副本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府　函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號11樓
承辦人：蔡翔宇
電話：(02)29603456 分機7250
傳真：(02)29601983
電子信箱：AR9681@ntpc.gov.tw

220242
新北市板橋區中山路1段161號11樓
受文者：新北市都市設計及土地使用開發許可審議會

發文日期：中華民國115年11月6日
發文字號：新北府城設字第1152175672號
速別：
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：有關本府115年10月29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9次大會會議紀錄，請查照。

說明：

一、依據本府115年10月28日新北府城設字第1152112662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，請討論案第1案申請單位依決議修正後，於115年11月8日前檢附修正報告書送本府辦理核備；討論案第2、3案申請單位依決議修正後，於115年11月12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。

訂

線

正本：黃主任委員國峰、周副主任委員繼祖、賀委員士廉、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、新北市政府水利局(討論案第1案)、交通部鐵道局(討論案第2、3案)、桃園市政府捷運工程局(討論案第2、3案)、新北市政府捷運工程局(討論案第2、3案)、新北市政府觀光旅遊局(討論案第3案)、新北市政府養護工程處(討論案第2、3案)、新北大眾捷運股份有限公司(討論案第2、3案)、桃園大眾捷運股份有限公司(討論案第2、3案)、中茂資產開發股份有限公司(討論案第2案)、中悅建設開發股份有限公司(討論案第2案)、悅萊建設股份有限公司(討論案第2案)、高世銘建築師事務所(討論案第2案)、林同棪工程顧問股份有限公司(討論案第1案)、宏匯環三股份有限公司(討論案第2、3案)、許國勝建築師事務所(討論案第2、3案)、謝政吉建築師事務所(報告案第1案)、陳章安聯合建築師事務所(報告案第2案)、吳文益建築師事務所(報告案第3案)、吳非士建築師事務所(報告案第4案)、九騰建築師事務所(報告案第5案)、傅紀宏建築師事務所(報告案第6案)、富昱建築師事務所(報告案第7案)

副本：社團法人新北市建築師公會、新北市不動產建築開發商業同業公會、台灣電力股份有限公司、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 9 次大會會議紀錄

一、 時間：115 年 10 月 29 日(星期四)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. 寶國建築經理淡水區馬偕段 132-3 地號等 14 筆土地集合住宅新建工程(第 2 次變更設計)。
2. 國家住宅及都市更新中心泰山區中山段 376-2、580 地號等 2 筆土地「貴和安居」(二期)社會住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
3. 匯升建設板橋區力行段 1117 地號等 8 筆土地集合住宅新建工程。
4. 皇翔建設土城區明德段 188 地號等 5 筆土地住商大樓新建工程。
5. 中德建設永和區永成段 2 地號及中和區尖山腳段 1、1-1、1-2 地號等 4 筆土地集合住宅新建工程。
6. 楓緣國際企業八里區埤頭段 220 地號 1 筆土地廠房大樓新建工程。
7. 茂德建設、德裕建設三重區三重段 353 地號等 17 筆土地集合住宅新建工程。

(二)討論案：

1. 新北市政府水利局新莊及泰山區貴子坑溪河川環境營造計畫。
2. 宏匯環三新莊區新知段 43-1 及 49 地號等 2 筆土地轉運站新建工程。
3. 宏匯環三新莊區新知段 48 地號 1 筆土地轉運站新建工程。

十、 散會：下午 12 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9次會議簽到冊

日期	中華民國115年10月29日（星期四）上午9時30分
地點	新北市政府28樓西側都委會會議室

主任委員				
副主任委員				
出席委員	賀委員士廉		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			

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會115年度第9次會議

列席單位　簽到冊

壹、時間：中華民國115年10月29日(星期四) 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		
	代理股長	林建興
新北市政府環境保護局		
交通部鐵道局 (討論案第2、3案)		
桃園市政府捷運工程局 (討論案第2、3案)		
新北市政府經濟發展局 (討論案第2案)		
新北市政府捷運工程局 (討論案第2、3案)		
新北市政府觀光旅遊局 (討論案第3案)		
新北市政府養護工程處 (討論案第2、3案)		
新北大眾捷運股份有限公司(討論案第2、3案)		王學
桃園大眾捷運股份有限公司(討論案第2、3案)	經理	詹宜軒

單　位	職稱/科室	簽名處
中茂資產開發股份有限公司 （討論案第 2 案）		
中悅建設開發股份有限公司 （討論案第 2 案）		
悅萊建設股份有限公司 （討論案第 2 案）		
高世銘建築師事務所 （討論案第 2 案）		
新北市政府水利工程局 （討論案第 1 案）	副局長	張修銘
		林志忠 葉[illegible] 元[illegible]
林同棪工程顧問股份有限公司（討論案第 1 案）	工程師	周子[illegible] 陳[illegible] 元[illegible]
	建築師	周[illegible]
宏匯環三股份有限公司 （討論案第 2、3 案）		李家山
		李[illegible]、邵[illegible]
許國勝建築師事務所 （討論案第 2、3 案）	建築師	許國勝
		牛梁[illegible]
新北市政府城鄉發展局		牛梁
		吳[illegible]
		洪[illegible] 蔡[illegible]
		蔡翔宇 李如晴 [illegible]
		李[illegible] [illegible] 李[illegible]
		謝[illegible] 謝[illegible] 賴[illegible]
		何[illegible] 劉[illegible] 魏[illegible]

單　位	職稱/科室	簽 名 處
謝政吉建築師事務所 （報告案第 1 案）		
陳章安聯合建築師事務所 （報告案第 2 案）		
吳文益建築師事務所 （報告案第 3 案）		
吳非士建築師事務所 （報告案第 4 案）		
九騰建築師事務所 （報告案第 5 案）		
傅紀宏建築師事務所 （報告案第 6 案）		
富昱建築師事務所 （報告案第 7 案）		

案由	**新北市政府水利局新莊及泰山區貴子坑溪河川環境營造計畫**	案號	討論案 第一案

一、申請位置：新北市泰山區新貴段245、218、184、166、161、132、102、42、30、318、246、167、99、40、31及28地號等16筆土地，泰山區興仁段249、293、289、217、99及1地號等6筆土地及新莊區莊福段15地號土地。以上共23筆土地。

二、設計單位：林同棪工程顧問股份有限公司　都市計畫技師：謝佳雯。

三、申請單位：新北市政府水利局　　局　　長：宋德仁。

四、土地使用分區：

(一)公園用地、兒童遊樂場用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地(建蔽率15%，容積率30%)。

(二)溝渠用地及園道用地(建蔽率及容積率不予規定)。

五、設計概要：

(一)設計內容：廁所、計畫區公共設施。

(二)建築基地面積：面積共計約21.5公頃。

1、(公九)　　：4,041平方公尺。

2、(文小一後巷)：2,309.2平方公尺。

3、(兒九)　　：1,752.25平方公尺。

4、(園道)　　：7084平方公尺。

5、(公兒六)　：2,704.2平方公尺。

6、(公兒十三)：5,267.27平方公尺。

7、(兒五)　　：5,041.4平方公尺。

8、(公五)　　：15,954.7平方公尺。

9、(公五之二)：36,450.63平方公尺。

10、(公十三)　：7,044平方公尺。

11、(公十四)　：2,222.1平方公尺。

FPNPNPGXFF

12、(公五之一)：3,148.84平方公尺。

13、(公二)　　：3,849平方公尺。

14、(公二之一)：55,815平方公尺。

15、(溝渠用地)：41,655.4平方公尺。

設計建築面積：

1、(兒九)　　：101.55平方公尺。

2、(公兒十三)：158.5平方公尺。

3、(公五之二)：744.775平方公尺。

4、(公五之一)：147.77平方公尺。

設計建蔽率：

1、(兒九)　　：6.02%。

2、(公兒十三)：3.01%。

3、(公五之二)：2.04%。

4、(公五之一)：4.69%。

(三)總樓地板面積：

1、(兒九)　　：101.55平方公尺。

2、(公兒十三)：158.5平方公尺。

3、(公五之二)：744.77平方公尺。

4、(公五之一)：368.55平方公尺。

設計容積面積：

1、(兒九)　　：101.55平方公尺。

2、(公兒十三)：158.5平方公尺。

3、(公五之二)：744.77平方公尺。

4、(公五之一)：147.77平方公尺。

設計容積率：

新北市政府城發局
城發局
FPNPNPGXFF

1、(兒九)　　：6.02%。

2、(公兒十三)：2.69%。

3、(公五之二)：2.04%。

4、(公五之一)：4.69%。

(四)新建建築各層用途如下：

1、(兒九)　　：1層廁所。

2、(公兒十三)：1層廁所。

3、(公五之二)：1層廁所。

4、(公五之一)：1層廁所。

(五)停車空間：汽車應設9輛、 實設9輛。

機車應設9輛、 實設9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：下列建築事項或地區應經都設會審議通過二、公園面積達一萬平方公尺以上者，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案前經本府112年3月31日新北府城設字第1120094825號函同意核備在案。

(二)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3項及第4項規定，都審案經本府核備後，申請人應自收受核備函之日起1年內申請建築執照。未依規定申請建築執照者，本府之核備函自前項所定期間屆滿之次日起失其效力。續經本府工務局115年9月21日新北工建字第1151861892號函確認，本案無建築執照申請紀錄。

(三)本案設計單位於115年8月24日檢送都審報告書到府，提請115年9月23日專案小組審議，決議如下：本案前經111年11月17日年度第18次大會及111年12月13日年度第20次大會審議通過，惟未依規定於收受核備函1年內申請建築執照，都市設計審議失其效力，故重新申請都市設計審議。因涉及大會放寬事項，本案依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提大會討論。

新北市政府城鄉發展局
FPNPNPGXFF

說明

1、台灣電力股份有限公司台北西區營業處(書面)：經查旨揭土地位於塭仔圳重劃區內，鄰近皆無電桿，且日後公共用電於重劃區規劃時皆已事先於鄰近綠地、公園或公共設施帶預留專屬配電場，故無電纜地下化及留設額外配電設備空間需求。

2、本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分：

(1)開發行為應否實施環境影響評估，應以開發單位向目的事業主管機關申請許可之開發內容，依申請時之「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」及環境部依環評法第5條第1項第11款公告規定予以認定。

(2)據所附資料載，本案基地位於新北市泰山區新貴段245、218、184、166、161、132、102、42、30、318、246、167、99、40、31地號等15筆土地；新北市泰山區興仁段249、293、289、249、217、99、1地號等7筆土地，共22筆土地，基地面積194,338.99平方公尺（以第七章謄本/使用面積加總），擬興建人行兼自行車道、綠園水岸步道、下坡角大草園、井緻遊戲場、貴子坑後花園、崎仔腳探索場、草浪公園、滯洪池、公廁，倘經目的事業主管機關認定非屬運動場地或運動公園之興建，則非屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」範圍，無須辦理環境影響評估。

(3)另本計畫另涉及圖書館（竹林義學堂）、露營區、水資中心等開發行為，因卷附資料之開發內容(含開發基地面積、量體等)資訊不足，尚無法判定，請於申請許可時檢具開發行為內容依上開認定標準予以憑判。

3、本府交通局意見(書面)：

(1)本案已於111年度(111.11.17)第18次大會紀錄-交通局：交通部分本局原則同意。

(2)第五次小組會議111年11月25日「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組」交通局：交通部分本局原則同意。

(3)本次會議本局無新增意見。

4、本府城鄉發展局開發管理科(書面)：經查詢多目標使用申請案件管理系統，尚無申請紀錄。

5、本府城鄉發展局都市計畫科(書面)：

(1)查旨案應依114年11月5日修正之都市計畫法新北市施行細則及113年5月31日核定實施「變更新莊、泰山都市計畫（塭仔圳地區）細部計畫（配合市地重劃開發）」案之土地使用分區管制要點規定檢討辦理。

新北市政府城鄉發展局
FPNPNPGXFF

(2)次查旨案報告書第一章申請書表（p.1-1），載明申請範圍涉及22筆土地，惟申請表僅列載21筆土地之地段及地號，請申請單位再行確認實際申請範圍。

(3)再檢視申請單位所提送之報告書，其基於人行及自行車通行空間、公園整體配置、部分基地現況作為河道及聯外道路使用等之需要，針對上開土地使用分區管制要點第6點及附圖規定之退縮留設開放空間之配置，以及同要點第11點規定之綠化面積、喬木數量等事項，逐項提請委員會討論同意放寬，前開放寬事項倘經本市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過，本科原則予以尊重。

6、本案都市設計審議前經本府以112年3月31日新北府城設字第1120094825號函同意核備在案，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3項及第4項規定，都審案經本府核備後，申請人應自收受核備函知日起1年內申請建築執照。續經本府工務局115年9月21日新北工建字第1151861892號函確認，本案無建築執照申請紀錄，本次重新提出都市設計審議申請。

7、涉及大會決議放寬事項：

(1)申請放寬土地使用分區管制要點第6點10公尺法定退縮附圖配置部分：

甲、公園公九、公兒十三、兒五、公十四，考量人行步道全線串聯，沿建築線退縮5公尺範圍內應依附圖配置，其餘部分併同公園整體設置。原則同意依原委員會決議辦理，提請大會討論。

乙、公二公園考量基地狹長，法定退縮配置併同公園整體規劃。原則同意依原委員會決議辦理，提請大會討論。

(2)依「都市計畫法新北市施行細則」第43條規定，公園綠化須留設用地總面積二分之一以上，有關本案申請「公二之一」及「園道」綠化放寬部分：

甲、「公二之一」公園：依本案土地使用分區管制要點第13點規定(略以)：「…，另公園用地（公二之一、公五、公五之二）內臨溪兩側需保留10公尺寬防汛道路使用。」惟新、泰塭仔圳地區內計畫道路及區外楓江整體開發地區之30公尺計畫道路銜接，仍以30公尺道路寬度進行規劃設計部分，考量係屬交通銜接串聯需求，故比照「都市計畫法新北市施行細則」43條第2項無法綠化扣除項目(河道、道路及法定退縮之無法綠化面積)，檢討二分一綠化，並依規定檢討喬木設置數量，原則同意依原委員會決議辦理，提請大會討論。

乙、有關「園道」部分：考量園道主要功能為人行步道，故請比照「都市計畫法新北市施行細則」第43條第2項無

新北市政府城發局
FPNPNPGXFF

法綠化扣除項目(河道、道路及法定退縮之無法綠化面積)檢討二分一綠化，並依規定檢討喬木設置數量，原則同意依原委員會決議辦理，提請大會討論。

(3)法定退縮喬木覆土深度處理部分：公兒十三、公十四、公五之一，因地下設置全區排水箱涵及滯洪池排水高程設置影響，導致部分喬木覆土深度不足部分，考量沿街喬木延續性，應配合街道家具及座椅以第1進50公分以下植栽槽設置，原則同意依原委員會決議辦理，提請大會討論。另臨道路側步道高程請局部調升，以削減植栽槽高度。

8、法定退縮配置部分：有關土地使用分區管制要點規定指定退縮4公尺、6公尺開放空間涉及留設2.5公尺寬人行兼自行車道部分，考量供公眾使用之安全性及舒適度，建議加寬至3公尺以上，另道路附屬公共設施帶請增加綠化。原則同意依原委員會決議辦理，提請大會討論。

9、公五之二：本次取消多功能餐廳及圖書館設計，有關原多功能餐廳位置設計機電空間，請考量公園自然景觀，並局部以半覆土方式，請調整相關位置與環境融合。

10、有關廁所取消性平廁所設置一般傳統廁所，請檢附相關會議紀錄。

11、本次申請基地範圍、地號及筆數：請於總表中依各土地使用分區（如「兒九」、「公兒十三」等）分別詳列坐落地號及基地面積，並釐清下列事項：

(1)申請地號「泰山區興仁段249地號」於申請資料中重複列載，請確認並釐清實際申請地號筆數。

(2)請確認「公二之一」使用分區所包含之坐落地號，並釐清是否包含「新莊區莊福段15地號」。

(3)申請地號總筆數：請核對全部申請地號，確認無重複或遺漏，並依各使用分區重新統計總筆數，於總表明確註明。

12、法規檢討：

(1)經本府工務局確認本案無建築執照申請紀錄，本案適用之土地使用分區管制要點版本，土管版本檢討有誤，請修正。

(2)有關建築師簽證表部分，請釐清本案建築物依建管規定是否屬免建築師簽證範圍，得免由建築師簽證設計負責。

(3)本案基地部分位屬貴子坑溪及塔寮坑溪兩側第一街廓，請依「新北市塭仔圳重要廊道及軸線都市設計審議原則」逐條回應。

新北市政府城鄉發展局
FPNPNPGXFF

(4)汽機車停車空間請依土管規定檢討，並標示設置位置，請修正。

(5)未標示土地使用分區管制要點相關附圖本案基地位置，請標示。

(6)未檢附建照掛號文件，本案倘未申請建造執照，請依附表三規定檢附土地所有權人同意書(有已掛號之建造執照申請書，僅需檢附建造執照申請書之地號表，都審申請書與土地權利人相同者，免檢附)，請修正。

(7)各土地使用分區名稱請以完整名稱列載，如鄰里公園兼兒童遊樂場用地，請修正。

(8)法規檢討未勾選檢討結果，請修正。

13、建築計畫：

(1)請檢附建築線指示圖。

(2)「兒九」屋頂設置太陽能板，請依建管相關規定辦理。

(3)「公兒十三」設置地下一層廁所，於第七章前後圖說內容不一致，請釐清並統一修正。

(4)「公五之一」已取消圖書館設置，惟相關圖說及文字內容仍予保留， 請一併檢視並修正。

(5)有關新設排水箱涵位置，請補標示於圖說，請修正。

(6)請補充各土地使用分區坐落地號於相關章節，請修正。

14、報告書：

(1)請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」附表三目錄排列並依範本製作報告書及簽章完成；非都市設計審議項目，無需載錄、另目錄頁無頁碼，請修正。

(2)法規檢討回應部分，應逐條逐項檢討並標示對應頁數，另附圖請標示基地位置。

(3)相關授權都設會放寬事項應簽章完成，並應於報告書封面勾選。

(4)提案單公五之二及公五之一部分，總樓地板面積與各章節面積不一致，釐清後請修正。

新北市政府城鄉發展局
FPNPNPGXFF

	(5)提案單申請位置請詳列地號，設計內容(層數及構造)、建築物各層用途及停車空間、設計建蔽率、設計容積率等請確實填寫及檢討。 (6)資訊公開同意書有關報告書資料，請依範本製作，請修正。 15、請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。 16、相關單位意見請酌參。 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115年10月7日前辦理續審事宜。 (四)本案設計單位於115年10月7日及115年10月15日函送都審報告書到府。 八、以上提請115年10月29日本市115年度第9次大會討論。
提請確認及討論事項	一、本案前經111年11月17日年度第18次大會及111年12月13日年度第20次大會審議通過，惟未依規定於收受核備函1年內申請建築執照，都市設計審議失其效力，故重新申請都市設計審議。另因涉及大會放寬事項，續提大會討論。 二、本案申請「變更新莊、泰山都市計畫（塭仔圳地區）細部計畫（配合市地重劃開發）」案之土地使用分區管制要點第6點及附圖規定基地法定退縮放寬一節，因基地條件特殊需提送大會審議。 三、提請大會討論確認事項： (一)基地法定退縮10公尺配置審議。 (二)公園綠化及喬木數量放寬。 (三)法定退縮喬木覆土深度處理。 (四)基地法定退縮4公尺、6公尺人行兼自行車道寬度。
	一、台灣電力股份有限公司台北西區營業處(書面)：經查旨揭土地位於塭仔圳重劃區內，鄰近皆無電桿，且日後公共用電於重劃區規劃時皆已事先於鄰近綠地、公園或公共設施帶預留專屬配電場，故無電纜地下化及留設額外配電設備空間需求。

