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：李曉萍
電話：(02)29603456 分機7205
傳真：(02)29601983
電子信箱：AT7098@ms.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11日
發文字號：新北府城設字第1152233975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11月6日上午召開「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」之專案小組會議紀錄，請查照。

說明：

一、依據本府115年11月2日新北府城設字第1152173739號開會通知單續辦。

訂

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，請申請單位依決議修正後，於115年11月20日前檢附修正報告書送本府辦理續審。相關作業規定請依作業要點辦理。未依規定期限送請都設會審議或本府核備者，將駁回申請，並應重新提出申請。

線

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「都設會專案小組會議紀錄」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：賀委員士廉、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、黃委員宏順、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府環境保護局、新北市政府都市更新處、新北市政府高齡長期照顧處、長虹建設股份有限公司、聯虹建設股份有限公司、長野建設有限公司、周文斌建築師事務所
副本：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、新北市政府城鄉發展局政風室、新北市都市設計及土地使用開發許可審議會、社團法人新北市建築師公會、李執行秘書淑鈴

本案依分層負責規定授權業務主管決行

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會
專案小組會議議程

召集人：賀委員士廉

會議時間：115.11.6 星期五　上午 9 時 30 分

會議地點：線上視訊

一、作業單位報告（09：30-09：45）

二、討論案（09：45）

（一）長虹建設等 3 人新莊區新知段 73 地號 1 筆土地商場及集合住宅新建工程（第 2 次變更設計）

三、臨時動議

四、散會（11：00）

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組會議
出席人員名冊

會議時間：115.11.6 星期五　上午 9 時 30 分

會議地點：線上視訊

主持人：賀委員士麃

出席委員：李委員麗雪、黃委員宏順

出/列席單位：長虹建設股份有限公司(周協理榮鴻)、聯虹建設股份有限公司(高女士淑君)、長野建設有限公司(張經理希齡)、周文斌建築師事務所(周建築師文斌)、新北市政府城鄉發展局都市設計科(李股長曉萍、蔡幫工程司麗琴)。

案由	**長虹建設、聯虹建設及長野建設等3人新莊區新知段73地號1筆土地商場及集合住宅新建工程(第2次變更設計)**	案號	第一案

一、申請位置：新莊區新知段73地號1筆土地。

二、設計單位：周文斌建築師事務所　　建築師：周文斌。

三、申請單位：長虹建設股份有限公司　　負責人：李文造。

聯虹建設股份有限公司　　負責人：李耀民。

長野建設有限公司　　負責人：周雯菁。

四、土地使用分區：第一種商業區(建蔽率60%、容積率280%)

五、設計概要：

(一)設計內容：地上26層、地下6層、共557戶、鋼筋混凝土構造。

(二)建築基地面積　　：6,848.37平方公尺。

設計建築面積　　：2,354.19平方公尺。

設計建蔽率　　：34.37%≦60%。

(三)總樓地板面積　　：74,948.60平方公尺。

設計容積面積　　：38,350.16平方公尺。

設計容積率　　：560%（含獎勵容積）≦560%。

560%(280%*(1+7%+3%+10%+40%+40%)(允建上限)

(四)開放空間獎勵　　：1,342.28平方公尺(7%)。

大規模獎勵　　：1,917.54平方公尺(10%)。

容積移轉　　：7,670.17平方公尺(40%)。

TOD增額容積　　：7,670.17平方公尺(40%)。

(五)新建建築各層用途如下：

地下六層至三層　　：停車空間。
地下二層　　：防空避難室兼停車空間。
地下一層　　：停車空間。
地上一層　　：一般零售場所、大廳。
地上二層至三層　　：一般事務所、一般零售場所。

UJLGGJPOAF

地上四層　　：集合住宅、管委會使用空間。
地上五層至二十六層　：集合住宅。
屋突一層至三層　　：樓電梯間、機房、水箱。

(六)停車空間：汽車應設596輛、實設596輛。

機車應設607輛、實設641輛(自設34輛)。

自行車應設92輛、實設130輛(自設38輛)。

裝卸車位應設11輛、實設11輛 。

(七)餘詳報告書。

六、法令依據：本案依「都市計畫法新北市施行細則」第45條規定:「本案屬申請基地面積大於六千平方公尺，且總樓地板面積大於三萬平方公尺者，應先經新北市都市設計審議委員會審議後方得申請建造執照。」，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案前經本府112年11月30日新北府城設字第1121210647號函同意核備在案。

