

檔 號：  
保存年限：

## 新北市政府 函

地址：220新北市板橋區中山路一段116號11樓  
承辦人：吳岳樺  
電話：(02)29603456 分機7252  
傳真：(02)29601983  
電子信箱：am9728@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市都市設計及土地使用開發許可審議會

發文日期：中華民國107年8月10日

發文字號：新北府城設字第1071519432號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨（請至附件下載區([http://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc\\_sodatt/](http://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/))  
下載檔案，共有1個附件，驗證碼：000J9D5AG）

主旨：檢送107年8月3日「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紀錄」1份，請查照。

說明：

- 一、依本府城鄉發展局107年7月19日新北城設字第1071382462號開會通知單續辦。
- 二、請申請單位依決議修正後，於文到翌日起30天內檢附修正報告書送府辦理續審或核備。相關作業規定依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」辦理。
- 三、倘對於審議結果有異議者，申請單位應於會議紀錄文到起30天內以書面申請復議。

正本：賀委員士庶、曾委員漢珍、董委員娟鳴、劉委員美秀、廖委員國誠、李委員麗雪、新北市政府交通局、新北市政府工務局、三發地產股份有限公司、群旺建築師事務所、蔣國川等35人、莊志寬建築師事務所、漢皇開發股份有限公司、三門聯合建築師事務所、國賓大建設股份有限公司、吳非士建築師事務所  
副本：新北市政府城鄉發展局計畫審議科、新北市政府城鄉發展局都市計畫科、新北市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、王執行秘書敏治、周副總工程司繼祖、陳副總工程司建吉、社團法人新北市建築師公會(均含附件)

交換戳記  
107/08/10 12:30

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

吳岳樺

城鄉發展局



1071550097

(2018/08/10)



# 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:賀委員士庶

會議時間：107.8.3 星期五 上午 09 時 30 分

會議地點：新北市政府 11 樓東側第二會議室(1137)

## 一、作業單位報告 (09:30-10:00)

## 二、討論案 (10:00-)

(一)三發地產新莊區副都心段一小段 235 地號等 1 筆土地集合住宅新建工程。

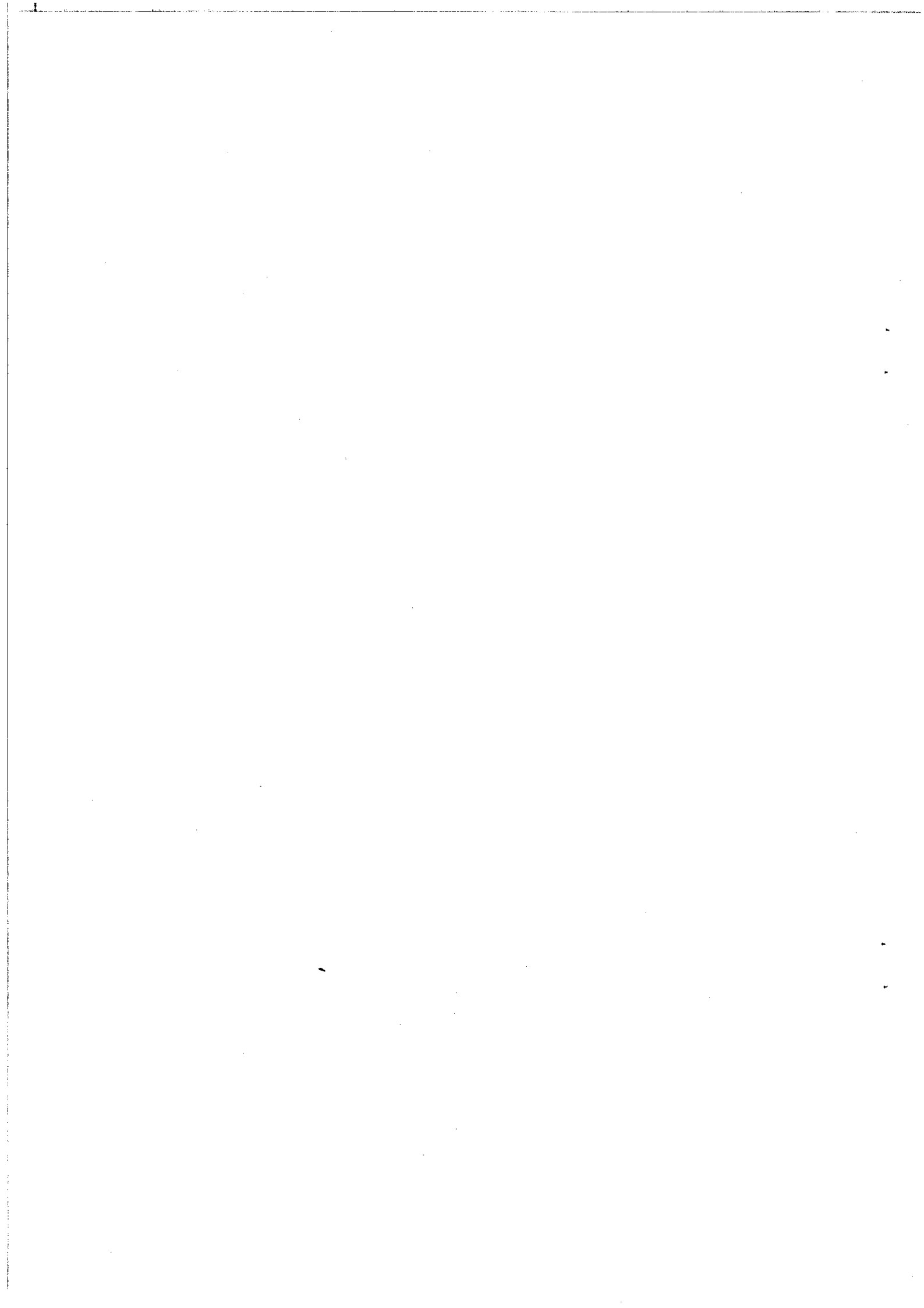
(二)蔣國川等 35 人 新北市新莊區新知段 47 地號等 1 筆土地商業辦公大樓新建工程。