FPNPNPGXFF

本次審查相關單位意見	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，請依前次審查意見辦理。 三、本府交通局意見(書面)：本案於115年9月23日專案小組會議紀錄中表示，本局無新增意見。 四、本府城鄉發展局開發管理科(書面)：經查詢多目標使用申請案件管理系統，尚無申請紀錄。
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，送本府依程序辦理核備。 一、申請綠化放寬(公二之一、園道)部分：考量公園用地現況作為河道及聯外道路使用，同意依「都市計畫法新北市施行細則」第43條規定扣除河道、道路及法定退縮之無法綠化面積，並依規定檢討喬木設置數量。 二、申請土地使用分區管制要點第6點10公尺法定退縮附圖配置部分，依下列意見辦理。 (一)公園公九、公兒十三、兒五、公十四、公兒六及公五之一，考量人行步道全線串聯，沿建築線退縮5公尺範圍內應依附圖配置，其餘部分併同公園整體設置。 (二)公二公園考量基地狹長，法定退縮配置併同公園整體規劃。 三、法定退縮喬木覆土深度處理部分：公兒十三、公十四、公五之一，因地下設置全區排水箱涵及滯洪池排水高程設置影響，導致部分喬木覆土深度不足部分，考量沿街喬木延續性，建議配合街道家具及座椅以第一進50公分以下植栽槽設置。喬木植栽槽以設計手法(如雨水花圃)以利雨水入滲。 四、喬木植栽應考量選種及固定方式，以減少颱風影響。 五、法定退縮配置部分：有關土地使用分區管制要點規定指定退縮4公尺、6公尺開放空間涉及留設2.5公尺寬人行兼自行車道部分，考量供公眾使用之安全性及舒適度，經設計單位檢討修正後，以配合加寬至3公尺以上。 六、有關公五及公五之二防災公園機能配置調整，後續請洽本府消防局確認需求及相關規定。 七、以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於115年11月8日前辦理核備事宜。

FPNPNPGXFF

案由	**宏匯環三新莊區新知段43-1及49地號等2筆土地轉運站新建工程**	案號	討論案 第二案

一、申請位置：新莊區新知段43-1及49地號等2筆土地。

二、設計單位：許國勝建築師事務所　　建築師：許國勝。

三、申請單位：宏匯環三股份有限公司　　負責人：許崑泰。

四、土地使用分區：交通用地(建蔽率80%，容積率325%)。

五、設計概要：

(一)設計內容：地上18層、地下4層、共29戶、鋼骨構造。

(二)建築基地面積　　：12,454.33平方公尺。

設計建築面積　　：9,389.99平方公尺。

設計建蔽率　　：75.4%≦80%。

(三)總樓地板面積　　：111,768.63平方公尺。

設計容積面積　　：47,114.49平方公尺。

設計容積率　　：378.30%（含獎勵容積）≦378.30%。

[325%*(1+6%+10.4%)](允建上限)。

(四)新建建築各層用途如下：

地下一至四層　:停車空間、機房。
地上一層　:轉運站(A-2)、依土地使用分區管制要點規定。
地上二層　:轉運站(A-2)、依土地使用分區管制要點規定。
地上三層　:商場(B-2)、餐飲(B-3)。
地上四至五層　:餐飲(B-3)。
地上六層　:餐飲(B-3)、診所(G-3)。
地上七層　:一般事務所(G-2)、診所(G-3)。
地上八至十八層　:一般事務所(G-2)。

(五)容積獎勵如下：

智慧建築獎勵　　：2,428.59平方公尺(6%)。

空橋容積獎勵　　：4,209.56平方公尺(10.4%)。

(六)停車空間：汽車應設637輛、實設878輛(自設241輛)。

PXLWOHMPMS

機車應設901輛、實設1154輛(自設253輛)。

自行車應設227輛、實設227輛。

裝卸車位應設13輛、實設14輛(自設1輛)。

(七)餘詳報告書。

六、法令依據：本案依據變更新莊都市計畫(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)書內，土地使用管制要點第16點規定，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案前經115年4月7日專案小組審議，未於115年4月21日內檢附修正報告書送本府辦理續審，經本府115年4月29日新北府城設字第1150460361號函駁回在案。

(二)本案前經115年8月4日專案小組審議，未於115年8月18日內檢附修正報告書送本府辦理續審，經本府115年8月21日新北府城設字第1151387783號函駁回在案。

(三)本案設計單位於115年8月26日、115年9月4日及115年9月16日函送都審報告書到府。

(四)本案設計單位於115年9月16日函送都審報告書到府，提請115年10月6日專案小組審議，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，因達大會討論案規模，經作業單位確認後，續提大會討論。

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

2、交通部鐵道局(書面)：經檢視旨揭新建工程之都市審議報告書（第1、2案報告書），尚無涉本局權管業務，本局原則無意見。惟後續倘新北市政府交通局擬於該交通用地設置連結A3捷運站之空橋，需使用本局經管新北市新莊區興化段731地號土地，該土地已交付桃園大眾捷運股份有限公司使用並維護管理。因事涉機場捷運營運管制事項，在不違反營運維修安全規範下，經桃園市政府（捷運主管機關）及桃園大眾捷運股份有限公司（營運單位）同意後，該局應依「臺灣桃園國際機場聯外捷運系統用地無償提供第三人公共利益使用審查作業要點」規定，檢附相關文件向本局提出使用申請，經本局同意後始得進場施工及使用。

3、桃園市政府捷運工程局(書面)：經查本次會議討論案（一）「宏匯環三股份有限公司新莊區新知段43-1及49地號等2筆BOT案新建工程」，涉及大眾捷運系統兩側禁建限建範圍，後續請開發單位依「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」及「桃園市辦理大眾捷運

PXLWOHMPMS

系統禁建限建範圍內列管案件管理及審核基準」等相關規定辦理。

4、本府環境保護局(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市新莊區新知段43-1及49地號等2筆土地，基地面積12,454.33平方公尺，興建1幢2棟地上19層地下4層共31戶之轉運站、店鋪、商場、餐飲、診所及一般事務所，建築物高度89.2公尺（惟建造執照申請書載89.9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。

5、本府交通局(書面)：

(1)圖3-33：「供公眾使用樓電梯」誤植為「公共眾使用樓電梯」，請修正。

(2)5-6車行及人行動線計畫(外部空間)：請補充車道破口寬度、視距分析、進出最大型車輛軌跡分析及安全警示設施等內容，並說明如何保障行人通行安全。

(3)5-7汽機車停車與動線計畫(建築物內部)：請補充說明停車場內部前往梯廳之行人步行空間及動線。

6、本府養護工程處(書面)：

(1)查旨案2案報告書之第8章「連通空橋及開放空間管理維護計畫」之「本案AB基地建物之人工平台及銜接至機場捷運線A3新北產業園區站之連通空橋」一節，已敘明本案天橋管理機關，爰本處原則無意見。

(2)旨案興建天橋之交通維持計畫，請依新北市施工期間使用道路交通維持作業規定辦理。

7、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢多目標使用申請案件管理系統，尚無申請紀錄。

8、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：有關申請人提出天橋連接改接至桃捷聯開大樓，是否符合都市計畫原意一節，查本局前於115年9月18日召開新北市都市計畫委員會第188次會議，本案涉及上開會議研議案第1案，其建議處理方式為：「土管第13點附圖一所定交通用地與捷運場站之空橋串接位置，考量其規劃原意係建構捷運場站與周邊地區之立體行人連通系統，後續仍應以維持前開立體通行功能為原則，由市府交通局協調桃園捷運公司及相關開發單位，就空橋串接位置、方式及預留介面等事項研議具體可行方案。」其會議決議：「有關本案土地使用分區管制要點第13點附圖一所定空橋串接位置，原則同意依本次提會建議處理方式辦理。」故申請人所提方案符合上開會議決議，本科無意見。

新北市政府城鄉發展局
PXLWOHMPMS

9、地上1、2 樓以供中、長程客運轉運站使用為主部分：

(1)有關115年8月4日專案小組原決議：「…，考量交通使用設施得不計入容積，惟本案2樓規劃大面積挑空，交通使用設施僅配置於1樓，爰建議1、2樓以完整建築面積優先規劃交通使用設施；以確保符合都市計畫規定及市府權益，另其允許使用項目，仍應由目的事業主管機關（本府交通局）審認。」，本次修正後2樓仍規劃大面積挑空，請說明設置必要性理由，並檢附挑空區域與走道關係、位置及面積比率檢 討，減少非必要挑空範圍，提請大會討論。

(2)另本案1、2樓使用項目請依土管規定辦理。

10、本案依土管申請空橋容積獎勵部分：

(1)依土管第7點第1項第1款規定：開發者自願或經指定協助興闢建築基地外部之空橋及其連通地面層之樓梯或電扶梯，或建築物外部及內部配合捷運營運時間供公眾使用之人行通道（含立體人行通道），其興闢計畫經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱「都設會」）核准，得依實際設置面積獎勵之，並以基準容積之15%為上限。本案依前開規定、附圖一及第13點第1項第9款、第10款申請容積獎勵，先予敘明。

(2)空橋獎勵計算範圍，依建築基地範圍內核算(計畫道路上之空橋，非屬建築基地請取消納入計算範圍)。

(3)有關臨五工路（柱Line H0～H6）及南側3樓連通本案聯開大樓（柱Line G1～G4）容積獎勵範圍，法令依據請依土管第7點第1項第1款規定詳實檢討。另該處高低差約1.18公尺，請符合無障礙通道檢討，開放空間標示牌請調整設置位置。

(4)有關臨福慧路3樓通廊部分(柱LineC3~C6、D1~D9、E1~E3)，考量開放性及公共性過低，人行步道寬度約2.5公尺，且設有結構柱及綠化設施，實際公共使用效益有限，不予列入獎勵範圍。另該處高低差約1.18公尺，請符合無障礙通道檢討，請修正。

(5)有關4樓東側露臺屬商業型露臺部分，倘申請獎勵應符合執行原則規定與3樓大平台設置立體串聯，再予申請。

11、本案依土管規定設置空橋部分：

(1)依土地使用分區管制要點第13點及附圖一規定，空橋應連接到機捷A3站部分(臨五工路側)：

甲、有關市府交通局協調桃園捷運公司及相關開發單位空橋聯通由捷二十二街廓範圍再連接至機場捷運A3站部分，經115年9月18日新北市都市計畫委員會第188次會議原則同意，為確保市都市計畫規定之履行，請依115年8月

新北市政府城鄉發展局
PXLWOHMPMS

4日小組決議二(二)：應檢附空橋施作地點土地所有權人及桃園大眾捷運股份有限公司之使用同意書。依交通部鐵道局本次書面意見該土地已交付桃園大眾捷運股份有限公司使用及維護管理，惟本次尚未檢附桃園市政府同意於捷二十二街廓施作空橋之相關文件，爰請BOT主管機關(交通局)及申請單位洽桃園市政府協調，於提送都市設計審議大會前，由申請單位檢附桃園市政府同意施作空橋之文件。

乙、空橋跨越計畫道路應檢附興闢計畫書送審(本府養護工程處)。

丙、銜接桃捷公司聯開大樓之空橋及各層樓電梯，為確保動線順暢，建議一次興建完成連通到機場捷運，有關落柱位置不設置於公有人行道及法定退縮，由申請人（宏匯環三股份有限公司）負責施工並於使用執照前完成，有關本案與桃捷公司空橋系統銜接規劃方式圖說，請明確說明提大會討論。

丁、有關銜接空橋之垂直動線及電梯，請採無障礙設計；另鄰近坡道寬度僅約2公尺且鄰近排風口設備，考量人潮通行及等候需求，請加大間距緩衝空間，建議檢討調整至4公尺以上。

戊、有關空橋落柱於五工路道路綠化槽範圍，應考量計畫道路共同管溝維管及施工可行性。

己、有關空橋臨基地側寬約25公尺，3樓規劃綠化配置，以不影響及縮減人行淨寬為原則，並納入後續維護管理方式。另空橋內及鄰近區域(EL+14.96)各設有1處斜坡道，請釐清高程銜接，並符合無障礙通道檢討。

庚、涉及都市開放空間景觀、行人通行，空橋落墩柱位置，相關橋體結構設施(橋墩、上下橋樓、電梯)應於基地範圍內設置，不得坐落於計畫道路範圍及法定退縮空間內。

辛、為考量步行環境遮蔭、避雨空間，空橋設施建議請以頂蓋規劃，以提供友善步行空間。

壬、明確標示落柱位置、道路、綠化、人行動線及各樓層銜接關係，並檢討空橋頂蓋對下方空間通風、採光、視覺及公共性之影響；頂蓋形式宜避免形成過大之封閉性構造。

(2)依土管第13點第10款規定：「本計畫兩處交通用地之間應有串接之空橋及其通達地面層之樓梯、電梯或電扶梯之設置，其位置及高度依實際開發設計並經都設會審定。」福慧路空橋高程請綜合考量周邊道路高程、鄰近開發介面、未來空橋系統串聯及整體環境條件，妥善檢討與本案及周邊環境之順

新北市政府城鄉發展局
PXLWOHMPMS

說	平銜接；並請於平、剖面圖標示相關高程及銜接方式，補充現況模擬圖，以利審議。 (3)有關本案東側與特專區共同留設空中立體活動平台部分： 甲、有關大平台、南側連通廊樓電梯口戶外梯廳申請容積獎勵範圍部分，依土管第7點第1項第1款規定詳實檢討。 乙、空中立體活動平台高程查113年度第10次大會審議通過之「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」(以下簡稱：執行原則)，其平台高程定為12公尺，係依交通局所提1、2樓交通轉運站樓層高度各6公尺訂定。今申設單位說明配合說明1樓交通轉運設施及2樓公共辦公室合理需求，以利於鄰地銜接，提出1樓至2樓高度設計為10公尺更利於順接本案與鄰地建案平台及商業空間，續提大會討論。 丙、本案基地高程以五工路道路中心線GL±0（EL+2.88）為基準；鄰地中悅基地以福慧路地界邊線GL±0（EL+4.56）為基準，兩基地基準高程不同。另中悅基地3樓大平台原核備高程為GL+12（EL+16.56）。請於剖面圖補繪中悅原核備大平台及原有設計高程，及本案平台設計高程（EL+14.96），以利明瞭中悅原核備與本案設計之關係；剖面圖並請表示兩基地一層樓地坪及地面高程，以確認銜接無高差及人行環境連續性。 丁、頁數3-1-24高程標示有誤，樓層標示請標示與GL之關係。 12、依土管第6點(略以)：「…，除法定應設置之停車空間外，另應提供一層樓地板面積，至少200部汽車停車位、300部機車停車位，作為公共停車場供公眾停車使用」： (1)上開車位數係以48地號及43-1及49地號等2宗交通用地合併計算，另公共停車檢討專章另依計規第59-1條規定，將停車空間集中留設，請依下列意見修正： 甲、車位數請補充自設數量、法定另請標示各基地各樓層停車數量及總計值，勿僅以總數表示，以利檢視各基地停車配置及設置樓層情形。 乙、新知段48地號應優先滿足法定停車需求，另自設機車15部配置於48地號，法定自行車位16部配置於43-1、49地號，請修正。 丙、承上，其他有關本案停車設置於43-1及49地號之情形，於相關圖說請載明清楚。

新北市政府城鄉發展局
PXLWOHMPMS

明	13、申請樓層高度放寬部分：3層商場(申請放寬至6公尺)及4層~6層餐飲使用(申請放寬至5.4公尺)，已逾一般規模，應依「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點」檢討，建請產業及建管主管機關表示意見後，續提大會通案討論。 14、開放空間、人行空間及步道系統： (1)請補充全街廓開放空間及人行動線系統，整合說明廣場式開放空間、人行動線及無障礙通路；另樓電梯出入口設於大客車停放區部分，請一併檢討修正。 (2)本案南側法定退縮人行開放空間現規劃大面積植栽，請配合鄰地（中悅案）既有人行開放空間配置，延續並串聯整體人行動線。 (3)法定退縮開放空間應依新北市都市設計審議原則第3點：「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。」，請修正。 (4)有關土管第12點第1項第2款(略以)：「建築基地應留設後院及側院，後院深度不得小於3公尺，…」，本案因設置大平台，後院3公尺範圍有落柱，應專章檢討續提大會討論。 (5)建築基地應套繪基地境界線、計畫道路、周邊人行道、行道樹、既有公共設施及全街廓高程，並釐清計畫道路是否包含公有人行道，釐清後請修正相關圖說及計畫道路著色。 (6)依「執行原則」第3點：「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。」，請於圖面表示垂直動線路徑位置及說明。 (7)依「執行原則」第3點：「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。」，請套繪鄰地中悅人行及自行車道系統，以確保整體步行環境之連續性。 (8)本案法定退縮範圍應依土管規定淨空設置，外牆裝飾性構造物突出於法定退縮範圍。 (9)有關立面格柵部分請優化設計，降低量體感。 (10)調整西南側無障礙室外通路(含坡道)可及性與街角行穿線串聯。 (11)大客車區域鋪面系統不一致，請檢視無障礙通行。 (12)人行步道系統之友善環境請以全區性規劃。

新北市政府城鄉發展局
PXLWOHMPMS

(13)雨水系統在基地有高差時，請在基地內系統消化，避免外溢。

(14)植栽計畫請補充設計說明，相關圖例並以落葉、常綠樹表現。

15、景觀計畫部分：

(1)綠帶上方設置平台，應考量植栽生長環境，建議頂蓋適度內縮，留設適足之植栽生長空間，並選用耐蔭性植栽。

(2)有關本案申請土管要點第14點(略以)：「…其樹冠底離地淨高應達2.5公尺以上、樹穴直徑不得小於1.5公尺、穴深不得小於1.5公尺；其下方之任何形式人造構造物不得大於20%，倘於地下開挖上方植栽綠化之面積，其覆土深度達1.5公尺以上者，得以計入綠化面積檢討方式辦理；…。」，地下室開挖範圍上設置綠化，覆土深度應達1.5公尺，方得計入綠化面積檢討，請修正。

(3)活動平台請採複層綠化設計，提供商業活動、觀景及休憩使用；另為強化景觀植栽延續性，請套繪鄰地中悅基地綠化配置，並加強景觀照明設計，納入開放空間管理維護計畫。

(4)依「新北市都市設計審議原則」第8點：「至少一向立面，以其各層使用單元長度百分之三十，配合立面整體規劃，檢討設置垂直綠化設施範圍。」，各層使用單元長度百分之三十請於專章檢討標示、平面比例請適度放大，並檢討各層立體綠化面積、植栽規格及種類、總表統計及現況模擬請補位置圖，請修正。