(二)本案前經本府114年1月16日新北府城設字第1131984136號函第1次變計同意變更核備在案。

(三)本案設計單位於115年5月5日函送都審報告書到府，提請115年5月25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，本次變更設計商業使用因涉及原核准大會決議事項，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)：鄰近皆無本公司電桿，故無電纜地下化及留設額外配電設備空間需求，惟考量日後路燈用電申請應事先預留綠地、公園或公共設施帶以提供路燈專屬配電場。

2、本府環境保護局意見(書面)：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73地號1筆土地，基地面積6,848.37平方公尺，場址非位於法定山坡地，興建1幢2棟地上27層地下6層共561戶之一般零售場所、一般事務所、集合住宅，建築物高度94.4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、本府交通局意見(書面)：

UJLGGJPOAF

(1)本案一層停車場出入口，機車斜坡道需連續2次90度轉彎直角進入地下層停車場，極易衍生危險，請說明及改善車道設計。

(2)機車應集中地下一層停放，請說明及改善機車停車空間設計。

(3)請放大清晰各層(車位編號)車位圖說。

(4)請補充平面層自行車動線配置圖，另建議人車共道雙向應有3公尺淨寬。

(5)請重新檢視無障礙車位之設置位置應臨近梯廳、集中、避免穿越車道。

(6)外送、接送臨停等需求日增，請劃設短時臨停空間(2.5米*6米)於平面層並與車道共用出入口避免新增破口。

(7)本案應提送交通影響評估報告，尚未提送。

(8)考量出入安全，停車場出口處仍請繪設停止線及「遵1」標誌。

4、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件管理系統，前經新北市政府112年11月3日新北府城開字第1122190356號函核准容積移轉在案，隨文檢附相關資料供參。

5、公共開放空間部分：

(1)有關基地緊鄰機捷A3站，基地東側為廣場用地，並依土管附圖一規定由市府留設連通地面層之樓電梯位置，考量捷運站進出口人潮使用需求，前經112年9月8日112年度第9次大會決議一(三)：「建築物東側規劃1至3樓一般零售業部分一樓入口僅規劃2公尺寬開口，應配合東側廣場用地及捷運站進出口人潮，請增加商業入口門廳規劃，寬度至少東側及北側各留設1柱距，並增加開口，並配合人潮駐足退縮設置雨遮或退縮門廊。」，請依大會決議修正。

(2)有關基地西側留設串連南北人行通道部分，前經112年9月8日112年度第9次大會決議一(四)：「本案基地西南側請西側留設串連南北人行通道，並以街角廣場方式規劃，另決議為降低開放空間景觀壓迫，請調降車道牆高度至1.2公尺以下規劃。」，請依大會決議修正及標示車道牆高度。

(3)依112年9月8日112年度第9次大會決議一(五)：「有關本案涉及興闢及認養公園部分，應檢送自行興闢計畫書至主管機關確認，並逕依相關規定辦理。」有關本案自行認養部分(新知段79地號)，請補充說明目前辦理進度。

新北市政府城發局
UJLGGJPOAF

(4)有關基地臨南側沿街步道式開放空間涉及公私介面區分，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。

(5)本次由原1個基地地面(GL)高程，調整為2個基地地面(GL)高程部分，請標示開放空間人行步道、車道與鄰地廣場用地之相關高程，並符合都審原則規定檢討，並說明是否涉及擋土牆外露之情形，及請補充相關剖面說明，另設計單位自提說明部分不納入本次會議討論。報告書內容應與簡報內容一致。

6、商業區空間使用規劃部分：

(1)依112年8月4日112年度第7次大會決議一(一)：「本案屬商業區土地，依土地使用分區管制要點規定地面1至3層應作為商業使用，依專案小組決議，考量基地周邊條件，東北側為捷運新北產業園區站(及機場捷運A3站)、交通轉運站，北側為公園用地，有關本區商業條件都市計畫係以沿街商業使用為主，故地面層至少1層應作為大型商場或店鋪使用，每層以不大於2戶規劃。另考量南側為新北大道三段及高架橋屬穿越性交通幹道，故商場請配合周邊捷運站、公園及開放空間整體規劃。」，本次變更將商業空間規劃為11個小型單元，經業者說明招商困難及以2個GL設計方案，以致修正商業單元原使用面積部分，提請大會討論。