(三)漢皇開發永和區永福段 61 地號等 17 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。

## 三、臨時動議

(一)國賓大建設中和區南勢段 20-2 地號等 5 筆土地辦公廳、集合住宅新建工程。

## 四、散會



# 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 簽到冊

壹、 時間：中華民國 107 年 8 月 3 日(星期五) 上午 09 時 30 分

貳、 地點：新北市政府 11 樓 1137 會議室

參、 主持人：賀委員士庶 ✓ *賀士庶*

肆、 出(列)席單位/人員：

出席委員	委員	簽名處	委員	簽名處
	曾委員漢珍 ✓	<i>曾漢珍</i>	李委員麗雪	
	劉委員美秀		董委員娟鳴 ✓	<i>董娟鳴</i>
	廖委員國誠 ✓	<i>廖國誠</i>		
列席單位人員	單位	職稱	簽名處	
	本府交通局			
	本府工務局			
	本府城鄉發展局	副總工程司		
	本府城鄉局都設科		<i>呂國瑞 許海蕊 莫雅子</i>	
			<i>吳敏彥</i>	



單位	職稱	簽名處
三發地產股份有限公司	<del>林怡慧</del>	林怡慧
群旺建築師事務所	<del>蔣國川</del>	
蔣國川等 35 人		
莊志寬建築師事務所	<del>莊志寬</del>	莊志寬
漢皇開發股份有限公司		洪芝庭
三門聯合建築師事務所		洪芝庭
國賓大建設		顏敏
吳非士建築師事務所		吳非士





案由	三發地產新莊區副都心段一小段235地號等1筆土地集合住宅新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市新莊區副都心段一小段235地號等1筆土地</p> <p>二、設計單位：群旺建築師事務所 建築師：謝慶旺</p> <p>三、申請單位：三發地產股份有限公司 負責人：鍾俊榮</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率60%，容積率350%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：1幢1棟 地上15地下4層鋼筋混凝土構造，共121戶。</p> <p>(二)建築基地面積 : 1,589.90平方公尺。  設計建築面積 : 718.2平方公尺。  設計建蔽率 : 45.17%≤60%。</p> <p>(三)總樓地板面積 : 11,744.11平方公尺。  設計容積面積 : 5,563.18平方公尺。  設計容積率 : 349.91%。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至四層 : 停車空間。  地下一層 : 防空避難室兼停車空間。  地上一層 : 金融業分支機構、管委會使用空間。  地上二層 : 金融業分支機構、集合住宅。  地上三至十五層 : 集合住宅。  屋突一至二層 : 梯間、機房、水箱。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車121輛，實設123輛(自設2輛)。  應設機車121輛，實設121輛。  應設自行車31輛，實設31輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：  本案係依據「變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)案」土地使用分區管制要點第16點規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：本案設計單位於107年7月5日提送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請107年8月3日專案小組審議。</p>		
相關單位意見	<p>本府交通局(書面意見)：</p> <p>一、請以連續線段標示各車種(含自行車)於基地內之出入動線，並確認相關動線規劃實屬可行。</p> <p>二、請補充說明增設自行車停車格位置。</p> <p>三、請補充本案停車場出入口之設計規劃(包含所臨道路現有標誌標線規劃、破口寬度、緩衝空間、60度視距分析、人行道於轉彎處設計半徑5M之截角圓弧、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施</p>		

與行穿線等)。

本案依下列意見修正後通過，如涉其他建管授權都審審議事項，續提小組審議，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。

- 一、請補充檢討「新北市新莊區(副都市中心地區)都市設計審議要點」，並請檢討設置屋頂綠化及壁面立體綠化，並納入公寓大廈管理規約內管理維護。
- 二、造型裝飾性版、透空欄杆放寬事項非屬授權都審審議事項，本項審查建請由工務局協助審查。
- 三、地下層機車停車位及無障礙車位設置位置之合理性及安全性，請設計單位釐清。
- 四、1樓柱面廣告招牌請依建管規定辦理。
- 五、依「新北市新莊區(副都市中心地區)都市設計審議要點」第6項規定(略以)：「…加強開放空間的串聯，人行道退縮帶配合現有人行道規劃，以雙排大型喬木、複層植栽為設計原則」，案內臨25公尺道路退縮空間部分，請依規定設置雙排喬木，另有關西側開放空間法定退縮外之喬木植栽槽深度原則同意為突出地面高度60公分以下之植栽槽。
- 六、依新北市都市設計審議原則第1點規定，建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬1.5公尺以上建築，其退縮範圍內，應以淨空設計，退縮上方不得有樓板、頂蓋、陽臺等構造物，基地北向與鄰地界面關係請考量全街廓高程作整體設計，請修正。
- 七、南向立面設置家徽，請取消建築立面文字裝飾，另家徽色系請與外牆立面色系作協調性之調整。
- 八、各向立面裝飾柱設置，原則同意設置。
- 九、依「新北市都市設計審議原則」第5項第3款規定(略以)：「屋脊裝飾物應採金屬構架，其高度以不超過6公尺…並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約。」屋脊裝飾物原則同意為6公尺設置，惟請釐清屋脊裝飾物之高度標示。
- 十、各樓層空調戶外機設計請依工務局建照業務手冊規劃。
- 十一、請調整景觀照明，降低炫光設計，取消投樹燈，調整以高燈設置。
- 十二、報告書內容：
  - (一)請補充歷次核備函文及會議紀錄。
  - (二)報告書封面請依新版封面格式製作(載明土地使用分區、法令適用日、建蔽率、容積率等資訊)。
  - (三)申請書表請以正本用印。
  - (四)空白頁面請加註本頁空白。
  - (五)裝飾性柱版、造型欄杆倘無涉放寬事項，請修正封面申請項目。

