規定檢討通風、採光。
- (4)公共開放空間管理維護基金考量後續管理維護，請將對外開放使用範圍一併完整納入開放空間管理維護基金計算，請修正。
- (5)請補充多向建築與鄰地關係剖面圖及建築立面詳圖。
- (6)本案建築量體挑空規劃多、自行車停車閒置空間及機房挑高空間，請重新檢討以減少建築開發量體。

11、景觀計畫：

- (1)基地山坡地植栽應補充說明既有喬木名稱、規格及位置，景觀植栽相關樹種應詳實清楚標示（包含新植及移植），並依樹木保護相關規定辦理。
- (2)後方山坡地請以原生植被，前方沿街人行步道請以生物多樣性樹種規劃。
- (3)基地北側口袋公園，請擴大開放空間增加休憩街道家具，並以大型開花喬木規劃增加休憩節點，以形塑地點意象。另擋土牆邊坡請加強景觀綠化設計。
- (4)鄰人行步道擋土牆請增植灌木、懸垂植物，沿街植栽槽應種植喬木及複層植栽具多樣性，及相關維護澆灌設



施。

(5)建築物夜間照明請確實以3時段模擬，另請補充說明深夜夜間照明計畫。

12、報告書：

(1)P8-18~P8-23回應頁碼前後不一致，請修正。

(2)法規檢討回應內容請確實回應，另頁碼回應有誤請修正。

(3)報告書案名、申請地號請依都審報告書範本製作，目前填寫有誤，請修正。

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

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

15、相關單位意見請酌參。

16、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

17、以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於113年7月23日前辦理續審事宜。

(二)本案設計單位於113年7月23日函送都審報告書到府。以上提請113年8月15日專案小組審議。會議決議：本案依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，因本案開發達大會規模，經作業單位確認後，續提大會審議。

1、台灣電力公司(書面意見)：中和區圓通段57、60、61地號尚未辦理相關地下化作業，若需評估地下化與否，請提出地下化需求之路段及範圍，並邀請所有相關單位參與現場會勘，方能有初步共識。

2、本府環境保護局(書面意見)：

(1)涉及環境影響評估部分，依據所附資料載：基地位於本市中和區圓通段57、60、61地號等3筆土地，基地面積7,097.05平方公尺，場址非位屬重要濕地，興建地上14層地下7層共448戶之集合住宅，建築物高度43.2公尺，



依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

(2)承上，本案係屬集合住宅，請洽農業局確認是否位屬法定山坡地，倘經確認基地位屬法定山坡地，日後申請開發或累積開發面積1公頃以下，但與毗連土地面積合計逾1公頃而有下列情形之一者，應實施環境影響評估：

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

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

丙、原屬不同申請人之2案以上，已取得建造執照，但尚未開發，而申請變更為同一申請人，合計開發面積1公頃以上者，應實施環境影響評估。

3、本府交通局(書面意見)：

(1)本案共設住宅448戶，僅設汽車位307席、機車位471席，請核實檢討基地需求並再依需求設足，請增加汽車位以滿足基地自身需求，停車需求不可外溢。

(2)地面層短時臨停空間請標示尺寸，並檢視尺寸可符合汽機車停放需求。

(3)請補充實質大眾運輸鼓勵措施減緩交通衝擊。

4、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：前經本府112年2月20日新北府城開字第1120308745號函核准容積移轉，可疑入容積為3,745.77平方公尺(接受基地可移入容積為基準容積之18%，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8%+接受基地外部環境改善項目2%)，申請容積移轉量未達接受基地基準容積20%之上限(4,262.11平方公尺，位於法定山坡地範圍)，隨文檢附相關資料供參。

5、本案屬山坡地建築並緊鄰4、5級坡旁建築，申請容積移轉額度18%及綠建築獎勵3%，容積率達362.99%，惟本次第2次審議



修正回應仍未確實修正內容，請依前次會議決議確實修正。

- 6、東南側第一進擋土牆緊鄰僅寬1.5公尺人行步道，為考量都市景觀及人行步道，沿建築線第一進擋土牆高度請以60公分以下規劃。
- 7、基地北側依容積移轉評點設置YouBike併同口袋公園部分，因人車動線交織，YouBike位置及口袋公園功能互相衝突，請調整動線及口袋公園休憩節點，又YouBike位置識別性及對外開放性不足，請增加開放空間告示牌設置及YouBike告示牌，並請洽本府交通局確認設置位置必要性及合理性，或取消該容積移轉評點項目。
- 8、請依前次會議紀錄基地北側口袋公園及沿街人行步道，請增加休憩節點之街道傢具，請確實修正。
- 9、本案申請屋脊裝飾物審議部分，請研議取消建築物內部挑空或取消屋脊裝飾物設置。
- 10、法規檢討：
 - (1)法規檢討「都市計畫法新北市施行細則」第41條規定，請確實逐條檢討回復。另P0-9決議事項缺漏，請補充修正回應。
 - (2)本案基地南側跨都市計畫道路部分是否涉及2宗基地檢討，請補充說明並依建管規定辦理。
- 11、交通系統：
 - (1)本案戶數達448戶，法定汽車位為200輛、實設307輛、自設107輛，請將自設車位一併納入法定車位檢討社區使用車位（裝卸、臨停、垃圾車暫停車位）。另本案車位數量仍請依本府交通局意見確實檢核。
 - (2)本案於地面層臨停車位設置緊鄰車道出入口及地下斜坡道，為考量進出安全及至入口門廳之動線，請內化至地下層設置臨停車位。
- 12、景觀計畫：
 - (1)基地北側口袋公園YouBike與休憩空間應互相不得衝突，增加休憩街道傢具及夜間安全照明，並以大型開花喬木規劃增加休憩節點，以形塑地點意象。另於出入口處臨YouBike位置請增加喬木，以利休憩。
 - (2)鄰人行步道擋土牆灌木、懸垂植物，請取消羅漢松栽植，增植遮蔭喬木。沿街植栽槽請補充相關維護澆灌設



施說明及剖面圖說。

(3)建築主門廳出入口建議喬木編號B(樟樹)改成K(小花紫薇)，主入口增加開花大型喬木並以米高徑大於12公分設置，以形塑人行空間視覺美感。

(4)屋頂綠化部分請取消草皮並補充說明噴灌系統，改以多年生灌木植栽。另流蘇、灌木請補規格及覆土深度。

(5)請補充喬木、灌木植栽規格數量表，以利檢視。

(6)請於基地沿建築線前後兩側新增開放空間告示牌。

(7)公寓大廈管理規約內容請依都市設計審議範本製作，詳錄起造人義務及管理方式，並詳列未經主管機關同意不得變更事項(如開放空間、法定退縮人行道、臨時停車等)。

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

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

15、相關單位意見請酌參。

16、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

17、以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」113年8月29日前辦理續審事宜。

(三)本案設計單位於113年8月29日提送都審報告書到府。

八、以上提請113年9月13日本市113年度第10次大會討論。

提請
確認
及討
論事
項

一、本案依「新北市都市設計審議及土地使用開發許可審議作業要點」第3點第1項第1款規定，基地面積大於6,000平方公尺且總樓地板面積大於30,000平方公尺者，應由都設會專案小組審議後，提都設會大會審議。

二、提請大會討論事項：

(一)全區開放空間留設。



	(二)山坡地建築量體與人行步道空間。
本次 審查 相關 單位 意見	一、台灣電力股份公司(書面意見)：旨揭建案周邊目前已辦理地下化會勘，待會議記錄及同意書取得後再開始進行規劃設計事宜，此案也請依照營業規章按樓地板面積及電動車車位需求預留配電場所面積。 二、本府環境保護局(書面意見)：涉及環境影響評估部分，本局無新增意見。 三、本府交通局(書面意見)： (一)本案設置住宅448戶，汽車位設304席、機車位471席，請核實檢討基地衍生停車需求並再依需求設足，並增加汽車位以滿足基地自身需求，停車需求不可外溢。 (二)請補充實質鼓勵大眾運輸措施減緩衝擊。 四、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，本案前經新北市政府112年2月20日新北府城開字第1120308745號函准予容積移轉，得移入接受基地本市中和區圓通段57、60、61地號等3筆土地(面積共計7,103.53平方公尺)之容積為3,745.77平方公尺，申請容積移轉量未達接受基地基準容積20%之上限(4,262.11平方公尺，位於法定山坡地範圍)。
決 議	本案依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，涉及容積移轉評點項目釐清調整後，經作業單位確認後，續提小組討論。 一、本案為申請容積移轉評點設置YouBike項目，故併於基地北側規劃口袋公園部分，前次小組會議決議考量人車動線交織且YouBike位置識別性及對外開放性不足部分，因涉及依建管規定該開放空間廣場位於4、5級坡，不得開發及設置YouBike出入口，請釐清後再提討論。 二、建築量體應考量通風效果調整棟距，且應考量山坡地安全性及容受力，本案申請容積移轉應酌予調降。 三、景觀空間規劃： (一)開放空間高程應與鄰地順平處理及考量無障礙動線，並以橫向坡度斜率2.5%以下規劃，本次修正後於口袋公園側設置階梯，請取消並順平處理。 (二)本次修正後於4至5級坡規劃大面積廣場硬鋪面，請釐清開發範圍並依建管規定檢討修正。 (三)人行空間之喬木高度應不低於5公尺、枝下淨高不低於2.5公尺規劃，請修正。



(四)北側口袋公園原設計棕櫚植栽，建議調整並規劃焦點樹種。

(五)地被植栽應考量本案水土保持特性，擇妥適類型調整。

四、本案於車道出入口平地緩衝空間旁設置短時臨停空間，造成汽機車及外送人員動線交織，產生使用安全問題，故請配合機車動線於社區管委會空間旁留設短時臨停空間，以符合實際使用需求及安全。

五、本案汽車位數未達規劃戶數，自設車位應全數改為法定車位。

六、有關人行步道側之擋土牆規劃懸垂植物等植栽，應請補充澆灌設施及後續管理維護計畫，以確保植栽生長環境。

七、以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於113年9月27日前辦理續審事宜。



案由	新北府城鄉發展局蘆洲區光華段19、19-1地號等2筆土地停車場及青年社會住宅新建統包工程	案號	討論案 第二案
說明	一、申請位置：蘆洲區光華段19、19-1地號2筆土地。 二、設計單位：九典聯合建築師事務所 建築師：陳欣宜。 三、申請單位：新北市政府城鄉發展局 局 長：黃國峰。 四、土地使用分區：公園用地19地號(建蔽率15%，容積率30%)， 停車場及社會福利設施用地19-1地號(建蔽率60%，容積率960%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上17層，地下3層，鋼筋混凝土構造，共470戶。 (二)建築基地面積 ： 11,174+4,233=15,407平方公尺。 設計建築面積 ： 772.7+2,513.39=3,294.07平方公尺。 設計建蔽率 ： 6.9%≤15%，59.37%≤60%。 (三)總樓地板面積 ： 49,461.9平方公尺。 設計容積面積 ： 1,112.96+26,484.8=27,597.76平方公尺。 設計容積率 ： 9.96%≤30%(19地號) 625.67%≤960%(19-1地號) (四)新建建築各層用途如下： 地下一層至三層：停車空間、防空避難室兼停車空間及機房。 地上一層 ：店鋪、身心障礙者日間照顧中心、公共化幼兒園。 地上二層 ：里民活動中心、公共托嬰中心、社區長照機構。 地上三層至十七層：集合住宅。 屋突一層 ：樓電梯間、電梯機房。 屋突二層 ：水箱室、樓梯間、電梯機房。 (五)停車空間：應設汽車200輛，實設汽車424輛(自設224輛)。 應設機車470輛，實設機車480輛(自設10輛)。		



應設自行車118輛，實設自行車118輛。

(六)餘詳報告書。

六、法令依據：本案係依據「都市計畫法新北市施行細則」第45條規定，申請基地面積大於6,000平方公尺，且總樓地板面積大於30,000平方公尺者，應經都設會審議通過。爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)申請單位於113年7月9日提送報告書至府，提請113年8月5日專案小組審議，決議為本案依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，因本案基地面積大於6,000平方公尺，且總樓地板面積大於30,000平方公尺，經作業單位確認後，續提大會討論，倘水岸建築量體配置原則部分未依會議決議修正應再續提小組確認。

- 1、台灣電力公司台北西區營業處(書面)：旨揭建案周邊既設電桿，評估辦理電桿地下化所需1.1*3.2平方公尺(鄰建築線公設帶)之配電場所預留空間。
- 2、本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，依據所附資料載：基地位於本市蘆洲區光華段19、19-1地號2筆土地，基地面積15,407平方公尺，場址非位屬重要濕地、臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之一般保護區(二級海岸保護區)及自然保護區(一級海岸保護區)範圍內，興建地上17層地下3層共470戶之店鋪、集合住宅、身心障礙者社區式日間照顧中心及社區長照機構日照中心，建築物高度63.05公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第24、25及26條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

3、本府交通局意見(書面)：

- (1)停車場出入口設於環堤大道，車速較快，且於成蘆橋下橋車輛(往蘆洲機廠方向)交織，請檢討停車場出入口是否有可能開設於8米計畫道路側(永平街32巷69弄)，降低對於主線車流影相。
- (2)請分別清楚圖示本案停車場出入口進出最大型車輛轉彎軌跡分析。
- (3)請補充本案基地與未來五泰輕軌路廊相對關係，是否會因輕軌路廊影響人行、車行動線。
- (4)考量本案設有店鋪、社宅、活動中心、兒童遊憩場、體健場、公園、里民活動中心、日照中心、公幼，其顧客、員工、各場館使用者及卸貨臨停等需求確實內部化



處理，訪客停車位亦同，仍請補說明分析所提供汽、機車位是否能滿足停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給(例如：公園地面層是否設置路邊機車停車空間)。

(5)無障礙停車位請依相關規定檢討設置數量，並於平面圖清楚標示，其設置位置應鄰近梯廳且避免穿越車道。

(6)有關公幼及日照短時臨停區部分，請說明管制措施，避免被長時間停放車輛佔用成接送臨停車輛外溢至道路影響外部交通。

(7)本案交評請依本局審查意見修正後續審。

4、本府工務局意見(書面)：

(1)建築物高度是否符合技術規則164條規定，請確認(永平街32巷處)。

(2)請檢討建築技術規則高層建築物章節規定。

(3)本案安全梯是否符合建築技術規則241條第3項規定，請確認。

(4)安全梯未面臨建築線，請補標示避難通路。

(5)建築物外牆裝飾柱請依新北市建照業務工作手冊檢討。

(6)請於立、剖面圖補標示陽台、欄杆高度。

(7)提醒本案達結構外審標準，後續請提送外審單位辦理審查。

5、本府民政局意見：經查該都市設計審議報告書中，二、法規檢討部分未檢討本市市民活動中心設置使用管理要點規定(第5點設置總樓地板面積不得超過三百坪且不得少於一百坪部分)，請納入檢討。

6、蘆洲區公所經建課：

(1)P87的景觀規劃，喬木安排(標籤N)夾在台電圍牆與廁所梯廳外牆間，注意該處日照不足，不利植栽生長。另外種植喬木要注意喬木生長後的間距，避免生長成株後互相干涉影響樹型及日照。車道因本身斜度，未來會影響樹木修剪升降車無法在此操作，也請納入考量。

(2)P97種植樹種，樟樹是很容易低節位分枝的樹種，不適合作為變電所圍牆側樹種種植，茄苳也是。



(3)喬木種植過密，樹下規畫種植的灌木與地被也要考慮陽光競爭與養分競爭的問題，過密的喬木很容易造成地面草皮無法收長，進而土壤沙化。

7、本府教育局幼兒教育科意見：請確實說明臨停使用符合實際需求。

8、本府社會局兒童托育科意見：

(1)逃生梯(特安梯b2)須繞轉多次,不利兒童逃生動線(影響逃生時間及判斷)，請依建管規定檢討辦理。

(2)家長臨時停車規劃請明確納入書圖規劃內。

9、本府社會局身心障礙福利科意見：

(1)請依本案基本設計提供意見一併修正圖面。

(2)地下層臨停車位請說明相關規劃及分區，以確保後續使用。

10、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：為簡化行政流程，依市府108年4月8日奉准簽，市府相關機關辦理新建公有建築及公共設施興建涉及多目標使用時，授權由市府各該工程主辦機關審查，並以108年4月19日新北府城開字第1080675090號函告市府各一級機關在案。經查本案前經本局企劃建築科於113年7月17日召開「新北市蘆洲區光華段停車場及青年社會住宅新建統包工程」基本設計書圖暨多目標開發及生態檢核報告審查會議，實際核准情形以後續審議結果為準。

11、依「新北市都市設計審議原則」規定檢討水岸建築量體配置原則部分，請依下列意見修正：

(1)本次提送方案由建築師提出以全街廓整體檢討，以積分方式檢討整體面寬平均寬度，目前計算有誤，請確實以每一積分範圍之平均面寬檢討，請修正。

(2)依意見修正檢討面寬後，建築物裙樓高度超過12公尺部分，量體面寬不符規定，請調整高度超過12公尺之裙樓規劃，或增加臨30公尺三民路側退縮深度，縮減整體建築物面寬。

(3)請調整地上1~3層樓層高度，配合整體裙樓高度規劃，確實縮減裙樓高度至12公尺以下後，有關本案申請地上2層樓層高度增加至4.55公尺大於法令規定之4.2公尺部分，續提討論。

12、車道出入口部分，請依下列意見修正：



(1)依「新北市都市設計審議原則」規定，每宗基地設置1處車道出入口為原則，本案基地面積超過一萬平方公尺，於環堤大道設置車道出入口，並於三民路及永平街32巷69弄臨路設置兩處臨停接送區，共計3處車道出入口不符規定，且涉及依「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」自道路境界線留設退縮範圍，建議於基地內地面層或地下層與車道整併內化設置短時及接送臨停空間，請以設置1處車道出入口為原則，請配合交通影響評估審查內容修正後續提討論。

(2)目前地面層汽機車車道寬度合計達10.2公尺，考量後續沿20公尺環堤大道人行動線串連，請沿基地境界線退縮4公尺人行步道，沿道路側設置1.5公尺寬植栽帶後設置2.5公尺寬人行步道，退縮範圍車道出入口寬度請依「新北市都市設計審議原則」規定，汽機車車道寬度於人行空間出入口處，本案申請機車數量大於100部，出入口得以8公尺以下設置，請修正。基地內車道寬度依交通影響評估結論辦理。

(3)車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質，其高程應與相鄰人行空間一致。請修正，並請補充車道縱橫剖面並於平面圖詳標高程說明。

(4)本案設置地面層車道長度部分：

甲、目前規劃地面層車道長度約50公尺，經設計單位於圖面標示涉及台電地下電纜設置位置，請補充確認地下電纜設置位置，確認是否得以配合調整以縮短地面層車道長度。

乙、請縮減汽車道寬度，並配合增加沿灰窯變電所地界線處退縮達3公尺以上，規劃1.5公尺寬植栽穴及沿地界線1.5公尺寬硬鋪面維修步道增加維管便利性，另請考量遮蔽變電所設施考量增加植栽規劃，並請於地面層車道範圍規劃以鋪面規劃減緩車行速度，並加強照明確保行車安全。

(5)有關汽機車坡道上方頂蓋高程，請依「新北市都市設計審議原則」避免以花台設置，考量後續植物生長及維管，確認覆土深度，並應注意周遭安全避免人行誤闖，規劃女兒牆區隔及設置防墜設施，請補充剖面說明。

13、景觀部分：

(1)人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，整體公共開放空間範圍橫向坡度請以不大於2.5%設置，本案人行步道多處不



符規定，請配合調整整體建築物高程考量排水合理設置，請修正。

(2)綠化檢討部分，無法綠化面積請依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函列舉項目檢討，目前檢討無遮簷人行道範圍檢討有誤，請以依法留設之退縮範圍檢討，請修正。

(3)請確實補充基地內各植栽穴剖面，植栽設計部分之覆土深度，喬木應大於1.5公尺，灌木應大於0.6公尺，地被植物應大於0.3公尺；且應綠化範圍其面積每滿36平方公尺應種植喬木一棵，請以實設綠化面積計算，樹穴覆土處淨寬不得小於1.5公尺，請修正。

(4)人行空間內之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲，請確實標示說明本案基地內之樹穴符合規定。

(5)基地排水設施以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式，以避免降水直接排入地區公共排水溝；另請於基地周邊境界線旁側加設草溝或粗礫石之滲透側溝，以利減緩都市洪峰、增加基地之保水能力，請確實針對「新北市都市設計審議原則」規定檢附圖面說明。