(2)依112年8月4日112年度第7次大會決議一(二)：「建築物東側應配合廣場用地及土地使用分區管制要點規定設有連通捷運新北產業園區站之空橋系統，1至3層規劃商業使用及商場入口廣場、門廳及樓電梯，引導商業使用動線。」，本次變更後僅1層為商場，2至3層改為一般事務所，提請大會討論。

(3)依112年8月4日年112度第7次大會決議一(二)：「其餘規劃一般事務所使用部分，應依專案小組決議，各單元面積規劃應不小於150平方公尺，以確保符合都市計畫商業使用規定。」，有關2~4層規劃一般事務所使用部分，請標示一般事務所各單元面積尺寸，最小面積檢討不得小於150平方公尺。」，請標示。

(4)依「新北市都市設計審議原則」第5點規定:商業區供一般事務所使用，應載明空間用途，且不隔間為原則。標準層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間應集中於公共服務核內設置。有關本案各戶設置消防管道部分，請檢附消防技師簽證後依都市設計審議原則規定辦理。

7、建築部分：

新北市政府城鄉發展局
UJLGGJPOAF

(1)本次變更屋脊裝飾物審議請詳實檢討圖面，並依「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，請於專章補充屋脊裝飾物構造、材質及專業技師安全項目並簽證確認。

(2)屋脊裝飾物構架請考量結構安全及耐久性材質，並將管理維護計畫納入公寓大廈管理規約。

8、景觀綠化部分：

(1)原核准景觀配置為曲線群落式種植、變更後為直線序列式；原核准鋪面計畫為圓形豐富語彙，具有活潑的鋪面系統，變更後為直線序列型，請參考原核准內容設計方案調整。

(2)有關本案規劃無遮簷人行道部分，短向部分請依相關法令規定以1/40設置，另請依「新北市都市設計審議原則」人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，長向部分坡度以不大於4%為原則，相關景觀剖面圖說請一併修正。

(3)本次變更設計致5至6層綠化、屋突1層綠化及1層綠覆率減少，有關綠化面積比率及綠覆率應不得低於原核准內容，並補充維管計畫。另6層綠化植栽除地被外，請以多樣性植栽種植，請修正。

(4)一層綠化面積檢討，請套繪建築面積範圍，檢討時應扣除建築面積投影範圍、排水溝及陰井面積，請修正。

(5)景觀照明請以高燈為主，並應套繪(公有)人行道上之既有高燈，合理調整間距及數量，設置高燈數量建議不低於原核准，請修正。

(6)屋突部分照明請補充照明燈具。

9、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，報告書圖說請清晰列印，以利審議。檢附原核准圖說應以最後1次核准圖說為準，非僅檢附原核准圖說，請檢討修正。

(2)本次為變更設計各章節變更處(相關計算值)應詳實框選，並說明變更內容，涉及相關數值調整請確實框選，非以如未框選則不視為本次變更審議項目，請修正。

(3)變更後相關圖說及面積增減請於報告書中詳細標示對照說明。

新北市政府城鄉發展局
UJLGGJPOAF

說明	(4)相關法規對應頁數標示有誤，請依系統產生頁碼修正標示，並將變更後頁數確實框選標明。 (5)相關圖說模糊不清，請確實放大字體，以利檢視。另報告書簽章請以正本為主。相關面積檢討前後圖說不一致，請確實修正。 (6)北側住宅陽台外空間請標註名稱，並逕依建管相關規定辦理。 (7)請檢討與人行道高程銜接方式、無障礙動線及排水處理，並於相關圖面清楚標示。 (8)5-9章節基地排水及高程系統圖之圖面與文字標示模糊，致難以判讀基地相關高程及排水系統內容，請修正圖說並清楚標示各項高程及排水流向。 10、本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。另有關申請都市設計同意事項請依核准都市設計報告書及本次提送變更內容辦理。 11、本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議牴觸。 12、請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。 13、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。 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6月8日前辦理續審事宜。 (四)本案設計單位於115年6月8日提送都審報告書到府，經本府城鄉發展局以115年6月16日新北城設字第1151067696號函退補並限期於115年6月23日前辦理補正程序。 (五)本案設計單位於115年6月23日提送都審報告書到府，於115年7月31日召開115年度第6次大會討論，決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。 1、本府環境保護局(書面意見)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市新莊區新知段73地號1筆土地，基地面積6,848.37平方公尺，場址非位於法定山坡地，興建1幢2棟地上26