決  
議

案由	蔣國川等 35 人新莊區新知段 47 地號等 1 筆土地商業辦公大樓新建工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市新莊區新知段 47 地號，共 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：莊志寬建築師事務所 建築師：莊志寬</p> <p>三、申請單位：蔣國川等 35 人 負責人：蔣國川</p> <p>四、土地使用分區：第二種商業區(建蔽率 60%，容積率 320%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 20 層，地下 3 層，鋼骨構造，共 343 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：11,226.73 平方公尺。  設計建築面積：5,725.79 平方公尺。  設計建蔽率：51% ≤ 60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：77,529.55 平方公尺。  設計容積面積：52,091.72 平方公尺。  設計容積率：464%(含獎勵容積) ≤ 502.40%。</p> <p>(四)大規模開發獎勵：5,388.83 平方公尺。(15%)  容積移轉面積：10,777.66 平方公尺。(30%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至三層：停車空間。  地下一層：防空避難室兼停車空間。  地上一至四層：商場。  地上五至十三層：辦公室、機械室。  地上十四至十九層：客房、機械室。  地上二十層：餐廳。  屋突一至三層：樓梯間、機械室、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 357 輛，實設 434 輛(自設 77 輛)；  應設機車 502 輛，實設 763 輛(自設 261 輛)。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：  本案依據「擬定新莊都市計畫(產業專用區及周邊地區)細部計畫書土地使用管制要點第二十三點：「本計畫區建築皆應先經新北市都市設計審議委員會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：  (一)本案設計單位於 106 年 1 月 7 日函送都市設計審議報告書到府，並錄案提請 106 年 2 月 7 日專案小組審查，決議如下：本案因設計單位於會議中表示尚有法令適用疑義，需洽相關單位協調確</p>		

認，故本次會議為諮詢案，請設計單位參考下列原則性意見修正後，製作修正對照圖、表並綜整修正報告書，經作業單位確認後，續提專案小組討論。

1. 本府交通局意見(書面)：

- (1) 請補充分析基地停車供需(含臨停)情形，並確認停車供給能滿足停車需求。
  - (2) 請確認無障礙車位規劃數量是否符合相關規定；另無障礙車位位置規劃請靠近基地垂直動線。
  - (3) 請補充說明自行車位設置位置及數量。
  - (4) 請標示車道出入口尺寸，並補充進出基地最大車輛之行車軌跡。
  - (5) 有關退縮空間供行人及自行車通行路段，請標示通道寬度尺寸，並建議以人車分離方式規劃。
  - (6) 基於友善鄰里，建議捐贈 youbike 站。
  - (7) 本案尚未提送交評，請儘速提送。
  - (8) 請補充車道與鄰地區隔及基地至捷運站之行人動線關係，並應考量其穿越安全，採適當處理。
  - (9) 車輛進出動線應依車道配置、交通管制設施及路網予以明確標示進出方向，其中新知二路與中山路中央無缺口動線請調整；又北側 10 公尺道路之配置及與五工路之進出動線亦請補充。
  - (10) 請補充商場可能類型及其衝擊，必要時應增加基地退縮，以避免停等車輛影響路段及路口交通；旅館、辦公室及商場請評估臨停接送及大客車接駁空間。
2. 請確實依都市計畫法新北市施行細則、新北市都市設計審議原則、擬定新莊都市計畫(產業專用區及周邊地區)細部計畫書土地使用管制要點等相關法規檢討。
3. 依據都市計畫法新北市施行細則第 48 條第 2 項第 2 款規定，依法定開挖率與建築基地實際開挖率之差值申請獎勵者，停止適用，請取消保水獎勵申請。
4. 本案為第二種商業區不得作住宅使用，請取消本案地上 14 層至 21 層各層集合住宅，並確實檢討使用項目。
5. 本案申請容積移轉(30%，10,777.66 平方公尺)，目前留設之街角廣場涉及 70%指定牆面線範圍及消防車停放位置，且不具有開放性及公益性，請另提環境友善方案，以利委員會討論。
6. 請確實依擬定新莊都市計畫(產業專用區及周邊地區)細部計畫書土地使用管制要點第 19 點，於距地面 18 公尺以下之樓層檢討留設人行通道、露台及通達地面層之樓梯、電梯或手扶梯，並於基地分線各退縮 6 公尺以作為基地內車行道路。
7. 人行空間部分：

- (1)請依擬定新莊都市計畫(產業專用區及周邊地區)細部計畫書土地使用管制要點第18點退縮建築、側院及後院，並於圖面標示設置1.5公尺植栽帶及2.5公尺人行步道。
- (2)道路轉角請適度規劃街角空間，並考量無障礙通行請增設無障礙坡道。
- (3)平面圖請套繪基地周遭公有人行道及退縮人行步道現況並標示尺寸。
- (4)依據新北市都市設計審議原則二(三)4，人行空間(含植栽帶)原則不得申請設置私人招牌，請取消。
- (5)考量同一街廓之整體性、開放空間之延續性，本案為本街廓第一案，請提出申請之設計單位應提出全區街廓法定退縮部分之整體設計原則。倘基地周邊有公有人行道應一併整體規劃。

8. 景觀部分:

- (1)請增加平面及屋頂層景觀剖面圖應清楚標示覆土深度及樹穴、人行道寬度，平面景觀綠化倘位於開挖範圍內應有60公分之覆土深度。
- (2)屋頂層綠化部分，請補充植栽表、鋪面種類，並說明屋頂綠化空間的使用性及維護管理方式，另請補充不同附土深度之剖面並清楚標示相關尺寸。
- (3)請釐清屋頂層綠化平面圖、剖面圖及圖例是否一致。

9. 建築物量體部分:

- (1)本案位於產業專用區做為辦公大樓使用，建築立面應營造產業專用區環境意象，應避免以住宅立面形式規劃，請取消辦公室樓層陽台規劃，或以集中設置於一處為原則。
- (2)請補充詳細說明建築物立面材料。
- (3)請補充建築物照明分時計畫。
- (4)依新北市都市設計審議原則四，機房設置每層以留設一處為原則，請修正。
- (5)請釐清本案建築物高度並於立面及剖面圖說清楚標示樓層高度。