(6)基地內既有喬木應盡可能保存，需要遷植者應妥適處理，並檢附樹種、移植方式及位置之說明；符合新北市樹木保護自治條例之樹木應依該條例規定辦理，請確實說明檢討。

(7)請確實提具公共開放空間管理維護計畫。

14、交通運輸系統部分：

(1)本案停車位數量及提供周邊公共停車需求部分，後續依交通影響評估審查結論辦理。

(2)地下1層規劃社會福利設施臨停車位設置位置，請考量鄰近社福設施專用垂直動線規劃，不得穿越車道規劃，並考量不影響人行動線，配合規劃被接送者之停等空間，並應考量人行動線留設人行專用道寬度。

(3)除依實際需求規劃之社會福利設施臨停車位外，請依「新北市都市設計審議原則」設置社區使用車位(裝卸、臨停、垃圾車暫停車位)，並應考量建築空間使用之需求，**規劃**適當之裝卸、訪客臨停、垃圾車暫停車位並配合服務動線規劃。該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。社區使用停



車位數量，除建築物規劃十戶以下，應依法定車位數加計百分之二設置(小數點尾數無條件進位)。

(4)依「新北市都市設計審議原則」規定，供內部使用之自行車停放空間，應設置於地面層室內或地下一層，建議集中並考量增加使用性規劃設置位置。

(5)本案使用需求多樣，請補充區分各種不同使用範圍及說明出入口之規劃及指標，提具停車場營運管理計畫，確保符合社福設施及社會住宅之使用需求。

15、建築規劃部分：

(1)本案陽台欄杆請依「建築物欄桿設計原則」檢討，不符規定請修正，本案欄杆以藍色及紫色規劃，建議調整降低彩度並且以單一色系規劃。

(2)地上1層空調室外機及地下室排氣墩設置位置應避免影響供公眾通行人行動線，請修正，並請依建管規定標示各空間後，確實說明外牆位置檢討面積。各樓層空調設置位置請考量維修方便性及安全性規劃。

(3)各樓層設置之陽台及雨遮請依建管規定計入容積，請確實檢討符合規定。

(4)屋脊裝飾物請考量結構安全及後續維管規劃，避免造成結構弱點及後續維管死角，後續依建管規定檢討設置。

(5)外牆出挑部分請加強結構規劃，避免後續維管問題。

16、報告書部分：

(1)景觀高程請確實以單一數據標示完成面，並應調整字體大小清楚顯示，請依報告書範本。

(2)請參照報告書範本建議比例檢附相關圖面，圖面字體大小標題字體大小為 24、說明字體大小為 14-18；空間名稱及尺寸字體大小為 10-12，請修正並以清晰圖面檢附以利檢核。

(3)各圖面無涉都市設計審議事項內容無需檢附，請避免過多資訊內容影響以致圖面無法審視。

(4)地面層及屋頂層部分，請確實檢討及補充多處斷面剖面圖(以比例1/100呈現)，圖面應標註包含建築間、地下室與鄰地之間關係，另標示覆土、高程、樹種、設施物高程、境界線、空間名稱及法定退縮範圍等圖說。



(5)車行人行動線(建築物內部)圖面比例過小，請修正，各平面圖面請以合適比例建議以1/100檢附。

(6)法規檢討部分，請勿僅以遵照辦理回應，請確實逐條說明辦理情形，並對應至報告書頁面，法定開挖率請依「都市計畫法新北市施行細則」及土地使用分區管制要點確實檢討。

17、本案涉及都市計畫法新北市施行細則46條部分，後續依本府相關規定辦理。

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

19、相關單位意見請酌參。

20、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

21、以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於113年8月19日前辦理續審事宜。

(二)申請單位於113年8月19日提送報告書至府。

八、以上提請113年9月13日本市113年度第10次大會討論。

提請
確認
及討
論事
項

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

二、提請大會討論事項：

(一)水岸量體配置設計原則。

(二)地上2層樓層高度。

(三)地下停車場使用計畫及沿街退縮景觀規劃。

本
次
審
查
相
關
單
位
意
見

一、台灣電力股份有限公司(書面意見)：旨揭建案周邊有既設電桿，評估辦理電桿地下化所需1.1*3.2平方公尺(鄰建築線公設帶)之配電場所預留空間。

二、本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，本局無新增意見。

三、本府交通局意見(書面)：



(一)本案交通影響評估請依本局113年8月30日新北交規字第1131740652號函意見詳實修正後送府審查。

(二)公益性設施臨停接送仍請評估規劃地面層以滿足實際使用需要，地下臨停接送依公共停車目前30分鐘離場免費措施無專用，如需專用建議區隔不納入公共停車管理。

四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查本案前經本局企劃建築科於113年7月17日召開「新北市蘆洲區光華段停車場及青年社會住宅新建統包工程」基本設計書圖暨多目標開發及生態檢核報告審查會議，後委託九典聯合建築師事務所於113年8月14日提送本市蘆洲區光華段19、19-1地號等2筆土地公共設施用地多目標使用申請，已於113年8月30日召開多目標審查會議，實際核准情形以後續審議結果為準。

本案申請單位為新北市政府城鄉發展局，故討論前黃主任委員國峰、邱副主任委員信智及周委員繼祖已依「新北市政府各城鄉發展審議會及委員會會議議事要點」第5點規定自行離席迴避，由蘇委員瑛敏主持。

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、本案水岸量體配置設計原則檢討，已依小組意見修正符合規定，另有關裙樓規劃部分，地上1、2層規劃公益社福空間服務周邊里民，地上3、4層考量作為青銀共居及社會照顧規劃公共空間，經設計單位說明已加強退縮、綠化及通透性設計，配合社福設施及里民活動空間，請配合公共服務空間陽台增加地上2至5層立面綠化，並補充澆灌設施及後續管理維護計畫後，同意地上3、4層裙樓設置共居公共空間規劃。

二、本案地上2層作為里民活動中心、公共托育中心及社區長照機構使用，考量整體社福設施規劃一致，原則同意目前樓層規劃高度。

三、地下層請清楚標示社福設施專屬停車位置及設置清楚指標系統，社福臨停規劃請依本案地下停車場使用計畫執行後續管理維護事項，地面層臨停區為考量避免影響周邊道路及退縮範圍人行動線，請整併於地下室設置，完整規劃沿街人行步道，本案基地周邊沿道路境界線部分，請設置1.5公尺植栽帶後，再以2.5公尺寬人行步道規劃。

四、景觀計畫部分：

(一)開放空間規劃大面積涼亭部分，請配合規劃使用設置。

(二)公園配置應考量全齡共融使用規劃，依使用者族群及使用習慣調整配置，另應配合幼兒園選用誘鳥誘蝶植栽。

(三)北側公廁棟屋頂綠化應考量後續維護管理設置垂直通達動線。

(四)屋頂應採複層綠化規劃。

決
議



	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9月27日前辦理核備事宜。
--	--



案由	台灣大和房屋營造八里區臺北港段 22、22-2 地號等 2 筆土地汽車保養場新建工程	案號	報告案 第一案
說明	一、申請位置：八里區臺北港段 22、22-2 地號等 2 筆土地。 二、設計單位：林惠儀建築師事務所 建築師：林惠儀。 三、申請單位：台灣大和房屋營造股份有限公司 負責人：藤澤茂夫。 四、土地使用分區：第二種產業專用區(建蔽率 50%，容積率 300%)。 五、設計概要： (一)設計內容：地上 2 層，地下 0 層，鋼骨構造，共 1 戶。 (二)建築基地面積：11,892.18 平方公尺。 設計建築面積：2,255.24 平方公尺。 設計建蔽率：18.96%≤50%。 (三)總樓地板面積：4,259.47 平方公尺。 設計容積面積：4,709.63 平方公尺。 設計容積率：39.6%≤300%。 (四)新建建築各層用途如下： 地上一層：C1 汽車修理廠。 地上二層：C1 汽車修理廠。 (五)停車空間：應設汽車 10 輛，實設 11 輛(自設 1 輛)。 應設機車 10 輛，實設 12 輛(自設 2 輛)。 應設自行車 2 輛，實設 2 輛。 應設裝卸車位 0 輛，實設 12 輛(自設 12 輛)。 (六)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案依據「都市計畫法新北市施行細則」第 45 條及「變更臺北港特定區細部計畫(第一次通盤檢討)(第二階段)案」第 15 點，爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)設計單位於 113 年 3 月 4 日函送都市設計審議報告書到府，業經 113 年 3 月 26 日第 1 次專案小組審議及 113 年 5 月 3 日第 2 次專案小組審議，決議為本案因涉及整體景觀及建築規劃之合理使用，應與鄰地(臺北港段 22-2 地號土地)合併提出申請，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 5 月 14 日新北府城設字第 1130392195 號函駁回在案。

(二)本案設計單位於 113 年 5 月 10 日檢送都審報告書到府，提請 113 年 5 月 30 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)：台灣大和房屋營造(八里區臺北港段 22、22-2 等 2 筆地號)土地汽車保養廠新建工程，旨揭建案係台北港特定重劃區周邊已無電桿，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，說明如下：

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

A. 應於設廠前取得設立許可之工廠，於申請設立時認定。

B. 非屬應於設廠前取得設立許可之工廠，依下列方式認定：

a. 申請廠房建造執照時確定工廠業別者，於申請建造執照時認定。

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

(2) 依據所附資料載：基地位於本市八里區臺北港段 22、22-2 地號等 2 筆土地，基地面積 11,892.18 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 2 層無地下層共 1 戶之工廠，建築物高度 11.10 公尺(惟面積計算表載 9.6 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 3、26 條規定，倘場址非位屬臺灣沿海地區

自然環境保護計畫核定公告之自然保護區範圍內，並經目的事業主管機關確認本案非屬應於設廠前取得設立許可之工廠且申請廠房建造執照時未確定工廠業別者，則申請建造執照階段無須實施環境影響評估；惟日後申辦工廠登記或處理業登記時，達上開認定標準第 3、28 條規定，仍應實施環境影響評估。本府交通局意見(書面)：無新增意見。

3. 本府城鄉發展局都市計畫科(書面意見)：

(1) 旨揭地號土地係屬 112 年 6 月 16 日核定實施「變更台北港特定區細部計畫(第一次通盤檢討)(第一階段)」案之「第二種產業專區」，依其土管要點第三點規定(略以)：「... 第二種產業用區... 8. 公害輕微之工業製造，公害輕微之工業製造係指非屬施行細則第 18 條限制之建築及土地之使用。9. 其他經新北市政府核准設置國際貿易及生產之相關產業或設施。10. 以上容許使用項目倘有疑義須由本府目的事業主管機關認定。」。

(2) 承上，本案倘認屬為公害輕微之工業製造，或經本府目的事業主管機關認定符合前開土管地 9、10 項，則尚無違反都市計畫法，爰請申請人逕洽經發局確認。

4. 本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：經查詢土地容積移轉申請案查尋管理系統及工業區總量管制系統，查無容積移轉、總量管制申請紀錄。

5. 專章檢討汽機車車道寬度，本案因大型車輛進出需求設置寬度 15 公尺部分，請依前次本府交通局意見辦理後，原則同意。

6. 本案位於第二種產業專用區，相關使用請依土地使用分區管制要點第 3 點檢討容許使用內容辦理，另「新北市各都市計畫產業專業區及工商綜合區建築物設計及使用審查要點」檢討部分請詳實檢討，非僅以遵照辦理方式回應，請修正。

7. 開放空間配置及景觀配置部分：

(1) 本案依土地使用分區管制要點第 7 點檢討建築退縮並規劃人行道部分，與鄰地銜接處應順平無高差，且應考量無障礙動線及橫向坡度以不大於 2.5%設置為原則規劃，

請於景觀剖面圖標示檢討，以利檢視基地內、外規劃高程銜接之合理性。

(2) 承上，有關本案規劃於第 2 排樹穴規劃為人行道低點進行雨水截流部分，應避免人行道及出入車道產生積水情形，請調整人行道範圍避免設置淺溝並取消樹圍石，加強雨水入滲等規劃，另涉及車道出入口之導排水規劃部分亦請一併調整高程。

(3) 另雨水貯留池鄰近人行空間且高差於 3 公尺，應加強安全防墜規劃。

(4) 排水計畫部分：

A. 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，目前本案 22-2 地號未規劃任何排水設施，請修正。

B. 鄰地側排水規劃部分，請取消樹圍石設計以加強雨水入滲。

C. 景觀剖面圖與排水計畫平面圖不一致，請修正。

(5) 夜間照明部分，請考量夜間通行安全沿街人行道請配合植栽帶，增設安全照明(高燈)，並補充燈具規格說明。

8. 交通動線及停車空間配置：

(1) 請依前次會議紀錄修正：無障礙動線跨越車道部分，請以設計手法區加強引導及警示措施，請修正。

(2) 請釐清車道出入口行車動線警示燈設置位置，報告書前後不一致，請修正。

(3) 依「臺北港特定區都市設計審議原則」第 7 點規劃 30% 法定車位應作為充電停車位，請於圖面標示，請修正。

(4) 目前垃圾車暫停車位規劃於垃圾處理空間旁，造成垃圾車暫停車位與車輛動線交織，並造成大型裝卸車位迴轉空間不足等影響，請調整垃圾車暫停車位規劃設置位置，或重新檢討車行軌跡及迴轉空間，避免不同車種進出動線之干擾。

9. 環境保護事項：

(1) 說明垃圾、廚餘處理需求量，並留設足量垃圾處理空間。另請確實規劃設置垃圾車暫停車位，並請於鄰近垃圾處

理空間規劃留設。

(2) 本案依「都市計畫法新北市施行細則」第 43 條檢討建築基地內實設空地，應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設 1/2 以上種植花草樹木部分，無法綠化面積請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函檢討，雨水貯留池非屬無法綠化面積項目，請修正。另綠覆率計算有誤請一併修正。

(3) 依「臺北港特定區都市設計審議原則」第 6 點規定，涉及淨零碳規劃：屋頂、露臺及平臺面積應設置 60% 以上作為屋頂綠化或綠能設施，…惟其屋頂(或建築物立面)綠化不得低於 30%，相關建築立面、綠化面積請一併檢討修正，並請檢附建築基地立體綠化總二氧化碳固定量計算。

10. 建築計畫部分：

(1) 調機房上方 2 樓空間進出方式。

(2) 立面圖與平面圖之風儲室規劃設計不一致，請修正。

(3) 剖面圖之屋突層扶手與平面圖、立面圖不一致，請釐清並修正。

(4) 建築物照明計畫，請修正 3 時段(18:00-20:00、20:00-24:00 及 24:00-06:00)夜間照明模擬，並請檢附清晰圖面、燈具種類及規格說明。

11. 報告書部分：

(1) 修正為「台灣大和房屋營造八里區臺北港段 22、22-2 地號等 2 筆土地汽車保養廠新建工程」。

(2) 建築面積計算圖計算有誤，提案單、面積計算表部分數值不符，請修正。

(3) 第 7 章立面圖請依範本製作，並提供索引圖以利閱讀，請修正。

12. 本案於 113 年 4 月 3 日申請建造執照，惟都市設計審議至 113 年 5 月 10 日提送審議，致無法依本府 108 年 6 月 17 日新北府工建字第 1081024025 號函平行分會時效辦理，並日後不得以辦理都市設計審議作為建造執照展延之理由。

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. 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。 15. 相關單位意見請酌參。 16. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 17. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 113 年 6 月 13 日前辦理核備事宜。 (三)設計單位於 113 年 6 月 7 日及 113 年 6 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 7 月 10 日新北府城設字第 1130919172 號函先行同意第 1 次變更設計核備在案。 八、以上提請 113 年 9 月 13 日本市 113 年度第 10 次大會報告。
作業單位意見	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	加悅建設林口區建林段 1276 地號 1 筆土地集合住宅新建工程(第 3 次變更設計)	案號	報告案 第二案
說明	一、申請位置：建林段 1276 地號 1 筆土地。 二、設計單位：李承洋建築師事務所 三、申請單位：加悅建設股份有限公司 四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率 50%，容積率 150%) 五、設計概要： (一) 設計內容：地上 12 層，地下 2 層，鋼筋混凝土造，共 118 戶。 (二) 建築基地面積：5,641.8 平方公尺 設計建築面積：1,794.88 平方公尺。 設計建蔽率：31.81%≤50%。 (三) 總樓地板面積：20,361.86 平方公尺。 設計容積面積：11,654.87 平方公尺。 設計容積率：206.58%(含獎勵容積)≤206.63% [150%*(1+11.59+16.16%+10%)] (允建上限)。 (四) 開放空間獎勵：1,367.99 平方公尺(16.16%)。 公共服務空間獎勵：980.69 平方公尺(11.59%)。 基地規模獎勵：846.27 平方公尺(10%)。 (五) 新建建築各層用途如下： 地下一至二層：停車空間。 地上一層：公共服務空間、管委會使用空間、店鋪。 地上二層至十二層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。 (六) 停車空間：應設汽車 118 輛，實設 138 輛(自設 20 輛) 應設機車 118 輛，實設 118 輛。 應設自行車 30 輛，實設 32 輛(自設 2 輛)。 (七) 餘詳報告書。 六、法令依據： 本案依據「變更林口都市計畫(第三次通盤檢討-內政部都委會第 754 次會議審議通過部分)細部計畫土地使用分區管制要點修	建築師：李承洋 負責人：黃加佑	

(增)訂條文」第 81 點規定，申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案前經本府 106 年 3 月 22 日新北府城設字第 1060615924 號函同意核備在案。

(二)本案前經本府 108 年 8 月 28 日新北府城設字第 1070047427 號函同意第 1 次變更設計核備在案。

(三)本案前經本府 109 年 9 月 8 日新北府城設字第 1091570891 號函同意第 2 次變更設計核備在案。

(四)設計單位於 113 年 3 月 27 日、113 年 4 月 16 日提送報告書至府，提請 113 年 5 月 15 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. 本案為變更設計案件，請確實依範本製作變更前後對照圖說，並於圖面清楚標示變更範圍，並說明變更原因，並確認圖說正確性：

(1)法規檢討涉及變更內容部分變更後內容錯誤仍列原核准數值，請再確實檢核變更後之數值，涉及變更圖面亦請一併檢核修正。

(2)未檢附歷次審議會議紀錄，請修正。

2. 外牆裝飾柱變更部分，請標示原核准涉及放寬之裝飾柱，並依原核准尺寸設置，其餘本次增加裝飾柱部分請依建管規定尺寸設置。

3. 開放空間及景觀配置：

(1)景觀配置圖請補充套繪鄰地周邊高程及景觀配置(建林段 1277 地號)，以確認本案與鄰地景觀配置銜接且高程一致。

(2)本案沿街景觀配置部分，植栽帶寬度未達 1.5 公尺，為確保人行空間品質，建議調整自建築線依序配置 1.5 公尺寬植栽帶、2.5 公尺人行步道空間設置，倘因現況以施作至調整困難，請補充具時間之現況照片說明。