(5)為確保垂直綠化植栽生長空間，請加強相關剖面圖說並以詳圖載明規劃位置、尺寸、覆土深度、植栽種類、澆灌(著色圖例請明顯分區)及排水系統並訂定管理維護計畫，於公寓大廈管理規約加註載明管理維護方式及權責。

(6)露臺及屋頂應設置1/2面積以上之綠化，平台面積應詳實計算，以檢討法定應綠化面積，女兒牆至植栽槽退縮距離，請依內政部「建築物欄桿設計原則」檢討，應自欄杆退縮1公尺後設置植栽槽等構造物，有關各層景觀綠化部分，請補充剖面圖，請修正。

(7)有關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。避車灣非適用項目請修正、消防車輛救災活動空間請以消防局核定圖說範圍扣除及無障礙通路請標示尺寸，請修正。

(8)請套繪四周公有人行道及鄰地植栽、人行及自行車道系統。另依土地使用分區管制要點第12點規定，沿街退縮應留設至

新北市政府城發局
PXLWOHMPMS

少1.5公尺綠化及至少2.5公尺人行、自行車道空間，並依新北市都市設計審議原則第8點規定，退縮達6公尺以上應設雙排大型喬木，請修正。

(9)車道視區安全範圍，應考視訊安全安全，另喬木配植請檢視樹冠覆蓋重疊狀況，部分樹冠位於建築物內部，請修正。

(10)E-E景觀剖面圖後院退縮3公尺綠化範圍與一層景觀配置圖不一致，請修正。另大客車車道寬度請依建管規定標示尺寸。

(11)加強透保水設計，建築物前植栽帶請結合排水系統以雨水花園方式規劃。

(12)綠化面積檢討：

甲、請套繪建築面積範圍及地下室開挖範圍線，檢討時應扣除建築面積投影範圍、排水溝及陰井面積。

乙、應設綠化面積及綠覆率檢討所載建築面積(9,443.67㎡)與面積計算表(9,330.45㎡)不一致，請修正相關檢討。

丙、綠覆率請依「新北市都市設計審議原則」第8點規定檢討、喬木綠覆面引用面積請釐清。

16、交通運輸系統：

(1)車道出入口寬度應依土管附圖一規定以8公尺以下設置；本案設置4處車道出入口，且車道寬度達10公尺，因基地面積超過1萬平方公尺，經提送交通影響評估審查同意後，供委員審議參考。

(2)本案依土地使用分區管制要點第11點：「汽車坡道於地面層起始點至法定退縮範圍應留至少6公尺平地緩衝間，…」，緩衝空間兩側請以植栽區隔，另設有結構柱及構造物，請修正。

(3)考量行人安全及車道截角，請依審議原則第4點第2款第2目規定，車 道出入口截角半徑應小於1.5公尺，請修正。

(4)有關福慧路與五工路口街道轉角處應就交通設施、遮蔭性植栽及行車視距等整體考量規劃街角廣場式開放空間，並洽本府交通局確認行穿線劃設方式及位置配合規劃。

(5)考量車行安全，地下層坡道平台請合理加寬設置，以避免車道動線交織及安全問題。

(6)為避免一層大客車道破口與地下一層車道出口動線交織，請補充說明進廠及離場數據資料，並依交通影響評估審查結果辦理。

新北市政府城鄉發展局
PXLWOHMPMS

(7)有關本案6~7層設置診所部分，請依建管規定檢討停車位，請修正。

(8)有關臨福慧路側設避車彎，請檢附設置依據。

17、建築、照明及管理維護計畫：

(1)考量本案屬市府轉運站，建議本案屋頂提供公眾眺望觀音山空間，以提升公共空間之公益性及景觀價值。

(2)有關基地南側法定退縮12公尺範圍內設置排氣透氣墩，請移除。

(3)依「新北市都市設計審議原則」第3點：「地下室通風系統應結合建築物設計。倘有設置於建築物外部之必要者，排風方向不得面對人行空間。」，有關基地北側設置機電排氣管道，請修正。

(4)本案請考量人行空間安全，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，請增設景觀高燈。

(5)為利植栽生長，請取消綁樹燈及植物補光燈具之設置；另請統計各類燈具之數量。

(6)本案基地具高差變化，應考量排水計畫避免地表逕流及注意人行道高程與沿街步道系統順平處理，並符合無障礙動線系統性安排。

(7)建築外牆材質及色彩計畫請補充空橋部分，請修正。

(8)連通廊及空橋請檢附管理維護計畫，並以圖說輔助說明，相關附圖請補充。

(9)連通廊及設置空中立體活動平台部分(G1街廓)部分，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」計算管理維護基金及設置開放空間告示牌，並提供維護管理機制納入規約。

(10)有關地下層全案各樓層停車總表，請以基地地號區分，並以提案單區分法定應設、實設及自設。並說明公共停車位數量及樓層，有關48地號土地車位設置於43-1、49地號請於備註欄載明，以利區分。

(11)高燈請依照行穿線配置，植栽夜間投射燈請取消設置。

18、報告書部分：

(1)請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」附表三目錄排列並依範本製作報告書，請修正如下：

PXLWOHMPMS

甲、有關容積獎勵申請，請載明各獎勵項目之法令依據及計算式，並分別列示各區塊面積及計算結果，勿僅彙整總數表示，請修正。

乙、本案圖說應以43-1及49地號為主要審議範圍；除公共停車及空橋相關章節因涉及48地號，須併同呈現相關圖面外，其餘各章節所附48地號圖說建議予以移除。另有關48地號、鄰地中悅及「桃園大眾捷運股份有限公司」新辦大樓之連通規劃圖說，請於圖面明確加註「非本次審議範圍」等文字，以利區別。

丙、法規檢討應逐條逐項依實際情形填列，並具體說明計算過程，勿僅以「依規定辦理」等方式簡略回應；另各章節法條、附圖及附表應完整檢核，附圖請標示基地位置、附表請標示名稱，對照頁碼應以無紙化系統產製頁碼填列，並修正頁碼對應錯誤。

丁、相關容積獎勵計算，請計算至小數點第2位無條件捨去，並詳列計算式及法令依據，請修正。

戊、有關土管第13點第10款空橋跨越兩基地，圖說請表示清楚，以利判讀空橋與基地之銜接關係。

已、面積計算表請補計算式檢討式、戶數檢討、標示用途、診所面積、綠化面積、單層樓地板面積請合計及容積獎勵依據。另停車空間數量檢討請註明依何種規定檢討及停車集中留設法令依據。另有關空橋面積請單獨列出，請修正。

庚、有關「都市計畫法新北市施行細則」第41條第2項：「建築基地應自後面基地線退縮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。」，除本府城鄉發展局112年5月17日新北府城都字第1120925734號函說明二(略以)：「…，屬已設置專用下水道、已納管、位於已公告污水下水道使用地區及整體開發地區者或經建築師簽證並檢附相關證明文件不影響後續廢污水排水系統建置　者，於申請建造執照時，檢附相關證明文件並經本府水利局確認無影響廢污水排水系統建置，得不受施行細則第41條第2項之限制。」，本案請依上開函文，經水利局確認。

辛、提案單、面積計算表及各層用途使用，請統一標示。4-3章節連通道獎勵數值前後不一致、建築線請附公告函文、建築線指示圖及鄰地線關係套繪圖之及基地位置標示有勿、3-1-24樓層高度標示有誤，請修正。

壬、基地照片請補充五工路中間道路綠化槽化情形照片、照片中標示計畫道路寬度，請確認是否含公有人行道、另新知一路計畫寬度請確認。

新北市政府城鄉發展局
PXLWOHMPMS

癸、本案已附建造申請書，有關8-1章節土地使用權人同意書請移除。

(甲)本案設置陽台、陽台欄杆、出入口雨遮、外牆未標示名稱及其他用途不明之構造物部分，逕依建管規定辦理，並於圖面詳實標示其名稱。

(乙)各圖說及剖面圖請清楚表示GL及建築物間關係，請修正。

(丙)地下室開挖範圍線請以紅線框線套繪於一層平面圖、立面圖繪製不全、綠化檢討圖請標示人行步道及植栽綠化寬度，請修正。

(丁)平面圖各空間用途請確實標示、尺寸標示請統一單位、各空間請補開門方向、平面隔間牆線條不全、外牆裝飾構造物標示、規約請依本案規劃情形檢附、非都審審議事項圖說請移除、有關透視模擬圖請檢附清晰位置圖。

(2)有關五工路及福慧路空橋共同部分：

甲、有關道路空橋下方淨高部分，請逕依「市區道路及附屬工程設計標準」等相關規定辦理。

乙、結構安全部分應由建築師、專業技師簽證負責。

丙、有關空橋上設置綠化部分請說明植栽規格及種類，並請標示人行步道寬度等相關設計尺寸。

丁、空橋部分請局部放大比例，並以CAD線條繪製各向立面，並納入兩側建築物、法定退縮、排水設施及計畫道路高程，標示相關尺寸及空橋下方淨高，並輔以文字說明及全景鳥瞰透視圖表示。

戊、請補充天橋夜間照明計畫並檢附夜間模擬圖。

19、本案涉及「都市計畫法新北市施行細則」第46條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另涉及都市計畫法新北市施行細則48條申請6%黃金級智慧建築容積獎勵部分，請申請人於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂。

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

21、相關單位意見請酌參。

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115年10月20日前辦理續審事宜。

新北市政府城鄉發展局
PXLWOHMPMS

	(五)本案設計單位於115年10月20日檢送都審報告書到府。 八、以上提請115年10月29日本市115年度第9次大會討論。
提請確認及討論事項	一、本案依據變更新莊都市計畫(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)書內，土地使用管制要點第16點規定，爰此申請辦理都市設計審議。 二、提請大會討論確認事項： (一)空橋審議。 (二)與特專區共同留設空中立體活動平台。 (三)開放空間與景觀規劃。 (四)交通動線系統。 (五)建築規劃。
本次審查相關單位意見	一、台灣電力股份有限公司台北西區營業處(書面)：經查鄰近皆無本公司電桿，故無電纜地下化及留設額外配電設備空間需求，惟考量日後路燈用電申請應事先預留綠地、公園或公共設施帶以提供路燈專屬配電場。 二、桃園市政府捷運工程局(書面)：涉及大眾捷運系統兩側禁建限建範圍，後續請開發單位依「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」及「桃園市辦理大眾捷運系統禁建限建範圍內列管案件管理及審核基準」等相關規定辦理。 三、本府環境保護局(書面)：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。 四、本府交通局(書面)：請依都審大會紀錄修正交評提送本局審查。 五、本府養護工程處(書面)：旨揭2案請開發單位依本處115年10月2日新北養橋字第1154683016號函示（專案小組會議書面意見）辦理。 六、本府經濟發展局工商企劃科(書面)：經查本案都市計畫土地使用分區為交通用地，其於建築物3層至6層作商業使用申請高度放寬一節，考量其使用性質涉及BOT案附屬事業範疇，建議由該案主辦機關本於權責確認。本局無意見。 七、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢多目標使用申請案件管理系統，尚無申請紀錄。

新北市政府城鄉發展局
PXLWOHMPMS

本案為新北市政府交通局BOT招商案件，故討論前本府交通局代表委員(吳簡任技正政諺)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。

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、都市計畫規定設置空橋部分：

(一)本案連接機場捷運A3站之空橋，屬都市計畫及市府招商契約應履行之義務，經本府交通局、桃園捷運公司及申請單位於115年10月27日召開A3空橋連通方案討論會議，桃園捷運公司原則同意宏匯公司採「直接連通捷運設施」方案設置，以符合都市計畫規定，應於取得使用執照前完成空橋興闢。

(二)有關空橋落墩柱部分：

1、福慧路側：考量計畫道路僅15公尺寬，避免墩柱影響公共通行，請依小組意見不得坐落於計畫道路及法定退縮空間範圍內，請修正。

2、五工路側：目前墩柱位置影響人行通行的順暢性，請考量公共通行之使用性及順暢性，修正墩柱位置後，考量五工路寬(30公尺)及兩側法定退縮，合計達50公尺，原則同意。

二、申請空橋容積獎勵，請依下列意見修正後，原則同意：

(一)本案南側空橋串聯A3轉運站及東側產業專用區立體平台，申請單位已修正留設6公尺寬串聯空間。

(二)北側臨福慧路廊道空橋部分，不納入獎勵範圍。

(三)空橋頂蓋結構體應確保2.5公尺以上淨高，玻璃頂蓋應考量遮陽需求，另垂直樓梯部分應一併設計，請修正。

(四)請補充地面排水設施、洩水坡度、夜間人行照明及後續維護管理機制說明。

(五)空橋跨越計畫道路應提送興闢計畫書及維管計畫至道路主管機關審查確認。

三、本案與特專區共同留設空中立體活動平台，經設計單位確認本案及鄰地之設計高程與使用需求，以EL+14.96設置。

四、開放空間與景觀規劃：

(一)有關基地南側12公尺法定退縮範圍，配合現況既有高差，採植栽帶規劃銜接。

PXLWOHMPMS

決 議	(二)開放空間植栽覆土應順平處理，如遇地下室範圍，應採降版設計，請修正。 (三)基地東側空中立體活動平台下方植栽帶，應確保覆土深度並加強澆灌排水系統規劃。 (四)福慧路側人行退縮，應優先考量乘客及行人通行需求，考量該處上方已有頂蓋，請採硬鋪面設計，以維持人行通行空間順暢。另基地與鄰地中悅約70公分高差，建議一層景觀平台採降版方式設計，與鄰地順平銜接。 (五)基地西側街角廣場植栽帶及鋪面應配合行穿線位置及寬度整體規劃，以利人行動線安全及客運順暢。 (六)車道出入口照明系統規劃部分，應配合公共人行及交通轉運使用加強安全高燈照明並合理配置。 五、申請土管後院3公尺落柱放寬部分，考量本案與鄰地中悅案設置連通平台，地面層請配合地景設計美化，原則同意。 六、交通規劃： (一)有關本案屬交通用地，其出入口配置及寬度請依交通影響評估審查結果辦理。另東北側人行道截角半徑以1.5公尺規劃。 (二)請補充說明17輛大客車之配置數量、進出動線及車行軌跡，並檢討疏散動線與臨時停車空間之合理性；另五工路與福慧路口街角建議增加大客車轉彎空間。 (三)五工路轉運站車道出口坡度約為8%至10%，應加強相關警示設施，並建議提前採緩坡方式銜接高差，以維護行人通行安全；另行穿線劃設寬度應一併合理設置。 (四)考量本案為交通用地，應以交通轉運機能為主，合理檢討柱位，以符合客運月台交通運輸系統順暢及乘客人行動線之安全延續性。 (五)請合理檢討地下1層停車空間車行轉彎半徑及調整汽機車動線交織情形。 (六)本案整體交通規劃，應依交通影響評估審查結果辦理並於報告書補充說明。 七、建築規劃： (一)1至2樓空間使用規劃部分，應依土地使用分區管制要點規定之使用項目檢討修正，並經目的事業主管機關(本府交通局)確認。 (二)3至6樓規劃大型商場，申請樓層高度放寬部分，考量本案採單戶規劃，涉及商場使用需求，經目的事業主管機關(本府交通局)確認後，原則同意。

PXLWOHMPMS

	(三)有關小組建議本案屋頂提供公眾眺望觀音山空間，以提升公共空間之公益性及景觀價值部分。 八、本案規劃廣告招牌及屋頂裝飾物（含格柵）等設施，請依建管規定辦理。 九、公有人行道範圍內本次新增植栽部分，考量公眾通行需求及後續道路調整之可能性，請以人行硬鋪面設置為主，並經道路主管機關確認。 十、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11月12日前辦理核備事宜。

PXLWOHMPMS

案由	**宏匯環三新莊區新知段48地號1筆土地轉運站新建工程**	案號	討論案 第三案

一、申請位置：新北市新莊區新知段48地號1筆土地。

二、設計單位：許國勝建築師事務所　　建築師：許國勝。

三、申請單位：宏匯環三股份有限公司　　負責人：許崑泰。

四、土地使用分區：交通用地(建蔽率80%，容積率325%)。

五、設計概要：

(一)設計內容：地上13層、地下1層、共4戶、鋼骨構造。

(二)建築基地面積　：2,531.41平方公尺。

設計建築面積　：1,436.21平方公尺。

設計建蔽率　：56.74%≦80%。

(三)總樓地板面積　：15,249.13平方公尺。

設計容積面積　：9,213.86平方公尺。

設計容積率　：363.98%（含獎勵容積）≦364%。

[325%*(1+6%+6%)](允建上限)。

(四)新建建築各層用途如下：

地下一層　:停車空間、機房。
地上一層　:轉運站、梯廳、依土地使用分區管制要點規定。
地上二層　:轉運站、梯廳、依土地使用分區管制要點規定。
地上三至十三層:旅館(B-4)。

(五)容積獎勵如下：

智慧建築獎勵　：493.62平方公尺(6%)。

空橋連通獎勵　：493.62平方公尺(6%)。

(六)停車空間：汽車應設59輛、實設23輛(36部法定汽車，依建管規定設置於鄰地新知段43-1及49地號等2筆土地)。

機車應設63輛、實設63輛。

DQNOMSPTIQ

自行車應設16輛、實設16輛。

裝卸車位應設3輛、實設3輛。

(七)餘詳報告書。

六、法令依據：本案依據變更新莊都市計畫(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)書內，土地使用管制要點第16點規定，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案前經115年4月7日專案小組審議，未於115年4月21日內檢附修正報告書送本府辦理續審，經本府115年4月29日新北府城設字第1150460362號函駁回在案。

(二)本案前經115年8月4日專案小組審議，未於115年8月18日內檢附修正報告書送本府辦理續審，經本府115年8月21日新北府城設字第1151387782號函駁回在案。

(三)本案設計單位於115年8月26日及115年9月4日函送都審報告書到府，提請115年10月6日專案小組審議，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，因達大會討論案規模，經作業單位確認後，續提大會討論。

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

2、交通部鐵道局(書面)：經檢視旨揭新建工程之都市審議報告書（第1、2案報告書），尚無涉本局權管業務，本局原則無意見。惟後續倘新北市政府交通局擬於該交通用地設置連結A3捷運站之空橋，需使用本局經管新北市新莊區興化段731地號土地，該土地已交付桃園大眾捷運股份有限公司使用並維護管理。因事涉機場捷運營運管制事項，在不違反營運維修安全規範下，經桃園市政府（捷運主管機關）及桃園大眾捷運股份有限公司（營運單位）同意後，該局應依「臺灣桃園國際機場聯外捷運系統用地無償提供第三人公共利益使用審查作業要點」規定，檢附相關文件向本局提出使用申請，經本局同意後始得進場施工及使用。

3、本府環境保護局(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市新莊區新知段48地號土地，基地面積2,531.41平方公尺，興建1幢1棟地上13層地下1層共4戶之旅館、金融保險業、轉運站、轉運站會議中心，建築物高度56.5公尺（惟建造執照申請書載59.9公尺），依「開發行為應實施環境影響評估細目