10. 停車空間部分:

- (1)請依新北市都市設計審議原則、土地使用分區管制要點、建築技術規則檢討停車位設置數量。
- (2)依新北市都市設計審議原則三(二)5，地面層原則不得設置迎賓車道，請取消。
- (3)本案開挖地下五層停車空間，請檢討說明合理性。
- (4)無障礙停車位尺寸請依無障礙設施設計規範設置，應鄰近垂直動線核，並以不跨越車道為原則。
- (5)依新北市都市設計審議原則三(二)3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 6 公尺平地，請於圖面標示退縮範圍及車道寬度。

(6)請於汽、機車道出入口設置警示燈或地坪燈以保障汽、機車進出及夜間行人安全。

11. 請清楚標示本案無障礙設施及動線規劃，無障礙電梯請鄰近主要出入口，並與無障礙廁所整併設置。

12. 考量車輛出入安全車道出入口兩側請勿種植喬木。

13. 請套繪街道傢俱設置位置，並補充說明街道傢俱設計型式及大樣圖說。

14. 管理維護事項：

(1)公共開放空間維護管理請納入公寓大廈管理規約中規範，並補充範圍圖。

(2)公共開放空間維護管理基金，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」計算繳納。

15. 報告書部分：

(1)法規檢討一章請完整檢附法規條文並詳敘檢討內容，且應詳實標註參考頁碼。

(2)地籍套繪圖、現況說明圖請擴大範圍檢附。

(3)建築物造型及量體計畫請於圖面清楚標示樓層使用用途。

(4)外部車行及人行動線計畫圖說文字請清楚標示。

(5)外部車行及人行動線計畫圖說請用連續線段表示車輛進出動線。

(6)監視系統設計圖請確認管理中心規劃位置。

(7)請檢附消防局核備之完整圖說。

(8)基地排水系統圖請清楚標示高程。

(9)燈具配置圖請調整色彩，以清楚辨識燈具設置位置。

(10)請檢附法定空地 80%之透水面積之鋪面型式圖說。

(11)屋頂層燈具配置圖請隱藏底層結構圖並套繪植栽及鋪面位置。

(12)請檢附清晰圖面，以利委員審查。

(13)建築物 18 公尺設置之露臺請標示尺寸。

(14)四層平面圖應為誤植，請修正。

(15)請套繪街道傢俱設置位置，並補充說明街道傢俱設計型式及大樣圖說。

(16)請於 1 層平面圖套繪地下層停車場進排氣位置。

(17)請將修正前後對照圖面另行編冊檢附。

(18)報告書圖說請補附圖說名稱、比例尺、剖立面索引、空間名稱、鄰街道寬度、各項應退縮空間範圍(法定退縮、前院等)及人行空間寬度等。

16. 相關單位意見請酌參。

(二)本案設計單位於106年12月5日函送都市設計審議報告書到府提請106年12月22日專案小組審查，本案因設計單位於會議中表示尚有法令適用疑義，需洽相關單位協調確認，故本次會議為諮詢案，請設計單位參考下列原則性意見修正後，製作修正對照圖、表並綜整修正報告書，經作業單位確認後，續提專案小組討論。

1. 本府交通局意見(書面):

- (1) P0-14 本案規劃於新知一路留設 28 柱(56 輛)公共自行車，請改採於基地內留設扣除植栽後淨空間 4\*40 公尺或 6\*20 公尺空間(約 20 柱 40 台)並集中設置於一處，實際車柱及車輛設置將以現場配置為主，另 P5-17 公共自行車之設置位置是否影響消防救災動線，請釐清相關消防空間檢討規定。
- (2) p0-20 本案屬 C3 街廓，依土管應自細分線縮 6 公尺通道做為基地內共同供車行道路，另本案該通道新知一路至停車場增加退縮做為停車場進出使用，將使該通道寬度不一，又於通道中設置植栽亦影響未來細分線西側鄰地進出設計，故請再檢討其合理性，並明確標示通道與二側銜接路口之車道配置。
- (3) p0-20 基地一層人行空間如供自行車行走建議於路口進入端之人行道設置自行車與行人共用道牌面(遵 22-1)。
- (4) p1-2 本案規劃 343 戶，設置汽車 434 輛、機車 763 輛，因本案鄰近新北大道/五工路口，現況交通為 F 級，為避免未來過多車輛引進造成該區交通惡化，請釐清未來商辦之類型，提供合理之車位供需檢討，並依大眾運輸條件及增加使用綠運具誘因，適量設置汽機車位。
- (5) 本案規劃商場，請依本局前次意見十檢討是否需於基地內退縮留設臨停接送，避免未來車輛於路邊臨停造成該區交通衝擊。
- (6) 停車需求需完全於基地內化處理，禁止申設路邊或路外停車。
- (7) 本案已達交評審查門檻，請依規定提送交評審查。

2. 本局都市計畫科意見(書面):

- (1) 本案開發規模未達土管第 9 條規定之大面積開發獎勵之規定，爰規模獎勵 15% 部分應刪除。
- (2) 有關土管第 18 條建築退縮之規定，請確認是否依土管第 18 條第 1 項(1.5 公尺應植栽綠化、2.5 公尺寬人行道及自行車道空間)及第 2 項規定(廣場式開放空間應維持人行道及自行車道暢通，且綠覆率不得小於 50%)辦理。
- (3) 請檢討是否依土管第 19 條第 1、2、3 項規定留設露臺及達