(3)基地南側（鄰南勢二街）沿街步道式開放空間應具人行步道空間串聯性質，有關本次景觀配置取消建築物出入

口 2 側踏石步道人行空間部分，請改以硬鋪面設置增加公益性，其寬度比照兩側人行空間設置，請修正。

(4) 基地北側(鄰南勢六街 30 巷) 沿街步道式開放空間景觀配置請依原核准留設硬鋪面，為利未來鄰地開放空間接續。

(5) 街角廣場請配合喬木規劃增設街道傢具，供行人停等休憩使用。

(6) 依新北市都市設計審議原則規定，沿街步道式開放空間綠帶設計，樹種應有 60%以上相同，請確實檢討修正。

(7) 景觀剖面圖涉及鄰地及公有道路銜接部分，應詳細標示高程及相關退縮規定，確認其高程關係及符合規定，開放空間範圍橫向坡度應以 2.5%以下設置，請修正。

(8) 開放空間街道傢具應避免以樹圍石方式設計，請增加其通透性，以利雨水入滲，請修正並補充設計圖說。

4. 建築計畫：

(1) 公共服務空間變更部分：

A. 原設置景觀池變更為戲水區部分不符規定，請依原核准辦理，請修正。

B. 本次變更未涉及修正之空間請勿框選。

C. 傢具配置部分，請確實依建管規定明確繪製，圖面標示不清，請修正。

(2) 建築物立面變更裝飾性構造物部分應以符合建管規定檢討設置。

5. 綠化面積檢討部分，除依意見增加可及性設置硬鋪面供人行使用調整部分，其餘綠化面積不得減少。

6. 本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。

7. 本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議牴觸。

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

	9. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。 10. 相關單位意見請酌參。 11. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 12. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 113 年 5 月 29 日前辦理核備事宜。 (五)申請單位於 113 年 5 月 29 日、113 年 6 月 13 日、113 年 7 月 5 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，業經本府 113 年 7 月 23 日新北府城設字第 1130583647 號函先行同意第 3 次變更設計核備在案。 八、以上提請 113 年 9 月 13 日本市 113 年度第 10 次大會報告。
作業單位意見	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	高伸木新店區太平段 700 地號 1 筆土地住宅新建工程(第 3 次變更設計)	案號	報告案 第三案
說明	一、申請位置：新店區太平段 700 地號 1 筆土地。 二、設計單位：紘鉅建築師事務所 建築師：張紘聞 三、申請單位：高伸木 負責人：高伸木 四、土地使用分區：風景區(建蔽率 20%，容積率 40%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上 3 層，地下 1 層，鋼筋混凝土構造，共 1 戶。 (二)建築基地面積：273.47 平方公尺。 超過坡度 55%：8.94 平方公尺。 可使用面積：264.53 平方公尺。 設計建築面積：45.19 平方公尺。 設計建蔽率：17.08%≤20%。 (三)總樓地板面積：221.56 平方公尺。 設計容積面積：96.32 平方公尺。 設計容積率：36.41%≤40%。 (四)新建建築各層用途如下： 地下一層：停車空間。 地上一層：停車空間。 地上二至四層：H2 住宅。 屋突一層：樓梯間。 屋突二層：水箱。 (五)停車空間：應設汽車 1 輛，實設 3 輛(自設 2 輛)。 應設機車 1 輛，實設 1 輛。 應設自行車 1 輛，實設 1 輛。 (六)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案依據「變更新店都市計畫碧潭風景區細部計畫(第一次通盤檢討)土地使用分區管制要點」第 7 點，爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)本案前經市府 101 年 9 月 20 日新北府城設字第 1012541754 號函核備在案、102 年 4 月 17 日新北府城設字第 1021606715 號		

函第 1 次變更設計核備在案及 111 年 4 月 27 日新北府城設字第 1110491947 號函第 2 次變更設計核備在案。

(二) 本案設計單位於 113 年 4 月 1 日未具文號申請書及 113 年 4 月 17 日未具文號申請書檢送都審報告書到府，提請 113 年 4 月 29 日專案小組審議，決議為本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

1. 本府環境保護局(書面意見)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市新店區太平段 700 地號土地，基地面積 273.47 平方公尺，興建地上 3 層地下 1 層共 1 戶之住宅，建築物高度 11.2 公尺(惟變更設計申請書載 12.32 公尺、面積計算表載 10.36 公尺)，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 26 條規定，無須實施環境影響評估；惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。
2. 本府交通局(書面意見)：本局原則無新增意見。
3. 本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：尚無涉及土地容積移轉事宜。
4. 檢討各章節變更對照圖說，請依範本製作，原核准圖說請標示為「原核准」、變更後圖說請標示「變更後」，另所有變更請以紅框框列，並標示說明變更原因及變更內容，請修正。
5. 涉及山坡地建築檢討部分：
 - (1) 另有關平均坡度超過 55% 從 30.02 平方公尺變更為 8.94 平方公尺，請補充說明辦理坵塊變更原因。另請釐清坵塊檢討改採 10 公尺坵塊邊長計算平均坡度，是否涉及變更法令適用日，倘變更法令適用日，相關法規檢討也請一併調整，依法令適用日檢附正確版本詳實檢討。
 - (2) 本案基地周邊邊坡、等高線、高程規劃、擋土牆、公共排水溝位置及數量變更與原核准不一致部分，請分別說明變更原因。
 - (3) 本案設計之基地地面高度與面前道路高度不同部分，涉及整地後之高程認定，請依建管規定檢討。
 - (4) 綜上，本次變更主要涉及調整平均坡度檢討，應先經坡審審查確認。

6. 本案經整地後之擋土牆高度超過 1.5 公尺，請依「新北市政府辦理山坡地建築審查要點」等建築管理規定辦理，並請增加立體綠化，以增進對周邊環境之友善性及降低人行空間壓迫感。

7. 開放空間配置及景觀配置部分：

(1) 植栽請以原生種為主，植栽樹穴請依規定檢討植栽覆土深度，並詳實於相關圖面標註尺寸，滯洪沉砂池於平面圖標示為綠化範圍，與剖面圖標示不一致，涉及綠化面積調整不得低於原核准，請修正。

(2) 圍牆、綠籬請依「新北市都市設計審議原則」規定以高度 120 公分以下設置，請於相關圖面上確實標示檢討。

(3) 法定退縮、人行步道空間及鄰地銜接應順平無高差，且應考量無障礙動線及橫向坡度以不大於 2.5% 設置為原則。

(4) 車道穿越人行空間處高程應與相鄰人行空間一致，請以設計手法區隔車道範圍，請修正，請補充車道縱橫 2 向剖面說明高程。

(5) 請於景觀配置圖、景觀剖面圖等圖說明確標示檢討鄰地、法定退縮範圍、人行步道寬度、車道尺寸、高程、橫向坡度、樹穴寬及深度、套繪陽台投影範圍，並於圖說一併檢討人行空間上方淨空之規定。

8. 交通動線及停車空間配置：

(1) 請依「新北市都市設計審議原則」規定檢討自行車數量，另自行車停放空間應設置於地面層室內或地下 1 層，本案未規劃自行車位，請修正。

(2) 本案規劃之 2 層機械停車空間部分，請增加迴轉動線說明，另停車空間應留設至樓梯間之出入動線，停車空間與其他用途空間應以分間牆區劃用途，以符合建管規定及住戶緊急逃生需求，請修正。

(3) 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。

(4) 依「新北市都市設計審議原則」規定自行車數量以法定機車數量 15% 單層停放設置，另自行車停放空間應設置於

地面層室內或地下一層，本案未規劃自行車停放空間，請於法令檢討章節補充自行車停車空間數量檢討計算式，圖說亦請明確標示自行車停放空間位置及數量，倘涉及原使用執照停車空間調整，請依建管程序辦理。環境保護事項：

9. 環境保護事項：

- (1)請補充說明垃圾、廚餘處理需求，並留設足量垃圾處理空間。
- (2)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。
- (3)防災計畫請檢附消防局審查通過之內容，包括審查表及1層平面配置圖等圖說。
- (4)外觀模擬圖請套繪鄰地、現況、行穿線及公共路燈照明。
- (5)請補充透保水計畫及透水面積，並釐清材質之止滑性。

10. 建築計畫部分：

- (1)本案為住宅新建工程，廁所僅規劃馬桶及洗手台，應合理規劃盥洗室或淋浴間，請修正。
- (2)建築物照明計畫，請修正3時段(18:00-20:00、20:00-24:00及24:00-06:00)夜間照明模擬，並請檢附清晰圖面、燈具種類及規格說明。
- (3)建築物外觀透視模擬圖請補充周遭重要建築物、現況、行穿線及公共路燈照明。
- (4)平面圖、剖面圖及立面圖不一致，例如平面圖標示原核准陽台深度107.5公分，變更後陽台92.5公分，但變更後立面圖陽台卻比原核准更深，剖面圖變更後陽台深度85公分，圖說嚴重錯誤，請釐清所有尺寸、確實標示，綜整修正相關圖說。
- (5)原核准筏基層120公分，變更後220公分，請說明變更高度原因，並請依原核准高度合理規劃筏基層，請修正。

11. 報告書部分：

- (1)請檢附山坡地雜項執照審查會議紀錄。
- (2)面積計算表資料有誤，請修正。另請刪除工程造價，並

增列喬木數量、綠化面積及綠覆率檢討。

(3)建築面積計算圖請著色，標示臨道路名稱、建築線及地界線，並請表明基地面積、地籍謄本面積、平均坡度超過 55%面積、可使用面積及設計建築面積，檢討建蔽率。

(4)建築計畫圖說，非屬都市設計審議事項部分免檢附，如步行距離檢討及門窗表等。

(5)報告書平面圖請確實標示指北座向及比例尺。

(6)報告書部分內容模糊，無法識別，例如面積計算表，請修正。

12. 本次辦理變更設計為申請單位主動提出，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。

13. 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. 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。

15. 相關單位意見請酌參。

16. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

17. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 113 年 5 月 13 日前辦理續審事宜。

(三)本案設計單位於 113 年 5 月 13 日(113)字第 051301 號及 113 年 5 月 27 日(113)字第 052702 號函檢送都審報告書到府，提請 113 年 6 月 12 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(書面意見)：涉及環境影響評估部分，本局無新增意見，請依照本局歷次審查意見辦理。

2. 本府交通局(書面意見)：本局無新增意見。

3. 本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：經查本案係屬新店

都市計畫風景區，本科無意見。

4. 法規檢討部分：

(1)有關本案變更主要涉及調整平均坡度檢討，依前次決議應先經坡審審查確認，請設計單位說明辦理情形並檢附坡審審查通過會議紀錄。

(2)依內政部函 87 年 72 日台內營字第 8772186 號函釋，欲適用原建造執照申請時之法令規定，不應增加原建照核准之總容積樓地板面積，本次變更設計增加容積部分已與函釋不符，經設計單位會中表示將修正以原建照核准之容積面積內調整設計內容，相關容積檢討請修正。

5. 開放空間配置及景觀綠化部分：

(1)有關擋土牆設置立體綠化，請於透視圖、立面圖及剖面圖標示立體綠化的位置及植栽種類，請修正。

(2)請於圖說上清楚標示鄰地高程及永業路路面高程，以確保人行步道空間及鄰地銜接順平無高差。

(3)本案植栽請重新規劃配置位置，以不影響當地原生植物為主。

6. 以下環境保護事項仍未依前次會議決議確實修正：

(1)請補充說明垃圾、廚餘處理需求，並留設足量垃圾處理空間。

(2)防災計畫請檢附消防局審查通過之內容，包括審查表及 1 層平面配置圖等圖說。

(3)請補充透保水計畫及透水面積，並釐清材質之止滑性。

7. 建築計畫部分：未依前次決議確實修正建築物照明計畫，請修正 3 時段(18:00-20:00、20:00-24:00 及 24:00-06:00)夜間照明模擬，並請檢附清晰圖面、燈具種類及規格說明。

8. 報告書部分：

(1)請依會議紀錄(含相關單位意見)確實逐項回應並製作修正對照表及修正對照圖。

(2)報告書平面圖請確實標示指北座向及比例尺。

9. 本次辦理變更設計為申請單位主動提出，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。

10. 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。 11. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則第 48 條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。 12. 相關單位意見請酌參。 13. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 14. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 113 年 6 月 26 日前辦理核備事宜。 (四)申請單位於 113 年 6 月 26 日未具文號申請書申請核備展延至 113 年 7 月 10 日。 (五)設計單位於 113 年 7 月 9 日(113)字第 070901 號函提送都市設計審議報告書核定本申請核備，業經本府 113 年 8 月 2 日新北府城設字第 1130594010 號函先行同意第 3 次變更設計核備在案。 八、以上提請 113 年 9 月 13 日本市 113 年度第 10 次大會報告。
作業單位意見	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	家聖建設開發樹林區樹德段 743 地號等 14 土地店鋪、集合住宅新建工程(第 2 次變更設計)	案號	報告案 第四案
說明	一、申請位置：樹林區樹德段 737-1、740-1、742-1、743、744-1、745-1、746、749、762、763、765、766、767、772 地號等 14 筆土地。 二、設計單位：九騰建築師事務所 建築師：黃琬雯。 三、申請單位：家聖建設開發股份有限公司 負責人：王佳慧。 四、土地使用分區：第一種住宅區(建蔽率 50%，容積率 260%)。 五、設計概要： (一) 設計內容：地上 15 層，地下 4 層，鋼筋混凝土，共 120 戶。 (二) 建築基地面積：2,073.7 平方公尺。 設計建築面積：749.23 平方公尺。 設計建蔽率：36.13 % ≤ 50%。 (三) 總樓地板面積：14,174.36 平方公尺。 設計容積面積：7,176.85 平方公尺。 設計容積率：346.09 % ≤ 346.11% [260%*(1+50%)] (允建上限)。 (四) 都市更新獎勵面積：1,785.71 平方公尺(33.12%)。 (五) 新建建築各層用途如下： 地下二至四層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：店鋪、入口門廳。 地上二層至十五層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。 (六) 停車空間：應設汽車 106 輛，實設 106 輛。 應設機車 120 輛，實設 120 輛。 應設自行車 44 輛，實設 44 輛。 (七) 餘詳報告書。 六、法令依據：本案依據「變更樹林都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討(第二階段)書」土地使用管制要點第 18 點「本案為都市更新單元，應先經新北市都市設計審議通過後方得申請建造執照」。爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一) 本案前經本府 108 年 10 月 3 日新北府城設字第 1081542524 號		

函核備、109 年 3 月 3 日新北府城設字第 1090157889 號函第 1 次變更設計同意核備在案。

(二)本案於 112 年 2 月 8 日第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議。決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

1. 人行空間及步道系統部分：

(1)本案請於樹林國小側增加街角廣場硬鋪面設置範圍，並考量停等及穿越動線增設喬木。

(2)沿街植栽帶部分：

A. 為因應未來道路行穿線調整劃設於道路截角範圍外，沿街植栽帶請參照原有行人穿越道留設硬鋪面作為後續銜接。

B. 防救災計畫部分：雲梯車操作空間目前設置於育英街考量道路寬度僅 7 公尺，建議請將本案雲梯車操作空間分別設置於復興路及啟智街街角廣場側，由建築師簽證負責，以避免影響救災及逃生。

C. 沿街植栽穴於育英街側請以延續設置，於適當距離設置不大於 2 公尺寬之人行穿越硬鋪面。

(3)本案鄰北側鄰里公園兼兒童遊樂場用地部分，請參照原核備規劃及「新北市都市設計審議原則」規定，取消圍牆設置或改以綠籬規劃。

(4)車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質，其高程應與相鄰人行空間一致，景觀鋪面請檢附示意圖並詳加說明。

2. 交通運輸系統：

(1)本次變更新增啟智街側機車道出入口，未符合「新北市都市設計審議原則」規定，每 1 宗基地以設置 1 處車道出入口為原則，並考量樹林國小通學動線，爰車道出入口請依原核准整併設置於復興路側，請修正。

(2)汽機車出入口依原核准修正後，汽機車車道於人行空間出入口處之寬度請依「新北市都市設計審議原則」檢討，汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間之間應留設至少 6 公尺平地緩沖空間，請修正。

(3)車道出入口截角半徑應小於 1.5 公尺，請修正。

(4)車位檢討部分:應符合 1 戶 1 汽車 1 機車原則，並檢討汽車位折減後數量法定停車位為 99 輛，惟本案仍實設 108 輛汽車位，請全數計入法定汽車停車位，請修正。

(5)考量周邊巷道狹小，本案設置店鋪之裝卸需求請內化處理，於地下室規劃適當之裝卸空間配合服務動線供裝卸服務使用，並請於圖面清楚標示。

3. 景觀部分：

(1)綠化面積及綠覆面積請以不低於原核准數量設置，無法綠化面積請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函檢討請修正。

(2)喬木數量請以不低於原核准數量設置。

(3)景觀照明請取消車道地坎燈設置，高燈設置請增加配置規律性均衡各處照明。

(4)變更差異表請增列透水面積，並請以不低於原核准數量設置。

4. 屋脊裝飾物部分：為避免對樹林國小及周遭環境壓迫，屋脊裝飾物仍請依原核准以高度 4.5 公尺以下設置，補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，依建築技術規則檢討 2/3 以上透空立體構架部分有誤，請修正。

5. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項：

(1)裝飾柱請逕依建管規定檢討，請修正。並應確實考量結構及後續維管設置。

(2)新增立面企業標誌圖樣及字招請刪除，並請確認透視圖與立面圖一併修正。

(3)考量鄰里公園兼兒童遊樂場用地之周遭都市景觀，請補充東北向立面建築物外牆材質及色彩計畫，並應比照正立面規劃。整體立面請以中高明度規劃，降低對周遭環境壓迫。

(4)請合理規劃設置空調室外機空間，依原核准設置於陽台內側。

(5)招牌告仍應符合建管相關規定，剖面圖設置於地上 2 層樓板位置之露樑上方構造物與立面圖不符，請刪除。

6. 建築規劃部分：

(1)本案於 A、B 棟鄰地界線側增設挑空部分，露樑及雨遮應

依建管規定檢討並合理設置，請於公寓大廈管理規約註明不得違規使用，地上 1 層店鋪 A5 及 B5 上方挑空與梯廳及管委會空間上方挑空相連不合理，請修正。各樓層外牆及室內配置方式皆有調動，各樓層 A1、A2、B1、B2 戶陽台挑空請整併空間規劃完整設置。

(2)地面 1 層陽台請依建管規定設置，另為考量沿街景觀倘設置鐵捲門請於外牆內設置，立面圖有誤請修正。

(3)本案設置裝飾柱請依建管規定辦理，且空調室外機不得設置於裝飾柱內，請修正。

(4)本案建築物外飾、雨遮、陽台、透空遮陽板、格柵、過標、各樓層高度及建築物高度，請逕依建管規定辦理。

7. 請於公共開放空間管理維護執行計畫表補充開放空間告示牌設置位置。

8. 報告書部分：

(1)封面申請項目屋脊裝飾物部分請確實勾選。

(2)法規檢討條文缺漏請修正，並請確實回應檢討計算內容。

(3)實施者及設計單位變更請詳列。

(4)裝飾柱請逕依建管規定辦理，無需檢附專章。

(5)地下 2 層平面圖附錯誤，標準層圖面 C5 柱標示有誤，請修正。

(6)沿街植栽穴寬度平面及立面請統一寬度標示。

(7)圖面文字請清楚標示，建議以字體 10-12 大小檢附。

(8)建築線指示圖請放大，並以正確比例清晰檢附。

(9)請檢討基地鄰近建築物之天際線和諧關係，補充與樹林國小、育英街及復興路側周邊模擬。

(10)請檢附公寓大廈管理規約，並依「新北市都市設計審議原則」敘明相關管理維護事項。

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

10. 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)本案於 112 年 7 月 3 日第 2 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議。決議如下：本案依下列意見修正後通過，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. 專章檢討申請屋脊裝飾物部分，設置高度 6 公尺以下，依建築技術規則檢討透空遮牆、透空立體構架、水平投影規定，並由結構技師簽證檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，原則同意。

2. 開放空間及景觀配置部分：

(1)景觀配置圖應補充基地周邊高程及基地內設計高程，並詳加標示法定退縮、樹穴尺寸、建物投影及開挖範圍等。

(2)沿街人步道空間橫向坡度請以 2.5%設置，與鄰地街接應順平無高差。

(3)車道穿越人行空間部分，其鋪面應為防滑材質並延續人行道鋪面色系，高程應與相鄰人行空間一致。

(4)景觀剖面應包含鄰地高程、公有人行道範圍、車道出入口坡道設置情形等，並應詳加標示法定退縮、人行步道寬度、橫向坡度及樹穴等尺寸，並請補充與公園介面及車道縱向剖面圖，以確保與鄰地高程順接、車道與人行步道高程一致，請修正。

(5)景觀高燈部分，請確實依安全照明需求設置，以避免缺乏或過度設計。

(6)景觀照明部分，考量生態友善請取消草叢燈規劃。

3. 汽機車車道於人行步道退縮減車道寬度部分，請考量進出汽機車輛行駛安全，請依原核准方式留設或以符合新北市都市設計審議原則車道破口寬度之原則下調整車道配置並加強出入口安全警示措施。另汽、機車道間矮牆應避免視線遮蔽影響行車安全。