新北市政府城鄉發展局

及範圍認定標準」第20、26條規定，倘未位於重要濕地，則無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

4、本府交通局(書面)：本案基地呈三角形，地下空間部分汽車停車位鄰近柱體、轉角及車道囊底，請檢核車輛停放、進出及倒車所需操作空間，避免受柱體或牆面阻礙，並確認具備足夠視距，以維護行車安全。

5、本府觀光旅遊局(書面)：

(1)有關建物供作旅館使用，其應依法取得旅館業登記證且其建物使用類組應為B4。

(2)依旅館業管理規則第5條規定，旅館業應設有固定之營業處所，同一處所不得為二家旅館或其他住宿場所共同使用。

6、本府養護工程處(書面)：

(1)查旨案2案報告書之第8章「連通空橋及開放空間管理維護計畫」之「本案AB基地建物之人工平台及銜接至機場捷運線A3新北產業園區站之連通空橋」一節，已敘明本案天橋管理機關，爰本處原則無意見。

(2)旨案興建天橋之交通維持計畫，請依新北市施工期間使用道路交通維持作業規定辦理。

7、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢多目標使用申請案件管理 系統，尚無申請紀錄。

8、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：本科無新增意見。

9、本案依土管規定設置空橋部分：

(1)依土管第13點第10款規定：「本計畫兩處交通用地之間應有串接之空橋及其通達地面層之樓梯、電梯或電扶梯之設置，其位置及高度依實際開發設計並經都設會審定。」福慧路空橋高程請綜合考量周邊道路高程、鄰近開發介面、未來空橋系統串聯及整體環境條件，妥善檢討與本案及周邊環境之順平銜接；並請於平、剖面圖標示相關高程及銜接方式，補充現況模擬圖，以利審議。

(2)為考量步行環境遮蔭、避雨空間，空橋設施建議以頂蓋規劃，以提供友善步行空間。

(3)空橋跨越計畫道路應檢附興闢計畫書送審(本府養護工程處)。

DQNOMSPTIQ

新北市政府城鄉

說明

(4)涉及都市開放空間景觀、行人通行，空橋落墩柱位置，相關橋體結構設施(橋墩、上下橋樓、電梯)應於基地範圍內設置，不得坐落於計畫道路範圍及法定退縮空間內。

(5)明確標示落柱位置、道路、綠化、人行動線及各樓層銜接關係，並檢討空橋頂蓋對下方空間通風、採光、視覺及公共性之影響；頂蓋形式宜避免形成過大之封閉性構造。

10、本案依土管第7點第1項第1款規定：開發者協助興闢基地外空橋及相關人行通道，經都設會核准者，得依實際設置面積給予容積獎勵，並以基準容積15%為上限。本案依第13點第1項第10款申請空橋容積獎勵，有關獎勵計算範圍，以建築基地範圍內與空橋銜接之相關設施核算。另商業平台柱Line A1~A6部分係供開發需求使用，考量其開放性及公共性不足，依前次小組意見不予納入獎勵範圍，經設計單位於會上表示修正圖說後續提大會討論。

11、地上1、2樓以供中、 長程客運轉運站使用為主規定：

(1)依土地使用分區管制要點第6點（略以）：「交通用地……1.地上1、2樓以供中、長程客運轉運站使用為主，惟可供作捷運車站之入口、機電設施及與捷運系統或轉運站相關之辦公處所使用，且得不計入容積。2.其餘樓層之使用項目得比照第二種商業區……3.其他經新北市府或交通主管單位核准之相關設施使用。」，本案1、2樓使用項目請依土管規定辦理。

12、依土管第6點(略以)：「……，除法定應設置之停車空間外，另應提供一層樓地板面積，至少200部汽車停車位、300部機車停車位，作為公共停車場供公眾停車使用」：

(1)上開車位數係以本案基地與43-1及49地號等2宗交通用地合併計算，另公共停車檢討專章另依計規第59-1條規定，將停車空間集中留設， 請依下列意見修正：

甲、車位數請補充自設數量、法定另請標示各基地各樓層停車數量及總計值，勿僅以總數表示，以利檢視各基地停車配置及設置樓層情形。

乙、應優先滿足法定停車需求，另自設機車15部配置於本案基地，法定自行車位16部配置於43-1、49地號，請修正。

丙、承上，本案基地停車設置於43-1及49地號之情形，於相關圖說請載明清楚。

13、北側鄰房圍牆占用部分，現況保留者，法定退縮範圍請以圍牆占用後之淨寬留設，並於圖說標示法定退縮尺寸；另占用部分請依建管相關規定辦理。

DQNOMSPTIQ

14、開放空間：

(1)本案位於30公尺五工路與15公尺福慧路口重要節點，請檢討空橋位於本案基地高程及道路高程，並標示相關空橋下淨尺寸、基地範圍及綠化設施，請修正。

(2)五工路與福慧路口街角廣場開放空間，應營造通透且寬闊之等候腹地，請適度調整喬木位置，請修正。

15、景觀計畫部分：

(1)依「新北市都市設計審議原則」第8點：「至少一向立面，以其各層使用單元長度百分之三十，配合立面整體規劃，檢討設置垂直綠化設施範圍。」，各層使用單元長度百分之三十請於專章檢討標示、平面比例請適度放大，並檢討各層立體綠化面積、植栽規格及種類、總表統計及現況模擬請補位置圖，請修正。

(2)為確保垂直綠化植栽生長空間，請加強相關剖面圖說並以詳圖載明規劃位置、尺寸、覆土深度、植栽種類、澆灌及排水系統並訂定管理維護計畫，於公寓大廈管理規約加註載明管理維護方式及權責。

(3)露臺及屋頂應設置1/2面積以上綠化部分，請補充剖面圖。

(4)有關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。消防車輛救災活動空間請以消防局核定圖說範圍扣除及無障礙通路請標示尺寸，請修正。另植栽計畫請於平面圖補足種類、規格。

(5)依「新北市都市設計審議原則」第3點：「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。」，請標示坡度。

(6)依「新北市都市設計審議原則」第8點：「基地內人行道退縮寬度達六公尺以上者，應設計雙排大型喬木。」，請修正，另應設置喬木覆土深度不足1.5公尺，請修正。

(7)一層景觀配置圖等及剖面圖請釐清本案基地境界線與公有人行道間及計畫道路之界線，基地四周公有人行道請套繪於相關圖說，植栽配置請依土管第12點規定：「…，沿街退縮建築應留設至少1.5公尺且應植栽綠化，並留設至少2.5公尺寬之人行道及自行車道空間為規劃原則，…」，請修正。

(8)有關本案申請土管要點第14點(略以)：「…其樹冠底離地淨高應達2.5公尺以上、樹穴直徑不得小於1.5公尺、穴深不得小於1.5公尺；其下方之任何形式人造構造物不得大於20%，倘於地下開挖上方植栽綠化之面積，其覆土深度達1.5公尺

新北市政府城發局
DQNOMSPTIQ

以上者，得以計入綠化面積檢討方式辦理；…。」，地下室開挖範圍上設置綠化，覆土深度應達1.5公尺，方得計入綠化面積檢討，請修正。

(9)請套繪建築面積範圍及地下室開挖範圍線，檢討時應扣除建築面積投影範圍、排水溝及陰井面積。

(10)綠覆率請依「新北市都市設計審議原則」第8點規定檢討、喬木綠覆面引用面積請釐清。

16、交通運輸系統部分：

(1)依土管第11點：「汽機車坡道於地面層起始點至法定退縮範圍應留至少6公尺平地緩衝空間，但停車總數量50部以下者，得以4公尺設置，…」，有關4公尺應以最短邊留設，請修正。

(2)有關福慧路與五工路口街道轉角處應就交通設施、遮蔭性植栽及行車視距等整體考量規劃街角廣場式開放空間，並洽本府交通局確認行穿線劃設方式及位置配合規劃。

17、報告書部分：

(1)請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」附表三目錄排列並依範本製作報告書，請修正如下：

甲、本案圖說應以48地號為主要審議範圍；除公共停車及空橋相關章節因涉及43-1及49地號，須併同呈現相關圖面外，其餘各章節所 附上述地號圖說建議予以移除。

乙、法規檢討應逐條逐項依實際情形填列，並具體說明計算過程，勿僅以「依規定辦理」等方式簡略回應；另各章節法條、附圖及附表應完整檢核，附圖請標示基地位置、附表請標示名稱，對照頁碼應以無紙化系統產製頁碼填列，並修正頁碼對應錯誤。

丙、相關容積獎勵計算，請計算至小數點第2位無條件捨去，並詳列計算式及法令依據，請修正。

丁、面積計算表請補計算式檢討式、戶數檢討、綠化面積、單層樓地板面積請合計及容積獎勵依據。另停車空間數量檢討請註明依何種規定檢討及停車集中留設法令依據。

戊、有關土管第13點第10款空橋跨越兩基地，圖說請表示清楚，以利判讀空橋與基地之銜接關係。

已、有關「都市計畫法新北市施行細則」第41條第2項：「建築基地應自後面基地線退縮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

新北市政府城鄉發展局
DQNOMSPTIQ

地上及地下）及種植喬木。」，除本府城鄉發展局112年5月17日新北府城都字第1120925734號函說明二(略以)：「…，屬已設置專用下水道、已納管、位於已公告污水下水道使用地區及整體開發地區者或經建築師簽證並檢附相關證明文件不影響後續廢污水排水系統建置者，於申請建造執照時，檢附相關證明文件並經本府水利局確認無影響廢污水排水系統建置，得不受施行細則第41條第2項之限制。」，本案請依上開函文，經水利局確認。

庚、建築線請附公告函文、圖說比例請以比例尺可量測為主、本案已附建造申請書，有關8-1章節土地使用權人同意書請移除。

辛、本案設置陽台、陽台欄杆、出入口雨遮、外牆未標示名稱及其他用途不明之構造物部分，逕依建管規定辦理，並於圖面詳實標示其名稱。

壬、各空間請補開門方向、外牆裝飾構造物標示、規約請依本案規劃情形檢附、非都審審議事項圖說請移除、有關透視模擬圖請檢附清晰位置圖。

癸、連通廊及空橋請檢附管理維護計畫，並以圖說輔助說明，相關附圖請補充。

(甲)請釐清計畫道路範圍是否包含公有人行道，道路範圍並統一著色；如喬木係種植於公有人行道，則不計入本案基地內喬木設置數量，請檢視並釐清。

(2)有關五工路及福慧路空橋共同部分：

甲、有關道路空橋下方淨高部分，請逕依「市區道路及附屬工程設計標準」等相關規定辦理。

乙、結構安全部分應由建築師、專業技師簽證負責。

丙、有關空橋上設置綠化部分請說明植栽規格及種類，並請標示人行步道寬度等相關設計尺寸。

丁、空橋部分請局部放大比例，並以CAD線條繪製各向立面，並納入兩側建築物、法定退縮、排水設施及計畫道路高程，標示相關尺寸及空橋下方淨高，並輔以文字說明及全景鳥瞰透視圖表示。

戊、請補充天橋夜間照明計畫並檢附夜間模擬圖。

18、本案涉及「都市計畫法新北市施行細則」第46條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另涉及都市計畫法新北市施行細則第48條申請6%黃金級智慧建築容積獎勵部分，請申請人於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂。

新北市政府城鄉發展局
DQNOMSPTIQ

	19、依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。 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10月20日前辦理續審事宜。
提請確認及討論事項	一、本案依據變更新莊都市計畫(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)書內，土地使用管制要點第16點規定，爰此申請辦理都市設計審議。 二、提請大會討論確認事項： (一)空橋審議。 (二)開放空間與景觀規劃。 (三)交通動線系統。 (四)建築規劃。
本次審查相關單位意見	一、台灣電力股份有限公司台北西區營業處(書面)：經查鄰近皆無本公司電桿，故無電纜地下化及留設額外配電設備空間需求，惟考量日後路燈用電申請應事先預留綠地、公園或公共設施帶以提供路燈專屬配電場。 二、本府環境保護局(書面)：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。 三、本府交通局(書面)：請依都審大會紀錄修正交評提送本局審查。 四、本府養護工程處(書面)：旨揭2案請開發單位依本處115年10月2日新北養橋字第1154683016號函示（專案小組會議書面意見）辦理。 五、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢多目標使用申請案件管理系統，尚無申請紀錄。
	本案為新北市政府交通局BOT招商案件，故討論前本府交通局代表委員(吳簡任技正政諺)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。 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、1至2樓空間使用規劃部分，應依土地使用分區管制要點規定之使用項目檢討修正，並經目的事業主管機關(本府交通局)確認。

新北市政府城發
DQNOMSPTIQ

新北市政府城鄉

決議	二、申請空橋容積獎勵，請依下列意見修正後，原則同意： (一)考量福慧路僅15公尺寬，且兩側法定退縮僅6公尺，避免墩柱影響公共通行，依小組意見不得坐落於計畫道路範圍及法定退縮空間內，請修正。 (二)申請空橋及立體人行通道容積獎勵部分，3樓申請空橋獎勵空間除應串聯基地內各開放空間外，應由北側地界線設置淨寬5公尺空廊，及戶外具公共性及自明性之獨立垂直動線核（樓梯及電梯），並預留未來往北側串聯空橋系統的可行性，以強化與新北產業園區串聯之公益性，原則同意。 (三)串聯垂直樓電梯部分，應一併配合捷運營運時間開放使用，請修正。 (四)空橋頂蓋結構體應確保2.5公尺以上淨高，玻璃頂蓋應考量遮陽需求，請修正。 (五)請補充地面排水設施、洩水坡度、夜間人行照明及後續維護管理機制說明。 (六)空橋跨越計畫道路應提送興闢計畫書及維管計畫至道路主管機關審查確認。 三、法定退縮及開放空間： (一)福慧路及五工路側法定退縮6公尺範圍，請依土管規定自建築線起留設1.5公尺綠帶及2.5公尺人行步道，並留設雙排大型喬木，請修正。 (二)五工路與福慧路二處節點，北側鄰非都市土地區界，請留設1.5公尺硬鋪面以利鄰地人行步道銜接，請修正。 (三)基地地下室開挖範圍上方之景觀綠化，請依土管規定檢討1.5公尺覆土深度，開放空間部分應採降板設置，與人行步道順平處理，以符合規定，請修正。 四、考量都市景觀及旅館建築規劃，應妥善利用建築角間空間規劃垂直綠化。 五、有關基地地面層規劃短時臨停空間部分，考量本案基地地面層條件，及本案作為旅館使用為主，請整併於地下層設置，請修正。 六、本案規劃廣告招牌及屋頂裝飾物（含格柵）等設施，請依建管規定辦理。 七、公有人行道範圍內本次新增植栽部分，考量公眾通行需求及後續道路調整之可能性，請以人行硬鋪面設置為主，並經道路主管機關確認。 八、本案因與相鄰街廓併同提會討論，考量案件作業一致性，經討論同意調整修正期限。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11月12日前辦理核備事宜。

DQNOMSPTIQ

案由	**寶國建築經理淡水區馬偕段132-3地號等14筆土地集合住宅新建工程（第2次變更設計）**	案號	報告案 第一案

說明

一、申請位置：淡水區馬偕段132-3、133-3、135-5、229-2、402、402-1、402-2、402-3、402-4、405、434-1、435、436、436-2地號等14筆土地。

二、設計單位：謝政吉建築師事務所　　建築師：謝政吉。

三、申請單位：寶國建築經理股份有限公司　　董事長：陳政林。

四、土地使用分區：第一種住宅區（建蔽率40%，容積率120%）。

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148戶。

(二)建築基地面積：6,202.36平方公尺。

設計建築面積：1,142.89平方公尺。

設計建蔽率　：18.43%≦40%。

(三)總樓地板面積：20,712.13平方公尺。

設計容積面積：11,158.07平方公尺。

設計容積率：179.9%(含獎勵容積) ≦179.9%

〔120%*(1+19%+6%+24.93%)〕(允建上限)。

(四)容積移轉面積：1,414.14平方公尺。(19%)

都市保水獎勵：1,116.42平方公尺。(15%)

綠建築獎勵：446.57平方公尺。(6%)

公共服務空間獎勵：739.32平方公尺。(9.93%)

(五)新建建築各層用途如下：

地下一至三層　：防空避難室兼停車空間。

地上一層　：梯廳、公共服務空間。

地上二層　：集合住宅、管委會使用空間。

地上三至十七層　：集合住宅。

屋突一至二層　：樓電梯間、機房、水箱。

(六)停車空間：應設汽車148輛，實設148輛。

應設機車148輛，實設148輛。

應設自行車37輛，實設37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 109 年 3 月 23 日新北府城設字第 1090067439 號同意核備在案。

(二)本案前經本府 112 年 10 月 31 日新北府城設字第 1121446630 號第 1 次變更設計同意核備在案。

(三)本案設計單位於 115 年 5 月 13 日函送都審報告書到府，提請 115 年 6 月 18 日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 台灣電力股份有限公司（書面意見)：經查周遭有本處架空線路，惟本處目前無規劃相關地下化工程，若需配合工程辦理遷移或地下化，煩請再邀集相關單位至現場會勘。

2. 本府環保局意見(書面)：

(1)基地位於本市淡水區馬偕段 132-3、133-3、135-5、229-2、402、402-1、402-2、402-3、402-4、405、434-1、435、436、436-2 地號等 14 筆土地，基地面積 6,202.36 平方公尺，場址位於山坡地，非位於國家公園、自來水水質水量保護區範圍內，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，興建 1 幢 1 棟地上 17 層地下 3 層共 148 戶之集合住宅，建築物高度 54.55 公尺，倘場址非位於重要濕地範圍內，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。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，其位屬於山坡地，倘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： A. 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。 B. 尚未取得建造執照，毗連之開發基地於新案申請建造執照之日前 1 年內取得建造執照，2 案以上建築物規劃連結或規劃使用相同之公共設施系統(指開發基地內之排水、污水處理系統或連通之地下停車場)，合計開發面積 1 公頃以上者，該新申請案應實施環境影響評估。 (3)原屬不同申請人之 2 案以上，已取得建造執照，但尚未開發，而申請變更為同一申請人，合計開發面積 1 公頃以上者，應實施環境影響評估。 3. 本府交通局意見(書面)：無新增意見。 4. 本府淡水地政事務所（書面)： (1)有關本市淡水區馬偕段係 79 年辦理地籍圖重測成果公告之地段。 (2)地政事務所辦理逕為分割之法令依據係依都市計畫樁測定及管理辦法第 41 條及地籍測量實施規則第 205 條第 1 項第 10 款規定辦理。 (3)查 111 年 1 月 21 日辦理馬偕段 133-1 地號逕為分割登記作業，係依據新北市政府城鄉發展局 110 年 11 月 11 日新北城測字第 1102177353 號函檢送 90 年 12 月 6 日公告「淡水(竹圍地區)七十九年度地籍圖重測區內都市計畫樁清理補建」相關樁位成果辦理，133-1 地號逕為分割出 133-3 地號。