新北市政府城鄉發展局
UJLGGJPOAF

層地下6層共560戶之一般零售場所、一般事務所、集合住宅，建築物高度94.4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。

2、本府城鄉發展局開發管理科（書面意見）：經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，本案前經新北市政府112年11月3日新北府城開字第1122190356號函核准容積移轉，得移入之容積為7,670.19平方公尺【已達評定可移入容積量接受基地基準容積之40%（接受基地連接道路寬度33公尺／臨路條件20%＋接受基地內部條件18%）*1.3＋接受基地外部環境改善項目0%】。其申請容積移轉量已達接受基地基準容積40%之上限（7,670.19平方公尺）。

3、有關1至3樓商業空間規劃部分，請依下列意見修正：

(1)建築物東側1至3樓商場空間，應依原次大會決議(112年8月4日第112年度第7次大會)：「建築物東側應配合廣場用地及土地使用分區管制要點規定設有連通捷運新北產業園區站之空橋系統，1至3層規劃商業使用及商場入口廣場、門廳及樓電梯，引導商業使用動線。」，維持原設計規劃。

(2)1樓變更規劃店鋪部分，經本府經濟發展局說明，有關申設單位地面一層變更規劃為店鋪，以服務地方性商業需求部分無意見，原則同意。惟增加戶數，可能衍生較高之貨運裝卸需求，請就裝卸車位補充說明，另東側臨廣場用地應以設計手法，設置南北出入口進入商場。

4、有關本案臨捷運站申請TOD容積獎勵（40%），本次取消大型商場規劃，惟汽車停車位增加56席，是否符合TOD鼓勵大眾運輸使用、降低私人運具依賴及營造人本步行環境之規劃精神，請提出合理說明。

5、本案目前停車位跨越不同等高線，因應地形規劃不同GL部分，請依建管規定檢討辦理。

6、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。

(六)本案設計單位於115年8月14日提送都審報告書到府。本案設計單位錄案提請115年9月01日第1組小組會議審查，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、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，基地位於本市新莊區新知段73地號土地，基地面積6,848.37平方公尺，興建1幢2棟地上26層地下6層共560戶之一般零售場所、一般事務所、集合住宅，建築物高度為94.5公尺，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

UJLGGJPOAF

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、台灣電力股份有限公司台北西區營業處(書面)：經查新莊區新知段73地號，鄰近無本公司電桿，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。

3、本府交通局意見(書面)：

(1)本案交評於113年1月10日新北交規字第1130047756號函，本局同意備查。

(2)業者另於115年6月5日(115)行科字第214號提送交評(第一次變更設計)報告書，因本案增加總樓地板面積3189.7㎡，汽車增加56席，機車減少11席。

(3)本局已於115年6月24日新北交規字第1151220239號函，函復請業者依審查意見修正報告書內容後送府續審。

4、本府城鄉發展局開發管理科(書面)：本案前經新北市政府112年11月3日新北府城開字第1122190356號函准予容積移轉。

5、商業區空間使用規劃部分：

(1)依115年7月31日115年度第6次大會決議一(一)：「建築物東側1至3樓商場空間，應依原次大會決議(112年8月4日第112年度第7次大會)：『建築物東側應配合廣場用地及土地使用分區管制要點規定設有連通捷運新北產業園區站之空橋系統，1至3層規劃商業使用及商場入口廣場、門廳及樓電梯，引導商業使用動線。』，維持原設計規劃。」，目前1至3層室內面積較原核准面積減少，另東北側商業入口為主要捷運站及廣場人流，請確認東側入口門廳、開口尺度、退縮駐足空間及雨遮是否已依原決議完成。

(2)原核准1層商業梯廳設置直通樓梯通往2層，本次變更取消直通樓梯，應維持不低於原核准之空間品質，請檢討修正。

(3)依115年7月31日115年度第6次大會決議一(二)：「1樓變更規劃店鋪部分，……。惟增加戶數，可能衍生較高之貨運裝卸需求，請就裝卸車位補充說明，另東側臨廣場用地應以設計手法，設置南北出入口進入商場。」部分，仍請依實際需求增加裝卸位，不建議與社區臨停車位共用。另南側出入口戶外步道寬度應以2.5公尺設置，請修正。

(4)依「新北市都市設計審議原則」第5點規定:「商業區供一般事務所使用，應載明空間用途，且不隔間為原則。標準層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間應集中於公共服務核內設置。」，有關室內(A5、B5戶等)設置管道間部分，請取消。

