

新北市政府 函



220242

新北市板橋區中山路1段161號11樓

受文者：新北市都市設計及土地使用開發
許可審議會

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

發文日期：中華民國115年9月17日

發文字號：新北府城設字第1151852091號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本府115年9月11日上午召開「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」之115年度第8次大會會議紀錄，請查照。

說明：

- 一、依據本府115年9月4日新北府城設字第1151760600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115年9月25日前檢附修正報告書送本府辦理核備。相關作業規定請依作業要點辦理。未依規定期限送請本府核備者，將駁回申請，並應重新提出申請。
- 三、本次會議紀錄請至本府城鄉發展局網站 (<https://www.planning.ntpc.gov.tw>)>熱門服務>各項文件下載>類別「都設大會歷次會議紀錄」下載。
- 四、倘對本次會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請於文到5日內提出書面意見，逾期視同無意見。

正本：黃主任委員國峰、周副主任委員繼祖、賀委員士庶、蘇委員瑛敏、廖委員國誠、洪委員廸光、李委員淑鈴、曾委員光宗、林委員秀芬、古委員禮淳、李委員麗雪、鍾委員九如、董委員娟鳴、林委員欣蘋、湯委員潔新、黃委員宏順、李委員泰陽、高委員文婷、江委員明宜、孟委員繁宏、李委員芝瑜、林委員炳勳、朱委員建全、新北市政府環境保護局、新北市政府工務局、新北市政府交

通局、新北市政府地政局(專案報告第1案)、新北市政府水利局(專案報告第1案)、新北市政府捷運工程局(專案報告第1案)、新北市政府法制局(專案報告第2案)、新北市政府文化局(專案報告第2案)、新北市政府教育局(專案報告第2案)、新北市政府經濟發展局(專案報告第2案)、新北市政府觀光旅遊局(專案報告第2案)、新北市政府衛生局(討論案)、新北市政府社會局(討論案)、新北市政府新建工程處(專案報告第1案、討論案)、新北市政府都市更新處(專案報告第2案、討論案)、新北市政府高齡長期照顧處(討論案)、新北市政府綠美化環境景觀處(討論案)、新北市中和區公所(專案報告第2案)、新北市板橋區公所(討論案)、社團法人新北市建築師公會(專案報告第2案)、新北市不動產建築開發商業同業公會(專案報告第2案)、中華民國緬甸歸僑協會(專案報告第2案)、信大工業股份有限公司(討論案)、李祖原聯合建築師事務所(討論案)、鄒永廉建築師事務所(報告案第1案)、莊志寬建築師事務所(報告案第2案)、李浩原建築師事務所(報告案第3案)

副本：台灣電力股份有限公司、新北市政府交通局停車管理科(專案報告第1案)、新北市政府城鄉發展局企劃建築科(專案報告第1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、新北市都市設計及土地使用開發許可審議會、新北市政府城鄉發展局政風室

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會

115 年度第 8 次大會會議紀錄

一、時間：115 年 9 月 11 日(星期五)上午 9 時 30 分。

二、地點：本府 28 樓西側都委會會議室。

三、主持人：周副主任委員繼祖代理。

四、紀錄彙整：蔡翔宇。

五、出席委員及列席單位：如簽到簿。

六、主席致詞。

七、宣讀上次會議紀錄。

決議：確認通過。

八、作業單位工作報告。

九、審議事項：

(一)報告案：

1. 新北市政府警察局海山分局板橋區江子翠段第一崁小段 44 地號及文化段 1 地號等 54 筆土地派出所新建工程。
2. 正金晏開發永和區水源段 599 地號等 38 筆(原 37 筆)土地店鋪、辦公室及集合住宅新建工程。
3. 大阪開發建設三重區富貴段 685 地號 1 筆土地店鋪、集合住宅新建工程(第 2 次變更設計)。

(二)專案報告：

1. 都市設計審議案涉及都市計畫法新北市施行細則第 43 條公共設施用地及綠化面積檢討執行原則。
2. 新北市中和區華新街(興南路與忠孝街間南北向路段)兩側建築基地都市設計審議原則。

(三)討論案：信大工業板橋區埔墘段 12-21、12-22 地號等 2 筆土地公園暨幼兒身心障礙日照、公共托嬰及公共老人日照設施新建工程。

十、散會：上午 11 時 30 分。

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 115 年度第 8 次會議簽到冊

日期		中華民國 115 年 9 月 11 日（星期五）上午 9 時 30 分			
地點		新北市政府 28 樓西側都委會會議室			
主任委員		周繼祖代			
副主任委員		周繼祖			
出席委員	賀委員士庶	賀士庶	蘇委員瑛敏	蘇瑛敏	
	廖委員國誠	廖國誠	洪委員迪光	洪迪光	
	李委員淑鈴	李淑鈴	曾委員光宗	曾光宗	
	林委員秀芬	林秀芬	古委員禮淳	古禮淳	
	李委員麗雪		鍾委員九如	鍾九如	
	董委員娟鳴		林委員欣蘋		
	湯委員潔新	湯潔新	黃委員宏順	黃宏順	
	李委員泰陽	李泰陽	高委員文婷		
	江委員明宜	江明宜	孟委員繁宏	孟繁宏	
	李委員芝瑜		林委員炳勳	林炳勳	
	朱委員建全	朱建全			

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 115 年度第 8 次會議

列席單位 簽到冊

壹、時間：中華民國 115 年 9 月 11 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	綜合規劃科	羅昭榮
	停車管理科	張良
新北市政府環境保護局		
新北市政府地政局 (專案報告第 1 案)		
新北市政府水利局 (專案報告第 1 案)		
新北市政府捷運工程局 (專案報告第 1 案)	土地開發科 股長 蔡工程司	曾軒豪
新北市政府法制局 (專案報告第 2 案)		
新北市政府文化局 (專案報告第 2 案)		
新北市政府教育局 (專案報告第 2 案)		
新北市政府經濟發展局 (專案報告第 2 案)	工商企劃科 技士	賴怡君
新北市政府觀光旅遊局 (專案報告第 2 案)		
新北市政府衛生局 (討論案)		

單 位	職稱/科室	簽 名 處
新北市政府社會局(討論案)	福利科 鄭淑珍	葉明弘 黃鳳凱 顏志達
新北市政府新建工程處 (專案報告第1案、討論案)		
新北市政府都市更新處 (專案報告第2案、討論案)	推廣科	洪震君 王靜菴
新北市政府高齡長期照顧處 (討論案)	機構科	陳瑜甄
新北市政府綠美化環境景觀處(討論案)		
新北市中和區公所 (專案報告第2案)		
新北市板橋區公所(討論案)	義工課	吳玉芳
社團法人新北市建築師公會 (專案報告第2案)		阿田
新北市不動產建築開發商業同業公會(專案報告第2案)		
中華民國緬甸歸僑協會 (專案報告第2案)		
新北市政府城鄉發展局		
		蔡正宏 李如晴
		楊士堉 林世榮
		蔡翔宇 賴永發
		賴育宏 洪常怡 黃品翔

單 位	職稱/科室	簽 名 處
信大工業股份有限公司 (討論案)		吳竹穎 楊岳航
李祖原聯合建築師事務所 (討論案)	協理	黃崇文 許敬賢 莊志寬
		畢善仁 陳建名 行高綱 王宏承
鄒永廉建築師事務所 (報告案第 1 案)		
莊志寬建築師事務所 (報告案第 2 案)		
李浩原建築師事務所 (報告案第 3 案)		

案由	都市設計審議案涉及都市計畫法新北市施行細則第43條公共設施用地及綠化面積檢討執行原則	案號	專案報告 第一案
	一、辦理緣由： (一)查都市計畫法新北市施行細則(以下稱細則)第43條第1項第1款規定，公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地，應留設用地總面積二分之一以上綠化；惟實務上，公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」(以下簡稱多目標辦法)作多目標使用，或依土地使用分區管制規定設置相關公益設施，故除依都市計畫規定留設人行步道外，並須依建築管理等相關規定留設停車位、車道及無障礙通路等無法綠化面積，部分公共設施用地亦須配合重大建設(如捷運系統)，惟均無法扣除不可綠化面積，導致個案均須辦理都市設計審議程序申請綠化面積放寬。 (二)市府受理「新北市政府交通局鶯歌區鶯歌區建國段887與昌福段471-12等22筆地號公八公園地下停車場新建工程」都市設計審議申請案，本案因捷運三鶯線國華站設置於公八公園，無法符合總用地二分之一綠化規定檢討綠化面積，爰申請綠化放寬。本案前經本市都市設計及土地使用開發許可審議會115年7月9日第2次都審專案小組審議，決議：委員決議仍應依公園定位檢討二分之一綠化，建議循都市計畫變更辦理，並請作業單位邀集相關單位研議通案執行原則後提大會討論。 二、法令依據：依據「都市計畫法新北市施行細則」第43條第3項規定：「建築基地情況特殊，並經都設會審議通過者，不受前項規定之限制。」 三、辦理經過： (一)本案115年8月4日召開第1次研商會議，決議如下： 1、有關「都市計畫法新北市施行細則」第43條第3項所定建築基地情況特殊，得經都設會審議通過後酌予放寬，其綠化面積檢討執行原則建議如下： (1)有關申請案件之綠化面積，應優先透過規劃設計手法調整基地配置，並以達用地總面積二分之一以上綠化為原則。 (2)綠化面積仍有不足者，應優先增加屋頂綠化及立體綠化，於屋頂、露臺、平台及陽台等水平人工地盤予以綠化補償。 (3)另停車空間應配合建築基地優先設置於地下層，以避免影響地面層綠化面積。 (4)公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地，經核准依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請使用，或依		



說

都市計畫規定設置其他公共、公益性設施作為建築基地者，經檢討前開規定綠化面積仍無法達用地總面積二分之一以上者，得參依「都市計畫法新北市施行細則」第43條第1項屬建築基地以實設空地扣除依規定無法綠化之面積(如車道出入口、無障礙通路等)後，檢討二分之一以上綠化。

2、請作業單位後續循程序辦理。

(二)本案於115年8月7日邀集委員及相關單位召開諮詢會議，決議如下：

1、有關委員就細則規定得經都設會放寬之授權依據，請都市計畫協助確認。

2、請作業單位依委員意見綜整研議後循程序續辦。

(三)本案提請115年8月14日本市111年度第7次大會討論，決議如下：請彙整委員下列意見修正後，續提大會討論。

1、本府地政局：本局就辦理區段徵收及市地重劃開發工程涉及公園、綠地等公共設施工程部分表示，均依都市計畫及相關法令辦理規劃設計；倘因公共設施多目標使用或重大公共建設需求，致綠化面積檢討之適用產生疑義，建議建立明確且一致之審查及執行原則，俾利各機關遵循，兼顧公共工程推動及都市景觀品質。

2、有關立體綠化補償採每36平方公尺種植1株小喬木部分，植栽密度較為疏植，建議適度增加；另考量結構載重及植栽覆土生長需求，建議依現行規定以1.5公尺覆土深度設置，並合理規劃覆土範圍及澆灌系統。

3、考量公園空間應提供良好之喬木生長環境，建議明訂地面層覆土深度至少2公尺，以利喬木生長。

4、請作業單位補充申請案例適用本寬執行原則之檢討數據及說明，供委員參考。

5、附帶決議：請都市計畫單位於中央辦理「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」等相關規定修法時，建議應將公共設施相關檢討納入同意之必要規定，以兼顧劃設公共設施用地之目的及品質。

明

四、提案內容：

(一)適用範圍：公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地，經核准依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」辦理多目標使用，或依各都市計畫土地使用分區管制規定應設置公共或公益設施之建築基地。

(二)執行原則：建築基地符合下列規定，得參依細則第43條第2項規定，以實設空地扣除依規定無法綠化之面積（如無遮簷人行道、車道出入口、無障礙通路等等）後，檢討二分之一以上綠化面積：