地面層之樓梯及電梯或電扶梯；及是否依同條第 7 項留設車行道路及停車場出入口。

- (4) 請檢討是否依土管第 19 條第 1、2、3 項規定留設露臺及通達地面層之樓梯及電梯或電扶梯；及是否依同條第 7 項留設車行道路及停車場出入口。
  - (5) 另因本案僅申請合格級綠建築，爰獎勵面積及容積移轉之總和不得超過基準容積之 0.5 倍，惟查 P. 2-13 土管第 15 條檢討之上限有誤，請予修正。
  - (6) 本案基地面積大於 6,000 平方公尺，且總樓地板面積超過三萬平方公尺，依都市計畫法新北市施行細則第 46 條規定應取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估銀級以上。
  - (7) 本案基地面積大於 6,000 平方公尺，且總樓地板面積超過三萬平方公尺，依都市計畫法新北市施行細則第 46 條規定應取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估銀級以上。
  - (8) 本案基地面積大於 6,000 平方公尺，且總樓地板面積超過三萬平方公尺，依都市計畫法新北市施行細則第 46 條規定應取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估銀級以上。
3. 本局開發管理科意見(書面):經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，本案前經蔣伯彥 106 年 6 月 30 日提出申請，惟因送出基地部分尚需釐清，蔣伯彥 106 年 7 月 20 日申請書申請撤案，新北市政府並以 106 年 8 月 1 日新北府城開字第 1061272795 號函駁回。
4. 請確實依都市計畫法新北市施行細則、新北市都市設計審議原則、擬定新莊都市計畫(產業專用區及周邊地區)細部計畫書土地使用管制要點等相關法規檢討。
5. 有關修正對照表未確實說明本案修正情形及修正前後對照圖說，故請確實檢討說明，以利檢視本案修正情形。
6. 本案基地規模已達都市計畫法新北市施行細則第 46 條規定應取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估銀級以上。
7. 本案為第二種商業區不得作住宅使用本案地上 14 層至 21 層各規劃客房並分戶使用，並確實檢討使用項目合理性。
8. 本案申請容積移轉(30%，10,777.66 平方公尺)，目前留設之街角廣場請釐清涉及 70%指定牆面線範圍及消防車停放位置，且不具有開放性及公益性，請另提環境友善方案，以利委員會討論。
9. 請確實依擬定新莊都市計畫(產業專用區及周邊地區)細部計畫書土地使用管制要點第 19 點，於距地面 18 公尺以下之樓層檢討留設人行通道、露台及通達地面層之樓梯、電梯或手扶梯，請確實檢討，並請說明全區街廓商業空間之連結性。
10. 人行空間部分:
- (1)請依擬定新莊都市計畫(產業專用區及周邊地區)細部計畫書



土地使用管制要點第 18 點退縮建築、側院及後院，並於圖面標示設置 1.5 公尺植栽帶及 2.5 公尺人行步道，大於六公尺應規劃雙排喬木。

- (2) 考量本案為商辦旅館建築，地面層街角廣場部分應考量人群匯集停留所需合理規劃空間，另基地東南側 500 公尺廣場應符合本區土管規定檢討，目前建築物主體配置造成戶外空間零碎，建議地面層開放空間應考量防災需求及風場環境調整量體及景觀配置。
- (3) 考量同一街廓之整體性、開放空間之延續性，本案為本街廓第一案，請提出申請之設計單位應提出全區街廓法定退縮部分之整體設計原則。倘基地周邊有公有人行道應一併整體規劃。

#### 11. 景觀部分:

- (1) 地面層 1/2 檢討部分，依本區土管第 20 點規定植栽上方及下方不得有人造構造物，請依規定檢討。
- (2) 地面層綠覆率不得扣除無法綠化面積，請依規定檢討。
- (3) 請增加平面及屋頂層景觀剖面圖應清楚標示覆土深度及樹穴、人行道寬度，平面景觀綠化倘位於開挖範圍內應有 60 公分之覆土深度。

#### 12. 停車空間部分:

- (1) 請依新北市都市設計審議原則、土地使用分區管制要點、建築技術規則檢討停車位設置數量。
- (2) 依新北市都市設計審議原則三(二)5，地面層原則不得設置迎賓車道，請釐清。
- (3) 本案開挖地下五層停車空間，請檢討說明合理性。
- (4) 本案規劃作為商場、辦公及旅館等不同類別使用，地面層出入口及地下層停車空間、裝卸空間應考量後續管理維護合理規劃。
- (5) 無障礙停車位尺寸請依無障礙設施設計規範設置，應鄰近垂直動線核，並以不跨越車道為原則。
- (6) 依新北市都市設計審議原則三(二)3 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 6 公尺平地，請於圖面標示退縮範圍及車道寬度。
- (7) 請於汽、機車道出入口設置警示燈或地坪燈以保障汽、機車進出及夜間行人安全。