UJLGGJPOAF

(5)有關3-10商業區專章檢討部分，請於平面圖標示商業區使用面積，請修正。

6、公共開放空間部分：

(1)有關基地南北側高差於東側設置坡道部分，請依「無障礙設施設計規範」相關規定檢討。

(2)有關北側店鋪前沿街式開放空間品質及植栽綠化規劃仍請優化設計。

(3)基地東側因南北高差形成人行步道迂迴使用，開放空間應與廣場用地整合規劃設計及排水設計，請修正。

7、景觀綠化部分：

(1)南側沿街開放空間目前多處點狀花台使空間及人行動線較碎化，建議整併植栽，形成較連續綠帶及完整人行通行帶，並保留主要入口前較完整之開放鋪面，以提升通行、景觀及維護效率。

(2)前次已要求5層露臺及屋頂綠化補充維管計畫，本次仍請補充灌溉、排水及維修動線。另五層綠化面積低於原核准，考量其面對高架道路具景觀緩衝功能，其露臺1/2綠化面積比率應不得低於原核准比率設置，請檢討修正。

(3)不可綠化面積請修正車道範圍(挑空處納入計算)及標示無障礙通道寬度，並依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函規定檢討。

(4)屋突一層綠化面積前後圖說不一致，另喬木覆土深度目前為1公尺，請依規定修正為1.5公尺，請修正。

(5)有關露臺、陽台及屋頂層等規劃植栽綠化部分，其欄杆高度請依內政部「建築物欄桿設計原則」建管規定辦理。

(6)依新北市都市設計審議原則第8點規定，喬木樹穴覆土寬深度不得小於1.5公尺規定，請修正。

8、交通運輸系統：

(1)依「新北市都市設計審議原則」第4點第2款第4目規定：「機車停車位應於地下一層集中設置，人車動線應整體考量，減少交織。」及「新北市都市設計審議原則」第4點第3款第1目規定：「供內部使用之自行車停放空間，應設置於地面層室內或地下一層，….。」，本次變更設計涉及2個基地地面高程（GL）調整及地下室單層樓地板面積不足，致機車停車位分設於地下1層及地下2層，自行車停放空間則設置於地下2層部分，自行車位應於地下1樓設置，機車設置於地下1層及2層，原則同意。

UJLGGJPOAF

(2)本案因交通局意見，本次增設臨停空間部分，應考量住戶使用安全，請整併內化設置。

(3)依「新北市都市設計審議原則」第3點第1款第3目規定：「車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質，其高程應與相鄰人行空間一致。」，請標示高程並補充車道橫、縱向剖面圖。

(4)無障礙機車停車位請調整至地下1層，以符合使用者需求及動線規劃。

9、建築規劃部分：

(1)請釐清東側1至3層一般零售業室內電梯於4層之構造設施，並依建管相關規定檢討。

(2)有關各層設置空調主機版部分，請依建管規定辦理。

(3)屋脊裝飾構造物之落柱位置，請確實套繪於屋突一層平面圖，請檢討修正。

(4)有關規劃招牌廣告部分，請依「招牌廣告及樹立廣告管理辦法」及建管相關規定辦理，請移除。

10、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，報告書圖說請清晰列印，以利審議。

(2)本次為變更設計各章節變更處(相關計算值)應詳實框選，並說明變更內容，涉及相關數值調整請確實框選，非以如未框選則不視為本次變更審議項目，請修正。

(3)法規檢討回應部分，應逐條逐項詳實檢討並標示對應頁數，非僅回應遵照辦理或省略計算過程等不明確回應方式，並依實際情形回應，請修正。

(4)相關圖說模糊不清，請確實放大字體，以利檢視。另報告書簽章請以正本為主。相關面積檢討前後圖說不一致，請確實修正。

(5)修正對照表請依歷次會議紀錄詳述修改內容及於備註欄位標示對應報告書頁面，另對照圖說請依最後一次會議內容修正，並應與各章節圖說一致，請檢視修正。

(6)1層南側綠化設施及4層綠化面積範圍與相關圖說不一致，請修正。

新北市政府城鄉發展局
UJLGGJPOAF

(7)1層綠化面積檢討，請套繪建築面積範圍，檢討時應扣除建築面積投影範圍、排水溝及陰井面積，請修正。

(8)屋脊裝飾物構架管理維護計畫請納入公寓大廈管理規約、面積表有關建築高度與立面圖不一致、防救災計畫說明（請以1~2頁載明，檢附核定表及配置圖）、各章節圖說應標示比例。