	(4)再查 114 年 4 月 22 日辦理馬偕段 229-2、132-2、135-5 地號逕為分割登記作業，係依據新北市政府城鄉發展局 113 年 11 月 11 日新北城測字第 1132230999 號函檢送 90 年 12 月 26 日公告「淡水(竹圍地區)七十九年度地籍圖重測區內都市計畫樁清理補建」相關樁位成果辦理，229-2 地號逕為割出 229-6、229-7 地號，132-3 地號逕為割出 132-4 地號，135-5 地號逕為割出 135-10 地號。 5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查土地容積申請案查詢管理系統，本案業以本府 110 年 11 月 29 日新北府城開字第 1102294287 號函核准容積移轉在案；惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。 6. 本府城鄉發展局都市計畫科（書面)： (1)查本案原起造人興鴻暘建設股份有限公司業於市府 109 年 6 月 30 日新北府城都字第 1091178938 號函與市府簽訂銀級綠建築容積獎勵協議書在案，先予敘明。 (2)經檢視本案第 1 次變更基地面積為 6,204.50 平方公尺，本次變更基地面積為 6,202.36 平方公尺，該基地面調整及變更設計內容將致綠建築容積獎勵面積、保證金等變更，爰依上開協議書第 4 條規定，請申請單位應於都市設計審議核准前，與市府依變更後內容重新簽訂協議書。 7. 本府城鄉發展局都市設計科意見：本案基地面積變更減少 2.14 平方公尺，涉及原核定容積移轉比例變更及容積移轉面積使用部分，應洽主管機關確認。 8. 本次申請基地馬偕段 132-3、135-5 及 229-2 地號變更為道路用地經建築師檢討各相關獎勵面積依基地面積計算調整，都市保水獎勵面積調整為 1,116.42 平方公尺(15%)、綠建築獎勵面積調整為 446.56 平方公尺(6%)。 9. 有關本案基地因土地逕為分割為道路後減少 2.14 平方公尺涉及專章獎勵面積變更部分，現基地北向設置 6 公尺沿街步道式開放空間面積請釐清，並詳實檢討及同步更新相關頁面。 10. 有關本案涉及土地使用分區管制要點第 11 點申請 6%綠建

	築容積獎勵部分，依都市計畫單位意見，請申請人於建造執照前與本府完成協議書簽訂，並應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂。 11. 本次變更設計涉及基地面積逕為分割減少面積，倘本案涉及山坡地變更設計審查，應先辦理坡審變更再行辦理都審變更，或請檢附建築師及專業技師簽證檢討未涉及山坡地變更設計審查說明。 12. 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。 13. 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。 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7月2日前辦理核備事宜。 (四)本案設計單位於115年7月1日、7月16日、8月18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31日新北府城設字第1150919372號先行同意核備在案。 八、以上提請115年10月29日本市115年度第9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	**國家住宅及都市更新中心泰山區中山段 376-2、580 地號等 2 筆土地「貴和安居」(二期)社會住宅新建工程(第 1 次變更設計)**	案號	報告案 第二案

說明

一、申請位置：泰山區中山段376-2、580地號2筆土地。

二、設計單位：陳章安聯合建築師事務所　　建築師：陳章安。

三、申請單位：國家住宅及都市更新中心　　董事長：花敬群。

四、土地使用分區：機關及社會福利設施用地（建蔽率50%，容積率400%)。

五、設計概要：

(一)設計內容：地上 14 層、地下 3 層、共 695 戶、鋼筋混凝土構造。

(二)建築基地面積：11,696.78 平方公尺。

設計建築面積：4,167.78 平方公尺。

設計建蔽率　：35.63%≦50%。

(三)總樓地板面積：61,444.82 平方公尺。

設計容積面積：37,507.89平方公尺。

設計容積率　：320.67%≦400％。

(四)新建建築各層用途如下：

地下三層至地下二層：停車空間、機房、水箱。

地下一層：防空避難室兼停車空間。

地上一層：店鋪、公共托嬰中心、社區集會空間、物業管理中心、自行車停車空間。

地上二至十四層：集合住宅(B1、B2、B3 棟)。

屋突一層：樓電梯間、機房。

屋突二至三層：樓梯間、機房、水箱。

(五)停車空間：應設汽車 268 輛、實設 272 輛(自設 4 輛)。

應設機車 701 輛、實設 712 輛(自設 11 輛)。

應設自行車 176 輛、實設 176 輛。

應設社區車位 6 輛、實設 6 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1款規定，本案屬申請基地面積大於6,000平方公尺，且總樓地板面積大於30,000平方公尺者，應先經新北市都市設計審議委員會審議通

過，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案前經本府114年11月6日新北府城設字第1140733188號函都審核備在案。

(二)本案設計單位於115年6月15日函送都審報告書到府，提請115年6月30日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

1. 本府環保局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市泰山區中山段376-2、580地號等2筆土地，基地面積11,696.78平方公尺，場址非位於法定山坡地，興建地上14層地下3層共695戶之店鋪、公共托嬰中心、集合住宅，建築物高度49.75公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條，無須實施環境影響評估；惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

2. 本府交通局意見(書面)：

(1)本局114年12月9日新北交規字第1142452317號函，同意備查。

(2)第一次變更設計主要為住宅陽台面積縮小、花台(1~2F、R1F)調整及鋪面範圍調整。

(3)汽車增加4席、機車減少5席，平面層YouBike調整，原則無意見。

(4)後續請依本局97年10月21日北交規字第0970788420號函，依「新北市政府辦理基地開發交通影響評估審查原則」第六點辦理。

3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢多目標使用申請案查詢管理系統，尚無多目標使用案件申請紀錄。

4. 有關本次變更內容請確實框選變更範圍並說明變更內容，如未框選則不視為本次變更審議項目，另變更差異表請明確說明變更事項，請修正。

5. 公共開放空間及景觀綠化部分：

	(1)有關南側臨明志路三路沿街人行步道變更部分，原核准設計與周邊開放空間及動線具有較佳串聯效果，本次變更後人行動線銜接性變差，請修正。 (2)有關西北側緊鄰營區，請沿基地邊界規劃植栽綠化，以作為與營區之緩衝空間，另步道寬度及位置請一併調整。 (3)B2 棟西北側地景草原劇場及健行步道無障礙坡道及緩衝平台部分，請依建築技術規則及無障礙設施設計相關規定檢討辦理。 (4)有關短時臨停空間增設植草磚部分，請考量鄰近托嬰中心接送需求，兼顧人行及嬰兒車通行便利性，請留設適當平整通行空間。 6.報告書部分： (1)請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」附表三目錄排列並依範本製作報告書，無變更之章節則無需納入。變更圖說請標示「原核准」及「變更後(第一次變更設計)」並以紅色虛線框列修改部分及說明變更內容。 (2)變更說明請依該章節主題說明變更內容，底圖抽換部分請加註底圖頁碼，請修正。 (3)變更差異表有關綠化面積請以地面層為主，請修正。 (4)法規對應頁碼及機車數量有誤，變更後頁碼請框選並以系統產製頁碼回應。 (5)提案單有關機車停車位調整部分，請補充說明法定停車位、自設停車位，請修正。 (6)面積計算表應表列原核准及本次變更設計增減額檢討；另請釐清變更情形之「容積樓地板面積增加」部分，釐清後請修正。 (7)部分圖說出現黑色方塊圖徵(5-6、5-8 章節等)，與景觀配置圖內容不一致，釐清後請修正。 (8)建造掛號文件請以建造申請書為主、家具配置及法定工程造價請移除。 (9)變更案基地照片請用最新現況照片及標示拍照日期，請

	修正。 7. 本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。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。 8. 本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議牴觸。 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及放寬內容。 10. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46 條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則第 48 條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。 11. 相關單位意見請酌參。 12. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 115 年 7 月 14 日前辦理核備事宜。 (三)本案設計單位於 115 年 7 月 28 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，業經本府 115 年 8 月 31 日新北府城設字第 1151161633 號先行同意核備在案。 八、以上提請115年10月29日本市115年度第9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	**匯升建設板橋區力行段 1117 地號等 8 筆土地集合住宅新建工程**	案號	報告案 第三案

說明

一、申請位置：板橋區力行段 1117 地號等 8 筆土地。

二、設計單位：吳文益建築師事務所　　建築師：吳文益。

三、申請單位：匯升建設股份有限公司　　代表人：文天佐。

四、土地使用分區：住宅區(再)。

五、設計概要：

(一)設計內容：地上 11 層，地下 3 層，共 66 戶，鋼筋混凝土構造。

(二)建築基地面積　：　1,638.19 平方公尺(含共用梯占用面積 5.52 平方公尺)。

設計建築面積　：　451.95 平方公尺。

設計建蔽率　：　27.68%≦50%。

(三)總樓地板面積　：　7,200.69 平方公尺。

設計容積面積　：　3,638.86 平方公尺。

設計容積率　：　222.13%≦222.14%

〔160%*(1+39%)=222.14%〕(允建上限)。

(四)新建建築各層用途如下：

地下一層　：防空避難室兼停車空間、機房。

地下二至三層　：停車空間、機房、水箱。

地上一層　：H-2 集合住宅。

地上二層至十一層：H-2 集合住宅。

屋突一層至三層　：梯間、自來水箱、消防水箱、電梯機房。

(五)危老獎勵　：1,018.6 平方公尺(39%)。

(基地得計入危老容積獎勵計算面積為 1,631.5 平方公尺)。

(六)停車空間：應設汽車 27 輛，實設 47 輛(自設 20 輛)。

應設機車 66 輛，實設 66 輛。

應設自行車 17 輛，實設 17 輛。

(七)餘詳報告書。

六、法令依據：本案依據「變更板橋(浮洲地區)細部計畫(配合板橋浮洲榮工廠周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討(第一階段)案」土地使用管制要點第 16 點：「本計畫範圍內之建築開發行為，應經都設會審議通過後始 得核發建造執照。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

	(一)本案設計單位於115年6月10日提送都審報告書到府。設計單位提請115年7月2日專案小組會議審查，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正，應再續提專案小組確認。 1.台灣電力股份有限公司(書面意見)：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.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：基地位於新北市板橋區力行段1117、1118、1130、1130-1、1135-2、1135-5、1135-7、1135-8地號等8筆土地，場址非位於山坡地，基地面積1,638.19平方公尺，興建地上11層地下3層共66戶之集合住宅，建築物高度38.85公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，倘場址非位屬重要濕地，則無須實施環境影響評估。 3.本府交通局(書面意見)：無意見。 4.本府工務局（書面意見)： (1)各層平面圖請依規定上色。 (2)各層平面圖及樓地板面積檢討單線圖應標示相對應之尺寸，並依建築技術規則建築設計施工編第162條規定檢討。 (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。 (4)建築物樓層高度請檢討建築技術規則建築設計施工編第16、39-1、164條檢討。 (5)裝飾性構造物請依「新北市建築物裝飾性構造物設置要點」檢討。 (6)機車停車空間請依「新北市建築物機車停車空間設置要點」檢討。 5.本府都市更新處(書面意見)：查本案前經本府都市更新處以115年3月19日新北更推字第1154552959號函復涉及鄰房

	占用一節，請逕依核准重建計畫書內容辦理。 6.本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：經查土地容積移轉管理系統，尚無容積移轉案件紀錄。 7.有關本案申請危老獎勵「建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬4公尺以上建築，退縮部份以淨空設計及設置無遮簷人行步道，且與鄰地境界線距離淨寬不得小於2公尺並以淨空設計」退縮部分涉及鄰地共同梯應依都市更新處規定辦理。 8.開放空間：住戶庭院東側留設銜接公園、合宜住宅開放空間部分，請洽本府景觀處同意，並依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定檢討並於住戶管理公約敘明買受人知悉，臨接部分請以順平設計，另於東側開放空間增設街道家具及考量供公眾安全，增設景觀高燈。 9.交通運輸系統： (1)基地內車道相鄰人行空間部分，應考量住戶安全其鋪面應為防滑材質設置，並請以設計手法區分範圍。 (2)車道穿越人行空間其高程應與相鄰人行空間一致，並以人車分道設計，請補充車道縱橫2向剖面於景觀章節說明。 10.景觀計畫： (1)植栽樹穴請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。 (2)請於平面圖及景觀配置圖標註基地內外GL±0與EL之關係高程，確保與鄰地順平無高差。 (3)請依「新北市都市設計審議原則」第8點圍牆綠籬設置：「確有安全管理需求之建築物得設置圍牆，其高度不得高於120公分，牆面鏤空率須達70%以上，牆基高度不得高於20公分。」，牆基部分請依規定檢討透空率。 (4)屋頂露臺綠化調整部分，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。

	(5)無法綠化請依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函辦理檢討，無障礙通路部分請釐清。 (6)建築物東向立面臨合宜住宅開放空間之工作陽台，請以景觀設計手法適當遮蔽並加設夜間照明規劃。 11.建築計畫：消防救災空間請以垂直方式調整位置並增設綠化。 12.報告書部分： (1)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，未涉及部分請刪除，餘依內政部範本及建管規定辦理，免予檢附。 (2)屋脊裝飾物、無障礙、排水溝檢討部分應逕依建管規定辦理，請移除。 (3)相關容積獎勵計算，請計算至小數點第2位無條件捨去。 (二)本案設計單位於115年7月15日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，業經本府115年9月1日新北府城設字第1150956953號函先行同意核備在案。 八、以上提請115年10月29日本市115年度第9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	**皇翔建設土城區明德段188地號等5筆土地住商大樓新建工程**	案號	報告案 第四案

說明

一、申請位置：土城區明德段188地號等5筆土地。

二、設計單位：吳非士建築師事務所　　建築師：吳非士。

三、申請單位：皇翔建設股份有限公司　　負責人：廖年吉。

四、土地使用分區：第二種住宅區（法定建蔽率50%，法定容積率240%）。

五、設計概要：

(一)設計內容：地上19層，地下5層，鋼筋混凝土構造，共254戶。

(二)建築基地面積　　：3,548.44平方公尺。

設計建築面積　　：1,229.4平方公尺。

設計建蔽率　　：34.65%≦50%。

(三)總樓地板面積　　：28,580.74平方公尺。

設計容積面積　　：13,285.26平方公尺。

設計容積率　　：374.4%(含獎勵容積)≦374.4%

[240%*(1+26%+20%+3%+3%+3%+1%)](允建上限)。

(四)容積移轉面積　　：2,214.22平方公尺。(26%)

TOD增額容積獎勵　　：1,703.25平方公尺。(20%)

綠建築標章容積獎勵　：255.48平方公尺。(3%)

智慧建築標章容積獎勵：255.48平方公尺。(3%)

耐震標章容積獎勵　　：255.48平方公尺。(3%)

無障礙環境容積獎勵　：85.16平方公尺。(1%)

(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(G-3)、梯廳、管委會空間。

地上一層夾層　　：店鋪(G-3)。

地上二層至十九層　　：集合住宅(H-2)。

屋突一層至三層　　：樓梯間、機房、水箱。

(六)停車空間：應設汽車220輛，實設220輛。

應設機車288輛，實設288輛。

應設自行車72輛，實設72輛。

(七)餘詳報告書。

六、法令依據：本案係依據「都市計畫法新北市施行細則」第45條第3款：「申請容積達基準容積之一點五倍以上之建築基地。但依都市更新法令實施都市更新事業之地區，為一點八倍以上。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一) 申請單位於 115 年 3 月 12 日提送報告書至府，提請 115 年 4 月 13 日第 1 次專案小組審議，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. 台灣電力股份有限公司意見(書面)：

(1) 依開會資料「面積計算表」評估配電場所(總樓地板面積28,790.7平方公尺，須提供70平方公尺+全數留設電動車充電設施數量236部須增加14平方公尺)至少須留設84平方公尺以上(不含無效面積：淨寬未達3.5公尺及高度未達2.5公尺)。

(2) 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. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市土城區明德段188、189、189-1、190、191地號等5筆土地，基地面積3,548.44平方公尺，場址非位於法定山坡地範圍內，興建地上19層地下5層共254戶之店鋪、集合住宅，建築物高度69.35公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，倘場址非位於重要濕地範圍內，則無須實施環境影響評估，請確認本案是否位於重要濕地並檢附相關證明；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) 本案汽車未達一戶一汽車位，另所衍生停車需求應確實內部化處理，不得外溢停放至路邊或路外停車，倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

(2) 承上，請考量引入共享運具或公共自行車，以減緩開發對

	周邊道路環境影響及私人運具比例。 (3) 請檢視機車213-223號與訪客臨停車位是否有交織問題。 (4) 請檢視汽車、機車是否集中、實體區隔。 (5) 請補充及檢視周遭建案車道出入口過近問題。 (6) 請於停車場出口處繪設停止線及「遵1」標誌。 (7) 考量自行車雙向及人通行空間淨寬至少2.5公尺，建議短時臨停區設置車道出入口西側，離人出入口近且無穿越車道交織問題。 4. 本府工務局意見(書面)： (1) 土管第4點詳實檢討。 (2) 車道寬度請依機車設置要點檢討。 (3) 空間名稱標示齊全。 (4) 補充北向日照檢討。 (5) 裝飾性構造物請補充檢討。 5. 本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)： (1) 計畫書第2-10-15頁，細則第47條，請補充說明有關本案申請之容積獎勵是否符合該條文上限規定。 (2) 有關本案涉及依都市計畫法新北市施行細則第48條申請綠建築容積獎勵部分，請申請人於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂。 6. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積移轉申請案管理系統，申請容積量如下，惟接受基地實際增額及移入之容積，仍應依後續審議結果為準： (1) 增額容積：經本府115年2月6日新北府城開字第1142453295號函確認書面要件在案，本案建築基地距離捷運土城站300公尺以內，基準容積率為240%，經書面審查結果，建築基地申請之增額容積為基準容積之20%，其申請增額容積量未達該基地基準容積50%之上限。 (2) 容積移轉：經本府115年2月6日新北府城開字第1142453294號函確認書面要件在案，本案接受基地可移入容積為基準容積之27%【2,299.38平方公尺，(接受基地連接道路寬度15公尺/臨路條件15%+接受基地內部條件12%）*1+接受基地外部環境改善項目0%】，其中申請

	捐贈土地部分為20%，繳納代金部分為6%（繳納代金部分占申請移入容積總量之23.08%)，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限（3,406.50平方公尺，位於整體開發地區，位於捷運場站300公尺範圍，非屬山坡地範圍）。 7. 專章檢討： (1) 本案依土地使用分區管制要點第12點為應符合一戶設置一汽車停車位之原則，且基地距離捷運車站500公尺範圍內者，經都設會同意，得酌予折減等規定，惟避免基地開發造成停車需求外溢，汽車位數量未達規劃戶數，實設之汽車位應全為法定汽車位檢討後，始可檢討汽車停車位折減，折減之汽車數量請依規定以增設自行車位或機車位數量補足，並請補充專章檢討。 (2) 自行車位請規劃於地下層，並採機車格尺寸規劃及集中設置，以利後續彈性使用，請取消專章檢討。 8. 建築與交通計畫： (1) 標準層部分臥室為暗室，應確認其合理性。 (2) 建築物立面用色較為灰暗，建議做調整。立面燈光照明避免過度設計。 (3) 本案規劃設置夾層部分，應確實依「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」檢討。 (4) 車道出入口地坪警示標誌部分，建議規劃於地面上。 (5) 中正路與中正路151巷規劃無障礙坡道部分，應考量與公有人行道做順平規劃。 (6) 本案基地於中正路151巷側部分，應配合行穿線調整位置重新規劃沿街植栽配置。 (7) 車道出入口部分，應於車道地面層起始點開始留設6公尺平地緩衝空間且兩側以植栽區隔，並請補充該處之橫向與縱向剖面。 (8) 車道出入口截角半徑部分，應以1.5公尺以下規劃，並詳實標示於圖面上。 (9) 地下層停車空間部分，請詳實標示各式車種之連續性動線並補充車位數量總表。