13. 請清楚標示本案無障礙設施及動線規劃，無障礙電梯請鄰近主要出入口，並與無障礙廁所整併設置。

14. 考量車輛出入安全車道出入口兩側請勿種植喬木。

15. 請套繪街道傢俱設置位置，並補充說明街道傢俱設計型式及

	<p>大樣圖說。</p> <p>16. 本案為商業用途使用，其建築物屋頂形式建議妥予設計。</p> <p>17. 有關建築透視圖造型框架應與平面圖相互對應。</p> <p>18. 管理維護事項：</p> <p>(1) 公共開放空間維護管理請納入公寓大廈管理規約中規範，並補充範圍圖。</p> <p>(2) 公共開放空間維護管理基金，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」計算繳納。</p> <p>19. 報告書部分：</p> <p>(1) 法規檢討請完整檢附法規條文並詳敘檢討內容，且應詳實標註參考頁碼。</p> <p>(2) 圖面解析度請加強。</p> <p>20. 相關單位意見請酌參。</p> <p>(三) 本案設計單位於 107 年 6 月 26 日函送都市設計審議報告書到府。</p> <p>(四) 本案已於 107 年 7 月 6 日申請展延專案小組審查，故本次會議取消。</p> <p>八、提請 107 年 8 月 3 日專案小組審查</p>
<p>相關 單位 意見</p>	<p>一、 本局都市計畫科意見(書面)：</p> <p>(一) 本案開發規模未達土管第 9 條規定，須 3 個細分單元併同開發(即全街廓開發)，方得申請 15%容積獎勵，本案未達該規模，爰規模獎勵 15%部分應刪除。</p> <p>(二) 有關土管第 18 條建築退縮之規定廣場式開放空間應維持人行道及自行車道暢通，且綠覆率不得小於 50%一節，係指該廣場是開放空間本身，爰請確認本案興設廣場式開放空間綠覆率是否符合前開規定。</p> <p>(三) 請依土管第 19 條第 1 項規定檢討指定牆面線規定，其中應沿指定牆面線留設地面或立體人行通道一節，該人行通道應不得設置於 12 公尺指定退縮範圍內。請確認是否依同點第 3 項規定留設露臺及通達地面層之樓梯及電梯或電扶梯。</p> <p>二、 本府交通局意見(書面)</p> <p>(一) 本案已達交評審查門檻，請依規定提送交評審查。</p> <p>(二) 修正意見對照表 P0-9 項目二第五點，回復於新北大道 2 段(台 1 線)35 米設置臨停接送區一節，與 P0-14 修正後圖說內容不符，請修正。</p>
<p>決議</p>	<p>本案已召開 3 次專案小組會議，但因設計單位於會議中表示尚有法令適用疑義，需洽相關單位協調確認，故 3 次會議都改為諮詢案，本次會議請設計單位依現行法規及前 2 次小組決議檢討修正，如無法依決議修正或修正後未符合規定將予以駁回。倘無法依現行法規檢討，請設計單位申請撤案，之後再重新提請都市設計審議。</p>

案由	漢皇開發永和區永福段 61 地號等 17 筆土地集合住宅 新建工程(第 1 次變更設計)	案號	第三案
說明	<p>一、申請位置：新北市永和區永福段 61、145~150、150-1、151、154~159、160-1、164 地號等 17 筆土地。</p> <p>二、設計單位：三門聯合建築師事務所 建築師：白省三</p> <p>三、申請單位：漢皇開發股份有限公司 負責人：孫正乾</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 50%，容積率 300%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 7 層地下 3 層鋼筋混凝土構造，共 18 戶。</p> <p>(二)建築基地面積： 362 平方公尺。</p> <p>設計建築面積： 164.81 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率： 50% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積： 1,985.23 平方公尺。</p> <p>設計容積面積： 1,085.46 平方公尺。</p> <p>設計容積率： 299.85 ≤ 300%(允建上限)。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下三層： 停車空間。</p> <p>地下二層： 停車空間、機房。</p> <p>地下一層： 停車空間、防空避難室。</p> <p>地上一層： 門廳、汽機車升降機、騎樓。</p> <p>地上二至七層： 集合住宅。</p> <p>地上七層夾層： 集合住宅。</p> <p>屋突一層： 電梯機房、梯間、機房。</p> <p>屋突二層： 水箱。</p> <p>屋突三層： 機房。</p> <p>(六)停車空間： 應設汽車 18 輛，實設 18 輛。 應設機車 18 輛，實設 18 輛。 應設自行車 5 輛，實設 5 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>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)」土地使用分區管制要點第 19 點：「(八)面臨環河路之建築基地。」規定，應先經新北市都市設計審議委員會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)業經 106 年 9 月 18 日新北府城設字第 1061758810 號函同意核備在案。本案涉及建築立面外觀、色彩調整及取消屋脊裝飾物，爰此辦理第 1 次變更設計。</p>		

	<p>(二)設計單位於107年7月17日提送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請107年8月3日專案小組審議。</p>
<p>相關 單位 意見</p>	<p>一、本府交通局意見(書面):</p> <p>(一)車行及人行鋪面建議應能明確區分,以提升用路人之通行安全。</p> <p>(二)基地前路口交通規劃請再圖示補充說明。</p> <p>二、本府工務局意見(書面):</p> <p>(一)請說明為何建築面積減少,建蔽率卻增加。</p> <p>(二)是否辦理變更建照設計人。</p> <p>(三)騎樓地面積不會隨著騎樓面積改變。</p> <p>(四)7樓及夾層高度請說明。</p> <p>(五)都市計畫法新北市施行細則第56條保水檢討並無列舉可扣除面積項目。</p> <p>(六)通往台電配電室樓梯或通道須保持淨寬120公分。</p> <p>(七)一樓是否有設置陽臺,請於平面圖上標示。</p> <p>(八)機車停車位臨地界線未達3公尺者,應設置高2公尺以上之防火牆。</p> <p>(九)梯廳淨寬是否為2公尺以上,請檢討容積計算。</p> <p>(十)雨遮請依業務手冊檢討繪製。</p> <p>(十一)7樓夾層請標足空間名稱,且露梁請依業務手冊檢討容積。</p> <p>(十二)屋突層平面圖與綠化圖不一致。</p> <p>(十三)建築物立面請標示窗台高度。</p> <p>(十四)請補充倉儲式停車空間容積檢討。</p>
<p>決議</p>	<p>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。</p> <p>一、有關本次建築立面字招部分請取消設置,另立面色彩部分請斟酌調整以淡色系為主,原則同意。</p> <p>二、透水及綠覆率檢討有誤,請修正。</p> <p>三、請取消投射燈。</p> <p>四、本次變更綠化部分,不得少於原核准之面積,請補足。</p> <p>五、報告書部分:</p> <p>(一)請於景觀平面配置圖及基地排水圖說部分,補標示周邊鄰地高程。</p> <p>(二)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及標示頁碼,並由建築師簽證負責。</p> <p>(三)此次變更部分請建築師確實檢討簽證,不得與歷次會議決議抵</p>