	1、申請案應提出基地配置及規劃設計說明，經都設會審議認有放寬綠化面積檢討之必要性。 (1)有關申請案應優先透過規劃設計手法調整基地配置，以達用地總面積二分之一以上綠化為原則。 (2)停車空間應配合建築基地優先設置於地下層，以避免影響地面層綠化面積。 2、應符合下列各目規定辦理綠化補償： (1)地面綠化面積仍有不足者，應優先增加屋頂及立體綠化設施，於屋頂、露臺、平台及陽台等水平人工地盤規劃小喬木及灌木複層植栽予以綠化補償。上開綠化設施應規劃澆灌及排水系統，並留設維護管理空間，其淨寬不得小於60公分。 (2)依細則第44條規定應設置屋頂綠化面積每滿36平方公尺應至少種植小喬木1株；小喬木植栽覆土深度以1.5公尺以上為原則，考量小喬木生長空間及維管使用，規劃於陽台範圍建議採降板方式設置。 (3)綠覆率應達百分之百。 (4)考量公園空間應提供良好之喬木生長環境，地面層植栽覆土深度應達2公尺以上，以確保喬木良好生長環境。 五、以上提請115年9月11日本市115年度第8次大會討論。
作業單位建議	有關本案都市設計審議案涉及計畫新北市施行細則第43條公共設施用地綠化面積檢討執行原則，提請大會同意執行原則提案內容，作為後續通案執行方式。
本次審查相關單位意見	本府地政局：「申請案件之綠化面積，應優先透過規劃設計手法調整基地配置，並以達用地總面積二分之一以上綠化為原則」，本局辦理區段徵收及市地重劃開發工程涉及公園、綠地等公共設施規劃設計時，均已依前開原則辦理，爰本局原則無意見。
決議	原則同意依作業單位建議方式執行，作為後續通案執行方式。



案由	新北市中和區華新街(興南路與忠孝街間南北向路段)兩側建築基地都市設計審議原則	案號	專案報告 第二案
	一、說明：本府為使依「變更中和細部計畫(土地使用分區管制要點第四點)案」第12點規定面華新街(興南路與忠孝街間南北向路段)(以下簡稱本計畫區)建築基地辦理都市設計審議時有所依循，特訂定本審議原則。 二、辦理經過： (一)本案於115年5月7日邀集相關單位召開第1次諮詢會議，決議如下： 1、會後請都市計畫單位協助提供中和華新街指定都審之立法原意或相關討論事項，以作為後續都市設計審議之執行參考。 2、請作業單位彙整相關單位意見研擬都市設計審議執行內容後，邀集都市設計審議委員召開諮詢會議討論。 (二)本案於115年7月6日邀集委員及相關單位召開第2次諮詢會議，決議如下：請作業單位綜整委員及相關單位意見後，續召開諮詢會議討論。 1、商業規範部分： (1)考量沿街商業串聯及延續既有騎樓風貌特色，原則支持本計畫區應設置騎樓，以強化此區街道活動特色及商業延續。 (2)建議評估配合宗教節慶活動舉辦，留設活動後場彈性空間、動線及活動時彈性佈置空間。 (3)有關建築立面語彙建議應保留商業彈性規劃，不應規範過於具象之南洋或緬甸立面風格。 (4)為利維持商業氛圍及人行通行使用，建議評估公有人行道留設、增加綠化、指定建築牆面線或退縮騎樓等規劃方式，另沿街應規範不得設置圍牆、一樓牆面透空率，並加強一樓夜間商業照明，以提升商業氛圍。 2、開放空間及景觀規劃： (1)建議透過公共設施整體改造(如道路鋪面、路燈及街道家具)，納入特色植栽(棕櫚椰子樹、緬梔)，以強化此區特色街道意象形塑行人徒步區，並可提供權管機關(中和區公所)納入規劃考量。 (2)建議增加建築物夜間照明計畫、顏色等規範內容，並避免如3500k以上螢光白燈，以提升夜間商業氛圍。		



說 明	(3)考量潑水節活動行為，建議將地坪鋪面防滑係數及整體排水系統納入提醒注意項目。 (4)考量熱島效應，建議建築物評估沿街有遮簷或增加綠化植栽。 (5)請配合展演活動空間評估留設街角廣場。 (6)本街道環境區位未來開發後東西兩側皆為大樓，相較植栽留設外應評估著重於通風規劃，另如需規劃植栽建議選用耐蔭、南洋特色植栽(棕櫚類)等。 3、考量都市計畫特別指定華新街納入都審，本次訂定審議原則內容建議可再提都委會確認都市計畫原意及法令位階，以利後續審議案執行。 4、此區華新街商圈建物後續大致會採以都市更新或危老重建，建議市府都市更新處先納入整建維護計畫地區評估，以維持緬甸街商圈整體風貌。 5、配合地區活動舉辦或觀光旅遊等，建議市府交通局評估此區相關停車因應及措施。 (三)本案於115年8月21日邀集委員及相關單位召開第3次諮詢會議，決議如下：請作業單位綜整委員及相關單位意見後，彙整相關資料修正審議原則草案後依程序續辦。 1、商業規範： (1)審議原則(草案)第4點第4款商業與住宅面寬比例不得低於3:1，考量此區基地大小不一且未來開發型態眾多，建議面寬比例不得低於3:1為原則，以利審議彈性。另附圖2商業與住宅面寬尺寸與條文說明不一致，請修正。 (2)審議原則(草案)第4點第5款暖色系光源營造建議規範騎樓活動範圍照明規劃，另建築立面照明則由各開發基地就建築立面表現不同有所呈現。 (3)為加強華新街識別性及特色，建議騎樓及地面層沿街商業立面適度增加南洋立面元素或色彩參考，並可結合既有立面廣告招牌語彙整體規劃。 (4)有關騎樓及商業建築面寬分析部分，請避免限制騎樓後再退縮開放空間或內院並留設商業店鋪樣態，以保有設計及審議彈性。 (5)目前現況各建築基地騎樓高程不一，未來開發應確保騎樓高程一致性並順平。 2、開放空間及景觀規劃：
-------------------	---



- (1)公共設施帶非都審基地範圍，且現況皆為機車停車位規劃，考量後續執行，建議取消審議原則(草案)第5點第3款公共設施帶植栽規劃並建議由維管單位另案處理。
- (2)依「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」規定，已明訂鋪面應鋪設防滑係數達0.55以上之防滑材料，審議原則(草案)第5點第2款規範開放空間及騎樓鋪面應兼顧止滑、防滑及排水功能部分，騎樓建議回歸建管規定辦理。另開放空間鋪面應以透水為主。
- (3)為呼應本地區活動舉辦，建議鋪面防水係數可有別於其他地區規範。
- (4)華新街前後兩側路口於公共設施帶設有入口意象燈箱(標示為南洋觀光美食街)，目前現況其位置阻擋人行通行，建議緊鄰街廓基地及街角廣場應納入評估入口意象位置及人行通路。

3、交通規劃原則：

- (1)有關車道出入口設置於次要道路為原則部分，請補充說明中和華新街市場(華新街30巷)使用時段，倘交通出入口設置於次要道路是否影響市場紋理及活動使用。
- (2)請補充評估小基地及整併後基地停車空間留設方式。

三、提案內容：作業單位依委員意見修正本審議原則(草案)，主要條文共計3點如下：

- (一)明定商業規範：華新街為都市計畫指定具代表性之南洋文化及商業街區，現況兩側多採連續騎樓形式，具完整之街道空間紋理及商業活動特色。為延續既有街道風貌、維持商業活動連續性及提供全天候遮蔽之步行環境，爰規定沿街建築基地應採騎樓設計，並強調與鄰地順平銜接及空間連續性，以形塑友善人本街道(規定第4點)。
- (二)明定開放空間及景觀規劃：以提升行人步行品質、環境舒適性及地方文化意象為目標，透過開放空間鋪面、排水及景觀設計等原則，以兼顧潑水節等地方節慶活動使用需求，營造具地方識別性的街道環境(規定第5點)。
- (三)明定交通規劃原則：以降低車行交通對華新街商業及人行活動之影響為目標，原則將車道出入口設置於次要道路，並考量華新街市場及地方節慶活動等特殊使用情境，檢討人車動線及交通安全(規定第6點)。

四、以上提請115年9月11日本市115年度第8次大會討論。

為使依「變更中和細部計畫(土地使用分區管制要點第四點)案」第12點規定面



作業單位建議	華新街(興南路與忠孝街間南北向路段)(以下簡稱本計畫區)建築基地辦理都市設計審議時有所依循，提請大會同意提案內容並由作業單位依程序辦理後續事宜。
相關單位意見	一、本府都市更新處：有關個案討論係屬危老案並申請建築退縮獎勵8%，依都市計畫土地使用分區管制要點規定華新街本該路段應辦理都市設計審議，倘經都市設計審議原則指定留設騎樓，申請單位配合留設騎樓致無法申請退縮建築項目，得依其規定跳項申請其他項目。又查該個案目前申請危老獎勵至37.5%，後續該個案應配合都審原則變更或重送危老重建計畫。
決議	請併同委員意見修正，原則同意依作業單位建議方式執行，續循程序辦理。 一、為強化商業街活動及騎樓使用行為，建議評估減少1樓設置管委會空間面積。 二、考量基地條件無綠化空間，低樓層建議設計垂直綠化。



案由	信大工業板橋區埔墘段12-21、12-22地號等2筆土地公園暨幼兒身心障礙日照、公共托嬰及公共老人日照設施新建工程	案號	討論案 第一案
	一、申請位置：板橋區埔墘段12-21、12-22地號等2筆土地。 二、設計單位：李祖原聯合建築師事務所 建築師：黃文旭。 三、申請單位：信大工業股份有限公司 負責人：陳詠霖。 四、土地使用分區：公園用地(建蔽率20%，容積率60%)。 五、設計概要： (一)設計內容：地上5層，地下3層，鋼筋混凝土構造，共5戶。 (二)建築基地面積：4,091.01平方公尺。 設計建築面積：749.12平方公尺。 設計建蔽率：18.31%≤20%。 (三)總樓地板面積：9,767.2平方公尺。 設計容積面積：2,454.60平方公尺。 設計容積率：60%≤60%。 (四)新建建築各層用途如下： 地下二層至四層：停車空間、機房。 地下一層：防空避難室兼停車空間、機電設備空間、垃圾儲藏室、中控室。 地上一層：管委會使用空間、門廳、外廊。 地上二層：幼兒身心障礙日照設施 地上三層：公共托嬰設施 地上四層至五層：托老日照中心 屋突一層至三層：機房、水箱 (五)停車空間： 應設汽車107輛，實設151輛(自設44輛)。 應設機車112輛，實設136輛(自設24輛)。 應設自行車30輛，實設30輛。 (六)餘詳報告書。		



六、法令依據：本案依據「擬定板橋都市計畫（埔墘段12地號等4筆土地）細部計畫案」土地使用管制要點第14點：「本計畫區應先經都設會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）本案前經本府115年5月14日新北府城設字第1150278803號駁回在案。

（二）本案設計單位於115年5月18日函送都審報告書到府，以上提請115年6月16日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，因涉及全街廓整體規劃，經作業單位確認後，續提大會審議。

1、台灣電力股份有限公司（書面意見）：

（1）有關電纜地下化議題，現行建築法、電業法、用戶配電場所設置及管理辦法及本公司營業規章，均未規定新建物須配合留設建築範圍外所需之配電設施空間，為避免日後可能衍生糾紛，地下化供電設備目前僅考量設置於經道路主管機關核准之公共設施帶、人行道、綠地等為宜。

（2）初步經查本處圖資本次會議討論案地段周遭無本處架空線路，應無電纜地下化需求。

2、本府環境保護局（書面意見）：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地面積4,091.01平方公尺，興建地上5層地下3層共5戶之幼兒身心障礙日照設施、公共托嬰設施、托老日照中心，建築物高度21.8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24條規定，倘場址非位於重要濕地，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）請依市府交通局115年4月30日新北交規字第1150782010號函交通影響評估審查意見修正。