	(10) 本案申請新建住宅性能評估之無障礙環境性能評估第二級部分，請詳實檢視各層之無障礙通路應符合相關規定。 (11) 地面層無障礙廁所規劃於店鋪A7單元內，請說明合理性。 (12) 地下層垃圾清運動線部分，應於垃圾車為周邊規劃合理操作空間並說明清運方式。 (13) 空調室外機設置部分，考量日後維護安全，應優先於陽臺內規劃設置，並適當遮蔽美化，倘於外露梁等構造設置，應符合建管相關規定及內政部「空調家電安裝與維修空間規劃設計指導原則」下始得設置。 9. 景觀計畫： (1) 周邊人行空間與植栽串聯性： A.補充沿街開放空間之人行道、車道出入口、植栽帶、座椅、照明與自行車道之銜接關係。 B.沿中正路及151巷優先形成連續喬木樹蔭帶，減少步行曝曬。 C.沿街開放空間多以通道型式設計，應增加停留節點、並檢視座椅上方是否有喬木遮蔭。 D.補充臨路開放空間灌木地被高度，確保開放性與街道互動。 E.基地兩側與後側防災通道目前的植栽配置與周邊基地配合方式並無法實際達成通行效果，請說明本案與周邊基地的接合與連續性。 F.基地前側開放空間讓人停留與遮蔭性待強化，並與整體都市開放空間在連續性與節點功能上應有清楚功能對應與串聯。 (2) 內庭及屋頂花園： A.內庭應提供住戶休憩場域，避免所有綠地都只是視覺景觀而非可使用空間。 B.屋頂花園住戶停留空間小，建議補充休憩行為說明，加強設計，並增植開展型遮蔭小喬木。 C.垂直綠化，應優先設置於西曬牆面、量體轉角、低層硬質界面較強處、或鄰近公共開放空間之可視面，以補強熱環境與視覺柔化。並補充灌溉系統圖說。

D.露臺部分，應當層合併檢討至少2分之1綠化，請修正。

(3) 全區植栽：

A.建議沿街與開放空間應以遮蔭型喬木為主，優先滿足步行舒適與降溫需求。並詳實說明複層植栽的色彩及季節變化，以增加視覺豐富性與微氣候改善。

B.若基地要兼顧生態價值，可適度導入蜜源、誘蝶、鳥類可利用植栽。

C.種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於1.5公尺、灌木應大於0.6公尺及地被應大於0.3公尺，並請補充開挖範圍內之景觀剖面。

D.綠化面積檢討有關無法綠化適用項目部分，請依本府108年1月28 日新北府城規字第1080141596號函辦理，並請以單線圖詳實標示。

(4) 景觀剖面圖與剖向位置不一致且剖面圖未詳實標示喬木位置。

(5) 夜間照明請調整投射燈位置，避免直接照射喬木影響植物睡眠運動。

(6) 考量全齡使用，街道家具應以背靠式設計規劃，且為避免影響行人通行，請合理調整街道家具設置位置。

(7) 公共開放空間應配置景觀高燈，並配合公共路燈擬訂照明計畫及標示公有植栽穴位置。

10. 公共開放空間管理維護計畫：

(1) 開放空間範圍應明確以景觀設計手法(含鋪面形式及設置界石)明確界定公私使用領域，及考量住戶使用庭園設計並沿街增植喬木，並應設置符合本府工務局規格之開放空間告示牌於明顯處。

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

11. 本案設置裝飾性構造物，應依「新北市建築物裝飾性構造物設置要點」檢討辦理。

12. 本案設置夾層、挑空、陽台、欄杆高度、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，並於圖

	面中詳實標示其名稱、用途、種類及位置，如不符建管規定，請取消設置或自最外緣檢討計入容積。 13. 本案建造執照於114年7月1日掛件申請，依本府108年6月17日新北府工建字第1081024025號函說明三（略以）:「...(一)基於市府一體概念，各平行分會機關宜於建照收件後120天(4個月)內完成所有程序(含容移3階公文)及核發審查通過之報告書(核定本)為原則。...」，惟本案都市設計審議於115年3月12日始申請都市設計審議，未符上開號函平行分會時效，故建造執照之辦理期限逕依建管規定辦理，且日後不得因申請都市設計審議作為本案建造執照展延理由。 14. 報告書： (1) 請釐清各法規版本及內容之正確性，並請確認有無遺漏相關法規檢討。 (2) 法規檢討頁碼應依報告書範本，請修正。 (3) 容積移轉檢討部分，請補充評定表。 (4) 增額容積檢討部分，請於報告書3-1節檢討。 (5) 基地現況照片應檢附周邊地界及近期照片並標註日期，請修正。 (6) 面積計算表有關停車位數量檢討部分，應確實分別將相關法規檢討後取最大值，請修正。 (7) 基地排水及高程系統圖部分，請補充基地面前道路、基地內及與鄰地之高程值，請修正。 (8) 圍籬範圍與圍籬單元規劃不一致，請釐清。 (9) 景觀照明計畫部分，應補充燈具數量及規格，請修正。 (10)景觀剖面圖之剖向、剖面及喬木位置不一致，請修正。 (11) 各層平面圖、立面圖及剖面圖部分，應套繪相關退縮線以利審閱，請修正。 (12) 公寓大廈管理規約草案部分，請參考本府城鄉發展局公告範本，有關管理規約加註事項請依本案規劃內容修正相關管理事項，並請以紅字載明補充於規約草案第24條，請修正。 15. 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第48條綠建築標章、智慧建築標章、耐震標章、新建住宅性能評估之無障礙

	環境性能評估第二級容積獎勵部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂。 16. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。 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4月27日前辦理續審事宜。 (二) 本案設計單位依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第 5 點第 1 項第 3 款規定申請展期至 115 年 5 月 11 日。 (三) 本案設計單位於 115 年 5 月 11 日提送都審報告書到府，提請 115 年 5 月 27 日專案小組審議，決議如下：本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。 1. 台灣電力股份有限公司意見(書面)： (1) 依開會資料「面積計算表」評估配電場所(總樓地板面積28,577.78平方公尺，須提供70平方公尺+全數留設電動車充電設施數量220 部須增加14平方公尺)至少須留設84平方公尺以上(不含無效面積：淨寬未達3.5公尺及高度未達2.5公尺)。 (2) 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. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市土城區明德段188、189、189-1、190、191地號等5筆土地，基地面積3,548.44平方公尺，場址非位於法定山坡地範圍內，興建地上19層地下5層共254戶之店鋪、集合住宅，建築物高度69.5公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，倘場址非位於重要濕地範圍內，則無須實施環境影響評估，

	請確認本案是否位於重要濕地並檢附相關證明；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) 依據前次意見3，請檢視無障礙車位之設置位置應臨近梯廳、集中、避免穿越車道。 (2) 依據前次意見5，連動式出車警示器勿設置於鄰案停車場出入口。 4. 本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：有關本案申請容積獎勵是否符合細則第47條上限規定一節，經檢視報告書第2-10-17頁本次未補正，仍請依前次意見，檢討說明本案申請各項容積獎勵額度是否符合該條文上限規定。 5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)： (1) 經查本案申請增額容積建築基地位於本市土城區明德段188、189、189-1、190、191地號等5筆土地，面積共計3,548.44平方公尺，係屬土城都市計畫之第二種住宅區，距離捷運土城站300公尺以內，基準容積率為240%，經書面審查結果，建築基地申請之增額容積為基準容積之20%，其申請增額容積量未達該基地基準容積50%之上限，惟實際移入之容積仍應依後續審議結果為準。 (2) 次查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，本案於115年2月6日新北府城開字第1142453294號函，完成書面審查，其接受基地位於本市土城區明德段188、189、189-1、190、191地號等5筆土地，面積共計3,548.44平方公尺，係屬土城都市計畫之第二種住宅區，基準容積率為240%，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之27%【2,299.38平方公尺，(接受基地連接道路寬度15公尺/臨路條件15%+接受基地內部條件12%) *1+接受基地外部環境改善項目0%】，其中申請捐贈土地部分為20%，繳納代金部分為6%（繳納代金部分占申請移入容積總量之23.08%)，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限(3,406.50平方公尺，位於整體開發地區，位於捷運場站300公尺範圍，非屬山坡地範圍)。惟實際移入之容積仍應依後續審議結果為準。另本案刻正辦理

	二階估價作業中。 6. 專章檢討：汽車停車位折減部分，本案依土地使用分區管制要點第12點規定，應符合一戶設置一汽車停車位之原則；基地距離捷運車站500公尺範圍內者，經都設會同意，得酌予折減。查本案依都市設計審議原則第4點規定，折減後汽車停車位應設170位，實設220位，惟因實設汽車位數量未達規劃戶數，為避免停車需求外溢，應先將實設汽車位全數作為法定汽車位檢討後，始得辦理汽車停車位折減。另折減數量已依規定以增設機車位34輛補足，原則同意。 7. 建築計畫： (1) 店鋪1層夾層平面設置挑空部分，考量後續使用合理性，請於符合本府工務局規定內，加大夾層使用面積至檢討上限，以符合實際使用及避免後續違規使用。 (2) 車道淨高部分，請補充車道至垃圾儲存空間之淨高剖圖，以利檢視垃圾車等大型車輛之通達性。 (3) 建築照明計畫部分，請依三時段照明方式補充圖說，並說明各時段照明範圍、燈具類型及對應關係。 8. 景觀計畫： (1) 沿街開放空間部分，請重新檢討公有人行道、自行車道、店鋪前空間、植栽帶及停留節點之整合配置，改善空間狹長、分散及1公尺人行空間不足問題，為提供連續、寬敞、可辨識且友善公眾使用之開放空間，中正路及中正路151巷沿街側請以1.5公尺植栽穴+3公尺人行空間+1.5公尺植栽穴+3公尺人行空間方式留設，及3排喬木方式規劃，並增設內凹節點及休憩座椅。 (2) 地下停車場出入口部分，請重新檢討車道出入口位置及周邊人行、自行車動線配置，補充人車衝突點與改善對策，並確認沿街人行及自行車通行之連續性與安全性。 (3) 中正路及中正路151巷沿街界面部分，請強化街角、店鋪前及主要步行節點之停留與遮蔭功能，補充停留節點、座椅配置、喬木遮蔭、街角開放感及店鋪前退讓設計，以提升公共開放空間之實際可用性及街道互動品質。 (4) 後庭空間部分，請於圖面標示其公私屬性及開放管理方

	式，並依使用屬性補充通行路徑、可及性、停留節點、休憩活動及景觀機能等內容；另請檢視座椅之靠背、扶手、遮蔭、照明及無障礙可及性，以符合高齡友善使用需求。 (5) 垂直綠化及植栽設施部分，請補充垂直綠化、露臺綠化及複層植栽之灌溉、排水、維修動線與後續維護管理計畫，並檢附垂直綠化灌溉系統說明。 (6) 植栽配置部分，請考量開挖區地下層高度及消防淨高需求，檢討覆土深度。 (7) 景觀照明計畫部分，請補充各類景觀照明燈具之數量與規格。 (8) 鋪面材質及家具配置部分，請補充各類鋪面材質及戶外家具之數量及規格。 9. 報告書： (1) 修正對照表部分，應確實回應決議內容，並以左右對照方式呈現及標示修正項目。 (2) 法規應確實逐條逐點詳實回復並檢附計算過程。 10. 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第48條綠建築標章、智慧建築標章、耐震標章、新建住宅性能評估之無障礙環境性能評估第二級容積獎勵部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂。 11. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。 12. 相關單位意見請酌參。 13. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於115年6月10日前辦理核備事宜。 (四) 本案設計單位於 115 年 6 月 10 日提送都市設計審議報告書核定本申請核備，業經本府 115 年 9 月 4 日新北府城設字第 1150450945 號函先行同意核備在案。 八、以上提請115年10月29日本市115年度第9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	**中德建設永和區永成段2地號及中和區尖山腳段1、1-1、1-2地號等4筆土地集合住宅新建工程**	案號	報告案 第五案

說明

一、申請位置：永和區永成段2地號1筆土地、中和區尖山腳段1、1-1、1-2地號等3筆土地，共4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：中德建設股份有限公司　　負責人：吳永乾。

四、土地使用分區：住宅區(法定建蔽率50%、法定容積率200%)。

五、設計概要：

(一)設計內容：地上30層、地下5層，鋼筋混凝土構造，共272戶。

(二)建築基地面積　：4,707.85平方公尺。

設計建築面積　：767.86平方公尺。

設計建蔽率　：16.31%≦50%。

(三)總樓地板面積　：34,179.75平方公尺。

設計容積面積　：16,006.46平方公尺。

設計容積率　：340%(含獎勵面積)≦340%。

[200%*(1+30%+20%+20%)](允建上限)

(四)容積移轉額度面積　：2,824.71平方公尺(30%)。

(五)TOD增額容積面積　：1,883.14平方公尺(20%)。

(六)大規模容積獎勵面積　：1,883.14平方公尺(20%)。

(七)新建建築各層用途如下　：

地下二層至五層　：停車空間。

地下一層　：停車空間兼防空避難室。

地上一層　：管委會空間、梯廳。

地上二層至三十層　：集合住宅。

屋突一層至三層　：樓梯間、機房、水箱。

(八)停車空間：應設汽車195輛，實設汽車413輛(自設218輛)。

應設機車272輛，實設機車272輛。

應設自行車68輛，實設自行車68輛。

(九)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條申請容積達基準容積之1.5倍以上之建築基地規定，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115年5月27日函送都審報告書到府，提請115年6月30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.台灣電力公司台北南區營業處(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第1案(中德建設)地段周遭電桿已施行地下化，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：基地位於本市永和區永成段2地號、中和區尖山腳段1、1-1、1-2地號等4筆土地，基地面積4,707.85平方公尺，場址非位於法定山坡地，興建地上30層地下5層共272戶之集合住宅，建築物高度102.4公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條，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)本計畫區道路系統配置，東西向計畫道路為主要聯外道路，考量本計畫區區位條件及全區交通系統，車道出入口位置請檢討調整設置於基地東側之南北向10米道路為原則。 (2)請規劃停車場出入口含破口寬度、緩衝空間、轉彎處截角圓弧、60度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、行穿線等。 (3)停車場出口處繪設停止線及「遵1」標誌。 (4)無障礙車位請鄰近梯廳，避免穿越車道設置。 (5)本案交評請後續依本局函復意見辦理。 4.本府工務局(書面意見)：

	(1)地界是否不足1公尺請依110年11月26日新北工建字第1102290394號函檢討辦理。 (2)空調室外機專用版設置請依新北市建照業務工作手冊編號05-22容積檢討類內容檢討。 (3)外緣裝飾性構造物請依新北市建築物陽臺露臺外緣裝飾性構造物設計原則檢討。 (4)各層空間名稱標示完整應符合建築物用途標示。 (5)樓板衝擊音應合於建築技術規則設計施工編第46條規定。 (6)電動車輛充電樁應合於建築技術規則設計施工編第62條規定。 (7)防火區劃應合於建築技術規則設計施工編第79~87條規定。 (8)步行距離應合建築技術規則設計施工編第93、94條規定。 (9)防火構造應合於建築技術規則第110條規定。 (10)容積總樓地板面積應合於建築技術規則設計施工編第162條規定。 (11)建築物高度檢討請依建築技術規則第164條規定檢討。 (12)防災中心設置應合於建築技術規則設計施工編第259條規定。 (13)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.本府城鄉發展局計畫審議科(書面意見)：本案法令適用日為115年2月11日，其相關都市計畫內容檢討，應悉依「都市計畫法新北市施行細則（114年11月5日修訂)」、109年12月3日核定實施「變更永和都市計畫（秀朗橋側配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫）細部計畫（部分住宅區為道路用地、修訂事業及財務計畫及修訂土地使用分區管制要點)」案、109年12月3日核定實施「變更中和都市計畫（秀朗橋側配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫）細部計畫（部分住宅區及公園兼兒童遊樂場用地為道路用地、修訂事業及財務計畫及修訂土地使用分區管制要點)」案相關規定辦理。

	6.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管理系統，申請增額容積及容積移轉情形如下，惟接受基地實際增額及移入之容積，仍應依後續審議結果為準： (1)增額容積：經本府115年6月22日新北府城開字第1151154138號確認書面要件及辦理估價在案，本案申請基地位於本市永和區永成段2地號、中和區尖山腳段1、1-1、1-2地號等4筆土地，面積共計4,707.85平方公尺，係屬永和及中和都市計畫案之住宅區，距離捷運秀朗橋站500公尺以內，基準容積率為200%，經書面審查結果，建築基地申請之增額容積為基準容積之20%，其申請增額容積量已達該基地基準容積20%之上限（永和區永成段2地號土地665.3平方公尺；中和區尖山腳段1地號等3筆土地1,217.84平方公尺)。 (2)容積移轉：經本府115 年6 月22 日新北府城開字第1151154138號確認書面要件在案及辦理估價，接受基地可移入容積為基準容積之32.5%【3,060.1平方公尺，(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17%)*1.3+接受基地外部環境改善項目0%】，其中申請捐贈土地部分為0%，繳納代金部分為30%(繳納代金部分占申請移入容積總量之100%)，另依都市計畫容積移轉實施辦法第9之1條（略以)：「……前項代金之用途，應專款專用於取得與接受基地同一主要計畫區之第六條第一項第三款土地為限。……」辦理，本次申請30%容積移轉，書面試算繳納代金部分可移轉之容積量總計為2,824.71 平方公尺， 申請移入容積為2,824.71平方公尺，本案中和及永和接受基地可移入上限分別說明如下： A.永和區永成段2地號土地，申請繳納代金部分為30%（997.95平方公尺)，書面試算繳納代金部分可移轉之容積量為997.95平方公尺，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限（1,330.6平方公尺，位於整體開發地區，非法定山坡地)。 B.中和區尖山腳段1、1-1、1-2地號等3筆土地，申請繳納代金部分為30%，書面試算繳納代金部分可移轉之容