4. 停車空間檢討部分，依新北市都市設計審議原則第 3 點規定，應先滿足 1 戶 1 汽車 1 機車之規定，目前規劃汽車停車

空數量低於戶數，爰請將汽車數量納入法定車位檢討。

5. 請考量店鋪臨停裝卸及住戶訪客需求，地下 1 層編號 105 及 106 停車空間請提供作為臨停及裝卸車位使用，取消編號。
6. 本案戶數都審報告書面積計算表所載為 120 戶與都市更新事業計畫提案單所載(118 戶)不一致請釐清修正，涉及停車空間等檢討事項請一併修正。
7. 招牌廣告物部分，後續請依招牌廣告及樹立廣告管理辦法規定辦理。
8. 住宅單元 AI、B1、B3 陽台開口淨寬小於 1.2 公尺，不符規定請修正。
9. 住宅單元 A5、A3、B1 陽台外過小挑空部分請取消設置，請修正。
10. 標準層梯間周邊無支撐及側邊挑空挑空易因結構產生梯廳外牆裂縫造成雨水滲漏情形，請設計單位納入考量。
11. 排水計畫部分，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，基地高程請清楚標示，請修正。
12. 景觀植栽樹種、規格與國例應明確對應，請修正。
13. 依都市計畫法新北市施行細則第 43 點及土地使用分區管制要點第 19 點檢討綠化面積部分，法定空地、不可綠化面積法規及圖面檢討不一致，請修正。「無法綠化之面積」適用項目，請依市府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函辦理修正。
14. 屋頂露臺綠化調整部分，基於安全考量，請依內政部 111 年 10 月 28 日台內營字第 1110818884 號令訂定「建築物欄桿設計原則」檢討，自欄杆退縮 1 公尺設置植栽槽等構造物，並以綠化面積不低於原核准方式調整，請修正。
15. 屋頂綠化部分請增加小喬木規劃。
16. 報告書部分：
 - (1) 建築面積計算圖，建築面積、法定空地請著色處理。
 - (2) 提案單、建築計畫部分數值誤植，請修正。
 - (3) 建築立面圖地面層應呈現開門開窗形式，非以鐵捲門代之。
17. 屋脊裝飾物、外牆裝飾柱、裝卸車位不得銷售移轉、公共開

	放空間範圍及維護管理基金等事項，應納入公寓大廈管理規約。 18. 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。 19. 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。 20. 相關單位意見請酌參。 21. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 (四)經 113 年 5 月 24 日新北市都市更新及爭議處理審議會第 64 次會議原則通過。 (五)設計單位於 113 年 6 月 7 日、113 年 7 月 9 日、113 年 7 月 31 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 8 月 13 日新北府城設字第 1131096563 號函先行同意第 2 次變更設計核備在案。 八、以上提請 113 年 9 月 13 日本市 113 年度第 10 次大會報告。
作業單位意見	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	甲山林建設板橋區港子嘴段 1-18 地號等 39 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)	案號	報告案 第五案
說明	一、申請位置：板橋區港子嘴段 1-18、1-20、1-21、1-22、58-2、58-4、58-6、58-7、58-9、58-10、59、59-1、59-2、59-5、59-6、59-7、59-8、59-9、59-10、59-11、59-12、59-13、59-14、59-15、59-16、59-17、59-18、59-19、59-21、59-22、59-23、59-24、59-29、59-30、60、60-1、60-6、60-7、60-9 地號等 39 筆土地。 二、設計單位：陳朝雄建築師事務所 建築師：陳朝雄。 三、申請單位：甲山林建設股份有限公司 負責人：張瀛珠。 四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 50%，容積率 200%)(依都市計畫法新北市施行細則第 39-2 條加給基準容積，加給後基準容積率為 240%)。 五、設計概要： (一)設計內容：地上 24 層，地下 5 層，鋼筋混凝土，共 488 戶。 (二)建築基地面積：4,328 平方公尺。 設計建築面積：1,349.89 平方公尺。 設計建蔽率：31.19%≤50%。 (三)總樓地板面積：42,979.54 平方公尺。 設計容積面積：19,735.01 平方公尺。 設計容積率：455.98%≤456% [240%*(1+40%+50%)] (允建上限)。 (四)容積移轉獎勵面積：4,154.88 平方公尺(40%)。 都市更新獎勵面積：5,193.60 平方公尺(50%)。 (五)新建建築各層用途如下： 地下二至五層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：店鋪、管委會使用空間。 地上一至四層：停車空間。 屋突一至二層：樓梯間、機房。 屋突三層：樓梯間、水箱、電梯機房。 (六)停車空間：應設汽車 448 輛，實設 451 輛(自設 3 輛)。 應設機車 448 輛，實設 453 輛(自設 5 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「都市計畫法新北市施行細則」第 45 條第 3 款規定，申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一) 本案前經本府 108 年 3 月 22 日新北府城設字第 1080471862 號函核備在案。

(二) 本案於 110 年 12 月 15 日第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議。決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

1. 法規檢討：

(1) 本案變更設計依建造執照申請日 110 年 10 月 22 日為法令適用日，請依 110 年 01 月 14 日公布修正之「新北市都市設計審議原則」相關規定檢討。

(2) 因法令適用日變更，故依現行土地使用分區管制要點第 7 點規定，住宅區臨建築線應退縮 5 公尺，現規劃之配置未依規定檢討留設法定退縮距離，不符規定。

(3) 本案汽車停車位未符土地使用分區管制要點第 8 點停車位設置數量規定，應以一戶一汽車位設置，請依土地使用分區管制要點及「新北市都市設計審議原則」規定檢討汽車位設置數量。

(4) 原規劃地下 5 層停車空間現變更為地下 1 層、地上 7 層停車空間，依「新北市非住宅建築物樓層高度與夾層或挑空設計施工及管理要點」第 3 點規定，地面 1 層不得超過 6 公尺，地面 2 層以上各樓層不得超過 4.2 公尺，現規劃 7 樓部分樓層高度達 4.7 公尺，請依建管規定檢討辦理。

(5) 戶外游泳池區(報告書 6-6-2 頁)請依建管法令檢討建築面積。

(6) 依 109 定-板-0535 號建築線指示圖，臨縣民大道 3 段側應為建築線非地界線，請依臨建築線規定檢討並修正報告書圖面。

2. 專章檢討部分：

(1) 原核備同意設置之裝飾柱及屋脊裝飾物，因本次變更立面

量體設計，故取消原核備同意之裝飾柱及屋脊裝飾物設置，相關設置請依建管規定檢討。

(2)水岸建築部分請依土地使用分區管制要點第 12 點，建築物各幢立面最大總和寬度(以淨寬度計算)應不大於送審基地平均寬度之 70%，檢討範圍應計入戶外游泳池區，請依規定檢討。

(3)容積移轉部分：

甲、查申請人重新提送之容積移轉評定，經本府核准之容積移轉量為 37.7%(3,915.97 平方公尺)(報告書 3-3-2 頁)，本次變更設計以 40%(4,154.88 平方公尺)(報告書 5-1-1 頁)容積移轉量規劃，請調降容積移轉量。

乙、本案依容積移轉評定內容應於基地境界線退縮 3 公尺，惟基地東南角現有鄰房占用，故應於鄰房占用範圍外再退縮足 3 公尺以符合該項評定規定。

3. 整體開發部分：

(1)本案基地為集合住宅規劃，除應符合法令規定外，原核備設計於地面層規劃有商業活動，對於居民活動之安全性較佳，現變更 1 樓僅保留小面積管委會空間，其他均作為停車空間對於居住者日 6 常外出至市區間之活動穿越及使用便利性較差，故地面層仍應保留商業單元可活絡周邊人行使用之生活機能，並依管理維護之需求設置公共服務空間量，以符合日後居民使用之安全性及便利性。

(2)本案變更為地面 7 層停車空間，如以設置為供不特定人士使用之公共服務平台配合跨堤空橋之規劃方式串連現有周邊音樂公園及水岸公園等大型綠地公共設施結合，並將地下 1 層自行車位移置於地面 1 層停車空間停放，創造出因地面層停車空間而使基地及周邊環境能串連出更好的通行環境及生活機能，可作為地面層設置停車空間之可行性。

(3)綜上，現地下 1 層及 1~7 層變更規劃為停車空間，使用主軸由人變更為車，倘無法創造出更好的使用環境及生活機能，對於結構安全、整體環境、交通噪音、空氣污染及

夜間景觀等影響未優於原核准之規劃，仍請以地面層以下規劃停車空間。

4. 建築計畫：

- (1)從停車空間層規劃有部分挑空設計直通上方各住宅層至屋頂層，形成停車場換氣及噪音之垂直通道影響住宅品質，請檢視停車空間和住宅空間界面之規劃。
- (2)原住宅層規劃 1/2 住宅數量保有 2 面採光規劃，現變更後約 3/4 住宅數量僅為單面採光，住宅品質下降故仍請以不低於原核准之住宅品質設計規劃。
- (3)戶外游泳池區未規劃淋浴間、更衣室等整體服務設施，並於圖面無合理進出動線之規劃，另游泳池為水資源指標中之耗水公用設施，必須設置貯集利用或中水利用設施，報告書內未見相關設施之規劃，請取消設置。
- (4)依「新北市都市設計審議原則」第 3 點規定供公眾使用之人行步道及綠帶應配合公共路燈擬訂照明計畫，以設置高燈為主，本案臨道路側人行道請以高燈設置。
- (5)立面格柵設置位置與平面空調室外機規劃位置不符，請檢討空調設備是否規劃遮蔽性格柵美化，並請依建管規定檢討透空率。
- (6)外牆裝飾柱、雨遮、裝飾性格柵及飾板部分，請依建管規定檢討。

5. 交通運輸系統：

- (1)依「新北市都市設計審議原則」第 4 點規定，汽、機車位應以平面停車設計為原則，現 1 樓部分停車位規劃以坡道方式停放，請修正以平面方式規劃停車，另編號 45 及 46 車位查無進出車道，請修正規劃之停車位位置。
- (2)無障礙汽車位請設置於臨近垂直服務動線位置，以增進行動不便使用者之使用安全及便利性。
- (3)請依「新北市都市設計審議原則」第 4 點規定社區車位（裝卸、臨停、垃圾車暫停車位）應依法定車位數加計百分之二設置社區車位，現規劃之社區車位數量不足，該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。

(4)請於圖面標註各車種之車道淨寬尺寸及車道坡度比，並依建管規定檢討辦理。

6. 景觀計畫部分：

(1)建築線法定退縮 5 公尺範圍內不得設置構造物，並依「新北市都市設計審議原則」第 2 點規定，建築線退縮設計人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平無高差處理，且應考量無障礙動線及橫向坡度以不大於 4%為原則，另縣民大道 3 段側請依現有人行道銜接動線取消部分植栽以鋪面規劃設置，以利串連人行通行。

(2)露台及屋頂平台請依「都市計畫法新北市施行細則」第 44 條規定，檢討設置二分之一面積以上之綠能設施或設備。

(3)車道於人行道範圍請以增加警示之前提下延續人行道規劃型式高程順平無高差，另請以設計手法適度顯示車道範圍之邊界，車道出入口截角半徑應小於 1.5 公尺，並請補充車道橫向剖面圖。

(4)各植栽綠化面積於報告書內各處不一致，請釐清並依都市計畫法新北市施行細則第 43 條及土地使用分區管制要點第 10 點檢討並補充報告書景觀、植栽相關圖面及說明。

7. 管理維護部分，有關住戶管理公約加註事項，請參考本府城鄉發展局公告範本補充開放空間管理維護基金、社區車位…等之相關管理事項，社區車位應加註不得銷售轉移。

8. 報告書部分：

(1)變更設計報告書請以左右對照方式編排原核准及第 1 次變更頁面，法規檢討有變更處同樣以左右對照方式編排，並詳實框選各變更範圍及說明。

(2)報告書頁碼缺漏及未順排編號，空白頁面請加註”本頁空白”，請修正。

(3)未檢附歷次聯審會議紀錄，請修正。

(4)請檢附建照執照申請書掛件影本，請修正。

(5)都審變更差異表請增加本次取消已核備之放寬項目說明及本次變更設計人說明。

(6)面積計算表中建築面積檢討數值與報告書 4-8 頁不一致，請修正。

(7)建築物外牆色彩計畫，部分材質缺漏色系說明，請修正。

(8)報告書部分圖面模糊不利審閱，請修正。

(9)基地排水及高程系統圖未標示全區各高程，請修正。

(10)景觀配置圖請補充基地內外相關高程、人行道、擋土牆、樹穴尺寸標示及開挖範圍等，各剖面圖請標示退縮檢討線、擋土牆、人行道寬度、橫向坡度及樹穴等尺寸。

(11)綠化及綠覆率檢討景觀平面圖，請以色塊標示以利審閱，請修正。

(12)第 7 章設計圖說請取消家具圖示，部分柱列線標示錯誤，請修正。

(13)公共開放空間管理維護執行計畫表，申請人及設計人未用印。

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

10. 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)本案於 111 年 6 月 16 日第 2 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議。決議如下：本案應依下列意見修正，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. 法規檢討：

(1) 本案前於本府 109 年 10 月 21 日新北府城審字第 1091986430 號函核給基準容積加給 20%，同函說明二「…非位於增額容積適用範圍之住宅區其建蔽率上限應配合調降 $50\%-5\%=45\%$ 」，又依「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」附表一規定非工業區或產業專用區之建築基地獎勵額度為基準容積之 15%，法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額不得低於 10%，故涉及獎勵之建蔽率計算是否仍以 50% 為基數檢討請重新檢討。

- (2) 依土地使用分區管制要點第 12 點，建築物各幢立面最大總和寬度(以淨寬度計算)應不大於送審基地平均寬度之 70%，P3-2 基地平均寬度計算請依本府城鄉發展局 108 年 1 月 15 日新北城設字第 1080086004 號函新北市城鄉發展局 107 年度第 10 次(12 月)城鄉法規研討會議紀錄，立面最大總和寬度應計至外牆裝飾柱、線版等構造物外緣，請依規定檢討。
- (3) 查本案基地距離捷運車站超過 500 公尺範圍，應依土地使用分區管制要點第 8 點停車位設置數量規定一戶一汽車位設置，現規劃之汽車位數量不足，請依規定設置。
- (4) 本案申請容積移轉評定項目「基地境界線最小退縮距離」，依規定退縮 3 公尺範圍內應淨空設計，不得有構造物，西向立面規劃於 7 層露台外緣之線版等構造物，請退出「基地境界線最小退縮距離」範圍。
- (5) 本案規劃一幢二棟建築物共用特別安全梯，不符合「建築技術規則」相關規定，請依建管規定檢討辦理。

2. 整體開發部分，本次變更將地下層停車空間移至地上層，變更設計增加地上車道、建築物量體並減少開放空間，導致整體規劃品質均低於原核准，請依下列意見修正：

- (1) 本案於基地西側鄰近鄰房位置新增設置地上層車道，地上 1 至 6 層設置停車空間，車輛進出產生振動噪音、廢氣污染、夜間車燈閃爍光害等對鄰房及鄰近街廓居民造成擾鄰情況，請調整建築配置，減少對鄰地之影響。
- (2) 本案為創造景觀住宅單元提升價值及居住品質，但變更規劃後除邊間外均為單面採光，單層規劃由 10 戶增加至 20 戶各單元面寬縮減，使用戶數加倍而垂直服務設備數量不變，且規劃有消防逃生安全問題之安全梯，居住品質、公共安全及使用機能等性能均大幅下降，故請重新調整設計以不低於原核准之住宅品質規劃。
- (3) 綜上，本次變更後對於周邊整體都市景觀、開放空間及物理環境等均較差於原核准，停車空間規劃應依原核准設置於地下層。

3. 開放空間部分，原核准內容提供大量開放空間面積供公眾使

用及休憩，現因增加地上層停車空間致增加車道、擴大建築量體及社區內遊憩設施等規劃，導致均無開放空間，請依下列意見修正：

- (1) 西側臨地界處通行步道，因車道臨近鄰房設置及密植植栽遮蔽可視性，夜間通行有安全疑慮，應調整車道位置以開闊本區空間，並調整植栽密度以保持視覺通透性，且加強高燈等照明以保持夜間通行之安全性。
- (2) 變更設計取消原設置於萬板路與環河路街角及萬板路 818 巷與縣民大道街角之街角廣場，仍請於該道路轉角位置設置街角廣場，以確保道路轉角處之開闊性。
- (3) 原核准可供公眾停留使用之開闊廣場、安全通行步道等友善及休憩功能均受變更設計影響減少規劃，開放空間面積規劃應不低於原核准。

4. 建築計畫：

- (1) 本次規劃社區入口面向 20 公尺環河路，現況車流量大居民進出較具危險性，為維居民使用之安全及便利性，請規劃萬板路 818 巷次要進出社區之通行動線。另現規劃之 1 層停車空間未設置合理進入社區之動線。
- (2) 建築立面與 7 層以上平面規劃不符，4 至 6 層外牆依立面規劃有造型線版等與平面圖不一致，圖面請釐清並詳實修正，或請減量非必要之外牆裝飾。
- (3) 請標示建築物外牆石材及金屬鋁包板採用之色系、色號，並加強整體之色彩協調。
- (4) 建築物基地臨萬板大橋、華翠大橋及環河快速高架道路間，應避免採用造成眩光等影響行車安全之照明方式，請補充建築物夜間照明採用之燈具說明。
- (5) 景觀夜間照明請依「新北市都市設計審議原則」第 3 點規定檢討，供公眾使用之人行步道及綠帶應配合公共路燈擬訂照明計畫，並以設置高燈為主，不得設置投射燈，請取消人行道周邊投射燈，臨建築線側人行道請規劃高燈。
- (6) 基地排水及高程系統圖，請移除喬木圖示及退縮法線，加強排水系統圖示，並補充標註基地周邊道路高程及本基地 GL±0 對應之絕對高程。

5. 交通運輸系統：

- (1) 建築基地請依「新北市建築管理規則」第 12 條規定退讓道路截角。
- (2) 請依「新北市都市設計審議原則」第 4 點規定社區車位（裝卸、臨停、垃圾車暫停車位）應依法定車位數加計百分之二設置社區車位，現規劃之社區車位數量不足，該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。
- (3) 行動不便者汽車車位至樓電梯間移動動線過長，請修正規劃位置以維行動不便者使用性及安全性。
- (4) 請於圖面標註各車種之車道淨寬尺寸及車道坡度比，並依建管規定檢討辦理。

6. 景觀計畫部分：

- (1) 原核准規劃以綠化植栽帶與鄰房間隔緩衝，現變更直接以鋪面銜接鄰房，仍請參考原規劃之方式留設鄰房緩衝綠帶，並配合開放空間留設串連步道。
- (2) 基地東側人行步道與縣民大道即有人行道銜接處受植栽樹穴阻擋，請修正樹穴位置使人行步道動線順接即有人行道。
- (3) 環河路側臨建築線以連續性阻隔綠帶規劃，請留設適當之穿越鋪面供通行。
- (4) 綠化檢討請依「都市計畫法新北市施行細則」第 43 條、「土地使用分區管制要點」第 10 點及「新北市都市設計審議原則」第 8 點規定檢討，本案喬木綠覆面積、喬木數量檢討、綠化面積及綠覆率檢討錯誤。
- (5) 景觀配置圖與剖面圖尺寸不一致，東向人行道橫向坡度大於 2.5%，請檢討修正。
- (6) 7 層及 9 層露台請依「都市計畫法新北市施行細則」第 44 條規定，檢討設置二分之一面積以上之綠能設施或設備。
- (7) 車道於人行道範圍請延續人行道鋪面規劃型式及高程，與周邊人行道順平無高差，車道出入口截角半徑應小於 1.5 公尺。

(8) 臨建築線側為都更獎勵範圍請增加供公眾使用之座椅。

7. 管理維護部分，有關住戶管理公約加註事項，請參考本府城鄉發展局公告範本，依本案規劃內容修正，社區車位應加註不得銷售轉移，開放空間管理維護基金都更獎勵範圍金額計算錯誤。

8. 報告書部分：

(1) 目錄內容缺漏，部分報告書頁碼缺漏且重覆編排，請修正。

(2) 未檢附前次會議修正對照圖，請修正。

(3) P4-1-1、P5-7、P6-9 基地範圍標示錯誤，請修正。

(4) 面積計算表，分列原核准、本次變更及增減值等檢討數據，建築面積與 P4-8 不一致，汽車數量檢討錯誤，各停車實設數量與平面圖車位標示數量不一致，請修正。

(5) 地下 1 層設計圖說缺漏自行車位規劃圖示，請修正。

(6) 景觀配置圖請補充基地內外相關高程、人行道、擋土牆、樹穴尺寸標示及開挖範圍等，各剖面圖請標示退縮檢討線、擋土牆、人行道寬度、橫向坡度及樹穴等尺寸。

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

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

(四) 本案於 111 年 11 月 14 日第 3 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議。決議如下：本案前次 111 年 6 月 16 日第 2 次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議決議涉及法規檢討、整體開發及開放空間等部分，均未改善，請設計單位確實依下列意見修正，並製作修正對照圖表及綜整報告書內容，續提專案小組審議。