（2）請說明基地前中山路2段443巷現有路邊格位開發後規劃。

（3）請說明托老日照中心、托嬰、幼兒園、空間規劃，包括臨停車輛（汽機車）規劃（包括動線、停靠區），另請確實將基地臨停內部化處理，不得停放於道路上，俾減少對周邊道路衝擊。

4、本府工務局（書面意見）：

（1）請補檢附各層平面圖，俾利本局檢視。另1層平面圖、停車空間請依規定上色。



(2)停車空間請按「新北市建築物機車停車空間設置要點」檢討。

5、本府新建工程處(書面意見)：旨案會議，本處意見已於115年3月26日新北新地字第1155137514號函(諒達)中敘明在案；惟本處是日另有公務，未克派員出席，敬請見諒。

6、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：經查詢案地係屬113年11月22日核定實施「擬定板橋都市計畫(埔墘段12地號等4筆土地)細部計畫」案之公園用地，應依前開都市計畫說明書相關規定辦理。

7、本府城鄉發展局計畫審議科(書面意見)：

(1)有關第2章法規檢討，檢討內容涉及都市計畫案部分，請改為依113年11月22日核定實施「擬定板橋都市計畫(埔墘段12地號等4筆土地)細部計畫」案規定辦理，上開細部計畫案核定實施日期非113年11月20日，請核實修正。

(2)第2-2-5頁，有關土管要點第13點，本案應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第9點第3項之規定，計算計畫區內車輛預估數20%之停車需求，於公園用地規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。有關本案計畫區車位預估數20%，請檢附住宅區法定汽車停車位為477部之詳細計算式及相關設計圖說。

(3)第4-3-2頁，都市計畫案名請改為113年11月22日核定實施「擬定板橋都市計畫(埔墘段12地號等4筆土地)細部計畫」案。

8、本案屬都市計畫個案變更案其包含住宅區、公園用地，公共停車空間數量部分，請依土管第13點規定，應確實依計畫區內車輛預估數20%之停車需求檢討，公園用地請確實檢討車輛預估數20%停車需求，請修正。

9、本案公益設施請依下列意見修正：公益性設施應一併檢討附屬汽、機車停車空間，並設立獨立連通樓、電梯可供通行，該停車空間不另計獎勵，其數量除依建築技術規則及都市計畫相關規定檢討外，不得扣除建築技術規則建築設計施工編第59條免設停車空間面積，並確實於專章檢討公益設施車位。

10、公共開放空間：8-3章節請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」計算，請修正。

11、交通運輸系統：

(1)基地內Youbike租借站部分逕依本府交通局規定辦理。

(2)請依「新北市都市設計審議原則」第4點規定：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)，本案規劃5戶部分請釐清修正。

- (3)請依「新北市都市設計審議原則」第4點規定：自行車數量以法定機車數量百分之二十五單層停放設置，本案自行車數量檢討數量有誤，請修正。

12、景觀計畫：

- (1)本案位於板橋高度發展區，周邊以住宅及沿街商業使用為主，請補充基地與周邊人行系統、公共運輸及社區生活動線之整合說明，並加強學童與高齡者步行路徑友善設計。

- (2)景觀配置圖使用空間（如開放式大草坪、親子共樂區、青銀共樂區及停等廣場等），請依下列意見修正：

甲、公園外緣受建築量體、車道出入口及植栽邊界包圍，對周邊民眾而言入口辨識性、視覺穿透性及進入便利性仍不足。

乙、請檢討公園外緣植栽是否造成過度圍塑，建議於主要臨路側及街角空間採取較通透之植栽配置，保留視線穿透與入口開放感，提高公園公共性與可及性，同時兼顧兒童與高齡者安全。

- (3)請明確界定公益設施使用者及戶外休憩使用需求，請補充公益設施不同使用者由建築出入口至公園各區之動線、停等、陪伴、休憩及緊急照護需求，並檢討公園配置是否符合其安全與使用便利性及強化休憩、遮陽、兒童及高齡友善設計，鋪面防滑、順平、排水等，綠蔭共享步道請增加街道家具、適當的休憩設施及具指認地點之植栽。

- (4)五層露臺「療癒花園」目前較偏景觀綠化與意象說明，尚不足以證明其具備高齡者、幼兒及照護者可長時間停留之休憩品質。請補充遮陽、座椅、無障礙動線、陪同照護、植栽覆土等檢討，並說明該空間如何支援托老日照、公共托嬰及幼兒身心障礙日照設施之實際戶外活動需求。

13、建築計畫：

- (1)地上5層屋頂平台部分，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公尺後設置植栽槽等構造物，請修正。

- (2)建築立面及平面配置部分，請補充說明消防救災設計，並增加開窗面積以利自然通風。

- 14、報告書部分：公寓大廈管理規約部分，請依報告書範本以 1~2 頁載明，除都審應加註事項，餘依內政部範本及建管規定辦理。

說



明

15、倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則第46條或第48條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂。

16、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。

17、相關單位意見請酌參。

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115年6月30日前辦理續審事宜。

(三)本案設計單位於115年6月30日提送都市設計審議報告書到府。以上提請115年7月31日115年度第6次大會會議決議：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

1、本府環境保護局(書面意見)：涉及環境影響評估部分，本局無新增意見，餘請依本局歷次意見辦理。

2、本府綠美化環境景觀處(書面意見)：經審視報告書內容，無意見。

3、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：查本案無申請都市計畫公共設施用地多目標使用紀錄。

4、開放空間規劃部分：

(1)本計畫區(住宅區及公園用地)依土管規定北側臨計畫道路應退縮6公尺留設無遮簷人行道部分，應全區整體規劃，依住宅區更新案計畫書，係留設7.5公尺開放空間，考量友善人本及植栽生長空間，沿建築線先留設2公尺植栽帶及3公尺人行步道後，再配置2.5公尺植栽帶，以形塑雙排喬木林蔭步道。

(2)本計畫區南側及東側依土管指定留設5公尺無遮簷人行道部分，請配合全區規劃合併退縮至6公尺，以規劃雙排喬木人行道空間。

(3)住宅區東側基地境界線依土管指定退縮4公尺無遮簷人行道部分，請沿基地境界線設置寬度2.5公尺以上人行空間，再配置1.5公尺植栽帶，並配置街道家具及景觀高燈。

(4)開放空間應詳實說明高齡、幼兒、身心障礙等族群使用行為並配合規劃。

5、本計畫區(含住宅區)依土管規定應計算計畫區內車輛預估數20%作為公共停車場(目前規劃140輛汽車位、120輛機車位及24輛自行車位)，並規劃於公園用地，後續未來住宅區開發量應上開規定檢討規劃並經本府交通主管機關審議確認。



6、公園覆土深度應比照多目標使用規定，以覆土深度2公尺以上順平設置，以利植栽生長及公共使用。另地下室深度應一併配合檢討修正。

7、捐建公益性設施部分：

- (1)考量公園高齡友善需求，請補充說明本計畫區建築物(公益設施及住宅區)與開放空間銜接介面之規劃，包括友善休憩空間、鄰地銜接關係，以及公園與周邊街廓系統、基地建築配置之對應關係，以符合使用者需求。
- (2)有別於一般公益設施受限於私人建案捐贈部分面積之規模條件，本案具於公園內完整設置並捐贈市府之優勢，惟本案垂直公共服務核設置於中間，以致公共托育中心內部環繞垂直動線並規劃長走道空間，考量未來管制及使用，請調整垂直動線位置並配合調整1樓動線及內化臨停空間，妥善規劃公共服務空間。
- (3)有關接管單位室外空調機設置需求部分，請補充說明設置位置及立面設計，並依建管規定檢討辦理。
- (4)請補充說明一樓公私界面處理及維管、開放營運計畫。
- (5)有關本案依都市計畫規定於公園內捐建公益性設施部分，應於核備前經接管單位確認規劃內容。

8、交通規劃部分：

- (1)地下2層停車位緊鄰車道坡道，考量進出及安全性，請調整停車位及機電空間位置。
- (2)地下機車坡道考量轉彎及安全性，請擴大轉角幅度調整機車平台。

9、以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於115年8月14日前辦理續審事宜。

(四)本案設計單位於115年8月14日函送都審報告書到府，提請115年8月26日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，因涉及全街廓整體規劃，經作業單位確認後，續提大會審議。

1、台灣電力股份有限公司(書面意見)：初步經查本處圖資，該地段前道路(板橋區中山路二段443巷)無本處架空線路，應無電纜地下化需求。

2、本府環境保護局(書面意見)：涉及環境影響評估部分，本府環境保護局無新增意見。



3、本府交通局（書面意見）：請依本府交通局115年7月16日新北交規字第 1151367004號交評審查意見修正。

4、本府工務局（書面意見）：

(1)1層平面請依規定分區上色。

(2)請補檢附各層面積單線圖及面積計算式，並確認面積計算表是否有誤。

(3)請轉知申請人停車空間應依「新北市建築物機車停車空間設置要點」檢討。

5、本府城鄉發展局計畫審議科（書面意見）：查書面意見前於115年4月2日以 E-mail提供在案，本次無新增意見。

6、本府城鄉發展局開發管理科（書面意見）：經查詢案地係屬113年11月22日核定實施「擬定板橋都市計畫(埔墘段12地號等4筆土地)細部計畫」案之公園用地，應依前開都市計畫說明書相關規定辦理。

7、請依115年7月31日都設大會決議：

(1)本計畫區(住宅區及公園用地)依土管規定北側臨計畫道路應退縮6公尺留設無遮簷人行道部分，應全區整體規劃，依住宅區更新案計畫書，係留設7.5公尺開放空間，考量友善人本及植栽生長空間，沿建築線先留設2公尺植栽帶及3公尺人行步道後，再配置2.5公尺植栽帶，以形塑雙排喬木林蔭步道，請修正。

(2)本計畫區南側及東側依土管指定留設5公尺無遮簷人行道部分，請配合全區規劃合併退縮至6公尺，以規劃雙排喬木人行道空間，南側未留設，車道旁請補植喬木，以延續雙排喬木。

(3)住宅區東側基地境界線依土管指定退縮4公尺無遮簷人行道部分，請沿基地境界線設置寬度2.5公尺以上人行空間，再配置1.5公尺植栽帶，並配置街道家具及景觀高燈，請修正。

(4)承上開放空間管理維護基金請配合調整及規定檢討，請修正。

8、捐建公益性設施空間使用部分，應於都審核備前經接管單位確認。

9、建議廁所位置考量建築立面開窗整合規劃。

10、景觀計畫：



	(1)地面層配置請強化各開放空間分區特色，補充詳細設計圖說以確保品質，並考量長者、幼兒、照護者之檢討不同使用行為是否互相干擾及共融設計，另請增加靠背與扶手休憩座椅並以簇群座椅群組配置，相關圖面請一併配合補充修正。 (2)請補充公園整體大剖面，標示地下停車場頂板位置，以檢視覆土深度2公尺規定。 11、本案屬都市計畫個案變更案其包含住宅區、公園用地，公共停車空間數量部分，請依土管第13點規定，應確實依計畫區內車輛預估數20%之停車需求檢討，公園用地請確實檢討車輛預估數20%停車需求，請修正。 12、報告書部分：修正對照圖請依「都市設計審議報告書範本製作」左頁為修正前右頁為修正後，請修正。 13、倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則第46條或第48條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂。 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、相關單位意見請酌參。 16、以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於115年9月9日前辦理續審事宜。 (五)本案設計單位於115年5月18日函送都審報告書到府。 八、以上提請115年9月11日本市115年度第8次大會討論。
提請確認及討論事項	一、本案因涉及都市計畫個案變更案內住宅區及公園用地全區整體規劃，經作業單位確認後，續提大會審議。 二、提請大會討論確認事項：全區整體規劃。
	一、台灣電力股份有限公司（書面意見）： (一)有關電纜地下化議題，初步經查本處圖資，該地段前道路(板橋區中山路二段443巷)無本處架空線路，應無電纜地下化需求。 (二)另供本建案用電留設之台電配電場所設置，請實施者依本公司「營業規章」備妥相關細部工程設計圖說，過處辦理圖面審查手續，留存審查紀錄以避免日後爭議。