(9)汽機車停車空間表，請釐清自行車為樓層、地下層機電設備非都市設計審議內容，請移除。

(10)專章檢討及公共開放空間管理維護執行計畫表，請補簽章。

(11)綠覆率、喬木數量、綠化檢討於各章節數值前後不一致，請修正。

(12)原都審會議紀錄檢附不全、2層至3層用途請詳填、請釐清6層無設置露臺及防救災計畫樓層(27層)。

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

12、本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議牴觸。

13、倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則46條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則48條部分，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及放寬內容。

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15日前辦理續審事宜。

(七)本案設計單位於115年9月14日提送都審報告書到府，經本府城鄉發展局以115年9月22日新北城設字第1151837090號函退補並限期於115年9月29日前辦理補正程序。

(八)本案設計單位於115年9月29日函送都審報告書到府。

八、以上提請115年11月6日專案小組審議。

新北市政府城鄉發展局
UJLGGJPOAF

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)：本次無新增意見，同前次（115年9月1日）專案小組意見。 二、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：基地位於本市新莊區新知段73地號土地，基地面積6,848.37平方公尺，興建1幢2棟地上26層地下6層共557戶之一般零售場所、一般事務所、集合住宅，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，倘非位於重要濕地，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。 三、本府交通局意見(書面)： (一)對於本案第2次變更設計內容，交通部分無新增意見。 (二)有關本案已提送交通影響評估(第一次變更設計)報告書審查，本局於　115年6月24日新北交規字第1151220239號函復，請業者依審查意見及專案小組修正報告書內容後送府續審。 四、新北市新莊區公所(書面)：經查新知段79號廣場用地現為福智3號廣場，屬新北市政府綠美化環境景觀處所有，並由新莊區公所經建課負責維護管理。 五、本府城鄉發展局開發管理科(書面)：本案前經新北市政府112年11月3日新北府城開字第1122190356號函准予容積移轉，隨文檢附相關資料供參。
	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，本次變更設計商業使用因涉及原核准大會決議事項，經作業單位確認後，續提大會討論。 一、商業區空間使用規劃部分，未依115年9月1日專案小組決議修正： (一)依前次專案小組決議一(一)：「依115年7月31日115年度第6次大會決議一(一)：『建築物東側1至3樓商場空間，應依原次大會決議(112年8月4日第112年度第7次大會)：『建築物東側應配合廣場用地及土地使用分區管制要點規定設有連通捷運新北產業園區站之空橋系統，1至3層規劃商業使用及商場入口廣場、門廳及樓電梯，引導商業使用動線。』，維持原設計規劃。』，……。」，有關原東側入口樓梯寬度約3公尺，變更後約2.5公尺，請維持原設計規劃，請修正。 (二)依前次專案小組決議一(二)：「原核准1層商業梯廳設置直通樓梯通往2層，本次變更取消直通樓梯，應維持不低於原核准之空間品質，請檢討修正。」，請增加直通樓梯開放及通透可視性，請修正。 (三)依前次專案小組決議一(三)：「依115年7月31日115年度第6次大會決議一(二)：『1樓變更規劃店鋪部分，……。惟增加戶數，可能衍生較高之貨運裝卸需求，請就裝卸車位補充說明，另東側臨廣場用地應以設計手法，設置南北出入口進入商場。』部分，仍請依實際需求增加裝卸位，不建議與社區臨停車位共用。另南側出入口戶外步道寬度