	積量為1,826.76平方公尺，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限(2,435.68平方公尺，位於整體開發地區，非法定山坡地)。 7.查本計畫區位於中和都市計畫秀朗橋北側，本府前於115年1月30日邀集地主及業界代表公會等出席討論,續經本府115年3月20日都設大會通過「中和都市計畫秀朗橋北側都市設計審議執行原則」,本案應依執行原則檢討內容如下,請修正: (1)本計畫區道路系統配置，東西向計畫道路為主要聯外道路，考量本計畫區區位條件及全區交通系統，車道出入口位置應主要設置於南北向都市計畫道路為原則，本案車道出入口規劃於南側東西向計畫道路，不符規定，請修正。 (2)為加強本計畫區重要交通節點,各街角廣場至少留設8公尺x8公尺以上為原則，以形塑本計畫區門面及增加道路行車視野環境，請補充標示。 (3)考量同一街廓之整體性、開放空間之延續性，請設計單位提出全區街廓(包含防災通道、退縮帶人行空間、植栽帶等)之整體規劃，以利後續審查，故請參考本街廓已核准案件，於全區街廓配置圖補充退縮帶人行空間之植栽種類、鋪面形式及色系等。 (4)應整體考量舊市區及周邊環境條件,模擬整體開發高度及套繪周邊舊市區巷道與開放空間，並透過空間配置留設風廊及開放空間系統，引入水岸風場至舊市區，以提升都市居住品質，請補充全區整體量體模擬(含開發高度及周邊市區套繪)。 (5)天際線輕量化設計，屋脊裝飾物應減量設計為原則，有關本案設置屋脊裝飾物高6公尺部分請取消或高度調降。 8.本案申請土地使用分區管制要點大規模獎勵等容積獎勵項目，致建築量體規劃達30層樓高，考量都市外部環境友善性及回饋性，申請單位應自行提出具友善性開放空間。 9.本案於地下層連續壁外設置主體結構基礎柱，未與連續壁相連，涉及超挖情形請釐清並取消，另請減少連續壁彎折規劃並重新檢核開挖範圍及開挖率。 10.本案為臨新店溪第一排水岸建築，為推動淨零碳政策及考量

	河岸都市景觀，應依「新北市都市設計審議原則」第6點第3款及相關規定檢討，請修正： (1)本案應檢討建築物各幢立面總寬度與基地平均寬度之百分比應小於70%，請於專章補充檢討。 (2)為維護水岸區域天然導風之風場環境，建築物之水平向連續牆面寬度，住宅區以不超過60公尺，請修正。 (3)為考量河岸都市景觀，沿河岸面請增加垂直綠化並以各層使用單元長度百分之30，配合立面整體規劃，並依下列原則規劃辦理： A.植栽請以實體植栽槽設置，覆土寬度及深度灌木不得低於60公分、喬木不得低於150公分，請補充詳細之植栽種類及規格說明，並規劃澆灌及排水系統等納入管理維護計畫，以利管委會持續維護管理。 B.請檢附詳圖詳實說明給、排水、澆灌系統及後續管理維護計畫。 11.交通系統： (1)汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間，應留設至少6公尺平地緩衝空間，目前規劃不符規定，請修正。 (2)有關地面層短時臨停區緊鄰法定退縮人行步道，考量人行使用空間，請整併於車道出入口並與人行步道加以區隔規劃。 (3)地下1層自行車停車位目前規劃分散各角落空間，為利未來提供多元綠色能源運具彈性使用及考量進出安全性，請配合機車停車區於地下1層集中規劃。 (4)依本府115年3月23日新北府城開字第1150305069號增額容積一階核准函，其說明三請依據市區道路及附屬設施工程設計規範留設公車停靠區部分，請補充說明留設位置並洽本府交通局確認。 (5)社區使用車位及垃圾車位請補充標示位置，且不得計入法定及自設停車數量，請修正。 (6)短時臨停空間應配合管委會空間動線重新檢核規劃。 (7)垃圾車位及防災中心動線檢討，請釐清並修正。 12.建築計畫：

	(1)地上 3 層以上排煙室開窗位置與法定退縮範圍重疊，不符規定，請修正。 (2)有關地下層構造物依「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，請補充檢討並標示。 (3)本案於過樑上設置空調主機部分，其設置方式及位置應考量使用及維護之安全性，並請逕依建管業務工作手冊規定檢討。 (4)空調主機應配合建築物正立面整體美化，請修正。 (5)本案地上 22 至 30 層規劃外挑梁柱結構系統，建築物落物曲線請確實檢討並洽建管單位確認。 13.全區開放空間及景觀計畫： (1)沿街法定退縮請依土地使用分區管制要點規定，以寬 2 公尺綠帶及 3 公尺人行步道留設，目前規劃植栽綠帶寬 2.5 公尺不符規定，請修正。 (2)為考量沿街遮蔭及步行環境，請延伸沿街植栽綠帶規劃並縮減植栽帶破口。另車道出入口兩側為加強車道識別性請延伸兩側植栽綠帶。 (3)有關基地境界線退縮 1.5 公尺範圍，與鄰地合併退縮人行步道寬度達 3 公尺可形塑此區良好步行環境，為利開放供公眾使用，請增加遮蔭喬木、街道家具及景觀高燈，並計入開放空間管理維護基金計算。 (4)另北側及南側以植栽綠帶區隔境界線側退縮人行步道部分，請考量公、私介面留設植栽帶破口以供通行。 (5)全區街廓配置圖請補充套繪基地全區及周邊道路高程、行穿線、公有人行道範圍及公共設施，以利檢視。 (6)景觀剖面圖沿街法定退縮人行步道橫向坡度請以 2.5%以下規劃，請修正。另請補充多向景觀剖面圖及車道縱向及橫向剖面圖，以利檢視。 (7)本案喬木綠覆率檢討有誤，請依「新北市都市設計審議原則」附表一米高徑等內容檢討綠覆面。 (8)請補充說明本案是否設置圍牆並補充檢討圖說。

	(9)沿街及開放空間請增設街道家具，並於家具配置圖補充標示位置、數量及圖例。 (10)內院圍牆請配合街角廣場植栽留設加以區分公私介面。 (11)建築出入口與水池周邊人行步道寬度，請考量人行寬度整體規劃。 (12)請補充套繪基地鄰地全街廓建築配置、高程、行穿線等規劃、及與周邊基地關係、全區景觀設計說明及鄰地串接內容。 (13)請重新檢討地下層車道與地下一層車道動線交織、緩衝平台。 (14)考量基地周邊環境及東西曬，請考量建築周邊增加遮蔭喬木提供良好遮蔭環境。 (15)沿建築線植栽綠帶目前規劃倒角，考量植栽生長請修正。 14. 公寓大廈管理規約開放空間面積前後不一致，請修正。 15. 報告書部分： (1)車道動線計畫及一層平面圖請補充套繪地面層景觀圖並標示空間用途，請修正。 (2)報告書封面案名請依都審公告範本填寫，並修正為「中德建設永和區永成段 2 地號 1 筆、中和區尖山腳段 1 地號等 3 筆共 4 筆土地集合住宅新建工程」。 (3)P1-4 提案單相關案名請一併修正，另本案無大型裝卸車位請修正。 (4)法規檢討請逐條逐項詳細檢討、補充附圖、附表，並依申請表附表 3 確實簽章，請修正。 (5)建築線指示圖請釐清本案申請基地範圍並修正。 (6)基地現況照片請補充拍攝日期。 (7)面積計算表請補充自行車位、社區使用車位檢討，另汽車停車位應補充中和都市計畫土地使用分區管制要點規定。 (8)建築剖面圖、建築物造型及量體計畫請以清晰文字內容標示各樓層高度。 (9)P5-5(1)建築物照明計畫請檢附於建築物上燈具示意

	圖，並標示設置位置。另各時段說明內容提及18層格柵部分請釐清位置並修正。 (10)P5-7(1)請補充標示自行車停車位尺寸、位置、數量及圖例。 (11)圖面比例標示有誤，請確實標示並以可供量測比例標示，請修正。 (12)P6-3(2)植栽施工大樣圖非都審要求檢附資料，請刪除。 (13)P6-4(1)喬木數量檢討請以小數點後無條件進位，請修正。 (14)景觀高燈數量與圖面標示不一致，請修正。 (15)建築平面圖請補充柱位線及尺寸、車道高程及旋轉坡道繪製內容請釐清並修正。 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.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。 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14日前辦理續審事宜。 (二)本案設計單位於115年7月14日函送都審報告書到府，提請115年8月4日專案小組審議，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.台灣電力公司台北南區營業處(書面意見)：依本公司配電處111年2月22日配字第1118018533號函及111年5月24日配字第1118059968號函，規定自111年3月1日起停車空間應按實設停車位數量全數留設電動車充電設施管線，請實施者依本公司營業規章相關規定過處辦理配電場所預審、正審及內線圖審等作業，方可詳細檢討充電設施及地下1層配電室是否符合規定，避免後續調整配電室空間致使影響停車位

	數量檢討。 2.本府環境保護局(書面意見)：本局均無新增意見。 3.本府交通局(書面意見)： (1)考量行車出入安全，停車場出口處請繪設停止線及「遵1」標誌。 (2)地面層短時臨停空間尺寸請標示，請留設2.5公尺乘以6公尺。 4.本府工務局(書面意見)：業經本局115年6月30日新北工建字第1151256334號函提供意見在案，有關前次審查意見請確實依本案規劃設計情形回復說明並註記修正對應頁碼。 5.本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：有關永和區永成段2地號、中和區尖山腳段1、1-1、1-2地號等4筆土地涉及增額容積部分，前經新北市政府115年6月22日新北府城開字第1151154138號函啟動估價在案;另查前開地號涉及容積移轉部分：經查詢土地容積移轉申請案管理系統，依上開同號函啟動估價在案，隨文檢附相關資料供參。 6.本次修正後車道出入口改於南北向都市計畫道路側，惟距道路交叉路口僅約10公尺，考量人行安全及交通動線，請補充套繪全區行穿線位置並自行穿線5公尺後再留設車道出入口位置，請修正。另請說明其車道出入口設置合理性，並洽本府交通局確認。 7.本案申請土地使用分區管制要點大規模獎勵等容積獎勵項目，致建築量體規劃達30層樓高，考量都市外部環境友善性及回饋性，涉及全區開放空間部分： (1)有關申請單位自行提出基地北側納入友善性開放空間，惟考量延續基地東側鄰地留設南北向人行，請併同留設寬1.5公尺人行步道(與鄰地合計達3公尺寬人行步道)並整合北側開放空間，計入開放空間範圍整體規劃。 (2)基地北側廣場配合境界線人行通道，請增加植栽帶破口，以利開放使用及通行。 (3)請確實標示開放空間範圍並納入管理維護基金計算，以確保供公眾使用。 (4)全區街廓配置圖仍請依前次決議補充套繪基地全區及周

	邊道路高程、行穿線、公有人行道範圍及公共設施，以利檢視。 (5)沿街土管退縮開放空間橫向坡度請以不大於 2.5%，請修正。 (6)境界線側與鄰地高程請順平處理並以橫向坡度不大於 4%，請修正。 (7)境界線側人行通道考量夜間使用及安全，請增加景觀高燈。 (8)本案於緊鄰退縮沿街人行步道範圍側設置高 1.5 公尺圍牆，不符新北市都市設計審議原則規定，請修正。 (9)北側開放空間應非以住戶門廳規劃，請以廣場使用調整景觀規劃以增加開放性。 8.本案為臨新店溪第一排水岸建築，依「新北市都市設計審議原則」第 6 點第 3 款及相關規定檢討，請修正： (1)未依前次決議修正：「為考量河岸都市景觀，沿河岸面請增加垂直綠化並以各層使用單元長度百分之 30,配合立面整體規劃。」，請補充各樓層檢討。 (2)植栽請以實體植栽槽設置，覆土寬度及深度灌木不得低於 60 公分、喬木不得低於 120 公分，請補充詳細之植栽種類及規格說明，並規劃澆灌及排水系統等納入管理維護計畫，以利管委會持續維護管理。 (3)請檢附詳圖詳實說明給、排水、澆灌系統及後續管理維護計畫。 9.依「中和都市計畫秀朗橋北側都市設計審議執行原則」規定： (1)未依前次決議修正：「為加強本計畫區重要交通節點，各街角廣場至少留設 8 公尺 x8 公尺以上為原則，以形塑本計畫區門面及增加道路行車視野環境，請補充標示。」，全區配置圖請補充標示 8x8 公尺街角廣場。 (2)未依前次決議修正：「考量同一街廓之整體性、開放空間之延續性，請設計單位提出全區街廓（包含防災通道、退縮帶人行空間、植栽帶等）之整體規劃，以利後續審查，故請參考本街廓已核准案件，於全區街廓配置圖補充退縮帶人行空間之植栽種類、鋪面形式及色系等。」，請補充

	退縮帶人行空間之植栽種類、鋪面形式及色系等。 10. 請檢附本府消防局核准之防救災計畫，請修正。 11. 地下一層坡道連續壁曲折，考量安全進出於坡道轉角請順斜處理。另坡道緊鄰停車位規劃及地下層車道動線，請適度留設迴轉空間及調整車輛上下行順暢度。 12. 報告書： (1)平面圖請重新調整放大圖面比例，以利檢視。 (2)請補充多向景觀剖面圖。 (3)8-3 開放空間管理維護基金開放空間範圍標示不一致，請修正。 (4)6-4(1)無法綠化面積數值前後有誤，請修正。 (5)景觀剖面圖剖面方向有誤，請修正。 (6)屋頂層剖面圖覆土深度不符規定，請修正。 (7)5-7(1)請補充標示自行車停車位圖例。 (8)5-3(3)請補充個棟建築樓層高度。 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. 請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。 15. 相關單位意見請酌參。 16. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 115 年 8 月 18 日前辦理核備事宜。 (三)本案設計單位於 115 年 8 月 17 日及 115 年 8 月 28 日提送都市設計審議報告書申請核備，業經本府以 115 年 9 月 7 日新北府城設字第 1151023192 號函先行同意核備在案。 八、以上提請 115 年 10 月 29 日本市 115 年度第 9 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	**楓緣國際企業八里區埤頭段220地號1筆土地廠房大樓新建工程**	案號	報告案 第六案

說明

一、申請位置：八里區埤頭段220地號1筆土地。

二、設計單位：傅紀宏建築師事務所　　建築師：傅紀宏。

三、申請單位：楓緣國際企業有限公司　　代表人：黃秀蘭。

四、土地使用分區：第一種產業專用區。

五、設計概要：

(一)設計內容：地上5層，地下1層，共5戶，鋼骨構造。

(二)建築基地面積　：　1,154.86平方公尺。

設計建築面積　：　613.64平方公尺。

設計建蔽率　　：　53.14%≦60%。

(三)總樓地板面積　：　3,999.73平方公尺。

設計容積面積　：　2,399.29平方公尺。

設計容積率　　：　207.76%≦210%。

(四)新建建築各層用途如下：

地下一層　　：防空避難室兼停車空間。

地上一層　　：作業廠房。

地上二層至五層：作業廠房。

屋突一層　　：梯間。

屋突二層　　：電梯機房、水箱。

(五)停車空間：應設汽車10輛，實設10輛。

應設機車10輛，實設10輛。

應設自行車3輛，實設3輛。

(六)餘詳報告書。

六、法令依據：本案依據「變更臺北港特定區細部計畫(第一次通盤檢討)(第二階段)」土地使用分區管制要點第15點規定本計畫區主要都市景觀軸帶應先經都設會依「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。爰申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案設計單位於115年5月26日函送都審報告書到府，提請115年6月18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)：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)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載： (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。 甲、應於設廠前取得設立許可之工廠，於申請設立時認定。 乙、非屬應於設廠前取得設立許可之工廠，依下列方式認定： (甲)申請廠房建造執照時確定工廠業別者,於申請建造執照時認定。 (乙)申請廠房建造執照時未確定工廠業別者,或申請工廠登記內容超出申請建造執照時所述之業別或規模者，或申請廠房建造執照與申請工廠登記之開發單位不同者,於申請工廠登記時認定。 (2)基地位於本市八里區埤頭段220地號土地，基地面積1,154.86平方公尺，興建1幢1棟地上5層地下1層共5戶之作業廠房，建築物高度45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，故依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第3、26條規定，倘場址非位於重要濕地且經目的事業主管機關確認本案非屬應於設廠前取得設立許可之工廠且申請廠房建造執照時未確定工廠業別者，則申請建造執照階段無須實施環境影響評估。惟日後申辦工廠登記或處理業登記時，達上開認定標準第3、28條各款情形之一者，仍應實施環境影響評估。

	3.本府交通局(書面意見)： (1)本案作廠房使用，基地停車位之檢討除須符合建技規則外，尚需滿足本案開發衍生之實際停車需求(員工通勤以及訪客)，請補充說明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，應研提改善措施或增加停車供給。 (2)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2.5公尺x6公尺短時臨停空間。 (3)請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道寬度/坡度、轉彎處5公尺截角圓弧、60度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析。 (4)請於停車場出口處繪設停止線與遵1牌面。 4.本府經濟發展局(書面意見)：查申請單位於115年5月28日委託傅紀宏建築師事務所函詢本案新建工程涉及第一種產業專用區內引入公害較輕微之研發、製造或行銷使用。本局於115年6月5日以新北經企字第1151054552號函表示，為釐清後續工廠實際使用用途，是否涉及公害較輕微之工業(製造)使用，請該事務所補充說明申請人主要產品及產品製程，並依都市計畫法新北市施行細則第16條進行檢討。各層平面圖請依規定上色。 5.本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：經查土地容積申請案查詢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。 6.全區街廓配置圖：考量全街廓之整體性、開放空間、人行通道、景觀植栽之延續性，請套繪本案及鄰地配置圖，以利判讀與周邊環境之關係(包含周遭植栽、鋪面、車道出入口並補充標示基地外人行動線、騎樓線、鄰地既有人行道及人行穿越線等周邊交通環境)。 7.法規檢討部分： (1)地籍圖套繪應檢附本案基地範圍經本府核准之完整資料，請修正。

	(2)本案提出以倉儲使用部分，請依土地使用分區管制要點第3點及「都市計畫法新北市施行細則」第16條檢討容許使用內容為公害較輕微之工業之研發、製造或行銷，並經本府經濟發展局確認。 (3)五層平面圖：作業廠房面積應大於150平方公尺，請確實檢討。 (4)相關法規請參考「新北市都市設計審議報告書範例」逐條詳實檢討，涉及計算部分(前、側院檢討、綠化面積、綠覆率、停車空間、開挖率等計算式)請詳實檢核及建築師用印，法規附表及附圖請一併排版列出，土地使用分區管制要點相關附圖請標示基地位置，確保符合規定，部分檢討內容及對照頁碼未填寫、對照頁碼錯誤，請修正。 8.開放空間配置及景觀綠化部分： (1)本案側院應依土地使用分區管制要點第6點規定，產業專用區側院不得小於2公尺部分，請依規定檢討修正，倘涉及申請放寬，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項，惟本案未提出申請放寬。 (2)依「新北市都市設計審議原則」垂直綠化設計原則及依「臺北港特定區都市設計審議原則」規定，考量建築物立面降溫，應增加立體綠化及綠能設施，至少一向立面，以其各層使用單元長度30%，配合立面整體規劃，檢討設置垂直綠化設施範圍。 (3)基地後院退縮7.5公尺部分，請自地界線起配置寬度4公尺人行步道，再配置排水明溝加蓋及3.5公尺植栽綠帶，另請鄰2側地界處請留設1.5公尺硬鋪面，以利人行空間串聯。 (4)基地高程部分： 甲、請補充GL±0位置，及GL±0與EL之關係，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。 乙、車道穿越人行空間處高程應與相鄰人行空間一致，並請補充車道縱橫2向剖面並標示高程。