本次 審 查 相 關 單 位 意 見	二、本府環境保護局(書面意見)：涉及環境影響評估部分，本府環境保護局無新增意見，請依前次審查意見辦理。 三、本府交通局(書面意見)：請依本府交通局後續交通影響評估審查意見修正。 四、本府都市更新處(書面意見)：有關個案討論係屬危老案並申請建築退縮獎勵8%，依都市計畫土地使用分區管制要點規定華新街本該路段應辦理都市設計審議，倘經都市設計審議原則指定留設騎樓，申請單位配合留設騎樓致無法申請退縮建築項目，得依其規定跳項申請其他項目。又查該個案目前申請危老獎勵至37.5%，後續該個案應配合都審原則變更或重送危老重建計畫。 五、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：經查詢案地係屬113年11月22日核定實施「擬定板橋都市計畫(埔墘段12地號等4筆土地)細部計畫」案之公園用地，應依前開都市計畫說明書相關規定辦理。
決 議	一、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： 1、有關公園與住宅區退縮4公尺人行空間，請於銜接處整體規劃節點廣場。 2、有關兒童遊憩設施區與草坪活動區受無障礙坡道分隔部分，請加強兩區之空間串聯及遊憩動線整合，以提升兒童遊憩空間之連續性及使用效益。 3、青銀共樂區座椅設置位置應考量西曬問題，規劃大型遮蔭樹種規劃。 4、基地東側沿街避免獨立樹穴，應調整設計為連續綠帶。另公園步道應考量日後步道旁喬木生長，調整步道設計。 5、東南6公尺人行步道應考量未來與鄰地串聯銜接，沿建築線留設1.5公尺鋪面轉折空間。 6、考量行人行走舒適，車道穿越人行空間請依都審原則規定，其高程應與相鄰人行空間一致。 7、頂蓋形開放空間考量公益設施使用，建議以硬鋪面為主，減少綠化配置，以提升使用效益。 (二)本次公園規劃考量新增設施影響公眾通行，請合理調整設計。 (三)建築規劃：



- 1、玻璃帷幕立面應配合平面服務設施配置整體規劃，妥善整合立面設計與內部空間機能。
- 2、本次修正後公益大廳入口寬度僅3.35公尺，考量公共使用及人流進出需求，請整併樓梯空間配置，加大公益大廳寬度。
- 3、配合基地條件及使用需求於基地內與車道出入口整併內化設置接送臨停空間。

(四)以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於115年9月25日前辦理核備事宜。



案由	新北市政府警察局海山分局板橋區江子翠第一崁小段 44 地號及文化段 1 地號派出所新建工程	案號	報告案 第一案
說明	一、申請位置：板橋區江子翠段第一崁小段 44 地號、文化段 1 地號等 54 筆土地。 二、設計單位：鄒永廉建築師事務所 建築師：鄒永廉。 三、申請單位：新北市政府警察局海山分局 分局長：林國民。 四、土地使用分區：公園用地(建蔽率 15%，容積率 30%)。 五、設計概要： (一)設計內容：地上 5 層，地下 1 層，共 3 戶，鋼筋混凝土構造。 (二)建築基地面積 ： 12,053.83 平方公尺。 設計建築面積 ： 1,489.85 平方公尺。 設計建蔽率 ： 54.22%≤60%。 (三)總樓地板面積 ： 4,484.07 平方公尺。 設計容積面積 ： 3,528.93 平方公尺。 設計容積率 ： 29.28%≤30% (四)新建建築各層用途如下： 地下一層 ：停車空間、機房、受電室。 地上一至四層 ：G-2 派出所。 屋突一層 ：機電空間。 (五)停車空間：應設汽車 38 輛，實設 38 輛。 應設機車 31 輛，實設 32 輛(自設 1 輛)。 應設自行車 8 輛，實設 8 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 條第 2 項規定，爰此申請理都市設計審議。 七、辦理經過： (一)本案設計單位於 115 年 4 月 27 日提送都審報告書到府。本案設計單位錄案提請 115 年 5 月 27 日專案小組會議審查，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。 1. 台灣電力股份有限公司(書面意見)： (1)上述案件鄰近區域尚未有相關單位辦理部分電纜地下化會勘作業，倘有電纜地下化需求，可由申請單位提出其		

需求之範圍及路段，並邀集所有相關單位與會現勘，本處方能進行評估。

(2)現行建築法、電業法、用戶配電場所設置及管理辦法及本公司營業規章，均未規定新建物須配合留設建築範圍外所需之配電設施空間，為避免日後可能衍生糾紛，地下化供電設備目前僅考量設置於經道路主管機關核准之公共設施帶、人行道、綠地等為宜。

(3)依開會資料「面積計算表」初步評估配電場所(總樓地板面積 4,510.98 平方公尺，須提供 20 平方公尺+全數留設電動車充電設施數量 39 不須增加面積)至少須留設 20 平方公尺以上(不含無效面積：淨寬未達 3.5 平方公尺及高度未達 2.5 公尺)，另有關配電場所之規定，請依本公司營業規章第六章第六節規定過處辦理配電場所預審、正審及內線圖審作業，方可詳細檢討供電事宜。

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：基地位於本市板橋區江子翠第一崁小段 44 地號等 41 筆土地及文化段 1 地號等 13 筆土地，基地面積 12,053.83 平方公尺，興建地上 5 層地下 1 層共 3 戶之派出所，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 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)請補充說明未來本分駐(派出)所預計進駐人數，並詳實評估所設汽車停車位是否滿足所衍生停車需求；倘有停車供給不足情況，應增加停車供給。

(2)該派出所廳舍興建，後續衍生之汽、機警備車、民眾洽公、卸貨臨停及身障汽、機車等停車需求請一併納入本案新建工程內規劃及內部化，避免其車輛停車需求外溢至道路範圍，占用有限資源。

(3)本基地範圍內有 1 處「雙十萬板路口」YouBike 站，請說明開發後公共自行車租借站設置規劃，另倘因未來興建後與施工期間需要 YouBike 站配合暫停營運或遷移，請

主辦單位提供替代空間。

4. 本府工務局（書面意見）：

- (1)請補標示平面圖空間名稱並依規定上色。
- (2)請補附全區配置圖並標示應留設人行道寬度。
- (3)請檢討建築技術規則建築設計施工編第 93、95 條逃生步距相關檢討。

5. 本府養護工程處（書面意見）：需使用本處經管江子翠段第一崁小段 44-248 地號土地，本處業已提供土地使用權同意書。

6. 本府城鄉發展局開發管理科（書面意見）：經查本案多目標使用業於 115 年 4 月 20 日新北府警後字第 1150638805 號函同意在案。

7. 本府城鄉發展局計畫審議科（書面意見）：

- (1)請申請單位說明本案基地範圍未包含完整板橋公 3 用地（八德公園）之原因。
- (2)第 2-1-13 頁，公共設施用地之法定開挖率非依都市計畫法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）第 37 條檢討，請依施行細則第 50 條檢討。
- (3)第 2-1-17 頁，施行細則第 51 條，檢討內容請敘明本案設計容積率。

8. 公園全街廓規劃：基地範圍未包含公園完整街廓，應考量全街廓規劃完整性，另查本案申請多目標使用審查基地範圍為完整板橋公 3 用地，請釐清修正。

9. 本案公園用地作為公共設施用地作多目標使用，申請「都市計畫法新北市施行細則」第 43 條 1/2 綠化放寬，惟經事務所檢討本案都市計畫公共設施用地多目標使用辦法附表，平面多目標使用公園用地應保留總面積二分之一以上之綠覆地檢討符合規定，請釐清修正。

10. 開放空間：

- (1)本案屬公園多目標使用，應以公園為主體，有關本案將公園入口新建派出所部分，請提出公園入口意象方案；另覆土深度應符合多目標規定。
- (2)請依「新北市都市設計審議原則」第 3 點規定（略以）：
「……，基地臨接 10 公尺以上道路者，若未留設騎樓時，

其臨該道路側應至少退縮寬 4 公尺以上無遮簷人行道及綠帶，……。」，請確實檢討留設並補充退縮標示。

(3) 基地高程系統請補充 GL±0 與 EL 之關係高程，並補充基地內、基地外周邊鄰地與道路高程，以利檢視基地內、外規劃高程銜接之合理性。

(4) 本案派出所公園使用者入口應清楚分流，並以鋪面、標誌、植栽及照明區分洽公、活動參與、勤務出入及公園通行動線。請於圖面標示警務管制範圍、半公共空間及一般民眾可通行停留之公共開放空間，避免動線混淆，公私介面請區分。

(5) 圖說雖提及座椅線燈，顯示基地內應設有座椅或停留設施，惟鋪面材質及家具配置圖對座椅位置、數量、型式、尺寸、遮蔭條件及無障礙可及性說明不足。請補充景觀家具配置詳圖，並檢討其是否能補償原公園休憩與停留機能。

11. 法規檢討：

(1) 請依「都市計畫法新北市施行細則」第 43 條第 1 項規定檢討本案綠化面積，公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地，應留設用地總面積二分之一以上種植花草樹木，請修正。

(2) 本案基地既有違建設置前院及側院部分，請依「都市計畫法新北市施行細則」第 41 條第：「各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院依都市計畫書中所載規定；……。」，留設前院及側院 10 公尺，請依建管規定檢討。

(3) 請依「都市計畫法新北市施行細則」第 44 條規定檢討，屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備，請確實以計算式檢討並補充圖面於相關章節。

(4) 法規檢討回應涉及計算式檢討請確實檢討，並補充於相關章節。

12. 人行步道系統：本案請考量無障礙動線與鄰地橫向坡度及人行步道至建築線坡度以 2.5% 順平處理，人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，請標示人行步道、車道與鄰地之

相對高程及本案絕對高程位置。

13. 交通運輸系統：

- (1)有關本案汽車 38 輛設置 2 處車出入口部分，請依「新北市都市設計審議原則」第 4 點規定：每一宗基地以設置一處車道出入口為原則，請集中設置減少車道出入口，並增植喬木，請確實說明警車出勤地面停車需求並請釐清調查地下渠道情形，以利地下停車整體規劃，併同調整景觀配置。
- (2)請依「新北市都市設計審議原則」第 4 點規定汽機車坡道緩衝空間，該緩衝空間兩側以植栽或設施區隔以維護行人安全，基地內東側緩衝空間請以植栽作區隔，請修正。
- (3)請依「新北市都市設計審議原則」第 4 點規定自行車數量以法定機車數量百分之二十五單層停放設置，並依新北市建築物機車停車空間設置要點規定以機車位尺寸及車道寬度規劃自行車位，請修正。
- (4)車道穿越人行空間，其高程應與相鄰人行空間一致，並請補充車道縱橫 2 向剖面說明高程。
- (5)本案派出所勤務車輛、自行車及公園使用者步行動線，請補充各類動線交會點分析，於圖面標示可能人車衝突位置，並檢討警示鋪面、減速措施、轉角視距及夜間辨識照明等安全設計。

14. 景觀計畫：

- (1)依「新北市都市設計審議原則」第 8 點垂直綠化設計原則，至少一向立面，以其各層使用單元長度百分之三十，配合植栽種類(小喬木、灌木及懸垂植栽)及立面整體規劃，請確實檢討。
- (2)基地內西向及北向請補充剖面圖植栽樹穴，並依規定檢討植栽覆土深度及寬度，地被植物覆土 30 公分、灌木覆土為 60 公分及喬木覆土為 150 公分，地下室頂版覆土深度不足部分應以降版方式規劃。
- (3)本案設置街角部分請以公園用地使用方式設計，並加強本案街角規劃。