觸。

(四) 報告書內容有誤繕部分請一併修正。

六、相關單位意見請酌參。



案由	國賓大建設中和區南勢段 20-2 地號等 5 筆土地辦公廳、集合住宅新建工程	案號	臨時動議
說明	<p>一、申請位置：新北市中和區南勢段 20-2、21、21-5、22、23 地號等 5 筆土地。</p> <p>二、設計單位：吳非士建築師事務所 建築師：吳非士。</p> <p>三、申請單位：國賓大建設股份有限公司 負責人：陳明雄。</p> <p>四、土地使用分區：住宅區（建蔽率 50%，容積率 300%）。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>（一）設計內容：地上 13 層地下 5 層鋼筋混凝土構造，共 127 戶。</p> <p>（二）建築基地面積：3,119.14 平方公尺。  設計建築面積：1,437.74 平方公尺。  設計建蔽率：50%≤50%。</p> <p>（三）總樓地板面積：23,689.95 平方公尺。  設計容積面積：12,395.91 平方公尺。  設計容積率：≤431.09%(含獎勵容積)。  ≤300%(法定容積率)。  ≤431.09%(300%*(1+21.89%+21.80%))(允建上限)</p> <p>（四）都市更新獎勵：1,889.05 平方公尺(21.89%)。  容積移轉面積：1,880.42 平方公尺(21.80%)。</p> <p>（五）新建建築各層用途如下：</p> <p>地下三至五層：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、管委會使用空間。  地上一層：管委會使用空間、梯廳、外廊。  地上二至三層：辦公廳。  地上四層至十三層：集合住宅。  屋突一至二層：樓梯間、機房。  屋突三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>（六）停車空間：應設汽車 134 輛，實設 142 輛(含自設 8 輛)；  應設機車 147 輛，實設 147 輛；  應設自行車 47 輛，實設 48 輛(含自設 1 輛)。</p> <p>（七）餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：  本案依據「變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」第 17 點：「(四)都市更新單元。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p>		

說

明

(一)本案錄案提請103年2月18日本市都市更新暨都市設計聯審第1次專案小組審議決議如下：設計單位依下列委員及作業單位意見修正，製作處理對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後續提都更暨都設聯席專案小組審查。

1. 建築基地細分規模限制事項：

- (1) 依設計單位所提報告書內容，本案目前將20-1及21地號劃定為本次更新範圍內，其地號涵蓋南山溝位置，請設計單位向水利單位釐清本案是否涉及保留地並依規定妥適處理。
- (2) 依據設計單位於會上所提供之簡報資料，請設計單位洽工務局釐清坡地丘塊計算圖計算及表示方式是否符合規定。
- (3) 本案基地範圍包含山坡地，請釐清開挖率、法定空地、建蔽率及容積率是否符合建管相關規定。
- (4) 請區分本案現況排水設施設置及後續設計排水設施設置圖說。
- (5) 請補套繪實景透視圖以利審查本案與鄰地間視覺關係。
- (6) 請加強補充本案對週邊必要的環境系統檢討(如人行空間、排水系統/現況與規劃)。
- (7) 基地與山坡地界面關係應清楚明瞭，請補充詳細平立剖圖。
- (8) 請釐清本案申請建築技術規則第284條之1公共服務空間合理性。
- (9) 請依「新北市都市設計審議原則」第四條第一款容積移轉規定專章檢討，並提出對周遭環境友善方案。
- (10) 請以文字敘明屋脊裝飾物材質、高度及設計理念並標示本案申請範圍，以利後續審查；另依「新北市都市設計審議原則」第五條第三款規定，屋脊裝飾物或屋頂框架式構造建議採金屬構架。

2. 人行空間或步道系統動線配置事項：

- (1) 依「新北市都市設計審議原則」第一點第二款規定，建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬1.5公尺以上建築，其退縮範圍內，應以淨空設計，退縮上方不得有樓板、頂蓋、陽臺等構造物，請配合修正並補檢討圖。
- (2) 請依「新北市都市設計審議原則」第二條第三款人行空間若有給排水溝、箱涵、電信管線等設施設備開口，其蓋板鋪面均須使用與人行空間鋪面一致之化妝蓋板，但不能影響排水等原有功能，且不得使用鍍鋅格柵等開放性溝蓋板影響人行出入，請補充說明及示意圖說。
- (3) 請依「新北市都市設計審議原則」第二條第三款車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，其圖案顏色應與人行空間之鋪面形式連續，且順平無高差。
- (4) 依「新北市都市設計審議原則」第六條第四款規定，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，請依規定補充說明。

3. 景觀計畫：



說

明

- (1) 依「變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」第十八條規定，喬木樹穴直徑應不小於 1.5 公尺，請標示清楚並一併修正景觀剖面圖。
  - (2) 依「新北市都市設計審議原則」第七條第一款第三目規定，喬木應以 15 至 20 公分樹徑之規劃，請調整。
  - (3) 依「新北市都市設計審議原則」第七條第一款第五目規定，人行空間內之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲，請取消阻隔物等設置。
4. 交通運輸系統配置事項：
- (1) 考量後續住戶使用便利及提高行車安全，請調整地下室停車配置(如坡道旁、地下四層左下…等)，應有足夠之迴轉空間及停等空間。
  - (2) 依「新北市都市設計審議原則」第三條第一款規定，小坪數單元開發案，其汽車停車位以每一單元附設 0.8 車位為原則，機車停車位以每一單元附設一車位為原則，汽車折減後數量仍應符合建築技術規則規定，汽車折減數量以增設自行車數量補足之，請檢核自行車數量及建築技術規則規定。
  - (3) 依「新北市都市設計審議原則」第三條第四款規定，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，其數量以機車數量 1/4 單層停放設置，大小宜以 0.5 公尺乘 2 公尺設計，請將自行車移置室內、補充動線圖並依建管規定檢討容積。
  - (4) 地下室機車容積面積計算方式請依建管手冊 Ch5(編號 05-45)辦理。
5. 環境保護設施配置事項：
- (1) 依「新北市都市設計審議原則」第六條第一款規定，垃圾、資源回收空間建議於地下一層靠近垂直動線核設置為原則，並以不跨越車道為原則，請配合修正以利住戶使用。
  - (2) 依「新北市都市設計審議原則」第六條第二款規定，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；另於基地周邊境界線旁側加設草溝或粗礫石之滲透側溝，以利減緩都市洪峰、增加基地之保水能力，請補充說明。
6. 請釐清開挖範圍與地下層圖面、立面與平面對應關係是否吻合。
  7. 無障礙空間請依建管規定檢討，並清楚標示坡道斜率及廁所位置。
  8. 本案倘須申請裝飾柱審議，請於封面標示清楚，並詳細檢討於報告書以利審查。
  9. 本案無申請土管綠建築獎勵，請取消第七章節綠建築專章，避免有重複申請疑慮。
  10. 請套繪鄰地植栽現況圖並補充標示基地外人行動線、既有人行道及人行穿越線等週邊交通環境。