	(5)基地周邊與鄰地銜接處高程應順平處理，請於剖面圖詳加檢討標示。 (6)夜間照明部分，人行步道空間燈具請結合植栽帶配置，基地後院退縮 7.5 公尺部分，考量夜間通行安全，請增設高燈照明，並補充燈具規格說明。 9. 交通動線及停車空間配置： (1)請於地面一層(車道出入口旁)規劃的短程臨停空間。 (2)請檢討自建築線後退 2 公尺之汽車出入左右各 60 度以上範圍無礙視線之空間。 (3)考量以人為本之通行空間，車道鋪面請與人行道齊平處理，車道出入口截角半徑應小於 1.5 公尺設計。為確保人行及車行安全，請加強警示設施，惟不得於法定空地範圍內設置。 (4)無障礙空間引導設施系統圖：請標示無障礙人行動線相關寬度、是否有設置斜坡？其坡度為何？引導標示等內容。 (5)地下一層之電梯直接連接停車空間，是否符合區劃規定？ (6)依面積計算表 1 層及 2 層為同 1 戶，須透過公共樓電梯才能通達，請依建管規定檢討。 (7)基地東側作為工作人員主要出入動線，請標示清楚淨寬度。 (8)臨博物館路側之安全梯規劃從戶外進出，請合理規劃。 10. 環境保護事項： (1)依「臺北港特定區都市設計審議原則」應檢附建築基地立體綠化總二氧化碳固定量計算。 (2)屋頂平台及露臺規劃配置綠化或綠能設施，女兒牆至植栽槽退縮距離，請依規定檢討綠化並依內政部 111 年 10 月 28 日台內營字第 11110818884 號函檢送之「建築物欄桿設計原則」設置 1 公尺退縮距離，請於圖說上標示清楚，並補充剖面圖。 (3)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。

	11.建築計畫部分： (1)依「臺北港特定區都市設計審議原則」為避免立面光反射影響生態環境,建築物立面材質應以低反射材質規劃。 (2)本案規劃5戶，茶水間僅規劃設置於地面1層，且須由戶外進出，另前後各1支安全梯，惟後側安全梯及服務核需經過地面一層作業廠房進出，請合理配置。 (3)本案1至4樓設置夾層，請提供夾層配置圖說，並補充說明貨架、取貨動線、生產製造作業流程及配置的合理性及適法性。 (4)本案雨遮、外牆裝飾性格柵、夾層挑空及空調設置位置等事項，請依建管規定檢討辦理。 12.管理維護部分： (1)屋脊裝飾物、垃圾車臨停車位不得銷售移轉、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，請檢附公寓大廈管理規約。 (2)請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」檢討開放空間管理維護基金(計算之餘數應無條件進位)，並將相關管理維護納入公寓大廈管理規約。 (3)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。」。 13.報告書部分： (1)報告書平面圖請標示指北座向、空間名稱、鄰街道路名稱及寬度、建築線、地界線、各項應退縮空間範圍(法定退縮、前院等)及人行空間寬度等。 (2)提案單部分數值錯誤，請修正。

	(3)無紙化系統上的報告書與紙本報告書皆須由建築師簽證負責，本案無紙化系統「都市計畫法新北市施行細則」檢討表、「土地使用分區管制要點」、「都市設計審議原則」檢討表、其他相關法規檢討，建築師未簽證，請修正。 (4)面積計算表： 甲、法定停車位計算式「(2,808.75-500)/250=9.23輛」其中2,808.75與地上層樓地板小計面積3,044.15不同，請說明。 乙、地上層「容積樓地板面積」小計上一列為「15%回計42.9」，該計算是否應直接回計樓層中？ (5)空調配置平、立、剖面圖：有關「透空面積比例：3/4」請提供實際圖說計算檢討透空面積比例。 14.請確實依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」規定及「新北市都市設計審議報告書範例」製作報告書，如報告書請雙面列印，倘為空白頁，請標示「本頁空白」。 15.本案於115年4月21日申請建造執照，惟都市設計審議至115年5月26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。 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.倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則46條或48條部分，申請人應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂。 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2日前辦理續審事宜。 (二)本案設計單位於115年7月3日申請續審展延，經本局同意展期14日至115年7月16日前應提送修正報告書至本局辦理續審。 (三)本案設計單位於115年7月16日函送都審報告書到府，提請115年8月18日專案小組審議，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)：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)：涉及環境影響評估部分： (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。 甲、應於設廠前取得設立許可之工廠，於申請設立時認定。 乙、非屬應於設廠前取得設立許可之工廠，依下列方式認定： (甲)申請廠房建造執照時確定工廠業別者,於申請建造執照時認定。 (乙)申請廠房建造執照時未確定工廠業別者,或申請工廠登記內容超出申請建造執照時所述之業別或規模者，或申請廠房建造執照與申請工廠登記之開發單位不同者,於申請工廠登記時認定。 (2)據所附資料載：基地面積1,154.86平方公尺，興建1幢1棟地上5層地下1層共4戶之作業廠房，建築物高度45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，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第3、26條規定，倘場址非位於重要濕地且經目的事業主管機關確認本案非屬應於設廠前取得設立許可之工廠且申請廠房建造執照時未確定工廠業別者，則申請建造執照階段無須實施環境影響評估。惟日後申辦工廠登記或處理業登記時，達上開認定標準第3、28條各款情形之一者，仍應實施

	環境影響評估。 3.本府經濟發展局(書面意見)： (1)查本局於115年7月17日以新北經企字第1151335106號函（諒達）轉傅紀宏建築師事務所115年7月6號以宏建字第001112號函檢送本案新建廠房使用用途、主要產品及製程說明書至貴局，並表示經檢視申請人回復意見後，原則尊重申請人預計引進產業樣態（義大利麵醬製造）且無新增意見，並請貴局協助確認本案都市設計審議報告書實際修正情形，先予敘明。 (2)惟查本次會議所附新北市都市設計審議報告書無相關內容說明，爰請申請單位釐清並補充相關說明至報告書。 4.本府交通局(書面意見)： (1)請明確標示停車場出入口進出最大型車輛轉彎軌跡分析。 (2)請於停車場汽、機車出口分別標示繪設停止線位置。 (3)請檢視車道出入口兩側植栽配置是否影響車輛進出視距。 (4)請檢視車道出入口截角半徑是否貼合該基地最大車種進出停車場轉彎軌跡。 5.本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：經查土地容積申請案查詢管理系統及工業區總量管制系統，查無容積移轉申請、總量管制申請紀錄。 6.開放空間配置及景觀綠化部分： (1)請依前次會議紀錄增加立體綠化及綠能設施，至少一向立面，以其各層使用單元長度30%，配合立面整體規劃，檢討設置垂直綠化設施範圍，本次仍無規劃立面垂直綠化設施，請修正。 (2)基地高程部分： 甲、請補充GL±0位置，及GL±0與EL之關係，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。 乙、基地周邊與鄰地銜接處高程應順平處理，請於剖面圖詳加檢討標示。

	7.交通動線及停車空間配置： (1)考量以人為本之通行空間，車道鋪面請與人行道齊平處理，請補充車道縱橫2向剖面並標示高程。 (2)依面積計算表1層及2層為同1戶，須透過公共樓電梯才能通達，請依建管規定檢討。 (3)臨博物館路側之安全梯(A梯)規劃從戶外進出，請合理規劃。 8.環境保護事項： (1)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。 (2)空調主機設置部分，請以陽臺內設置為原則，若涉及立面造型應予以遮蔽美化，本案設置外牆裝飾性格柵，請補充格柵形式並確實檢討透空率。 9.建築計畫部分：本案1至4樓設置夾層，為合理規劃及避免後續違規使用，請取消夾層配置。 10.管理維護部分：請規劃設置開放空間告示牌，並於開放空間管理維護執行計畫表中清楚標示其位置。 11.報告書部分： (1)請修正案名為「楓緣國際企業八里區埤頭段220地號1筆土地廠房大樓新建工程」。 (2)圖說前後不一致，請修正。 (3)面積計算表請增列喬木數量、綠化面積及綠覆率檢討。 12.本案於115年4月21日申請建造執照，惟都市設計審議至115年5月26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46條或48條部分，申請人應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂。 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1日前辦理核備事宜。 (四)本案設計單位於115年8月31日及115年9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115年9月23日新北府城設字第1150956955號函先行同意核備在案。 八、以上提請115年10月29日本市115年度第9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	**茂德建設、德裕建設三重區三重段 353 地號等 17 筆土地集合住宅新建工程**	案號	報告案 第七案

說明

一、申請位置：三重區三重段 353 地號等 17 筆土地。

二、設計單位：富昱建築師事務所　　建築師：胡富傑。

三、申請單位：茂德建設股份有限公司　負責人：黃馬煜。

德裕建設股份有限公司　負責人：廖宏明。

四、土地使用分區：住宅區（建蔽率 50%，容積率 240%)。

五、設計概要：

(一)設計內容：地上 31 層，地下 5 層，鋼筋混凝土構造，共 262 戶。

(二)建築基地面積　：　3,749.83 平方公尺。

設計建築面積　：　828.65 平方公尺。

設計建蔽率　　：　22.1%≦50%。

(三)總樓地板面積　：　32,508.84 平方公尺。

設計容積面積　：　16,199.18 平方公尺。

設計容積率　　：　431.99%≦432%。

〔240%*(1+40%+3%+10%+3%+20%+1%+3%)〕(允建上限)

(四)新建建築各層用途如下：

地下二層至地下五層:停車空間。

地下一層:防空避難室兼停車空間。

地上一層:門廳、管委會使用空間、公益設施(類組:H-2)。

地上二層:集合住宅、公益設施(類組:H-2)。

地上三層:集合住宅、公益設施(類組:H-2)。

地上四層至三十一層:集合住宅。

屋突一層:樓電梯間。

屋突二層:樓梯間、水箱。

屋突三層:樓梯間、電梯機房、水箱。

(五)容積獎勵如下：

容積移轉面積　:3,599.83 平方公尺(40%)。

綠建築獎勵　　:269.98 平方公尺(3%)。

大規模獎勵　　:899.95 平方公尺(10%)。

智慧建築獎勵　:269.98 平方公尺(3%)。

增額容積獎勵　:1,799.91 平方公尺(20%)。

無障礙設計獎勵：89.99 平方公尺(1%)。

公益設施獎勵　：269.98 平方公尺(3%)。

(六)停車空間：應設汽車 262 輛，實設 306 輛，自設 44 輛。

應設機車 262 輛，實設 270 輛，自設 8 輛。

應設自行車 40 輛，實設 40 輛。

(七)餘詳報告書。

六、法令依據：依據「都市計畫法新北市施行細則」第四十五條第三項規定:「申請容積達基準容積之一點五倍以上之建築基地先經新北市都市設計審議委員會審查同意後，始准依法申請發照建築。」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 114 年 8 月 13 日新北府城設字第 1140784319 號函駁回申請在案。

(二)本案設計單位於 115 年 5 月 26 日函送都審報告書到府，提請 115 年 7 月 2 日專案小組審議，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)：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)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於新北市三重區三重段 353、354、355、356、357、358、359、360、361、362、363、364、365、366、367、368、369 地號等 17 筆土地，場址非位於山坡地，基地面積 1,169 平方公尺，興建地上 31 層地下 5 層共 262 戶之集合住宅，建築物高度 99.9 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 25、26 條規定，倘場址非位屬重要濕地，則無須實施環境影響評估。

3. 本府交通局(書面意見)：

(1)請依相關審議程序及開發量體確定後，據以評估本基地開發前後交通影響分析，並再行提送交通影響評估報告

	書。 (2)請於停車場出口處繪設停止線及「遵1」標誌。 4.本府工務局(書面意見)： (1)請補檢討設置防空避難室，並依建築技術規則建築設計施工編第6章防空避難設備檢討。 (2)地下室停車空間請補「新北市建築物機車停車空間設置要點」檢討。 (3)請於一層平面圖補標示基地高程。 (4)請補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)請補檢討建築技術規則建築設計施工編第96、97條檢討。 (6)請補建築技術規則建築設計施工編第12章高層建築物檢討。 (7)請依「新北市建築物裝飾性構造物處理要點」檢討裝飾柱及屋頂裝飾物。 (8)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.本府城鄉發展局都市計畫科(書面意見)： (1)本案應就申請公益設施獎勵部分，補充說明及相關佐證資料，並就申請銀級智慧建築獎勵面積(3%)部分，更正附件(P.8-4-1)。 (2)其餘內容經檢核尚符合都市計畫法新北市施行細則及相關管制規定。 6.本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：經查土地容積移轉管理系統，本案申請容積移轉部分業前經本府114年7月2日新北府城開字第1141303493號函核准在案。 7.開放空間： (1)本案申請高額容積獎勵、容積移轉及增額容積，總容積樓地板面積32,508.84平方公尺達基準容積之1.8倍，故應增設開放空間及公益性，考量基地西側鄰接二重疏洪道三重大都會公園、東側為舊市區環境，故駁回前114年7月30日專案小組決議：本案應加強東西串聯人行通道並設置雙排喬木，以提升步行環境與綠蔭品質，並縮

	減臨水岸建築面寬，以確保視覺通透性與良好風環境。 (2)基地東側臨8公尺計畫道路(成功一街50巷)部分，駁回前114年7月30日專案小組決議：考量建築物臨舊市區應對周邊環境改善請留設至少淨寬15公尺退縮（包含法定退縮)，惟本次修正後應至退縮15公尺後留設6公尺車道緩衝空間，請修正。 (3)考量基地整體公共通行系統及開放空間串聯，基地東南側請留設4公尺供公眾通行空間（設置2.5公尺以上硬鋪面及1.5公尺寬植栽帶)，請配合檢討修正。 (4)考量公共開放空間品質及管理維護需求，請運用設計手法區分公私介面，並配合檢討修正。 (5)開放空間範圍應依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定設置告示牌，請於基地東南側及西北側各設置1處告示牌，並於圖面標示位置。 (6)請補充套繪基地周邊現有人行道、公有人行道行道樹、行人穿越線、道路轉角及鄰地開放空間等現況內容，並整體檢討基地退縮人行空間與周邊都市步行系統之連續性及無障礙銜接，請確認相關報告書圖面一致性。 (7)基地北側主要人行空間及街角廣場具口袋公園潛力，請加強整體景觀設計及休憩機能。並檢討冬季東北季風、高層建築風場及日照遮蔭對使用舒適性之影響。另請增加靠背、扶手及輪椅之高齡友善座椅、適當照明及多層次植栽，提升空間之可使用性與安全性。 (8)基地北側人行動線鄰近汽、機車坡道出入口，請加強人車交會安全檢討，包括行人穿越位置、鋪面延續、高程處理、警示設施、駕駛視距及植栽退縮，並以維持行人優先為原則。 (9)基地臨接9.5公尺公共人行空間部分，請補充現況照片、平面套繪及高程關係，並將本案開放空間、鋪面、植栽、照明及休憩設施與該公共人行空間進行整體設計。基地開放空間之鋪面應以公共性、連續性及無障礙使用為主要考量，避免僅採基地內部裝飾性處理。 (10)本案一樓開放空間配置多種休憩空間，且同時供住戶及

	公益設施使用，請補充說明各空間之主要使用對象、休憩行為、動線關係等，並適度簡化鋪面造型，保留可彈性活動及停留之完整空間。 8.公益性設施： (1)有關駁回前114年7月30日專案小組決議三(三)：「公益設施棟與住宅棟間距請留設至少淨寬6公尺，景觀植栽應配合退縮設計。」本次公益設施與主建築物整併規劃，並請於基地境界線留設4公尺人行空間(含植栽帶)供公眾通行使用。 (2)本案增額容積涉及捐贈公益性設施，請依實際設置容積樓地板面積計算獎勵，並以建築物專有面積計算，且不包含露臺、雨遮、陽台、公共設施等。依民法第799條第4項、第5項規定計算區分所有建築物共有及基地應有部分，併同專有部分之產權無償登記予本市，不包含相關設備。 (3)捐贈公益性設施應一併捐贈附屬汽、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五十九條免設停車空間面積，請修正檢討。 (4)本次請補充圖說詳實面積計算。 9.水岸建築檢討： (1)本案駁回前114年5月26日第1次專案小組決議：面二重疏洪道第一街廓依「新北市都市設計審議原則」水岸建築部分請詳實以積分方式檢討並應從建築物最外皮計算，本案檢討錯誤，請修正。 (2)考量基地建築規模及整體景觀品質，請於面河岸設置立體綠化，其綠化設施灌木、懸垂或爬藤植物規劃，其覆土寬度及深度不得低於零點六公尺、喬木規劃應不得低於一點二公尺。 (3)基地北側無遮簷人行道請沿建築線設置1.5公尺植栽帶並符合新北市都市設計審議原則規定縮小車道破口寬度。

	(4)請詳實補充全區高程，剖面一併標示。 10.景觀計畫： (1)街角節點之公共性及都市景觀品質，應考量留設街角廣場。 (2)考量舒適性及都市景觀品質，基地綠帶配置不足，請增加綠帶及喬灌木配置，請檢討修正。 (3)基地街角廣場請增加遮蔭型喬木配置。 (4)基地北側請增加臨路植栽，鋪面並以簡化設計。 (5)基地臨6公尺巷道側之開放空間，請加強植栽帶及喬木配置之連續性。 (6)請補充增加開放空間座椅數量、位置與遮蔭，且要避免停留與通行相互干擾，應考量設置輪椅及伴坐空間。 (7)屋頂綠化請增加小喬木及灌木之層次，並考量高層風環境，以群植、耐風及低重心之配置方式提高植栽穩定性。另請補充屋頂綠化之覆土深度、灌溉等圖說。 (8)基地植栽應增加物種及季節性多樣性，並呼應鄰近水岸環境，優先選用適地、耐風、耐濕及具生態功能之植物，形成地面層、街道側及屋頂層之整體綠化系統。 (9)臨水岸側建築立面請評估設置垂直綠化或攀藤綠化、灌溉及維護方式；垂直綠化應與地面植栽及屋頂綠化整體整合。 (10)本案鄰近水岸且建築量體較高，建議補充基地開放空間之風環境、日照遮蔭及熱舒適分析，尤其應檢討冬季季風、夏季曝曬及高樓風對街角廣場、主要休憩區與人行空間之影響，並據以調整喬木、座椅配置。 11.建築計畫： (1)部分陽台通風採光淨寬不足，請取消不必要之裝飾柱，並配合檢討修正。 (2)因考量行動不便者進入梯廳動線，B1平面圖行動不便車位配置請調整。 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. 依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。 14. 相關單位意見請酌參。 15. 以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於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9日申請核備展延，經本局同意展期14日至115年7月30日前應提送修正報告書至本局辦理核備。 (四)本案設計單位於115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115年9月24日新北府城設字第1151151133號函先行同意核備在案。 八、以上提請115年10月29日本市115年度第9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。