(4)屋頂綠化設備請依「建築物設置太陽光電發電設備標準」規定需設置綠能設備數量檢討。

(5)沿街植栽不宜僅作為基地邊界綠化，應形成連續且具遮蔭效果之林蔭步行廊道。請補充檢討喬木配置位置、規格、樹種成長後遮蔭範圍及枝下淨高之合理性。

(6)本案基地範圍劃設方式對綠化面積及綠覆率檢討影響甚大，請補充說明基地範圍劃設依據、與既有公園空間之關係，以及新建後對原公園休憩、活動及停留空間之影響。若有公共休憩機能減損，應提出替代或補償性休憩空間。

(7)本案提請綠化面積及綠覆率放寬，應補充放寬必要性、既有硬鋪面保留理由及生態補償策略，包括可綠化處全數綠化、屋頂或立體綠化、透水鋪面、雨水花園及樹冠覆蓋補償等措施。

(8)景觀配置圖應清楚區分既有保留、移植、移除及新植喬木，並補充既有喬木調查表，包括樹種、胸徑、樹冠幅、健康度、保留／移植／移除原因及施工保護半徑。新植植栽不應 僅作景觀美化，應具備補償既有棲地、延續公園生態網絡及提升樹冠覆蓋之功能。

(9)本案請釐清各單位對開放空間、植栽、鋪面、照明、座椅及透保水設施之維護管理權責。涉及綠化面積及綠覆率放寬部分，應生態補償措施，並提出具體維管方式、養護期限及植栽死亡補植機制。

(10)透視及景觀配置圖請套匯現況圖，請修正。

15. 建築計畫：本案位於公園及街角節點，派出所雖須具備清楚辨識性，建築量體、立面及夜間照明對公園景觀、街角開放感及周邊住宅尺度之影響，避免形成過度機關化、封閉化或具壓迫感之都市界面。

16. 報告書：

(1)請確實依都市設計審議報告書範本製作，請修正。

(2)法規檢討索引頁碼請確實標示，請修正。

(3)法規檢討附圖請確實檢附，請修正。

(4)汽機車位請標示編號，請修正。

(5)廣告招牌逕依建管規定，請刪除。

(6)基地內北向及西向現況照片請補充。

(7)本案基地內多處未具名構造物、既有建築物未標示及基地內西向及北向未說明，請確實標示基地內既有建築物。

(8)圖面部分請以可辨識比例表示。

17. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46 條或第 48 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂。

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. 相關單位意見請酌參。

20. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 115 年 6 月 10 日前辦理續審事宜。

(二)設計單位於 115 年 6 月 10 日提送報告書至府，提請 115 年 7 月 2 日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 台灣電力股份有限公司（書面意見）：本案後續若有地下化相關需求再行辦理會場會勘。

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，請依前次審查意見辦理。

3. 本府交通局（書面意見）：本案受影響「雙十萬板路口」YouBike 站柱數 13 柱（現規模 26 柱），移置目前暫時停靠區需有 9 公尺 x 1.8 公尺空間且後方還要有 1.5 公尺行人空間，請開發單位協助確認空間是否足夠，且確認土地管理單位是否同意移置。

4. 本府工務局（書面意見）：本次會議第 2 案經檢視本次檢附計畫書，有關本府前次意見既經申請人說明，爰本府無意見。

5. 本府養護工程處（書面意見）：需使用本處經管江子翠段第一崁小段 44-248 地號土地，本處業已提供土地使用權同意書。

6. 本府城鄉發展局開發管理科（書面意見）：本案涉及多目標使

用，本府業於 115 年 4 月 20 日新北府警後字第 1150638805 號函同意在案。

7. 本案相關圖面請確實依法規檢討並以「新北市都市設計及土地使用開發許可審議報告書範例」比例製作及標示相關退縮，送件時應確實檢核圖面清晰度。
8. 本案申請地面 1/2 綠化放寬部分依前次決議：「本案公園用地作為公共設施用地作多目標使用，申請『都市計畫法新北市施行細則』第 43 條 1/2 綠化放寬，惟經事務所檢討本案都市計畫公共設施用地多目標使用辦法附表，平面多目標使用公園用地應保留總面積二分之一以上之綠覆地檢討符合規定」經建築師回應本案平面多目標使用公園用地應保留總面積二分之一以上之綠覆地係以綠覆率檢討，與「都市計畫法新北市施行細則」第 43 條應留設用地總面積 1/2 綠化檢討不一致，並提請專章申請放寬，惟考量本案地面設置停車位及 2 處車道出入口放寬部分，請地面停車位下地，臨停車位與車道出入口整合內化設置後增加綠化，以符合法令規定。
9. 本案申請 2 處車道出入口規劃於 30 公尺萬板路及雙十路二段放寬部分：依 前次決議三、(一)(略以)：「……，請確實說明警車出勤地面停車需求並 請釐清調查地下渠道情形，以利地下停車整體規劃，併同調整景觀配置」經建築師說明本案基地內原有舊有溝渠經過現已填平，並詢問各單位皆無此處水利設施資料，仍請依都審原則規定，地面停車下地並以 1 處車道出口設置。
10. 人行空間及步道系統：
 - (1)請依「新北市都市設計審議原則」第 3 點規定(略以)：「……，基地 臨接 10 公尺以上道路者，若未留設騎樓時，其臨該道路側應至少退縮寬 4 公尺以上無遮簷人行道及綠帶，……。」，請確實檢討留設並補充退縮標示，並補充基地周圍道路寬度。
 - (2)請補充基地內南向車道與鄰地之相對高程，人行步道至建築線坡度以 2.5%順平處理。
 - (3)請依「新北市都市設計審議原則」第 2 點規定：「建築物

應自基地境界線退縮淨寬一點五公尺以上建築。」請修正。

(4)依「新北市都市設計審議原則」第3點規定：「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，沿街式開放空間橫向坡度以不大於百分之二點五為原則，其餘開放空間橫向坡度以不大於百分之四為原則。」基地內與既有人行步道高程部分請順平處理，請釐清修正。

(5)臨萬板路人行步道設置樓梯部分請以無障礙坡道設計。

(6)基地建築物北向請設置至少2.5公尺淨寬人行步道，並設置景觀高燈，另北向車道牆與人行步道交接處，請以植栽綠化或牆面美化設計。

11. 景觀計畫：

(1)請依前次決議加強本案設置街角及東向至西向聯通公園通道部分，請以公園使用方式設計。

(2)街道家具請調整位置不影響人行道寬度並搭配遮陰植栽設置。

(3)既有透空廊道應串連到活動中心入口。

12. 建築計畫：建築物西向地上3層設置使用空間部分，建議增設窗戶以增加採光。

13. 交通運輸系統：

(1)請依車道穿越人行空間，其高程應與相鄰人行空間一致，並請補充車道縱橫2向剖面說明高程，請修正。

(2)請依「新北市都市設計審議原則」第4點規定自行車數量以法定機車數量百分之二十五單層停放設置，並依新北市建築物機車停車空間設置要點規定以機車位尺寸及車道寬度規劃自行車位，請確實以圖面表示，請修正。

(3)依「新北市都市設計審議原則」第3點規定：「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、騎樓或開放空間獎勵範圍之間應留至少六公尺平地緩衝空間，但停車總數量五十部以下者，得設置四公尺」請確實檢討緩衝空間。

14. 圖面部分請以可辨識比例表示，並確實依前次決議修正。

	15. 報告書部分： (1)5-11 及消防救災圖面與本次送件不一致，請更新。 (2)本案提案單設計概要與面積計算表不一致，請建築師確實檢討簽證。 (3)面積表請刪法定工程造價、汙水量計算及步行距離，並增列喬木數量、綠化面積及綠覆率檢討。 (4)立面圖標示廣告招牌部分，應逕依建管規定辦理，請移除。 (5)請依「都市設計審議報告書範本製作」空調配置平、立、剖面圖章節以 1 頁載明，請修正。 (6)前院及側院應補充於景觀章節標示，請修正。 (7)本案 5-7 章節文字與圖面不一致，請確實釐清車位規劃數量。 16. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46 條或第 48 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂。 17. 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。 18. 相關單位意見請酌參。 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 115 年 7 月 16 日前辦理核備事宜。 (三)本案設計單位於 115 年 7 月 16 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，業經本府 115 年 8 月 24 日新北府城設字第 1150795787 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 115 年 9 月 11 日本市 115 年度第 8 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	正金晏開發永和區水源段 599 地號等 38 筆 (原 37 筆)土地店鋪、辦公室及集合住宅新建 工程	案號	報告案 第二案
說明	一、申請位置：永和區水源段 599、600、601、602、603、604、605、606、607-1、609、610、611、612、613、614、615、616、617、618、619、620、621、622、623、624、626、628、629、630、631、632-1、632-2、634、635、636、637、638、639 地號等 38 筆土地。 二、設計單位：莊志寬建築師事務所 建築師：莊志寬。 三、申請單位：正金晏開發股份有限公司 負責人：曾建運。 四、土地使用分區：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 31 層、地下 6 層，鋼骨鋼筋混凝土構造，共 622 戶。 (二)建築基地面積：5,758.99 平方公尺。 設計建築面積：2,809.35 平方公尺。 設計建蔽率：48.87%≤70%。 (三)總樓地板面積：90,097.04 平方公尺。 設計容積面積：47,409.78 平方公尺。 設計容積率：823.23%≤823.24%(允建上限)。 (四)都市更新容積獎勵：12,669.77 平方公尺(50%)。 (五)容積移轉額度：9,400.97 平方公尺(37.1%)。 (六)新建建築各層用途如下： 地下二至六層：停車空間。 地下一層：防災避難室兼停車空間。 地上一層：店鋪、防災中心、守衛室。 地上二層：店鋪。 地上三層：辦公室、店鋪。 地上四層：集合住宅、管委會空間、機械室。 地上五層至三十一層：集合住宅。 屋突一至三層：梯間、機械室、水箱。 (七)停車空間：應設汽車 622 輛，實設汽車 659 輛(自設 37 輛)。 應設機車 622 輛，實設機車 671 輛(自設 49 輛)。		

應設自行車 168 輛，實設自行車 173 輛(自設 5 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)案」土地使用分區管制要點第 19 點規定屬都市更新單元及申請容積達基準容積之 1.5 倍以上建築基地，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案設計單位提請 107 年 5 月 22 日第 1 次都市更新及都市設計聯審專案小組會議審議。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，經作業單位確認後，續提專案小組審議。

1. 容積移轉部分：

(1)本案申請容積移轉(40%，9,694.33 平方公尺)，考量環境容受力及建築量體對周邊環境之影響，本次提出環境友善方案為基地東北側及南側開放空間共 402.15 平方公尺部分，應考量留設之合理性，且目前不具開放、公益及可及性，請重新規劃環境友善方案並調降容積移轉量。

(2)另於會上提出留設街角廣場部分，請配合周邊現況補充套繪公有人行道及行穿線之關係圖說。

(3)相關法規規定義務或申請獎勵部分不得做為容積移轉環境友善方案。

(4)本案申請容積移轉應依「新北市都市設計審議原則」規定，停車位檢討應以平面車位設置，故本案於地下 5 層設置機械車位部分，請取消。

(5)友善方案範圍請補充剖面圖，以利後續審查。

(6)請增設告示牌及街道傢俱，應明確標示開放空間範圍以及說明設置位置，並將管理維護計畫納入公寓大廈管理規約中。

2. 本次申請都更獎勵涉及都市設計審議事項部分：

(1)有關本次申請公益設施於地上 2 至 3 層部分，惟本案使用分區位屬商業區，應先依「新北市都市設計審議原

則」第 4 點第 3 款規定，應從地面層起至少三層以上應為商業使用，平面應以商業使用規劃，請修正。

(2)本次申請創意建築獎勵部分，申請單位於會上說明取消該獎勵項目。

(3)本案申請停車獎勵部分，應留設獨立車道出入口、電梯廳配置且動線合理及開放自明性。

3. 請檢附全區街廓配置圖並請套繪本案配置圖說，以利判讀與周邊環境之關係(包含既有人行道、人行穿越線及鄰案車道出入口位置並補充標示基地外人行動線等周邊交通環境)。