1. 法規檢討部分：

(1) 依都市計畫法新北市施行細則第 48 條規定應盡義務應與獎勵區分不得重複計列，本案前於本府 109 年 10 月

21 日新北府城審字第 1091986430 號函核給基準容積加給 20%，同函說明二「…非位於增額容積適用範圍之住宅區其建蔽率上限應配合調降 50% 5%=45%」，又依「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」附表一規定非工業區或產業專用區之建築基地獎勵額度為基準容積之 15%，法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額不得低於 10%，故涉及獎勵不得與義務重複計列，設計建蔽率應以 45% 減 10% 計算，請重新釐清檢討。

- (2) 依土地使用分區管制要點第 12 點，建築物各幢立面最大總和寬度以淨寬度計算 應不大於送審基地平均寬度之 70 %，本案基地平均寬度公式不符規定，另原核准建築立面總寬度 38.30 公尺，本次變更為 45.45 公尺，增加 9.07 公尺，亦不符各幢立面最大總和寬度不大於送審基地平均寬度之 70 %，請重新整體規劃，並依本府城鄉發展局 108 年 1 月 15 日新北城設字第 1080086004 號函新北市城鄉發展局 107 年度第 10 次（12 月城鄉法規研討會議紀錄，立 面最大總和寬度應計至外牆裝飾柱、線版等構造物外緣。
- (3) 本案法令適用日依都市更新事業計畫報告書所載變更為建照申請日 111 年 10 月 22 日，應依新土管規定予以適用，依 108 年 12 月 2 日變更板橋都市計畫 江翠北側地區細部計畫 土地使用分區管制要點通盤檢討 書第 8 點規定，位於基地距離捷運車站超過 500 公尺範圍，涉及建築物附屬汽車停車位數量設置，應提交通改善配套措施，經交通主管機關同意得與酌減，或比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理辦法」規定辦理，請修正。

2. 整體開發：

- (1) 原核准規劃停車空間於地下 1 至 5 層，經變更調整為地下 2 層、地上 2 至 6 層停車空間，並於原核准開放空外凸車道量體，影響開放空間及景觀植栽，且車輛進出產生噪音振動、廢氣污染、夜間車燈閃爍光害等對鄰房及鄰近街廓居民造成擾鄰情況，故請調整樓上層車道位置內化於建築物內，或依原核准規劃停車空間於地下層。

- (2) 基地西側開放空間鄰近既有鄰房以鋪面銜接，原核准規劃以綠化植栽帶與鄰房間隔緩衝，仍請參考原核准於既有鄰房地界線側留設緩衝綠帶，並規劃不小於 3 公尺硬鋪面人行系統，加強建築物與基地南側及既有鄰房側周邊人行動線串聯。
- (3) 本案為創造景觀住宅單元提升價值及居住品質，但變更規劃後除邊間外均為單面採光，單層規劃由 10 戶增加至 22 戶各單元面寬縮減，使用戶數加倍而垂直服務設備數量由前次規劃 3 座共用特別安全梯減為 2 座，居住品質、公共安全及使用機能等性能均大幅下降，故請重新調整設計以不低於原核准之住宅品質規劃。

3. 開放空間：

- (1) 變更設計取消原設置於萬板路與環河路街角及萬板路 818 巷與萬板路街角之街角廣場，仍請於該道路轉角位置設置街角廣場，以確保道路轉角處之開闊性及萬板路 818 巷與縣民大道街角處應加強休憩停留空間，提升整體街角廣場規劃。
- (2) 本次變更後臨 20 米計畫道路環河路側建築物 1 樓規劃頂蓋回饋空間，對於整體開放空間、周邊街角廣場等均較差於原核准，且易於二工違規不易使用管理，請併同前開意見重新調整規劃留設開放空間及街角廣場。
- (3) 原核准可供公眾停留使用之開闊廣場、安全通行步道等友善及休憩功能均受變更設計影響減少規劃，故開放空間面積規劃應不低於原核准。
- (4) 基地臨萬板路 818 巷側既有鄰房，為原更新案之陳情人，本次變更新增地上層車道，為避免影響其權益，建請都市更新處一併通知鄰房所有權人。

4. 建築計畫：

- (1) 建築立面與 7 層以上平面規劃不符，4 至 6 層外牆依立面規劃有造型線版等與平面圖不一致，圖面請釐清並詳實修正，或請減量非必要之外牆裝飾。
- (2) 請標示建築物外牆石材及金屬鋁包板採用之色系、色號，並加強整體之色彩協調。

- (3) 建築物基地臨萬板大橋、華翠大橋及環河快速高架道路間，應避免採用造成眩光等影響行車安全之照明方式，請補充建築物夜間照明採用之燈具說明。
- (4) 景觀夜間照明請依「新北市都市設計審議原則」第 3 點規定檢討，供公眾使用之人行步道及綠帶應配合公共路燈擬訂照明計畫，並以設置高燈為主，不得設置投射燈，請取消人行道周邊投射燈，臨建築線側人行道請規劃高燈。
- (5) 基地排水及高程系統圖，請移除喬木圖示及退縮法線，加強排水系統圖示，並補充標註基地周邊道路高程及本基地 GL±0 對應之絕對高程。

5. 景觀計畫部分：

- (1) 車道出入口與人行步道處鋪面請延續人行步道鋪面材質規劃，並將高程與人行步道順平處理。
- (2) 綠化檢討請依「都市計畫法新北市施行細則」第 43 條、「土地使用分區管制要點」第 10 點及「新北市都市設計審議原則」第 8 點規定檢討。
- (3) 景觀配置圖與剖面圖尺寸不一致，東向人行道橫向坡度大於 2.5%，請檢討修正。
- (4) 車道於人行道範圍請延續人行道鋪面規劃型式及高程，與周邊人行道順平無高差，車道出入口截角半徑應小於 1.5 公尺。
- (5) 臨建築線側為都更獎勵範圍請增加供公眾使用之座椅。

6. 管理維護部分，有關住戶管理公約加註事項，請參考本府城鄉發展局公告範本，依本案規劃內容修正，社區車位應加註不得銷售轉移，開放空間管理維護基金都更獎勵範圍金額計算錯誤。

7. 報告書部分：

- (1) 綠化面積及建築面積檢討於報告書內計算值應前後一致。
- (2) 地下 1 層垃圾車暫停車位連通至垂直服務核之間通道寬度不足，請修正。
- (3) 未檢附前次會議修正對照圖，請修正。
- (4) 地上 1 層管委會高程與頂蓋型回饋空間應順平處理。
- (5) 行動不便者汽車車位請集中於地下 1 層留設。

(6) 請依建管規定檢討高層專章及步行距離等規定。

(7) 景觀配置圖請補充基地內外相關高程、人行道、擋土牆、樹穴尺寸標示及開挖範圍等，各剖面圖請標示退縮檢討線、擋土牆、人行道寬度、橫向坡度及樹穴等尺寸。

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

9. 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。

(五) 本案於 112 年 5 月 18 日第 4 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議。決議如下：本案變更設計申請增加容積額度、水岸加大建築面寬、停車空間改設置於地上層及汽車位不符土地使用分區管制要點(以下簡稱土管)規定申請放寬等，歷經 3 次專案小組審議未確實依歷次會議紀錄決議修正，且特別安全梯設置數量，不符建築技術規則及內政部函示，影響公共安全，請設計單位確實依下列及歷次會議紀錄內容修正，以加速都市更新案件之推動；請設計單位製作修正對照圖表及綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提專案小組審議，倘未依下列意見修正完成，將依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」及都市更新作業程序駁回本案申請。

1. 法規檢討部分：

(1) 本案法令適用日依都市更新事業計畫報告書所載變更為建照申請日 111 年 10 月 22 日，故其法規適用則以該申請日 111 年 10 月 22 日為準，依 103 年 4 月 29 日發布實施之都市計畫法新北市施行細則第 48 條規定應盡義務應與獎勵區分不得重複計列。

A. 本案土管 5 公尺法定退縮開放空間及各項都市更新獎勵之法規適用日期，請明確敘明，並確認有否涉及都市計畫法新北市施行細則第 48 條獎勵與義務不得重複之規定。

B. 各項都市更新獎勵規定及檢討，因報告書未敘明，無法對照檢視，請補充說明。

C. 容積移轉評點規定自基地境界線最小退縮 3 公尺以上距離與都市更新獎勵自基地境界線退縮淨寬 2 公尺以上建築之範圍重複計列檢討，不符都市計畫法新北市施行細則第 48 條規定，請釐清修正。

(2) 公共安全逃生部分，本案變更後增加單層面積及戶數至 22 戶單元，並採兩棟設計，惟僅規劃 3 座特別安全梯，其中 AB 兩棟共用一座特別安全梯，不符建築技術規則規定兩向逃生之精神，導致如兩棟同時發生火災卻少 1 座特別安全梯之公共安全逃生避難責任歸屬問題，且依內政部 110 年 12 月 17 日內授營建管字第 1100819246 號函(略以)：「二…惟建築法規僅限制安全梯樓梯間之防火門往避難方向應免用鑰匙即可開啟，尚無禁止逆避難方向須以鑰匙開啟之使用模式。三、…且不符建築技術規則建築設計施工編第 107 條第 1 款第 1 目緊急用昇降機之機間」除避難層、集合住宅採取複層式構造者其無出入口之樓層及整層非供居室使用之樓層外，應能連通每一樓層之任何部分」之規定，故本案應各棟分別檢討建築技術規則第 95 條兩座直通樓梯規定，請重新調整設計。

2. 水岸建築部分：

(1) 依土地使用分區管制要點第 12 點，建築物各幢立面最大總和寬度(以淨寬度計算)應不大於送審基地平均寬度之 70%，本次變更設計由原核准面寬 38.3m 變更為 45.45m(增加 7.15m)，依前次決議已不符規定。

(2) 另針對水岸建築面寬檢討部分，雖提經 112 年 4 月 14 日都市設計大會審議討論，因水岸建築基地樣態種類較多，得就個案建築基地周邊環境條件作整體考量，提都設會審議合理檢討基地平均寬度，惟本次又再增加建築面寬至 45.82m(合計增加 7.52m)。

(3) 有關本次申請單位提出因基地西側未來開發後，均位於本案建築物後側，故擬申請放寬水岸建築檢討，以同一街廓內未併入本都市更新範圍之鄰地(港子嘴段 59-28、59-3

及 59-4 部分土地)納入檢討基地平均寬度部分，考量申請單位說明事項，對於放寬建築面寬之必要性不足，故仍請依「新北市都市設計審議原則」規定檢討，不同意放寬。

3. 開放空間及停車數量部分：

- (1)依歷次會議決議，變更後地面層開放空間面積及品質均應不得低於原核備，惟本次報告書檢討，仍未確實修正。
- (2)本案法令適用日依都市更新事業計畫報告書所載變更為建照申請日 111 年 10 月 22 日，應依土管規定檢討一戶一汽車位，本次依 108 年 12 月 2 日變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)書第 8 點規定，位於基地距離捷運車站超過 500 公尺範圍，涉及建築物附屬汽車停車位數量設置，應提交通改善配套措施，惟未達可申請放寬門檻，且尚有前開各項修正意見，故仍請依土管規定檢討一戶一汽車位。

4. 整體開發部分：

- (1)原核准規劃停車空間於地下 1 至 5 層，本次變更為地下 3 層、地上 2 至 5 層停車空間，並於原核准開放空外凸車道量體，導致增加水岸建築面寬，並影響開放空間及景觀植栽，雖本次調整樓上層車道位置內化於建築物內，應請併同依前開各點意見確實修正確認後，再予以審議。
- (2)另地面層車道至建築線間之汽機車動線交織，請加強警示標示或設備。
- (3)基地西側開放空間鄰近既有鄰房以鋪面銜接，本次規劃不小於 3 公尺硬鋪面人行系統，串聯建築物與基地南側及既有鄰房側周邊人行動線，惟店鋪 12 通往基地西側人行通道，考量行人安全，請加大該範圍之人行通道寬度。

5. 建築計畫部分應確實併同前開各點意見修正確認後，再予以審議：

- (1)地上 5 層室外規劃牆體框架，考量通風採光，請配合整體外觀立面取消設計。
- (2)裝飾柱請逕依建管規定檢討。
- (3)屋頂層特別安全梯之排煙室，考量實際排煙功能避免違規使用，請合理規劃排煙室範圍。

- (4)地上 6 層 A6、A7、B6 及 B7 戶之陽臺規劃，請自陽臺外緣檢討 2 公尺規定，超過範圍請計入容積檢討。
- (5)建築物基地臨萬板大橋、華翠大橋及環河快速高架道路間，本次已補充立面照明採用之燈具說明，為避免採用造成眩光等影響行車安全之立面照明方式，請補充建築物夜間照明採用燈具之數量、位置規劃等。
- (6)景觀夜間照明請依「新北市都市設計審議原則」第 3 點規定檢討，供公眾使用之人行步道及綠帶應配合公共路燈擬訂照明計畫，並以設置高燈為主，不得設置投射燈，現建築線側人行空間以庭園燈規劃照明不足，請加強於人行步道範圍設置高燈，並補充建築物夜間照明採用之燈具說明。
- (7)各向立面圖規劃之屋脊裝飾物部分，請依「新北市都市設計審議原則」第 6 點及建築技術規則檢討突出屋面之三之一以上透空遮牆，三分之二以上透空立體構架並於屋頂平臺範圍內設置，將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目以專章檢討。

6. 景觀計畫部分：

- (1) 請補充車道出入口與人行步道處之橫向剖面圖，地坪鋪面請延續人行步道鋪面材質規劃，高程應與人行步道一致。
- (2) 有關不可綠化適用項目及原則請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函檢討，據以檢討綠化量等計算，本案將申請都更人行步道獎勵範圍全納入不可綠化面積檢討不符規定，請修正。
- (3) 景觀剖面圖 A-A' 喬木植栽槽深度應大於 1.5 公尺，橫向坡度大於 2.5%，請檢討修正。
- (4) 臨建築線側為都更獎勵範圍請增加供公眾使用之座椅。

7. 管理維護部分，有關住戶管理公約加註事項，請參考本府城鄉發展局公告範本，依本案規劃內容修正，社區車位應加註不得銷售轉移，開放空間管理維護基金都更獎勵範圍金額計算錯誤。

8. 報告書部分：

- (1) 綠化面積及建築面積檢討於報告書內計算值應前後一致。

(2) 地下 1 層垃圾車暫停車位連通至垂直服務核之間通道寬度不足，請修正。

(3) 地下 1 層機車車道寬度請標示。

(4) 行動不便者汽車車位請集中於地下 1 層留設。

(5) 請依建管規定檢討高層專章及步行距離等規定。

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

10. 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。

(六) 本案於 112 年 11 月 30 日第 5 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議。決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 法規檢討：

(1) 本案法令適用日依都市更新事業計畫報告書所載變更為建照申請日 110 年 10 月 22 日，故其法規適用則以該申請日 110 年 10 月 22 日為準，依 103 年 4 月 29 日發布實施之都市計畫法新北市施行細則第 48 條規定應盡義務應與獎勵區分不得重複計列，本次雖已修正部分圖面，惟部分設計圖說及景觀圖說(含剖面圖)應補充相關開放空間退縮範圍，以利檢視是否淨空。另本案土管 5 公尺法定退縮開放空間及各項都市更新獎勵之法規適用日期，請明確敘明，並確認有否涉及「都市計畫法新北市施行細則」第 48 條獎勵與義務不得重複之規定，本次仍未回應說明及確認，因涉及都市更新獎勵，請洽本府都市更新處確認。

(2) 本案依「都市計畫法新北市施行細則」第 39-2 條提高基準容積 20%、經本府目的事業主管機關同意捐贈社會住宅公益性設施之規劃設計及容積移轉 30%，請補充相關核准

函文及內容(本次檢送非常模糊)，以利檢視。

2. 交通運輸系統(依前次決議應依土管規定檢討1戶1汽車位):

- (1)汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍或開放空間獎勵範圍之間應留至少 6 公尺平地緩衝空間，其緩衝空間兩側以植栽或設施區隔以維護行人安全，惟本次修正圖面涉及申請都市更新獎勵範圍與緩衝空間重複，不符合規定，請修正或調降住宅單元，申設單位會上說明將依規定調整與緩衝空間不重複，請確實修正。
- (2)本次修正地上 4 層樓層高度為 6.4 公尺，仍請依歷次決議應依「新北市非住宅建築物樓層高度與夾層或挑空設計施工及管理要點」第 3 點及建管規定檢討樓層高度及容積計算。
- (3)停車空間建築圖面請確實標示(各層數量、區分法定、自設、車位編號(含自行車)、社區使用及公益性設施車位)，請修正清楚圖面，目前無法檢視公益性設施車位。
- (4)承上，本案依「都市計畫法新北市施行細則」第 39-2 條申請加給基準容積率捐贈公益性設施(社會住宅)為 17 戶，法定汽車應為 17 輛，目前僅規劃 6 輛，不符合「都市計畫法新北市施行細則」、「土地使用分區管制要點」及「新北市都市設計審議原則」規定，請確實依都市計畫及建管規定檢討修正停車位數量。
- (5)「新北市都市設計審議原則」第 5 點第 3 款規定：「捐贈公益性設施應一併捐贈附屬汽、機車停車空間，…，其數量依建築技術規則及都市計畫相關規定檢討。」，請確實修正。
- (6)地下 1 層梯間動線避免設置於坡道旁，以減少人車動線交織。
- (7)垃圾暫存及操作空間優先於地下 1 層設置，並考量可及性、安全性，及清理垃圾之運具所需車道淨寬及淨高，惟本次規畫動線距離大部分與車道重疊，請修正鄰近於梯間。
- (8)綜上，倘無法符合前開規定及人車動線設計原則，請以設計手法重新規劃住宅單元數量，以符合規定。

3. 水岸建築部分：依土地使用分區管制要點第 12 點，建築物各幢立面最大總和寬度(以淨寬度計算)應不大於送審基地平均寬度之 70%，本次變更設計雖由前次面寬 45.45m 變更為 40m，惟檢討計算有誤且與設計圖說面寬 39 公尺及回應說明 39.8 公尺不一致，不應將零碎面積不列入檢討，請確實檢討修正。

4. 建築計畫：

- (1) 依歷次決議取消原核備同意之裝飾柱及屋脊裝飾物設置，相關設置請逕依建管規定檢討，故請確實刪除專章檢討。
- (2) 考量都市景觀及夜間安全，沿街店鋪請以櫥窗設計方式取代鐵捲門，目前立面圖皆為空白，請確實繪製並補充店鋪人行動線計畫。
- (3) 屋頂層特別安全梯之排煙室，考量實際排煙功能及機房設置廁所部分，請依建管規定檢討合理規劃排煙室及機房範圍，以避免設置游泳池附屬設施違規使用。另考量住戶後續管理負擔，及因應淨零排放，加強節能減碳及低碳建築規劃，建請取消游泳池。
- (4) A 及 B 單元(1、5、6、7、8、9 及 12)之陽臺規劃，請自陽臺外緣檢討 2 公尺規定，超過範圍請計入容積檢討(大面積未具名板)，本次仍未修正。
- (5) A 及 B 單元(3、5、9 及 10)之外牆規劃裝飾牆，請刪除。
- (6) A 及 B 單元(1 及 12)之陽臺露臺外緣之垂直向裝飾性構造物，請刪除。
- (7) 綜上，本案設置建築物裝飾性構造物(如裝飾柱、裝飾牆、裝飾梁、裝飾板、透空遮陽板、透空格柵、屋頂裝飾物、雨遮、出入口雨遮等)，應依建管規定檢討辦理。其餘如陽台寬深度、陽台開口率、陽台欄杆高度、屋頂層圍牆高度、外牆未標示名稱及其他用途不明之構造物部分，應逕依建管規定辦理及檢討容積計算。

5. 景觀計畫：

- (1) 基地內人行道退縮寬度達 6 公尺以上者，應設計雙排大型常綠喬木，且應依「土地使用分區管制要點」第 7 點附圖

1 規劃 1.5 公尺喬木複層綠化、大於 3 公尺人行及自行車道，以利全案動線順暢(含地界線退縮範圍)。依歷次會議決議，變更後地面層開放空間面積及品質均應不得低於原核備，惟本次報告書檢討，仍未確實修正(如：喬木數量及綠化面積等)。

(2) 防救災計畫請檢附正式送審核章之消防救災圖面，並以 1-2 頁載明核定表及配置圖，惟檢附防救災計畫(消防局核備文件)章節與本次提送圖說不符，請修正並以建築線外規劃，以降低影響沿街退縮綠帶之設置及透水鋪面。