UJLGGJPOAF

決議	應以2.5公尺設置，請修正。」，地下二層所規劃之1席裝卸車位，請移除車位編號，並一併檢討修正相關圖說及停車檢討內容。 (四)承上，南側出入口戶外步道寬度尚未配合修正為2.5公尺，請依前次審查意見修正。 二、公共開放空間部分，未依115年9月1日專案小組決議修正： (一)依前次專案小組決議二(一)：「有關基地南北側高差於東側設置坡道部分，請依『無障礙設施設計規範』相關規定檢討。」。有關坡道設於開放空間獎勵範圍內，請調整坡道起始點，避免形成阻隔設施，並依基地實際高差及地形條件檢討坡道設計，請採順坡方式銜接，並取消原規劃階梯，以維持人行動線連續性。 (二)依前次專案小組決議二(三)：「基地東側因南北高差形成人行步道迂迴使用，開放空間應與廣場用地整合規劃設計及排水設計，請修正。」，本案涉及基地東側廣場用地，請考量廣場用地後續開發時程及整體規劃需求，明確區分本案基地與廣場用地之公私介面，並以設計手法加以區劃，相關規劃並請洽主管機關確認。 (三)東北側沿街植栽綠帶請延伸規劃，以增加遮蔭喬木。 (四)開放空間告示牌請調整於明顯位置，達到告示效果。 三、景觀綠化部分： (一)屋突一層喬木位置與圖例標示不易辨識，請以文字註明喬木位置；另喬木覆土深度請依規定修正為1.5公尺。 (二)本次調整南北兩處地面高程，請依前次決議，整合捷運空橋、東側廣場及商場南北入口，補繪連續無障礙通行路線，標示各段坡度及通行淨寬，並確認南側商場入口戶外步道保有2.5公尺通行淨寬。 (三)北側店鋪前步道規劃寬度約4公尺，請於平面圖標示扣除植栽、座椅等設施後的實際通行淨寬，並確認沿街通行動線連續。 (四)一層喬木由87株增至107株，請於植栽表及配置圖補列預定栽植樹種、株數及位置，並檢核樹穴有效覆土寬度及深度。周邊景觀調查所列臺灣欒樹、楓香，可作為沿街選種參考。（0-9-2、6-1-2） (五)灌木、地被及懸垂植物配置，現有圖說多以植栽類別及替選名單表示，請按分區於配置圖及植栽表標示預定栽植種類、位置、面積及栽植密度，並分列替選種類。臨高架側及垂直綠化請檢討植栽的遮蔽效果、耐風性及維護可行性。名單所列「蟛蜞菊」請補註學名，若為南美蟛蜞菊，請自名單移除。 (六)五層露臺綠化比例約53.4%，實際綠化面積由134.58平方公尺減至78.40平方公尺，減少約42%。請以變更前後平面及剖面圖，比較臨高架側綠帶的連續長度、寬度及植栽高度，確認景觀緩衝效果，並補示滴灌、排水及維修動線。

新北市政府城鄉發展局
UJLGGJPOAF

(七)請依住戶活動需求保留必要的草皮範圍，其餘區域增加適合屋頂日照及風曝條件的多年生灌木與地被，優先選用具蜜源或果實資源的適地原生種。休憩區周邊可評估配置大灌木或小喬木，以增加植栽層次、提供生物利用資源並改善休憩環境。

(八)屋頂植栽部分請增加生態植栽規劃，請修正。

四、交通運輸系統，未依115年9月1日專案小組決議修正：

(一)依前次專案小組決議四(二)：「本案因交通局意見，本次增設臨停空間部分，應考量住戶使用安全，請整併內化設置。」，地面層仍規劃之短時臨停空間，請整併至地下層設置，請修正。

(二)依前次專案小組決議四(三)：「依『新北市都市設計審議原則』第3點第1款第3目規定：『車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質，其高程應與相鄰人行空間一致。』，請標示高程並補充車道橫、縱向剖面圖。」，請確實修正。

(三)無障礙停車位目前規劃於建築物西側位置，考量各棟無障礙使用，請調整鄰靠至各棟垂直核設置。

五、報告書部分：

(一)請檢附修正前後對照圖，並明確標示修正內容，以利確認審查意見修正情形，並確實標示對應頁碼。

(二)各章節圖說請確實標示比例，避免使用不易辨識之非整數比例尺，並確保圖面清晰，請修正。

(三)四層平面圖空間名稱，請標示。

(四)屋突層植栽圖例，請與索引圖保持一致，請修正。

(五)頁數8-5-2維管計畫，平面圖請正確標示樓層，請修正。

(六)封面案名請修正為「長虹建設等3人新莊區新知段73地號1筆土地商場及集合住宅新建工程(第2次變更設計)」。

(七)開放空間獎勵數值已有變動，請於封面申請項目確實勾選及填列本次變更涉及之項目。

(八)專章檢討章節應簽章完成，請修正。

(九)非都市設計審議圖說及設備，請移除。

六、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。

七、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。

新北市政府城鄉發展局
UJLGGJPOAF

	八、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。 九、相關單位意見請酌參。 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20日前辦理續審事宜。

UJLGGJPOAF