4. 人行空間及配置：

(1)依「新北市都市設計審議原則」第 2 點第 1 款規定，車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，應與人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差；另請補充車道與人行空間及現有巷道之關係剖面圖。

(2)依「新北市都市設計審議原則」第 7 點第 1 款規定，本案人行空間寬度達 6 公尺以上，請於基地西至東南側之人行空間以雙排大型本土常綠喬木設計。

(3)為避免人車動線交織，就開放空間及車道配置之合理性，應適當調整配置。

5. 依「新北市都市設計審議原則」第 3 點第 2 款規定，設置汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間(含申請獎勵)應留設至少 6 公尺平地緩衝空間，請修正。

6. 建築量體及配置事項：

(1)本案使用分區為商業區，請確實依「新北市都市設計審議原則」第 4 點第 3 款規定辦理，修正如下：

A. 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。

B. 本案商業區作為住宅使用之容積樓地板面積大於總容積樓地板面積二分之一以上，請比照建築技術規則住宅區標準檢討日照、冬至日造成之日照陰影等，請補充說明之。

(2)依「新北市都市設計審議原則」第 5 點第 1 款規定，建築物之風格、立面、外牆材質及色彩設計應考量基地

環境協調及地區特性等因素，於報告書內詳載說明。

(3)考量本案對周邊建築物色彩之和諧性，請補充本案與周邊建築立面之關係圖說。

(4)本次申請屋脊裝飾物部分，請依「新北市都市設計審議原則」第 5 點第 3 款規定，應採金屬構架，其高度以不超過 6 公尺為原則，並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，惟請補附模擬圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約。

(5)考量後續住戶使用之動線合理性，有關電梯廳出入口請明確留設，並應依防火避難相關規定檢討。

7. 交通規劃配置部分：

(1)本案使用分區位在商業區，其本次地面層作店鋪使用，請補充說明在裝卸車位及臨停使用之必要性。

(2)2. 有關本案本次申請都更之停車獎勵部分，供公眾使用之獨立出入口，不具開放及使用性，請重新調整位置。

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

8. 景觀及環境保護設施事項：

(1)依「都市計畫法新北市施行細則」第 56 條及「新北市都市設計審議原則」第 6 點第 2 款規定，基地排水設施以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式，以避免降水直接排入地區公共排水溝，並請明標高程、排水方向及剖面圖。

(2)「新北市都市設計審議原則」第 6 點第 5 款規定，地下室通風系統，應於地面層標示進排風塔之平面位置、剖面及尺寸，並檢討排風不干擾景觀、人行與公共活動之關係。

(3)依「變更永和都市計畫土地使用分區管制要點專案通盤檢討（第二階段）」土地使用分區管制要點第 18 點規定，無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道可列為不可綠化面積，圖面及計算檢討有誤，請修正。

(4)地面層及屋頂層部分，請補充多處斷面剖面圖（以比例

1/100 呈現)，並包含建築間、地下室與鄰地之間關係，另標示覆土、高程、排水方向、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)人行空間之街道家具應以使用需求及合理性規畫留設。

(6)考量夜間人行安全，有關人行空間部分，照明設備請取消投樹燈改以景觀高燈方式照明；另請補充周邊現況路燈位置。

9. 請依「新北市都市設計審議原則」第 8 點規定，檢附應納入公寓大廈規約之相關內容。

10. 報告書部分：

(1)請於各平面及剖立面標示正確比例說明、指北、都更單元範圍、建築線、道路名稱及寬度、相關退縮空間尺寸及空間名稱、樹穴寬度。

(2)鋪面配置圖說，請補充材質說明。

(3)空調主機位置平、立、剖圖說，請確實放大說明並標示比例。

(4)請於建築圖說地下層部分，以色塊標示申請都更之停車獎勵範圍。

(5)報告書法規檢討多處回應頁有誤及書圖內容勘誤部分請一併修正，以利審閱。

(二)本案設計單位提請 108 年 10 月 1 日第 2 次都市更新及都市設計聯審專案小組會議審議。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，經作業單位確認後，續提專案小組審議。

1. 屋脊裝飾物應採金屬構架，其高度以不超過 6 公尺為原則並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，續提小組確認。

2. 人行空間或步道系統配置事項：

(1)考量未來倘開闢 8 公尺都市計畫道路(永和路一段 49 巷 3 弄 8 號)為創造更多人行空間，建議維持本案基地及鄰地現況之完整都市計畫道路系統。

(2)請依都審原則第 2 點第 1 項第 1 款規定檢討，於臨保平路 93 巷留設 2.5 公尺寬人行步道硬鋪面，並與基地內自行

車道整合設置。

(3)為提供行人休憩空間，請於帶狀人行步道內增設停留節點。

(4)請於 C-C 剖面標示坡度，並以 4%以下為原則設置。

3. 交通運輸系統配置事項：

(1)汽機車車道寬度於人行道出入口處應縮減為 6 公尺以下。倘申請機車數量大於 100 部，出入口得以 8 公尺以下設置。

(2)車道出入口截角請以 1.5 公尺設置。

(3)考量住戶使用便利及安全，請將無障礙車位平均設置於地下 1 層至地下 3 層鄰梯廳處。

(4)考量垃圾清運動線順暢，請重新規劃調整垃圾車暫停車位及垃圾貯藏空間位置。

4. 考量住戶裝卸貨及通行便利性，請於高層緩衝空間適當留設硬鋪面。

5. 請於高層緩衝空間前方增植栽帶喬木，以確保人行空間與車道之區隔。

6. 裝卸車位：新建工程除依土地使用分區管制要點與建築技術規則規定外，應考量建築空間使用之需求，規劃裝卸空間配合服務動線供裝卸服務使用。該車位不得計入法定停車數量及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。

7. 景觀植栽：

(1)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；且其面積未滿 36 平方公尺應種植喬木 1 棵，面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴覆土處淨寬不得小於 1.5 公尺。

(2)考量視覺景觀整體性，請調整喬木設置位置。

(3)因本中庭四周皆為建物，故請以耐陰樹種為主設置於中庭。

(4)考量排水系統設置之便利性及利於喬木生長，請以帶狀形式規劃臨路樹穴設置，並以 1.5 公尺降板方式處理。

(5)請詳細檢討燈具與樹種之關係及設置位置，並補充說明燈具形式。

(6)因考量透水磚較適宜於原土層設置，請調整開放空間開挖範圍鋪面種類。

8. 為避免造成周邊環境視覺景觀衝擊，建議調整立面造型及配色。

9. 請補附容移一階評點函文。

10. 請規劃單位依前次本府工務局所提意見與工務局確認建物內部配置，以利審查。

11. 請調整地上 4 層管委會空間、公共設施、集合住宅單元位置之動線規劃，避免未來管理使用困難與確保住戶安寧。

12. 剖面繪製錯誤，請重新檢討並修正。

13. 報告書部分：

(1)刪除封面土地使用分區、法令適用日及使用強度。

(2)請刪除第七章平面配置法規檢討。

(3)請補標示破口尺寸。

(4)請補標式 P. 6-3 剖面名稱。

(三)本案設計單位提請 110 年 7 月 8 日第 3 次都市更新及都市設計聯審專案小組會議審議。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，續提都更聯審專案小組審議。

1. 報告書之修正對照表請依會議紀錄詳實檢討及回應，並詳實勾選是否符合規定，另修正對照頁面請框選修改範圍並補充說明修改內容。

2. 本案基地鄰 8 公尺計畫道路有鄰地占用情況，其建築線與現況圖說不一致，請補充說明並釐清是否足寬開闢。

3. 建築量體及配置事項：

(1)本案使用分區為商業區，請依「新北市都市設計審議原則」第 4 點規定檢討下列：

A. 供作商業使用之樓層不得做公共服務空間及管委會空間使用，其出入動線及門廳應獨立區分且空間大小合理，惟查本次未依前次會議紀錄修正，其三樓規劃辦公室出入動線與住宅動線無區分，未符合規定請修

正，並提供商業區獨立門廳及動線。

B. 商業區供辦公使用之機房、衛生設備、茶水間等服務空間應集中留設公共服務核內，其本案地上三層辦公室於各單元內留設管道間部分，請修正，並集中留設於公共服務核側。

- (2)有關本案申請容積獎勵達 87.1%、設計容積率達 830.22%，於 8 公尺巷道規劃地上 33 層高層建築，且於 28 樓以上設置 6 層樓高之過樑立體框架，造成都市空間壓迫及二工之虞，請刪除。另本案設置過多裝飾板及挑空，請取消以減少量體。
- (3)有關本案住宅室內配置以錯層留設，考量住宅無障礙使用及避免二工之虞，請以各樓層高度確實留設，請修正。
- (4)有關本案建築物高度為 128.95 公尺，其涉及高層建築請補充檢討高層落物曲線，並於 50 公尺以上各層平面標示，查一樓高層落物曲線檢討有誤，退縮範圍皆標示於結構柱內，請依建管規定確實檢討，請修正。
- (5)依「新北市都市設計審議原則」規定，屋脊裝飾物高度以不超過 6 公尺並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，於專章補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並應依建築技術規則檢討 1/3 以上透空遮牆及 2/3 以上透空立體構架設置，惟查本次透空檢討未達 1/3 透空面積不符規定，其屋脊裝飾物高度應從屋突層樓版起算，請修正，另請依都審報告書範本檢討各向透空遮牆面積，請修正。
- (6)本案於 8 公尺巷道規劃地上 33 層超高層建築量體，請調整量體並檢核結構合理性，及依防火避難審查規定檢討。
- (7)有關中庭及 5 樓裙樓部分，考量住戶及親子使用，請適度規劃親子活動空間。
4. 依「新北市都市設計審議原則」第 3 點第 2 款規定，汽機車坡道於地面層起始點至人行道或沿街步道式開放空間之間應留至少 6 公尺平地緩衝空間，惟查本次機車車道仍未留設 6 公尺緩衝空間，未符合規定，請修正。
5. 法規檢討：

(1)本案法定適用日為 103 年 4 月 30 日，其「新北市都市設計審議原則」版本檢討有誤，請修正。

(2)都市更新獎勵部分：有關都更獎勵沿街步道式開放空間，查獎勵部分上方設置雨遮，其開放空間請淨空設計，請修正。

(3)容積移轉部分：依所檢附資料所示 109 年 3 月 27 日新北府城開字第 1090378312 號函核准可移入容積為基準容積之 35.1%，查本次說明其可移入容積為 37.1%，請補充說明最新容積移轉核准函及評定表。

(4)請依土地使用分區管制要點第 7 點第 3 款規定，商業區 7 公尺以上建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，請補充標示及檢討。

6. 人行空間及步道系統：

(1)請補充車道與人行空間及現有巷道之關係剖面圖。

(2)依「新北市都市設計審議原則」規定，人行道寬度達 6 公尺以上者，應設計雙排大型本土常綠喬木，請於臨 15 公尺保平路公有人行道後留設雙排喬木，另綠帶內步道請擴大以加強人的使用性，請修正。

(3)考量人行動線及眩光問題，請取消人行步道之地坎燈。

(4)有關鄰保平路兩處街角部分，請加強街角停等及遮蔭空間，並請套繪周邊行穿線及公有人行道，以提供人行動線系統。

(5)公有人行道部分：

A. 公有人行道喬木與基地現況喬木配置不符，請釐清並確實套繪。

B. 有關公有人行道經設計單位於會議中說明，認養 15 公尺保平路之公有人行道，請確認並於報告書內清楚標明。

7. 交通運輸規劃：

(1)依「新北市都市設計審議原則」第 3 點第 4 款規定，供住戶內部使用之自行車停放空間，已設置於地面層室內或地下一層為原則，並應規劃合理之出入動線，請補充檢討自行車出入動線。