(3) 本府水利局已訂定「新北市透水保水自治條例」，故已刪除原透水規定，請以低衝擊開發設計原則，透水檢討部分請移除。

(4) 請補充車道出入口與人行步道處之橫向剖面圖，地坪鋪面請延續人行步道鋪面材質規劃，高程應與人行步道一致，本次仍未檢附景觀剖面圖，以利檢視高程應與人行步道一致。

(5) 承上，有關本案規劃無遮簷人行道部分，短向部分請依相關法令規定以 1/40 設置，其餘應依「新北市都市設計審議原則」人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，長向部分坡度以不大於 4%為原則，景觀配置圖、排水圖請標示人行步道(行穿線)、車道、與鄰地之相對高程及本案絕對高程位置，檢討並符合規定。

(6) 有關不可綠化適用項目及原則請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函檢討，據以檢討綠化量等計算，本案將申請都更人行步道獎勵範圍全納入不可綠化面積檢討不符規定，請修正。

(7) 景觀剖面圖 A-A' 喬木植栽槽深度應大於 1.5 公尺，橫向坡度大於 2.5%，請檢討修正。

(8) 臨建築線側為都更獎勵範圍請增加供公眾使用之座椅。

(9) 本次人行步道範圍僅設置庭園燈及崁燈，請增設人行步道範圍景觀高燈以確保夜間通行安全。

(10) 本案建築物外觀透視模擬圖請依外觀實際規劃材質繪

製，並請套繪基地周邊現況模擬。另有關建築立面部分，應以中高明度、中低彩度為原則。

6. 管理維護部分，有關住戶管理公約加註事項，請參考本府城鄉發展局公告範本，依本案規劃內容修正，社區車位應加註不得銷售轉移(本次數量仍未修正應修正 5 輛為 9 輛)，開放空間管理維護基金都更獎勵範圍金額計算錯誤、模糊不清且與住戶管理公約金額不一致。

7. 報告書部分：

- (1)請確實依新北市都市設計審議無紙化報告書章節製作專章檢討(如： 3-2 都市更新獎勵檢討及 3-4 容積移轉檢討)，非屬專裝檢討事項，請刪除。
 - (2)封面案名、申請項目建蔽率及容積率有誤，請修正。
 - (3)本次未檢附前次對照表回應說明及頁碼，且未檢附歷次對照表回應說明。
 - (4)本案依容積移轉評定內容應於基地境界線退縮 3 公尺，惟基地東南角現有鄰房占用，故應於鄰房占用範圍外再退縮足 3 公尺以符合該項評定規定。
 - (5)植栽設計應依當地生態氣候等條件，宜選擇適當之本土原生樹種，需考量植栽種植之間距與位置，並以複層植栽規劃。
8. 本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。另有關申請都市設計同意事項請依核准都市設計報告書及本次提送變更內容辦理。
9. 本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議牴觸。
10. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則 48 條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。
11. 依「都市計畫法新北市施行細則」、「土地使用分區管制要點」及「都市設計審議原則」確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。

	(七)經 113 年 5 月 24 日新北市都市更新及爭議處理審議會第 64 次會議原則通過。 (八)設計單位於 113 年 6 月 26 日、113 年 7 月 17 日、113 年 7 月 30 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 8 月 13 日新北府城設字第 1131181140 號函先行同意第 1 次變更設計核備在案。 八、以上提請 113 年 9 月 13 日本市 113 年度第 10 次大會報告。
作業 單位 意見	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決 議	洽悉。

案由	福樺建設林口區力行段 836、843 地號等 2 筆土地住宅及商業大樓新建工程	案號	報告案第六案
說明	一、申請位置：林口區力行段836、843地號等2筆土地。 二、設計單位：大硯建築師事務所 建築師：練乃齊。 三、申請單位：福樺建設股份有限公司 負責人：丁章權。 四、土地使用分區：中心商業區(建蔽率70%，容積率500%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上 28 層，地下 5 層，鋼筋混凝土構造，共 151 戶。 (二)建築基地面積：5,866.08 平方公尺。 設計建築面積：3,102.3 平方公尺。 設計建蔽率：52.89%≤70%。 (三)總樓地板面積：66,219.05 平方公尺。 設計容積面積：34,802.6 平方公尺。 設計容積率：593.29%(含獎勵容積) ≤593.3% [500%*(1+10%+8.66%)](允建上限)。 (四)規模獎勵面積：2,933.04 平方公尺(10%)。 開放空間面積：2,539.28 平方公尺(8.65%)。 (五)新建建築各層用途如下： 地下一層至五層：停車空間。 地上一層：大廳、商場、餐飲場所。 地上二層至三層：餐飲場所、店鋪。 地上四層：健身休閒。 地上五層：管委會空間、健身休閒。 地上六層至十七層：住宅(A棟)、旅館(B棟)。 地上十八層至二十八層：住宅。 屋突一層至三層：樓梯間、機房、水箱。 (六)停車空間：應設汽車 260 輛，實設汽車 539 輛。(自設 279 輛) 應設機車 260 輛，實設機車 276 輛。(自設 16 輛) 應設自行車 40 輛，實設自行車 40 輛。 (七)餘詳報告書。 六、法令依據：本案依據「都市計畫法新北市施行細則」第45條及「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)書」第63條(略		

以)：「為鼓勵大規模整體開發，經各市政府都市設計審議通過者，得予容積獎勵……。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)設計單位於 113 年 2 月 26 日提送報告書至府，提請 113 年 3 月 20 日專案小組審議，決議為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. 台灣電力股份有限公司（書面意見）：經查旨揭建案鄰近皆無電桿，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：基地位於本市林口區力行段 836、843 地號等 2 筆土地，基地面積 5,866.08 平方公尺，興建地上 28 層地下 5 層共 151 戶之店鋪、餐飲場所、集合住宅及旅館，建築物高度 110.1 公尺，經查前揭地號土地非位屬法定山坡地、臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區及一般保護範圍內，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 20、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。
3. 本府交通局（書面意見）：
 - (1) 按都設原則一宗基地仍以設置一處停車場出入口為則，雖有說明為分設餐廳、旅館及住宅故設兩處，仍請檢討是否有縮並於一處，於地下一層再行分道之可能。
 - (2) 民富街出入口距離路口過近，請檢討距離並圖示。
 - (3) 民富街出口因離開時車頭須往左打再右轉，視距範圍檢討應會受植栽影響，並請套匯軌跡，檢視出進出車輛車行動線是否會有所干涉，請檢討。
4. 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，請開發單位就基地規模、形狀及臨路等許可條件，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。

5. 本案旅館請確認是否有開設接駁車，倘開設接駁車請補充相關接駁車營運計畫及說明永續經營。
6. 本府城鄉發展局都市計畫科（書面意見）：依 106 年 4 月 13 日發布實施「變更林口特定區計畫（土地使用分區管制要點）（第二專案通盤檢討）」案第十四點：「中心商業區內得為下列各組土地及建築物之使用（一）第二組：多戶住宅，其供作住宅使用部分之樓地板面積，不得超過申請建築基地總樓地板面積之 50%；…」，請依前揭規定檢討本案作住宅使用之面積，並檢附計算式說明。
7. 本府城鄉發展局開發管理科（書面意見）：尚無涉及土地容積移轉事宜。
8. 本案申請大規模整體開發獎勵及開放空間獎勵，惟開放空間留設零碎，與鄰地交接處不具串連性，未完整整合周邊街廓人行動線，請依下列意見修正：
 - (1) 建議規劃單位考量整體開發，整併街角力行段 844 地號規劃。
 - (2) 車道出入口及車位設置數量部分：
 - A. 本案法定車位僅 266 輛，以自設車位 276 輛使車位總數達 542 輛，雖達停車位數量超過 500 部不受 1 宗基地設置 1 處車道出入口之限制，請考量避免造成周遭交通負擔及停車需求外溢以最小需求數量留設，後續依交通影響評估審查結論辦理。
 - B. 惟本案民富街轉角處設置車道未依「新北市都市設計審議原則」留設 6 公尺緩衝空間，且規劃車道曲折又切割沿街開放空間，造成開放空間不延續及影響沿街人行動線安全，並考量行穿線，本案車道出入口請依「新北市都市設計審議原則」規定，建議整併以 1 處於仁愛二路設置，倘確有設置 2 處出入口之需求，請規劃單位修正規劃後續提討論。
 - C. 車道出入口上方框架為縮減建物量體及避免影響開放空間請配合取消設置。
 - (3) 沿街步道式開放空間部分，請依下列意見修正：
 - A. 沿街步道式開放空間設置頂蓋部分請依「新北市都市

設計審議原則」不予獎勵，另因力行段 833 地號開放空間僅留設約 6 公尺寬，本案沿街步道式開放空間請以 6 公尺以下等寬設置(含獎勵檢討)，並請以自建築線設置 1.5 公尺植栽帶、2.5 公尺人行步道、2 公尺植栽帶方式配置。

B. 考量本案申請大規模整體開發獎勵及周邊街廓串連，避免人行動線受車道出入口影響，沿力行段 833 地號側請留設 4 公尺以上供公眾通行人行步道，沿地界線設置 2.5 公尺人行步道硬鋪面後設置 1.5 公尺寬植栽帶。

C. 本案未整合力行段 844 地號故開放空間不具串連性，請沿力行段 844 地號地界線留設 4 公尺以上供公眾通行人行步道，設置 2.5 公尺以上硬鋪面及 1.5 公尺寬植栽帶，並應以植栽穴界定公私介面，及避免設置頂蓋處混淆住宅出入口及供公眾通行範圍。

(4)廣場式開放空間部分，請依下列意見修正：

A. 標示廣場一部分：

(甲)住宅出入口之頂蓋影響開放性，請取消設置或自頂蓋外緣留設 2 公尺緩衝空間。

(乙)景觀植栽穴配置請考量開放性及使用性增加穿越動線及休憩空間，並請於臨住宅側以植栽帶區隔公私介面，街道家具為避免影響人行使用，請留設座椅使用範圍後至少留設 1.5 公尺人行通行空間。

(丙)住宅出入口扣除 1.5 公尺範圍，將廣場式開放空間區分為兩處，請調整扣除範圍將廣場式開放空間完整留設。

(丁)廣場一獎勵範圍請依意見修正後重新計算。

B. 標示廣場二部分：

(甲)頂蓋範圍請依「新北市都市設計審議原則」計算有效係數為零，請修正。

(乙)修正後廣場二開放空間未符「建築技術規則」面積及邊長規定，請取消開放空間獎勵申請。

C. 標示廣場三部分：因廣場深度大於 10 公尺部分依「新北市都市設計審議原則」不予獎勵，故整體面積未達 100 平方公尺，依「建築技術規則」規定，面積未達 100 平方公尺，不得計入開放空間獎勵範圍。

D. 綜上，本案廣場式開放空間請集中留設，以確保公共性、開放性及使用性，配合取消於民富街之車道出入口，完整設置民富街及文化二路 1 段之街角廣場，加強街廓間之人行動線串連。

(5) 開放空間計算部分：

A. 沿文化二路 1 段沿街步道式開放空間計算係數有誤，並請以深度 6 公尺以下設置，請修正。

B. 計算範圍標示 11、12、13 部分計算有誤，請修正。

C. 依「建築技術規則」規定，基地內供車輛出入之車道部分，不計入開放空間，目前計算有誤，請修正。

D. 「建築技術規則」建築設計施工編第 287 條規定，建築物留設之開放空間有效面積之總和，不得少於法定空地面積之 60%，法定空地請以基地面積扣除實設建築面積檢討。

(6) 綜上，本案申請「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」容積獎勵部分，請確實區分公私介面，請結合本案商業使用部分於地面層設置大型挑空引入商業活動串連至內部商業設施，仍請整併以無頂蓋之完整開放空間規劃，依意見修正後重新計算獎勵面積。

9. 屋脊裝飾物部分，請依下列意見修正，續提討論。

(1) 請依「新北市都市設計審議原則」第 6 點規定，高度不超過 6 公尺，並依建築技術規則檢討 1/3 以上透空遮牆及 2/3 以上透空立體構架設置，將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目並請結構技師確實簽證負責，屋脊裝飾物超過 6 公尺部分請修正。

(2) 請確實標註屋脊裝飾物設置範圍及立面材質及設置位置，並確認平立面規劃內容相符，立柱部分請確實檢討立面範圍，請修正。

(3) 屋脊裝飾物請於屋頂平台範圍設置，住宅棟地上 28 層露臺陽台上方框架，非屋脊裝飾物範圍，請自專章檢討範圍刪除，並依建管規定檢討露臺陽台上方框架。

(4) 1/3 透空遮牆請以實際設置範圍檢討透空，並核實檢討透空面積，目前計算有誤，請修正。

10. 裝飾柱部分：

(1) 地上 4 層標示裝飾牆部分過於突出外牆，請取消設置。

(2) 本案裝飾柱部分，請逕依建管規定純裝飾柱寬深度不得大於 1.5 公尺，含結構之裝飾柱寬深度不得大於 2 公尺，免檢附專章，請修正。

11. 樓層高度部分：

(1) 依「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點」樓層高度規定，B-3 餐飲場所地面 1 層不得超過 6 公尺，地面 2 層以上各樓層不得超過 4.2 公尺，本案地上 2、3 層請依規定修正樓層高度。

(2) 本案申請樓層高度放寬部分，請調整餐廳排油煙機房之規劃位置，各樓層仍請依「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點」規定檢討樓層高度，地上 4 層做為 D-1 健身休閒使用，請取消夾層規劃，並依規定設置樓層高度。

12. 本案做為住宿服務設施部分，目前規劃之房型大小及配置類似住宅使用不合理，且未設置住宿服務之後場空間，請確實調整修正，且後續住宿服務設施部分不得分戶，避免作為住宅使用，以符合都市計畫相關規定。

13. 景觀部分：

(1) 人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，整體公共開放空間範圍橫向坡度請以不大於 2.5% 設置，本案開放空間人行步道多處不符規定，請修正。

(2) 車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質，其高程應與相鄰人行空間一致。請修正，並請補充車道橫向剖面並於平面圖詳標高程說明。

(3) 綠化綠覆面積部分請配合意見修正植栽配置後，重新檢

討符合規定。

- (4) 喬木請補充標示樹冠底淨高 2.5 公尺以上。
- (5) 排水系統圖請補充排水設施示意圖說，並應詳標基地內外及鄰地各處高程，確保基地與周邊鄰地及人行道順平設置。
- (6) 地上 19 層、地上 5 層及地上各層露臺(包含泳池範圍)，請依「都市計畫法新北市施行細則」第 44 條檢討設置 1/2 面積以上之綠能設施及設備。
- (7) 請配合公車站停等設置街道家具。
- (8) 夜間照明請補充各時段規劃。
- (9) 建議喬木以原生樹種規劃，並請補充樹種選用之說明。
- (10) 中央大型挑空維護管理部分請補充說明。

14. 交通運輸系統部分：

- (1) 本案住宅規劃 137 戶，依「新北市都市設計審議原則」應設置一戶一機車位，惟本案住宅部分機車位僅規劃 67 輛，部分請修正。
- (2) 本案住宅部分自行車位應依「新北市都市設計審議原則」設置 $151 \times 0.15 = 22.65$ 取 23 輛，目前住宅部分僅設置 4 輛，不足部分請修正。另本案自行車位請於地下 1 層集中設置。

15. 設置泳池部分，請確實區分住宅及商業使用，並應取得自來水公司同意供水相關函文。

16. 報告書部分：

- (1) 地面層及屋頂層部分，請確實檢討及補充多處斷面剖面圖(以比例 1/100 呈現)，圖面應標註包含建築間、地下室與鄰地之間關係，另標示覆土、高程、樹種、設施物高程、境界線、空間名稱及法定退縮範圍等圖說。
- (2) 報告書請依無紙化系統編排目錄檢附頁面，自行編排頁碼請刪除。
- (3) 法規檢討請正確對應無紙化系統頁碼。
- (4) 本案專章檢討內容請依會議決議檢附相關內容，由開發單位自行提出之內容無須檢附專章，請於附件檢附供參。

17. 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。

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

19. 相關單位意見請酌參。

20. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

21. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 113 年 4 月 3 日前辦理續審事宜。

(二)設計單位於 113 年 4 月 2 日提送報告書至府，提請 113 年 4 月 29 日專案小組審議，決議為本案因申請開放空間獎勵額度及規劃內容仍須調整，因涉及全案開發量體及建築物配置修正，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」故退回申請後續依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」辦理。

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：基地位於本市林口區力行段 836、843 地號等 2 筆土地，基地面積 5,866.08 平方公尺，興建地上 28 層地下 5 層共 151 戶之店鋪、餐飲場所、集合住宅、旅館（惟建造執照申請書載 288 戶），建築物高度 106.2 公尺，場址非位屬法定山坡地、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 20、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）：

(1) 有關商業棟民富街出口部分，建議右側(臨 12 米計畫道路邊)為增加車輛會車容錯率，可將該處線型稍微拉直順平，避免出場車輛進場車輛車型動線交織，另

請於尖峰時段派人員引導進出以維持秩序。

(2) 商業棟地下一層身障車格位緊鄰坡道出入口，考量身障人士使用需求請檢討是否可放置於其他鄰近梯廳位置，另住宅棟亦請一併檢討。

(3) 本案實設機車位僅 266 輛，尤其商場棟機車停車需求是否過低，建議可依據林口在地機車家戶持有數檢討評估是否有增加之需求，避免機車停車需求外溢。

(4) 商業棟地下一層接送臨停車位因緊鄰車道轉彎處，請針對臨停接送位置、動線及用途管理方式檢討說明。

3. 本府城鄉發展局都市計畫科（書面意見）：經查前次會議本科提供意見係針對 106 年 4 月 13 日發布實施「變更林口特定區計畫(土地使用分區管制要點)(第二次專案通盤檢討)」案第十四點：「中心商業區內得為下列各組土地及建築物之使用」(一) 第二組多戶住宅，其供作住宅使用部分之樓地板面積，不得超過申請建築基地總樓地板面積之 50%；…」之規定檢討本案作住宅使用之面積（以總容積樓地板面積計算），惟查本次檢附資料尚未修正，請依前揭規定檢討修正。

4. 本府城鄉發展局開發管理科（書面意見）：尚無涉及土地容積移轉事宜。

5. 本案申請大規模整體開發獎勵及開放空間獎勵部分，請依下列意見修正：

(1) 車道出入口影響開放空間獎勵申請內容部分：

A. 本案停車位數超過 500 部，依「新北市都市設計審議原則」規定分別設置住宅及商業使用各 1 處出入口，車位設置數量避免造成周遭交通負擔及停車需求外溢以最小需求數量留設，後續依交通影響評估審查結論辦理。

B. 因本案於民富街之車道出入口鄰近街角轉彎處，且因建物配置地面層車道彎折，考量人車安全建議仍請將車道出入口儘量以直線設置。

C. 本案民富街轉角處設置商業使用專用車道，規劃車道曲折又切割沿街開放空間，造成開放空間不延續

及影響沿街人行動線安全，且未依「新北市都市設計審議原則」留設 6 公尺緩衝空間，請確實將汽機車坡道於地面層起始點至開放空間範圍之間至少留設 6 公尺平地緩衝空間，請調整車道起始點位置或減少開放空間獎勵內容。

(2) 廣場式開放空間部分：

- A. 標示廣場二之範圍目前規劃為植栽穴，因開放性及使用性不足請取消開放空間獎勵申請，或請配合將柱line4~5 與E~G範圍做商業使用，且外側比照鄰民富街側之開放空間植栽穴以點陣式規劃，以完整硬鋪面供人行通行連接至室內空間，將商業大廳之人行動線完全對民富街轉角處開放，創造開放之街角空間，增加供公眾通行步道之自明性，連接至仁愛二路沿街人行動線。
- B. 車道出入口上方框架為縮減建物量體及避免影響開放空間請配合取消設置。
- C. 標示廣場一範圍仍請於鄰住宅側以植栽帶區隔公私介面，避免與住宅入口廣場範圍混淆。

(3) 沿街步道式開放空間部分，請依下列意見修正：

- A. 住宅側沿街步道式開放空間，因不具商業串聯性，請以 6 公尺以下等寬設置。
- B. 請於本案沿街步道式開放空間範圍，比照文化二路 1 段側，於樹穴凹槽處增設街道家具增加使用性。
- C. 請調整鄰力行段 844 地號地界線之植栽穴，沿地界線留設 1.5 公尺之硬鋪面，以利人行動線串連。