(2)有關目前YouBike留設於保平路及保平路93巷人行步道上，請配合街角處整體規劃，請修正。

8. 景觀規劃：

(1)景觀喬木植栽表請補充各喬木相對應米高徑之綠覆面積。

(2)景觀剖面圖請補充標示覆土層下方之地下室停車空間淨高，以利核對。

(3)有關基地透水面積檢討有誤，實設建築面積與面積表不一致，請修正。

(4)依「新北市都市設計審議原則」第6點第3款規定，屋頂、露臺綠化其可綠化面積應達屋頂面積之1/2以上，請補充屋頂綠化檢討。

(5)沿街步道開放空間之植栽穴覆土深度，請依「新北市都市設計審議原則」規定，其喬木覆土深度應大於1.5公尺，請修正。

9. 報告書部分：

(1)法規檢討之土地使用分區條文有缺，另請補充附圖、表。

(2)請補充第1次都市設計審議修正對照表。

(3)景觀配置圖面請補充圖面比例。

(4)報告書封面請依都審報告書範本製作，並請修正案名：「正金晏開發永和區水源段599地號等38筆(原37筆)土地店鋪、辦公室及集合住宅新建工程」，並請刪除法令適用日標示。

(5)請於面積計算表補充標示各樓層類組。

(6)本案平面圖與剖面圖不一致，請修正。

(7)住戶管理規約請依最新都審報告書範本製作。

(8)請依都審報告書範本，補充開放空間管理維護基金計算表並簽章確認。

10. 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。

(四)本案設計單位提請111年12月27日第4次都市更新及都市設計聯審專案小組會議審議。會議決議：本案歷經4次專案小組

審議未確實依歷次會議紀錄決議修正，且建築物仍規劃錯層設計，為避免建築物使用違反都市計畫及建管相關規定衍生社會及環境問題，請設計單位積極辦理並依下列意見及歷次會議紀錄內容確實修正，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，倘仍未依下列意見修正，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. 有關本案各棟住宅單元室內配置未依前次會議紀錄修正，仍於臥室空間挑高以錯層設計部分，考量住宅無障礙使用及避免二工之虞，請取消基地內錯層及夾層設計。
2. 本案申請高額容積獎勵額度達約 86.22%、設計容積率達 824.05%，規劃地上 33 層高層建築，惟周邊道路除西北側臨保平路 15 公尺計畫道路，其餘為 8 公尺計畫道路且部分仍未足寬開闢完成，以致地面層開放空間壓迫，為考量建築量體通風採光、沿街開放空間及都市景觀環境，請修正下列事項：
 - (1) 本案建築配置部分規劃多處內院、內凹式天井、天井內陽台及挑空，不利建築通風採光，且綠化部分均被四周建築物量體遮掩，不易植栽生長及維護，請取消過小天井及挑空空間或合併集中設置。
 - (2) 臨四周街角廣場請配合行穿線位置擴大駐足停留等候空間，並延續綠帶規劃及增設喬木，以利人行等候及提供遮蔭環境。
 - (3) 本案建築立面規劃多處延伸女兒牆高度之過樑外裝飾版及屋突層立體框架，為避免二工之虞並簡化量體，請取消裝飾性之裝飾版及立體框架。
3. 有關實施者自行提出永和路一段 49 巷 3 弄自建建築線退縮做為道路通行使用部分，涉及後續維護管理部分請逕依道路主管機關併同都市更新程序相關規定辦理。另請於管理規約載明補充說明後續維護方式及維管單位。
4. 法規檢討：
 - (1) 有關本次於地上 3 層變更新增旅館使用部分：

A. 本案屬都市更新案件，本次新增旅館使用涉及都市更新重大變更部分，是否影響地主及地方民眾權利，後續請逕依都市更新程序配合辦理公開展覽及說明會。

B. 請補充檢討旅館服務動線、服務大廳及備品室等機能空間，並應設置獨立垂直動線並與住宅動線區分。

(2)商業區建築基地限制事項：

A. 本基地屬商業區，依「新北市都市設計審議原則」規定其商業區使用出入動線及門廳應獨立區分且空間大小合理，惟商業門廳與旅館共用未與住宅動線區分及僅設置 1 座樓、電梯垂直動線且未通達地下層，不符規定，為考量旅館、一般事務所使用及避難逃生，請增設電梯並至少提供 1 座通達至地下層。

B. 承上，商業門廳應獨立區分且空間大小合理，惟本案地上 2、3 層規劃辦公室及旅館大面積使用（2,423.13 平方公尺），商業門廳大小僅約 12 平方公尺，面積比例不符規定，請移設商業門廳至店鋪側並朝向計畫道路，並擴大商業門廳，以增加商業門廳識別性及可及性。

C. 商業區作住宅使用，其容積大於 50%以上者，應比照住宅標準檢討日照、冬至日造成之日照陰影等，請逕依建管規定補充檢討，並於法規檢討詳述說明。

(3)本案都市更新報核日為 103 年 4 月 30 日，其土地使用分區管制要點版本及檢討有誤，請依該法定適用日檢討相對應法規條文，請修正。另請依土地使用分區管制要點第 4 點規定補充檢討都市計畫法臺灣省施行細則。

5. 專章檢討：

(1)依「新北市都市設計審議原則」規定，屋脊裝飾物高度以不超過 6 公尺並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，於專章補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並應依建築技術規則檢討 1/3 以上透空遮牆及 2/3 以上透空立體構架設置，惟請配合建築量體意見取消裝飾性立體框架設計後，續提審議。

(2)申請都市更新獎勵額度（49.12%）：

A. 有關基地北側保平路 93 巷及南側臨永和路一段 49 巷 3 弄都市計畫道路未足寬開闢，是否符合申請都市更新建築容積獎勵留設開放空間部分，請逕洽本府都市更新處確認。

B. 申請都市更新獎勵於沿街規劃退縮 4 公尺以上人行步道開放空間（占 16.45%），查人行步道獎勵未等寬留設且於都市更新獎勵部分上方設置雨遮及造型版，涉及都市更新獎勵額度及規定部分，請洽本府都市更新處釐清。

(3) 本案容積移轉獎勵改以評點申請部分，依本府 110 年 5 月 6 日新北府城開字第 1100882724 號函核准可移入容積為基準容積之 37.1%(9,400.97 平方公尺)，依上開號函說明五請補充說明本案提供 YouBike 位置及數量，且設置不得影響開放空間品質，後續並經本府交通局確認。

(4) 承上，依上開號函說明六，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，請釐清並補充說明。

(5) 有關本案原建築容積高於法定容積者，依原建築容積建築部分(1.05%，268.38 平方公尺)，涉及獎勵面積部分請逕洽本府工務局及都市更新處確認。

6. 交通規劃：

(1) 依「新北市都市設計審議原則」第 3 點第 2 款規定，機車數量大於 100 部，出入口得以 8 公尺以下設置，本案於都市更新獎勵開放空間範圍內之車道寬度不符規定，請以等寬 8 公尺以下設置。

(2) 本案地面層規劃達 34 戶店鋪、地上 2 層 10 戶辦公室及 1 戶旅館使用，自設汽車停車位達 84 輛，其裝卸車位僅設置 1 輛且未設置訪客臨停車位，為考量社區後續使用需求，請參考新版都市設計審議原則規定以法定車位數 2%增設裝卸車位及訪客臨停車位。

7. 景觀規劃：

(1) 有關本案地面層綠化不足，倘涉及放寬事項請以專章檢討。另綠化面積之無法綠化面積檢討有誤，請以清晰圖

面補充標示無法綠化面積範圍並依土地使用分區管制要點規定檢討實設空地綠化面積 1/2 檢討。

- (2)依「新北市都市設計審議原則」第 6 點第 3 款規定，屋頂、露臺綠化其可綠化面積應達屋頂面積之 1/2 以上，惟本案於地上 3、4 層設置露臺部分請補充檢討。
- (3)有關綠覆面積檢討之喬木規格與「新北市都市設計審議原則」附表一相對應喬木米高徑及規格之綠覆面積不一致，請修正並於喬木植栽表補充單元綠覆面積。
- (4)有關本案於商業出入門廳設置地坎燈部分，為考量人行動線及眩光問題，請取消地坎燈並改以景觀高燈留設。
- (5)涉及公有人行道鋪面規劃部分，經設計單位於前次會議中說明認養 15 公尺保平路之公有人行道，後續請洽維管單位確認並補充說明。另公有人行道街角處為考量行車軌跡及轉彎路徑，建請將公有人行道整體規劃。
- (6)有關基地透水面積應大於法定空地 80%部分，請補充剖面圖並標示覆土深度達 60 公分以上。
- (7)有關臨保平路 111 巷部分綠帶與檢討 8 x 20 公尺消防救災空間重疊，以致綠帶不等寬留設，請沿續等寬 1.5 公尺綠帶規劃，另消防救災空間請依消防相關規定並於 8 公尺計畫道路範圍內檢討設置。
- (8)請於景觀配置圖及平面圖清楚標示全區高程（含基地內、鄰地、公有人行道及道路）。另基地四周道路高程皆標示為+0 是否與現況高程一致，請釐清。

8. 建築規劃：

- (1)有關高層緩衝空間、防災中心設置位置及逃生步行距離檢討，請逕依建管規定辦理。
- (2)有關建築外牆材質及色彩計畫，請補充立面色彩計畫說明及標示相對應位置，並應考量基地環境協調性，避免以沉重外觀色彩規劃。
- (3)地上 2 至 3 層商業使用辦公室樓層高度（3.4 公尺）低於住宅樓層高度（3.6 公尺），請合理規劃樓層高度。
- (4)有關地面層店鋪設置鐵捲門部分，考量店鋪商業活動、意象及建築外觀立面，請以玻璃櫥窗形式加以整合設計

建築立面外觀。

9. 管理規約部分：

- (1) 公寓大廈管理規約請依都市設計審議報告書範本製作。
- (2) 申請裝飾柱放寬、沿街灌木帶破口、綠籬及圍牆等載明非放寬事項，請刪除。另請補充加註屋脊裝飾物後續維護管理及不得二工等事項。

10. 報告書部分：

- (1) 面積計算表容積獎勵面積與提案單及都市更新事業計畫報告書內容不一致，請修正。
 - (2) 法規檢討之土地使用分區條文缺漏，另請補充附圖、表。
 - (3) 平面及配置圖底圖線稿混亂及標示不明，請修正。另報告書平面圖順序請以地下層至地上層依序排列。
 - (4) 報告書封面請依都審報告書範本製作，並請修正案名：「正金晏開發永和區水源段 599 地號等 38 筆(原 37 筆)土地店鋪、辦公室及集合住宅新建工程」，請確實修正。
 - (5) 修正對照回應表回應頁碼與報告書前後不一致。
 - (6) 頁次 6-9 請補充燈具圖例，以利檢視。
 - (7) 頁次 6-4、6-6 綠化面積檢討請檢附清晰圖面資料。
 - (8) 建築物照明請以三時段確實模擬並補充說明各時段燈具開放，及補充燈具型式。
 - (9) 開放空間管理維護基金計算表請依開放空間面積檢討計算，綠建築設備管理維護費用請於規約載明，請刪除。
 - (10) 頁次 5-11 沿街人行步道標示不等寬部分，請修正並以寬 2.5 公尺以上設置人行步道。
 - (11) 平面圖請取消家具配置及遮陽板透空檢討，並逕依建管規定辦理。
 - (12) 地下層平面圖請補充標示汽、機車及自行車停車位圖例及尺寸。
 - (13) 報告書格式及內容請依都市設計審議報告書範本製作。
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. 請依土地使用分區管制要點及「新北市都市設計審議原則」確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。

(五) 本案設計單位提請 112 年 12 月 1 日第 5 次都市更新及都市設計聯審專案小組會議審議。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，續提聯審專案小組審議。

1. 商業區建築基地限制事項：

(1) 本基地屬商業區，歷次審議均要求應依「新北市都市設計審議原則」規定其商業區使用出入動線及門廳應獨立區分且空間大小合理，惟本次地面層商業門廳未獨立區分商業垂直動線且等候空間分散設置，考量後續使用及便利性，請整併商業門廳及集中等候空間，並擴大等候區，請修正。

(2) 本次調整規劃，地上 3 層共設置 23 戶辦公室，各層空間僅於 A 棟設置電梯垂直動線，致 C 棟單元動線過長，為增加商業樓層使用性，請增設電梯垂直動線。另住、商使用垂直動線，應予區分，C 棟電梯請釐清使用性質，予以修正。

(3) 本案於地上 3 層作辦公室使用，惟與住宅標準層格局大小一致，為避免後續違規使用之虞，作為一般事務所使用面積以不小於 150 平方公尺規劃或以各層獨戶規劃，請修正。

(4) 商業使用樓層衛生設備、管道間及茶水間依「新北市都市設計審議原則」應集中設置於公共服務核內，請修正。

2. 全區開放空間：

(1) 地面層西側景觀綠化及街角廣場請整併植栽綠帶規劃，並配合調整建築店鋪出入開口位置，以利集中留設綠化休憩空間，請修正。

(2) 東北側街角廣場考量公益性及人行步道通行，請退縮建築量體或留設頂蓋式開放空間，以擴大街角廣場提供休憩等候空間。

(3) 商業門廳外出入口規劃植草磚鋪面，考量通行便利性請

改以硬鋪面設置。

- (4)沿街植栽綠帶破口位置應考量基地周邊環境銜接性，請調整植栽帶破口位置。

3. 交通規劃：

- (1)有關永和路 1 段 49 巷 3 弄因鄰房占用未能開闢計畫道路，保留現有巷道供公眾通行部分，為考量道路車輛通行及周邊消防救災空間使用，請依歷次會議紀錄自鄰房退縮 8 公尺供車輛通行使用，請修正。

(2)訪客臨停空間：

A. 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、道路及公有人行道權管單位確認。

B. 另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。

- (3)(三)有關汽、機車車道出入口緩衝空間，考量汽機車進出共用車道使用，為避免汽機車道交織產生危險，汽車坡道請與機車坡道自結構柱後留設 6 公尺以上緩衝空間或留設車道破口至 8 公尺以下，並加強安全標示及警示設施。

- (4)有關地下層裝卸車位為考量後續使用，請鄰靠垂直動線設置。

- (5)車道出入口截角請比照「新北市都市設計審議原則」新制規定，截角半徑應小於 1.5 公尺，請補充標示。另請補充車道於人行道範圍之縱、橫向剖面圖。

- (6)請補充地下 1 層機車行車動線及垂直動線檢討，另車道皆設有門阻隔，請檢視動線合理性。

4. 專章檢討：

- (1)申請地面層綠化不足放寬部分，本案綠化面積 785.25 平方公尺，不足法定空地 1/2 面積 911.13 平方公尺(不足 125.88 平方公尺)，請依 104 年 11 月 27 日第 62 次大會專案報告決議，地面層可綠化部分應全部綠化、增加立

體綠化補足面積及綠覆率應達 65%。

(2)申請都市更新獎勵自建築線起退縮淨寬 4 公尺以上建築者(16.45%)，P3-11 退縮人行步道獎勵，請補充標示退縮尺寸，另請釐清保平路 93 巷與永和路 1 段 49 巷 3 弄轉角退縮距離，並依規定退縮範圍應淨空設計。

(3)本案屋脊裝飾物、挑空、4 樓及 5 樓屋頂平台、雨遮及外牆飾板請逕依建管規定檢討。

5. 景觀規劃：

(1)車道穿越人行空間部分，高程應與相鄰人行空間一致，鋪面請延續人行道型式整體規劃，並取消行穿線標示。另高層緩衝空間出入口請取消車道截角空間。

(2)基地西北側街角空間於街角設置街道家具部分，為考量人行通行，請移設街道家具以提供便利行進路線。

(3)基地東南側道路轉角，請以順暢路幅規劃另圖面請加以區分道路及人行步道範圍。

(4)景觀剖面圖請標示高程、法定退縮檢討線、排水溝、人行道寬度、橫向坡度及樹穴等尺寸及圖示。

(5)景觀照明計畫景觀立燈請補充示意圖，另於車道設置地坎燈部分，為考量後續使用及耐用性，請移設燈具或取消設置。

(6)屋頂及露臺綠化部分：

A. 依「新北市都市設計審議原則」第 6 點第 3 款規定，屋頂、露臺綠化其可綠化面積應達屋頂面積之 1/2 以上，惟北棟單戶住宅及各棟逐層退縮露臺，請補充檢討。

B. 考量屋頂層後續維修及使用安全性，請依營建署建築物欄杆設置規定鄰女兒牆側設置寬 1 公尺以上維修通路。

(7)建築縱、橫向剖面圖與景觀剖面圖樓高不一致，請確實繪製及標示植栽覆土深度。

(8)沿街植栽喬木考量遮蔭性建議種植大型喬木，以利遮蔭。另中庭應考量日晒不足，選用具耐蔭性植栽。

(9)各層露台應考量開放共用、社區使用性，留設交誼空間

並供幼兒及老人使用。

6. 建築規劃：

- (1)有關車道旁設置獨立一戶辦公室面積約 16 平方公尺，為考量後續使用請改設為警衛室並取消戶別，或合併擴大店鋪使用面積，請修正。
- (2)有關汽車坡道位置導致室內空間抬高+65 公分及+90 公分，請釐清空間內容並定義空間名稱，或取消該空間設置以完整留設車道空間。
- (3)本案於基地北側規劃獨戶 1 至 3 樓店鋪及辦公室空間，請補充地下層動線進出檢討。另請補充說明獨戶屋頂平台、屋突頂版及開放空間之後續維護管理。
- (4)另基地北側於獨立戶間設置社區主入口門框，由地上 3 層延伸至地上 4 層，為考量後續管理維護，請取消設置或調降高度至 3 樓屋頂平台。
- (5)建築立面應考量冷氣室外機及廚房排氣設施位置，予以遮蔽美化。

7. 有關本案保留現有巷道永和路 1 段 49 巷 3 弄通行，本次說明更新後將由公寓大廈管理委員會負責維護管理，惟請釐清現況維管單位。

8. 涉及認養公有人行道並移植植栽及調整人行道鋪面部分，後續請洽維管單位確認並補充說明。

9. 管理規約部分：未確實依前次會議紀錄修正，申請裝飾柱放寬、沿街灌木帶破口、綠籬及圍牆等載明等事項非放寬內容，請刪除。另請補充加註屋脊裝飾物後續維護管理及不得二工等事項。

10. 開放空間管理維護基金請補充套繪配置圖，並將對外開放公共使用部分完整納入計算檢討。

11. 報告書部分：

- (1)報告書 P3-5 部分文字遮掩，請檢附清晰文件資料。
- (2)P6-16~P6-21 屋頂及露臺層請補充標示女兒牆高度並依建管規定檢討辦理。
- (3)P6-26 屋頂平台 A 棟燈具數量有誤，請修正。
- (4)P7-7、P7-8 請釐清 C 棟電梯通達之樓層。

	(5)P7-29、P7-30 請補充套繪開放空間斜率、植栽綠化區域及降板處理，請確實套繪。 12. 請依「土地使用分區管制要點」及「新北市都市設計審議原則」確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。 (六)本案都市更新程序續經115年5月29日本市都市更新及爭議處理審議會第94次會議原則通過。 (七)本案設計單位於115年6月11日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，業經本府 115 年 8 月 24 日新北府城設字第1151131835 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 115 年 9 月 11 日本市 115 年度第 8 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	大阪開發建設三重區富貴段 685 地號 1 筆土地店鋪、集合住宅新建工程(第 2 次變更設計)	案號	報告案 第三案
說明	一、申請位置：新北市三重區富貴段 685 地號等 1 筆土地 二、設計單位：李浩原建築師事務所 建築師：李浩原。 三、申請單位：大阪開發建設股份有限公司 負責人：張淑美。 四、土地使用分區：住宅區 (建蔽率 40%，容積率 200%) 五、設計概要： (一)設計內容：地上 22 層，地下 4 層，共 104 戶。 (二)建築基地面積：2,473.94 平方公尺。 設計建築面積：822.35 平方公尺。 設計建蔽率：33.24%≤40%。 (三)總樓地板面積：14,958.21 平方公尺。 設計容積面積：7,556.20 平方公尺。 設計容積率：305.46%≤305.46%。 (四)容積獎勵如下： 容積移轉：1,979.15 m²(40%)。 開放空間獎勵：367.03 m²(7.4%)。 公服空間獎勵：262.77 m²(5.31%)。 (五)新建建築各層用途如下： 地下四層:停車空間。 地下三層:停車空間。 地下二層:停車空間。 地下一層:防空避難室兼停車空間。 一層:公共服務空間、店鋪、停車空間。 二層:集合住宅。 三層:集合住宅。 四至十九層:集合住宅。 二十至二十一層:集合住宅。 二十二層:集合住宅。 屋突一層:樓電梯間。 屋突二層:樓梯間。 屋突三層:機械室、水箱。 (六)停車空間：		

汽車應設 104 輛，實設 104 輛。

機車應設 104 輛，實設 107 輛(自設 3 輛)。

自行車應設 16 輛，實設 16 輛。

(七)餘詳報告書。

六、法令依據：本案依據「變更後擬定三重(重陽橋引道附近地區)(二重疏洪道拆遷戶安置方案)細部計畫土地使用分區管制要點」第十點：「本計畫地區為須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，故無纜線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)：基地位於本市三重區富貴段 685 地號土地，基地面積 2,473.94 平方公尺，場址非位於法定山坡地，興建 1 幢 3 棟地上 22 層地下 4 層共 104 戶之店鋪、集合住宅，建築物高度 76 公尺，另依內政部 114 年 7 月 17 日內授國計字第 1140809282 號函送自 114 年 6 月 25 日起停止適用「臺灣沿海地區自然環境保護計畫」，已無臺灣沿海地區自然環境保護計畫所劃設之自然保護區，倘場址非位於重要濕地範圍，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 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) 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 2.5Mx6M 短時臨停空間。
 - (2) 考量行人安全，請於停車場出口處(基地範圍內)繪設停

止線與設置遵 1 標誌。

4. 本府工務局（書面意見）：經查旨案本次變更內容為「戶數增加、停車數量增加、建築物總高度減少、取消裝飾格柵、地下室新增蓄水池」屬建築師簽證內容部分，既經李浩原建築師簽證檢討在案，本局無意見。
5. 本府城鄉發展局開發管理科（書面意見）：本科意見於 111 年 9 月 24 日便簽回復在案，無新增意見。
6. 本次變更冷氣室外機放置於陽台設置，請依 110 年 11 月 26 日小組決議二(四):「考量後續維護管理，空調室外機請設置於陽台內側，陽台外側設置非必要結構構造物請刪除。」，爰請依原決議檢討辦理。
7. 有關基地北側景觀配置部分未框選變更事項，請依原核准內容辦理。
8. 屋頂綠化請規劃複層植栽。
9. 考量美觀，屋脊裝飾物部分請留設必要遮蔽，原則同意。
10. 報告書部分：變更後設計容積面積為 7,556.20 平方公尺，按基地面積 2,473.94 平方公尺計算，設計容積率約為 305.43%，非報告書所載 305.46%，請重新確認。
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，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂。
12. 依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。
13. 相關單位意見請酌參。
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 115 年 8 月 7 日前辦理核備事宜。

(二) 本案設計單位於 115 年 8 月 5 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，業經本府 115 年 8 月 26 日新北府城設字第 1151344405 號函先行同意核備在案。

八、以上提請 115 年 9 月 11 日本市 115 年度第 8 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。