(4) 開放空間上方請淨空設置，本案商業出入口雨遮及住宅棟上方樓層配置位於開放空間範圍不符規定，請調整開放空間獎勵申請範圍或修正建築規劃以淨空設置，並請於平面圖確實套繪上方建築物範圍，於立面圖及剖面圖標示開放空間獎勵及供公眾通行範圍上方皆應淨空設置，請修正。

(5) 開放空間獎勵住宅主要出入口留設之 1.5 公尺寬度，考量人行安全請調整規劃位置與車道範圍以 1.5 公尺

植栽穴區隔。

(6) 地面短時臨停區不得位於法定退縮及公共開放空間範圍，請修正規劃或調整申請獎勵範圍。

(7) 中庭使用時間建議考量公眾使用性增加使用時間。

6. 交通運輸系統部分：

(1) 地下 1 層於坡道前方之無障礙車位及接送車臨停車位動線交織易造成危險，為避免接送車臨停車位動線影響坡道起始點及無障礙車位之安全，請取消連通接送車臨停車位之坡道，汽機車坡道下至地下 1 層之動線請以直線規劃，並應配合調整無障礙車位及自設車位之規劃。

(2) 接駁車及公車空間請確實考量使用活動留設相應空間，配合留設街道家具，增加使用性。

7. 屋脊裝飾物部分，請依下列意見修正，續提討論：

(1) 本案開發量體龐大，住宅棟地上 28 層露臺陽台上方框架，高度設置共計 9.6 公尺，為縮減建物量體及避免後續違規使用，請取消地上 28 層露臺上方框架。

(2) 請依「新北市都市設計審議原則」第 6 點規定，高度不超過 6 公尺，並依建築技術規則檢討 1/3 以上透空遮牆及 2/3 以上透空立體構架設置，將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目並請結構技師確實簽證負責，1/3 以上透空遮牆請以實際框架設置範圍計算，目前計算有誤請修正。

8. 景觀部分：

(1) 綠化檢討部分，無法綠化面積請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函列舉項目檢討，目前檢討無遮簷人行道範圍檢討有誤，請以依法留設之退縮範圍檢討，請修正。綠化面積不足部分請確實修正，以符合「都市計畫法新北市施行細則」規定。

(2) 本案基地內各處景觀高程仍未清楚標示，請確實補充並由建築師簽證負責確認人行道高程皆符合「新北市都市設計審議原則」及歷次會議決議。

(3) 車道穿越人行空間，其高程應與相鄰人行空間一致。
請修正。

(4) 本案廣場式開放空間及供公眾通行範圍，請補充景觀
高燈設置，以維夜間人行安全。車道出入口請加強安
全照明。

(5) 請增加車道及人行空間之植栽穴區隔，以維人行安全。

9. 建築規劃部分：本案做為住宿服務設施部分，目前規劃之
房型大小及配置類似住宅使用不合理，且未設置住宿服務
之後場空間，請確實調整修正，且後續住宿服務設施部分
不得分戶，避免作為住宅使用，以符合都市計畫相關規定。

10. 報告書部分：

(1) 建築計畫平面圖請由地下最底層依序向上檢附，以利
檢核。

(2) 地面層及屋頂層部分，請確實檢討及補充多處斷面剖
面圖(以比例 1/100 呈現)，圖面應標註包含建築間、
地下室與鄰地之間關係，另標示覆土、高程、樹種、
設施物高程、境界線、空間名稱及法定退縮範圍等圖
說，請清楚標示。

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

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

13. 相關單位意見請酌參。

(三) 依 113 年 4 月 29 日專案小組會議決議，業經本府 113 年 5 月 9
日新北府城設字第 1130343967 號函駁回在案。

(四) 設計單位於 113 年 5 月 21 日提送報告書至府，提請 113 年 6
月 12 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；因本案空間使用用途涉

及住宅、商業及旅館等各種使用，倘無法確實說明空間規劃及容積計算內容並依會議決議修正，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：基地面積 5,866.08 平方公尺，場址非位於臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區、一般保護區範圍內，興建 1 幢 2 棟地上 28 層地下 5 層共 152 戶（惟建造申請書載 288 戶）之集合住宅、旅館，建築物高度 104.5 公尺（面積計算表載 106.8 公尺），依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 20、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）：本案候車亭位置仍請先洽本局確認。設置旅館部分仍應考量接送設施規劃及中型或大巴士停放空間。交通配套應依交通影響評估意見核實檢討修正及落實執行。
3. 本府工務局（書面意見）：既經設計建築師簽證說明在案，本局前次（113 年 4 月 29 日）原則已無意見。
4. 本府城鄉發展局開發管理科（書面意見）：經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，本案尚無容積移轉申請紀錄。
5. 本案申請大規模整體開發獎勵及開放空間獎勵部分，請依下列意見修正：
 - （1）本案停車位數超過 500 部，依「新北市都市設計審議原則」規定分別設置住宅及商業使用各 1 處出入口，車位設置數量避免造成周遭交通負擔及停車需求外溢以最小需求數量留設，後續依交通影響評估審查結論辦理。
 - （2）民富街側沿街步道式開放空間及廣場式開放空間（標示廣場二部分），請將商業大廳之人行動線完全對民富街轉角處開放，創造開放之街角空間。
6. 建築基地細分規模限制事項：
 - （1）依都市計畫法新北市施行細則第 17 條規定，商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積；依林口土管規定，中心商業區作住宅使用之

樓地板不得超過總樓地板面積 50%；且不得設置於 3 樓（含 3 樓）以下，請於法規檢討頁面確實補充檢討，建築面積表及各圖面標示內容請修正，確認符合規定並由建築師簽證負責。

(2) 依「新北市都市設計審議原則」規定，供作商業使用之樓層不得做管委會空間使用，其出入動線、垂直動線及住商門廳應獨立區分且空間大小合理，請依下列意見修正：

- A. 本案商業樓層請申設單位確實說明分戶範圍，並應與面積計算表戶數內容相符，地上 2 層及 3 層樓層多處未標示空間名稱範圍，且地上 4 層僅計算 3 戶而地上 5 層未計戶數，請確實補充說明。
- B. 承上，確認各戶範圍後，各樓層機房部分，請依「新北市都市設計審議原則」規定，機房規劃需考量通風及維修，以集中留設一處並由公共服務核進出，機房空間大小應檢附其設備配置平面，依實際需求合理規劃，請修正，並確實依建管規定之空間名稱計算容積。
- C. 地面一層做商業使用部分，請依土地使用分區管制要點內容標示使用項目，柱line4~5 與E~G範圍，請增加對民富街側開口，以確保後續做為商業使用，符合住商使用比例規定。
- D. 本案地上 5 層露臺作為泳池使用住宅動線經過管委會空間不符規定，請確實區分住商動線獨立區隔，避免直接通往商業空間，並應提具相關計畫納入公寓大廈管理規約，管委會空間使用依建管規定檢討，不得作為游泳池相關設施使用，以符合「新北市都市設計審議原則」規定。
- E. 本案做為住宿服務設施部分，目前規劃之房型大小及配置類似住宅使用不合理，請確實提具相關計畫（如空間使用、設備系統等）納入公寓大廈管理規約、銷售廣告及買賣契約中載明，後續住宿服務設施部分不得分戶，不得作為住宅或其他違反都市計

畫之使用，請確實修正。

7. 景觀部分：

- (1) 地面層 1/2 綠化不足部分，依「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)書」第 54 條，請於地面層可綠化部分盡量綠化，不足部分以地上 4 層露臺、陽台及旅館棟屋頂平台綠化補足，請確實補充地上 4、5 層中央商場露臺陽台剖面說明，確認平面圖、剖面圖規劃內容相符，確實檢討露臺設置 1/2 綠化，其餘面積始得計入補足地面綠化檢討，不足部分請檢討修正，並請補充後續管理維護計畫，原則同意。
 - (2) 住宅棟屋頂綠化應設面積檢討有誤，請修正並補足綠化面積。
 - (3) 目前規劃於沿力行段 833 地號側留設供公眾使用範圍，請確保沿地界線設置 2.5 公尺人行步道硬鋪面，請修正，並請調整與沿街步道式開放空間交接處之喬木植栽改以灌木規劃，以區隔人車動線及避免遮擋人車視線。
 - (4) 沿街人行步道與車道交接處，請以沿街植栽穴界定車道範圍，確保人行安全。
 - (5) 請確認喬木植栽穴寬度達 1.5 公尺以上設置。
 - (6) 地面短時臨停空間及車行出入動線範圍，不得位於開放空間，請修正。
 - (7) 本案廣場式開放空間及供公眾通行範圍，請補充景觀高燈設置，以維夜間人行安全。人行動線與車道出入口交接處請加強安全照明。
8. 屋脊裝飾物部分，請依「新北市都市設計審議原則」第 6 點規定，高度不超過 6 公尺，並依建築技術規則檢討 1/3 以上透空遮牆及 2/3 以上透空立體構架設置，並請依下列意見修正後，原則同意：
- (1) 1/3 以上透空遮牆請以實際框架設置範圍計算，目前計算範圍有誤，地上 28 層露臺上方框架及與屋頂突出物共構部分不計入屋脊裝飾物範圍，請確實調整計算範圍並應檢討 1/3 以上透空，請修正。

(2) 設置標示金屬隔柵範圍請確實計算透空，倘為玻璃材質不得計算透空，目前僅計算橫向支架，請說明實際設置材質並核實檢討透空率，報告書各章節內容應一併修正確認相符。

(3) 住宅棟地上 28 層露臺上方框架，非屬屋脊裝飾物範圍，請修正檢討內容，逕依建管規定檢討計算面積。

9. 建築規劃部分：

(1) 開放空間上方應淨空設置，請於平面圖確實套繪上方建築物範圍，於立面圖及剖面圖標示開放空間獎勵及供公眾通行範圍上方皆應淨空設置，並請依建管規定檢討上方樓層計容積範圍應計入建築面積，請修正。

(2) 招牌廣告部分：

F. 依「新北市都市設計審議原則」規定，人行空間內（含綠帶）原則不得設置招牌廣告及樹立廣告，地面樹立廣告位於開放空間及人行空間範圍請調整規劃方式，避免影響人行。

G. 設置於屋頂外牆立面廣告部分，考量本案作為住宿服務設施規劃，後續請逕依建管規定檢討辦理。

H. 地上 4 層商場外牆設置 LED 電視牆，考量本案對側為住宅區，為避免光害干擾請取消設置，後續倘確有需求請另依建管規定辦理，並應取得主管機關同意後設置。

(3) 車道出入口上方框架縮減範圍後，請依建管規定檢討面積。

(4) 住宿服務設施空調設備設置於陽台請考量排風及遮蔽美化調整欄杆規劃方式。

(5) 屋頂突出物設置廁所部分，請依內政部 108.8.15 台內營字第 1080812309 號令釋示辦理，或請取消設置。

(6) 陽台請依建管規定檢討深度超過 2 公尺部分計入容積。

(7) 請說明住宅棟柱 2D-2E 間是否有過樑設置，另住宅棟 F 戶位於建物內側，考量後續使用管理，請調整整體配置，取消陽台外側平台及挑空設置，合理規劃室內空間。

10. 交通運輸系統部分：

- (1) 商業棟於民富街車道出入口動線彎折部分，請加強警示後續依交通影響評估結論辦理。
- (2) 地下 1 層接駁車空間請確實考量使用活動配合留設家具，增加使用性。
- (3) 無障礙車位請鄰近垂直動線集中規劃，無障礙動線寬度請依建管規定檢討。

11. 報告書部分：

- (1) 封面及各章節之規劃內容請確認相符，調整變動部分請一併修正，由建築師簽證負責，包含封面及各章節透視圖請一併修正。
- (2) 綠化檢討部分，請補充依「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)書」第 54 條法令依據。
- (3) 建築面積表旅館戶數請以 1 戶標示，旅館房數無須檢附，請修正。
- (4) 法規檢討社區使用車位部分，請將住宅及商業使用分別檢討。
- (5) 公寓大廈管理規約請依會議決議補充作為住宿服務設施部分不得分戶，且不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用。
- (6) 排水系統請依高程正確標示排水方向。
- (7) 無障礙動線規劃章節請補充商業棟連通至建築線之動線。

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

14. 相關單位意見請酌參。

15. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

	16. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 113 年 6 月 26 日前辦理核備事宜。 (五)設計單位申請核備展延至 113 年 7 月 10 日，於 113 年 7 月 4 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 9 月 3 日新北府城設字第 1130983540 號函先行同意核備在案。 八、以上提請113年9月13日本市113年度第10次大會報告。
作業 單位 意見	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決 議	洽悉。

案由	中國開發資產管理板橋區中山段1716地號等77筆土地店舖及集合住宅新建工程(第1次變更設計)	案號	報告案第七案
說明	一、申請位置：板橋區中山段1716、1716-1、1717、1717-1、1721、1721-1、1722、1722-1、1726、1726-1、1727、1727-1、1731、1731-1、1732、1732-1、1735、1735-1、1736、1736-1、1736-2、1736-3、1739、1739-1、1739-2、1739-3、1740、1740-1、1743、1743-1、1751、1752、1753-1、1761、1762-1、1763、1764、1764-1、1764-2、1764-3、1765、1766、1767、1768、1768-1、1768-2、1769、1769-1、1769-2、1770、1770-1、1770-2、1771、1771-1、1771-2、1771-3、1772、1772-1、1772-2、1772-3、1772-4、1772-5、1773、1773-1、1778、1793-7、1793-17、1793-18、1793-25、1793-26、1793-27、1793-28、1793-30、1812-1、1813、1814、1816-1地號等77筆土地。 二、設計單位：元宏聯合建築師事務所 建築師：謝樹榮。 三、申請單位：中國開發資產管理股份有限公司 負責人：鄭重。 四、土地使用分區：住宅區(建蔽率50%，容積率299.07%) (特專1-1容積率為210%，特專1-2容積率為300%)。 五、設計概要： (一)設計內容：地上33層，地下5層，鋼骨構造，共463戶。 (二)建築基地面積：7,570.00平方公尺。 設計建築面積：2,497.7平方公尺。 設計建蔽率：32.99%≤50%。 (三)總樓地板面積：76,149.23平方公尺。 設計容積面積：42,343.40平方公尺。 設計容積率：559.35%(含獎勵容積)≤559.35% [299.07%*(1+12.2%+25.71%+49.12%)](允建上限)。 (四)容積移轉獎勵面積：2,762.24平方公尺(12.2%)。 都市更新獎勵面積：5,819.84平方公尺(25.71%)。 都市計畫獎勵面積：11,121.52平方公尺(49.12%)。 (五)新建建築各層用途如下： 地下二至五層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。		

地上一層	：門廳、一般商業服務設施、管理委員會使用空間、防災中心。
地上二層	：一般商業服務設施、幼兒園、補習班。
地上三層	：幼兒園、補習班。
地上四層	：管理委員會使用空間、機房。
地上五至三十三層	：集合住宅。
屋突一至三層	：樓梯間、機房、水箱。

(六) 停車空間：應設汽車 463 輛，實設 463 輛。

應設機車 463 輛，實設 474 輛(自設 11 輛)。

應設自行車 119 輛，實設 120 輛(自設 1 輛)。

(七) 餘詳報告書。

六、法令依據：本案依據「變更新板橋車站特定專用區細部計畫書（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點」第 14 點規定，申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一) 本案前經本府 106 年 5 月 26 日新北府城設字第 1061024836 號函同意核備在案。

(二) 本案於 111 年 6 月 23 日第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議，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. 法規檢討部分：

(1) 本案原都市更新事業計畫報核日為 110 年 9 月 23 日，現土地範圍變更，原核准容積率等變更，請檢附都更處核定法令適用日之相關函文，並以核定日期據以檢討各項法令。

(2) 高層緩衝空間位置請依「建築技術規則」等規定檢討設置。

2. 專章檢討部分：

(1) 基地綜合設計部分，沿街步道式開放空間請依「新北市都市設計審議原則」第 1 點規定以沿建築線全長等寬範

圍檢討，並扣除車道、住宅主要出入口 1.5 公尺寬度及前次核准道路轉角不申請獎勵範圍，廣場式開放空間面積請扣除住宅主要出入口 1.5 公尺寬度面積，各容積獎勵計算檢討值請計至小數位數第 2 位後無條件捨去，請修正。

- (2)容積移轉檢討部分，請檢附容積移轉第一階段核准函。
- (3)屋脊裝飾物部分，請依「新北市都市設計審議原則」第 6 點及建築技術規則檢討突出屋面之三之一以上透空遮牆，三分之二以上透空立體構架，將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，現高度以 6 公尺設置，原則同意。
- (4)外牆裝飾柱部分，含結構之裝飾柱以寬度 2 公尺以下設置、純裝飾柱以 1.5 公尺以下設置，符合新北市建照業務工作手冊規定之裝飾柱及南側 3 層斜柱面裝飾柱請逕依建管規定檢討，並取消專章圖示，東側住宅大廳出入口大門裝飾柱，原則同意。

3. 建築計畫：

- (1)5 層至 33 層之 A5、A6、B6、B7 住宅單元，於陽台外側以挑空規劃，惟挑空淨寬過窄且外側又另設置有格柵，致使該 4 處住宅單元仍無有效之通風及採光效能，請取消外牆格柵並加大挑空處淨寬至 4 公尺以改善通風及採光效能。
- (2)基地排水、高程及配置圖，請補充基地周邊道路、現有人行道及基地內部通行步道高程，規劃與鄰地高程順平，景觀剖面請詳實標示高程，並檢討基地內部通行步道及樹穴等排水系統，以維護步道通行品質。
- (3)查報告書檢附之空調配置剖面圖設計以金屬烤漆格柵遮蔽空調設備，惟立面及透視圖相應位置未見設置格柵，請釐清並修正圖面。
- (4)A 棟垃圾儲存空間進出動線與垃圾車暫停車位作業動線交織，請修正 A 棟垃圾儲存空間進出位置，以維作業及運輸安全。
- (5)景觀照明計畫燈具表請補充燈具圖示，請加強西側地界

及內部步道照明，以增加夜間通行者安全。

(6)1 樓挑空設計、外牆造型雨遮及格柵設置，請依建管規定檢討辦理。

4. 交通運輸系統：

(1)汽車位數量折減部分，應依「新北市都市設計審議原則」第 3 點規定以增設自行車數量補足。

(2)本案依土地使用分區管制要點第 12 點設置之離街裝卸場車位設置於地面層影響開放空間使用安全，建議內化於基地地下層停車空間。

(3)車道出入口截角半徑請小於 1.5 公尺規劃。

(4)行動不便者汽車位至樓電梯間之動線，請保持 1.2 公尺以上之通道寬度。

(5)本案自行車區請鄰近電梯設備設置，以減少與機車交織通行之危險性。

(6)地下一層機車坡道起始點左側機車道以 180 度大迴轉通行，動線轉折機車行進易產生危險，請修正通行動線以維使用者安全。

5. 景觀計畫：

(1)依「新北市都市設計審議原則」第 7 點規定檢討植栽覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺。景觀剖面圖請詳實繪出地下室頂版位置，倘植栽覆土深度不足請以降版方式規劃。

(2)有關不可綠化適用項目及原則請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函檢討，基地內通道及車位等非適用不可綠化項目，仍應計入綠化面積檢討。

(3)綠覆率計算請依「新北市都市設計審議原則」第 7 點規定計算，並不得低於原核准。

(4)變更之透保水比率檢討，請以不得低於原核准設置。

(5)4 樓部分露台及 5 樓露台未檢討 1/2 綠化面積，請補充檢討。

6. 管理維護部分，有關住戶管理公約加註事項，請參考本府城鄉發展局公告範本，補充本案規劃之社區車位…等相關管理事項，社區車位應加註不得銷售轉移，另開放空間管理維護

	基金有關都更獎勵範圍之基金計算錯誤。 7. 報告書部分： (1)法規檢討表格請依本府城鄉發展局公告範本，請修正。 (2)法規檢討請檢附各相關附表及附圖，請修正。 (3)P4-50 建築面積計算數值缺漏，請修正。 (4)報告書部分章節頁面模糊不易審閱，請改善列印品質。 (5)部分配置圖景觀植栽內容不一致，請修正。 (6)景觀配置圖請補充基地內外相關高程、人行道、樹穴尺寸標示、開挖範圍、退縮法線、高程緩衝空間等，景觀剖面圖請標示退縮檢討線、人行道寬度及樹穴等尺寸。 (7)公寓大廈規約附表無涉審議檢討事項，請移除。 8. 請依土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。 (三)本案經 113 年 4 月 26 日新北市都市更新及爭議處理審議會第 63 次會議原則通過。 (四)設計單位於 113 年 6 月 7 日、113 年 6 月 27 日、113 年 8 月 7 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，業經本府 113 年 8 月 26 日新北府城設字第 1131096562 號函先行同意第 1 次變更設計核備在案。 八、以上提請 113 年 9 月 13 日本市 113 年度第 10 次大會報告。
作業單位意見	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決議	洽悉。

案由	南吉廣告工程八里區埤頭段 250-1 地號 1 筆土地作業廠房新建工程(第 1 次變更設計)	案號	報告案第八案
說明	一、申請位置：八里區埤頭段 250-1 地號 1 筆土地。 二、設計單位：承億建築師事務所 建築師：蘇昭龍。 三、申請單位：南吉廣告工程有限公司 負責人：楊森樹。 四、土地使用分區：第一種產業專用區(建蔽率 60%，容積率 210%)。 五、設計概要： (一)設計內容：地上 5 層，地下 0 層，鋼筋混凝土構造，共 2 戶。 (二)建築基地面積：507.78 平方公尺。 設計建築面積：206.445 平方公尺。 設計建蔽率：40.66%≤20%。 (三)總樓地板面積：835.46 平方公尺。 設計容積面積：643.45 平方公尺。 設計容積率：126.72%≤210%。 (四)新建建築各層用途如下： 地上一層至四層：C1 公害較輕微之工業製造設施。 地上五層：C1 公害較輕微之工業製造設施(附屬施：行政作業區、員工休息區)。 屋突一層：樓梯間、電梯間。 屋突二層：水箱空間。 (五)停車空間：應設汽車 1 輛，實設 1 輛。 應設機車 2 輛，實設 3 輛(自設 1 輛)。 應設自行車 1 輛，實設 1 輛。 (六)餘詳報告書。 六、法令依據： 本案依據「變更台北港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)書」土地使用管制要點第十五條：「應先經都設會依「新北市都市設計審議原則」及「臺北港特定區都市設計準則」審議通過後始得發照建築。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)前經本局 112 年 11 月 9 日新北府城設字第 1121397304 號函核備在案。		

(二)本案設計單位於 113 年 4 月 23 日函送都審報告書到府，提請 113 年 5 月 14 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，續提專案小組審議。

1. 台灣電力股份有限公司(書面意見)：南吉廣告工程(八里區埤頭段 250-1 地號 1 筆土地)土地作業廠房新建工程，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，說明如下：

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

A. 應於設廠前取得設立許可之工廠，於申請設立時認定。

B. 非屬應於設廠前取得設立許可之工廠，依下列方式認定：

(a) 申請廠房建造執照時確定工廠業別者，於申請建造執照時認定。

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

(2) 本案基地位於本市八里區埤頭段 250-1 地號土地，基地面積 507.78 平方公尺，興建地上 5 層無地下層共 1 戶之作業廠房，建築物高度 18.9 公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 3、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。另日後申辦工廠登記或處理業登記時，達上開認定標準第 3、28 條各款情形之一者，仍應實施環境影響評估。

3. 本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：經查詢土地容積移

轉申請案查詢管理系統，查無容積移轉申請紀錄，另本案無涉總量管制申請。

4. 法規檢討部分，本案於 113 年 1 月 24 日取得 113 八建字第 00069 號建造執照，本次變更設計增加容積樓地板面積，相關法令應以新法檢討：

(1) 都市計畫應檢討「變更臺北港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案」土地使用分區管制要點。

(2) 請補充「臺北港特定區都市設計審議原則」規定檢討，因涉及淨零碳規劃(屋頂及露臺綠化面積 60%、立面規劃遮陽設施、立體綠化等)、交通規劃原則(充電車位檢討)，相關建築立面、綠化面積請一併檢討修正。

5. 本案設置開放空間告示牌及車道警示燈部分，本次變更調整後造成視性降低，故請依原核准設置。

6. 1 層室內設置自行車停車空間配合機車停車位規劃調整部分，仍請延續原核准之規劃方式調整於戶外設置。

7. 環境保護事項：

(1) 排水計畫變更原後院排水溝自明溝調整為暗溝，應補充排水計畫變更對照圖說，並補充變更說明。

(2) 5 樓露臺及屋突 1 層請依規劃綠化，請依「臺北港特定區都市設計審議原則」第 6 點檢討修正。

(3) 請依都市計畫法新北市施行細則第 43 條檢討綠化面積(請依性質著色檢討)，不可綠化適用項目請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函檢討扣除。

8. 建築計畫部分：

(1) 本案建築物後側戶外空地規劃筏基部分，請詳實說明其結構規劃之必要性，並經結構專業技師或建築師簽證檢討。為增加雨水入滲，且建築物後側可視性不佳，易成為日後違規增建之基礎，請取消設置。

(2) 屋突 1 層景觀配置圖與空調配置圖不一致，並涉及屋頂綠化檢討部分請一併確認，請修正。

(3) 空調主機遮蔽美化部分，本次室外機變更至屋頂平台設置，請補充管線路徑規劃，如涉及立面外觀則應予以遮

蔽美化。

9. 報告書部分：

(1) 本案為廣告招牌加工作業廠房，請將本案案名調整為「南吉廣告工程八里區埤頭段 250-1 地號 1 筆土地作業廠房新建工程(第 1 次變更設計)」，空間名稱也請依實際分類+使用狀況標註。

(2) 報告書各配置圖及相關剖面請標示路名，建築線以紅色標示，地界線以綠色標示，請修正。

(3) 建築面積計算圖、面積計算表計算有誤，請修正。

10. 本次辦理變更設計為申請單位主動提出，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。

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

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

13. 相關單位意見請酌參。

14. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

15. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 113 年 5 月 28 日前辦理續審事宜。

(三) 本案設計單位於 113 年 5 月 27 日函檢送都審報告書到府，提請 113 年 6 月 14 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，本局

無新增意見，仍請依本局歷次審查意見辦理。

3. 本府經濟發展局：原則無意見，惟本案應可以第一種產業專用區容許使用內容第 1 項（文化創意產業之研發、製造、行銷...）作為認定。
4. 本府城鄉發展局都市計畫科（書面意見）：本科無新增意見。
5. 本府城鄉發展局開發管理科（書面意見）：經查詢工業區總量管制及土地容積申請案查詢管理系統，查無容積移轉申請紀錄。
6. 法規檢討部分：
 - (1) 本案位於產業專業區，申請廣告招牌加工廠，為避免建築物違反都市計畫使用衍生社會及環境問題，請確實檢討「新北市各都市計畫產業專業區及工商綜合區建築物設計及使用審查要點」第 4 點：非工廠使用者，各設施單元，除於地下第 1 層、地上第 1 層至第 2 層外，每層計入容積之樓地板面積（不含共同使用部分）不得小於 300 平方公尺，且不得隔間。本案 5 樓為行政作業區，容積樓地板面積 90.96 平方公尺，請修正並符合規定。
 - (2) 有關本次變更為每層 1 戶共 5 戶部分，經建築師會上表示本案變更為 3 戶，以符合「新北市各都市計畫產業專業區及工商綜合區建築物設計及使用審查要點」，原則同意，並請依建管規定檢討。
 - (3) 有關汽車位數量設置部分，為滿足停車需求請確實內部化處理，除小坪數單元規劃得依「新北市都市設計審議原則」折減計算外，仍請以 1 戶 1 機車位以法定車位設置，請修正。
7. 交通動線及停車空間配置：基地內人行空間與汽、機車動線請明確規劃，以確保人車分流，另請依「新北市建築物機車停車空間設置要點」規劃機車停車位，至少 1.75 公尺*0.75 公尺，機車車道尺寸寬 1.5 公尺，請修正並於圖面標示清楚。
8. 環境保護事項：垃圾暫存空間規劃於地面 1 層的作業區範圍內，其他戶如何使用，請補充說明，或修正垃圾暫存空間留設位置。
9. 建築計畫部分：空調主機遮蔽美化部分（第 5-10-2 頁），請

確實依前次會議紀錄修正。

10. 管理維護部分：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。」。

11. 報告書部分：

(1) 建築面積計算圖地面 1 層計算有誤，另請增加 2 層及 5 層非作業廠房之面積計算圖，請修正。

(2) 法規檢討、提案單、面積表法定機車未檢討有誤，部分數值前後不一致，請修正。

12. 本次辦理變更設計為申請單位主動提出，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。

13. 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. 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。

15. 相關單位意見請酌參。

16. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

17. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 113 年 6 月 28 日前辦理核備事宜。

(四) 設計單位於 113 年 6 月 27 日 113 億字第 1130627 號函及 113 年 7 月 11 日 113 億字第 1130711 號函提送都市設計審議報告書核定本申請核備，業經本府 113 年 8 月 26 日新北府城設字

	第 1130777183 號函先行同意第 1 次變更設計核備在案。 八、以上提請 113 年 9 月 13 日本市 113 年度第 10 次大會報告。
作業 單位 意見	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決 議	洽悉。

案由	合眾建築經理淡水區馬偕段 408-3 地號等 8 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)	案號	報告案 第九案
說明	一、申請位置：淡水區馬偕段 408-3、409-1、409-2、411-1、434-4、434-6、434-8、434-9 地號等 8 筆土地。 二、設計單位：賴良政建築師事務所 建築師：賴良政。 三、申請單位：合眾建築經理股份有限公司 負責人：顏文澤。 四、土地使用分區：第一種住宅區(法定建蔽率 40%、法定容積率 120%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上 18 層，地下 4 層，鋼筋混凝土構造，共 174 戶。 (二)建築基地面積：5,819.94 平方公尺。 設計建築面積：864.18 平方公尺。 設計建蔽率：14.85%$\leq$40%。 (三)總樓地板面積：20,532.04 平方公尺。 設計容積面積：10,055.69 平方公尺。 設計容積率：172.78%(含獎勵容積)$\leq$172.8% [120%*(1+23%+15%+6%)](允建上限)。 (四)容積移轉面積：1,606.3 平方公尺(23%)。 都市保水獎勵：1,047.58 平方公尺(15%)。 綠建築獎勵：419.03 平方公尺(6%)。 (五)新建建築各層用途如下： 地下二層至四層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間、防災中心。 地上一層：管委會空間、梯廳、集合住宅。 地上二層：集合住宅。 地上三至十八層：集合住宅。 屋突一至二層：樓電梯間、機電空間、水箱。 (六)停車空間：應設汽車 165 輛，實設 165 輛。 應設機車 174 輛，實設 174 輛。 應設自行車 53 輛，實設 53 輛。 (七)餘詳報告書。 六、法令依據：		

依據「變更淡水(竹圍地區)都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」土地使用管制要點第17點規定及95年8月31日北府城設字第09505660011號函規定「淡水、淡水(竹圍地區)都市設計範圍內，應先經新北市都市設計審議委員會審議通過始得核發建造執照；變更建造執照亦同。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案前經本府110年2月8日新北府城設字第1092528275號函同意核備在案。

(二)本案設計單位於113年7月3日檢送都審報告書到府，提請113年7月16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：經建築師事務所表示本案擬調整計畫道路路型，請相關單位確認路型後，再邀集本處至現場會勘，屆時再配合辦理線路遷移。
2. 本府環境保護局意見(書面)：本局無新增意見
3. 本府交通局意見(書面)：無新增意見。
4. 本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：經查淡水區馬偕段408-3地號目前尚無容積移轉申請紀錄。
5. 依新北市都市設計審議原則第2點景觀及救災間隔規定，基地境界線退縮淨寬1.5公尺以上建築，退縮範圍內不得有構造物，請檢討本案設置之安全護欄及扶手位置，釐清後修正配置圖及相關剖面圖。
6. 有關建築物後側請配合植栽調降花台規劃高度，以維護視覺通透性。
7. 請補充6-3-12及6-3-14頁建物後側共構複壁之透水說明。
8. 綠化及綠覆率檢討部分數值錯誤，請修正。
9. 6-7節透保水計畫本次變更數量低於原核准，請以不低於原核准數量規劃。
10. 本次變更透空遮陽板、雨遮、格柵、裝飾柱、屋脊裝飾物等建築物裝飾性構造物設置，請依建管規定檢討辦理。

11. 報告書部分：

- (1)各圖說變更處請詳實框選並說明變更內容，如未框選則不視為本次變更審議項目，請修正。
- (2)變更說明請依該章節主題說明變更內容，底圖抽換部分請標示參詳之圖號，請修正。
- (3)提案單、法規檢討數值與報告書其他章節檢討數值不一致，請修正。
- (4)4-7 節基地周邊環境現況請補充工程進度說明。
- (5)5-1 節面積計算表允建容積率計算錯誤，請修正。
- (6)5-9 節基地排水及高程系統圖請放高程標示以利審閱，請修正。
- (7)第 6 章景觀計畫剖面圖請補充詳細人行道、樹穴等相關尺寸、高程及覆土說明，請修正。

12. 請依前述各項意見一併修正核備報告書各章節相關圖面、對照表、法規檢討等說明內容。

13. 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。

14. 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。

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

16. 相關單位意見請酌參。

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

18. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

19. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 113 年 7 月 30 日前辦理核備事宜。

(三)設計單位於 113 年 7 月 30 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 8 月 28 日新北府城設字第 1131288300 號函先行同意第 1 次變更設計核備在案。

	八、以上提請 113 年 9 月 13 日本市 113 年度第 10 次大會報告。
作業 單位 意見	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決 議	洽悉。

案由	新碩建設永和區得和段 961 地號等 36 筆土地集合大樓新建工程(第 2 次變更設計)	案號	報告案第十案
說明	一、申請位置：永和區得和段 936-1、954、955、955-1、956、957、958、959、960、960-1、961、961-1、962、963、964、965、966、966-1、967、968、969、970、971、972、973、973-1、974、975、976、977、978、979、980-1、980-3、981、982 地號等 36 筆土地。 二、設計單位：周夢龍、簡志聰、柯智明建築師事務所 建築師：周夢龍、簡志聰、柯智明。 三、申請單位：新碩建設股份有限公司 負責人：張正文。 四、土地使用分區：住宅區(法定建蔽率 50%、法定容積率 300%)、商業區(法定建蔽率 70%、法定容積率 440%)。 五、設計概要： (一)設計內容：地上 28 層、地下 5 層，鋼筋混凝土構造，共 322 戶。 (二)建築基地面積：4,126 平方公尺。(住宅區 2,498 平方公尺、商業區 1,628 平方公尺) 設計建築面積：1,763.91 平方公尺。 設計建蔽率：42.75%≤50%。 (三)總樓地板面積：45,590.17 平方公尺。 設計容積面積：25,666.61 平方公尺。 設計容積率：622.07%(含獎勵容積)≤622.07%。 [355.24%*(1+45.11%+30%)](允建上限)。 (四)都市更新獎勵面積：6,613.17 平方公尺(45.11%)。 (五)容積移轉獎勵面積：4,397.16 平方公尺(30%)。 (六)新建建築各層用途如下： 地下五層至二層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：一般零售業、大廳。 地上二層：一般零售業及一般事務所。 地上三層：管委會空間及集合住宅。 地上四層至二十八層：集合住宅。 屋突一層至三層：機房、水箱。		

(七)停車空間：應設汽車 322 輛，實設汽車 325 輛(自設 3 輛)。

應設機車 302 輛，實設機車 304 輛(自設 2 輛)。

應設自行車 101 輛，實設自行車 102 輛(自設 1 輛)。

(八)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）書」土地使用分區管制要點第 19 點規定：「下列地區或建築應先經新北市都市設計審議委員會依『台北縣都市設計審議原則』審議通過後方得申請建造執照：…(四)都市更新單元。」，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案前經本府 106 年 11 月 6 日新北府城設字第 1062095568 號函同意核備在案。

(二)本案前經本府 108 年 8 月 21 日新北府城設字第 1081286356 號函同意第 1 次變更設計核備在案。

(三)本案設計單位於 113 年 3 月 8 日函送都審報告書到府。提請 113 年 3 月 21 日專案小組審議，決議修正後通過。惟本案逾期未提送都市設計審議修正報告書辦理核備，經本府 113 年 4 月 25 日新北府城設字第 1130415820 號函駁回在案。

(四)本案設計單位於 113 年 4 月 30 日函送都審報告書到府。會議決議：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 台灣電力股份有限公司(書面意見)：尚未辦理相關地下化作業若需評估地下化與否，請提出地下化需求之路段及範圍，並邀請所有相關單位參與現場會勘方能初步共識。

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：基地位於本市永和區得和段 936-1、954、955、955-1、956、957、958、959、960、960-1、961、961-1、962、963、964、965、966、966-1、967、968、969、970、971、972、973、973-1、974、975、976、977、978、979、980-1、980-3、981、982 地號等 36 筆土地，基地面積 4,126（惟提案單載 4,216）平方公尺，興建 1 幢 2 棟地上 28 層地下 5 層共 322 戶之店鋪、集合住宅，建築物高度 96.5 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。

3. 本府交通局(書面意見)：本次變更本局無新增意見。

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，經本府 113 年 4 月 30 日新北府城開字第 1130520561 號函確認書面要件在案，本案接受基地位於本市永和區得和段 955-1、956、957、958、959、960-1、961-1、962、963、964、965、966-1、973-1、974、975、976、977、978、979、980-3、936-1、954、955、960、961、966、967、968、969、970、971、972、973、980-1、981、982 地號等 36 筆土地，面積共計 4,126 平方公尺，係屬擬定永和都市計畫細部計畫案內之住宅區、商業區，基準容積率為 355%，經書面試算結果，送出基地可移轉之容積為 4,397.2 平方公尺，申請移入接受基地之容積為 4,397.16 平方公尺(超出部份自願無償捐贈)，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40%之上限(5,858.92 平方公尺，位於都市更新地區)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

(2)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。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 1 月 1 日起按上開函釋審查辦理；惟依內政部 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。

5. 左下角口袋公園連通基地內步道及現有通路部分，請配合現有巷道足寬留設並補充標示步道寬度。
6. 本次變更涉及景觀樹種調整、裝飾柱及外牆飾板、建築立面外觀材質、建築內部隔間調整等部分，請於變更差異表補充變更原因及內容，並依報告書範本製作及補充案名及基本資料。
7. 依新北市都市設計審議原則規定，喬木應以 15~20 公分樹徑規劃，本次變更不符規定，請修正。另本次大幅度變更喬木樹種，請補充變更說明。
8. P6-3-12 水景瀑布區背牆及女兒牆，請調降高度並不超過原核准設置。
9. 本次變更立面、外牆裝飾柱及外牆飾板部分，考量審議一致性除依結構外審尺寸調整外，其餘依歷次決議設置並依建管相關規定辦理。
10. 口袋公園三角形綠帶請併入綠帶空間留設完整休憩區，並將街道家具內坎避免影響通行，以利留設足寬通路。
11. 中正路 412 巷臨路側綠帶建議減少破口。
12. 右上角一般零售業 G 外綠帶建議擴大綠帶範圍，並配合街角停留空間留設 L 或 U 型座椅。
13. 沿街公有人行道建議改成帶狀植栽帶並增植喬木，並逕洽維管單位永和區公所辦理。
14. 本次變更室內隔間部分，後續請再與本府都市更新處確認。
15. 排煙室與新增結構斜撐部分，請依防火避難審查為準。
16. 排氣口不得朝向通學步道，請修正。
17. 報告書部分：
 - (1) 請於附件補充駁回前 113 年 4 月 2 日專案小組會議紀錄。
 - (2) P4-7-2、P5-5-2、P5-6-2 配置圖與平面圖前後不一致。
 - (3) 景觀剖面圖比例標示有誤。
 - (4) P6-3-12 請補充圖面比例。
 - (5) P6-4-4 圖面部分遮掩。
 - (6) P8-1-22 公寓大廈管理規約請依本案內容檢附，並左右

	對照變更內容。 18. 本次變更部分請建築師確實檢討，不得與歷次會議決議牴觸。 19. 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。 20. 相關單位意見請酌參。 21. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。 22. 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 6 月 12 日前辦理核備事宜。 (五)設計單位於 113 年 6 月 7 日、113 年 6 月 25 日、113 年 7 月 18 日及 113 年 8 月 8 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 8 月 30 日新北府城設字第 1130823772 號函先行同意第 2 次變更設計核備在案。 八、以上提請 113 年 9 月 13 日本市 113 年度第 10 次大會報告。
作業 單位 意見	本案設計單位業已依照專案小組會議決議檢討，並依審議決議調整修正，並經作業單位確認，本府同意核備在案，爰擬建議本案依專案小組意見通過。
決 議	洽悉。