說

11. 請說明本案是否有設置圍牆設施。
12. 無法綠化面積計算方式請釐清是否符合土管及建管相關規定。
13. 本案基地內土地坡度較陡，請補充坡度分析，並釐清有無超過 30% 及 55% 以上。
14. 請於都審報告書套繪都更人行獎勵檢討圖說及獎勵綜整表。
15. 報告書缺失：

- (1) 請依建議目錄排列，並補指北針、比例尺、已核准建築指示線、土地登記謄本及地籍圖謄本。
  - (2) 法規檢討說明欄位請勿以「依規定辦理」帶過，應「逐條」詳細檢討，並放大字體以利審查。
  - (3) 天際線檢討圖請縮小比例，增加視角範圍以利閱讀。
  - (4) 全區街廓配置圖請補周邊建物車道主出入口。
  - (5) 平面夜間照明請補數量計算。
  - (6) 請補全區高程圖於「景觀高程及排水平面圖」。
  - (7) 植栽示意圖請補齊各樹種資料。
  - (8) 請補屋頂層剖面圖及增加平面景觀剖面圖，標示樹穴寬度及覆土深(標尺寸、比例)。
  - (9) 建築物縱橫向剖面圖建議剖中央位置。
  - (10) 請補空調設施立面示意圖、雨水貯留設施平剖圖及基地等高線。
- (二) 本案錄案提請 104 年 4 月 24 日本市都市更新暨都市設計聯審第 2 次專案小組審議決議如下：請設計單位依下列委員意見及作業單位意見修正，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. 有關容積移轉部分，請依新北市都市設計審議原則第 4 條第 1 款規定專章檢討並提出環境友善方案。
  2. 有關申請屋脊裝飾物審議部分，考量外觀整體性，委員原則同意設置高度 6 公尺以下。
  3. 有關垃圾、資源回收空間設置於地下二層部分，委員會原則同意，惟請鄰近垂直動線核。
  4. 依新北市都市設計審議原則第 1 條第 2 款規定，建築物應自境界線退縮 1.5 公尺以上建築，退縮範圍內應以淨空設計，不得設置構造物，請標示尺寸並檢討。
  5. 依新北市都市設計審議原則第 6 條第 2 款規定，基地透水面積應大於法定空地 80%，並請以剖面圖檢討位於地下室開挖範圍內透水層深度 60 公分，請檢討。
  6. 依新北市都市設計審議原則第 7 條第 4 款規定，圍牆高度不得高於 120 公分(含牆基高度)，牆面鏤空率須達 70% 以上，牆基高度不得高於 20 公分，請補充說明圍牆設置情形。
  7. 依新北市都市設計審議原則第 3 條第 2 款規定，汽機車車道寬度於人行道出入口處應縮減為 8 公尺以下，請標示尺寸並檢討。
  8. 本案是否需要辦理環境影響評估及交通影響評估，請檢討或說明其目

明

前辦理進度。

9. 本案屋脊裝飾物部分，請專章檢討結構安全項目（耐風、耐震、耐候等），並由結構技師簽證；另補附設計詳圖及依工務局規定檢討透空率。
10. 依新北市都市設計審議原則第6條第3款規定，請沿地界線設置滲透側溝、滲透井等保水設計，並將地面水匯集筏基中，請補附相關詳圖。
11. 依土地使用分區管制要點第十八點規定，基地內實設空地應1/2面積綠化，其可扣除無法綠化之面積部分，僅限設置無遮簷人行道3.52公尺、裝卸位、現有道路及車道，請詳列計算式檢討。
12. 依新北市都市設計審議原則第6條第3款規定，露台及屋頂應1/2面積綠化，請詳列計算式檢討，並以剖面圖檢討覆土深度與結構關係。
13. 公寓大廈管理規約應包括下列管理維護事項：基地內鄰棟間隔、法定退縮、開放空間、建築物夜間照明、圍牆、景觀植栽及垃圾車暫停位等管理維護方式。
14. 全區配置圖、景觀計畫部分請套繪現況圖，包含公有人行道、周邊停車空間出入口、鄰地植栽、鋪面及高程等現況。
15. 本案倘無須申請裝飾柱審議，請修正封面標示。
16. 有關提案單內容部分，請補充相關容積獎勵項目、額度及自行車數量。
17. 請補充基地與山坡地界面之詳細平立剖圖。
18. 請補充水保設施、防洪、防災等措施說明。

說

(三) 本案錄案提請105年7月12日本市都市更新暨都市設計聯審第3次專案小組審議決議如下：因本次提案基地範圍調整後，鄰建築線寬度不足20公尺，將無法符合都市更新基地條件，故請申請單位於釐清基地範圍後，依下列委員意見及作業單位意見修正，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。

明

1. 請補充本案基地範圍以及與建築線之關係。
2. 請補充本案面前之現有通路設置情形。
3. 請補充加強山坡地審查辦理情形及審查重點，並請說明是否有關都市設計審議應注意事項。
4. 法規檢討請補充建築技術規則(山坡地建築)第268條高度檢討情形。
5. 本案申請容積移轉1404.25平方公尺(16.40%)，環境友善方案請依修正後基地範圍修正環境友善方案。所提方案不得與申請獎勵範圍與義務部分重複應於圖說上予以區分，並請將所提之方案予以量化。
6. 本案申請屋脊裝飾物審議，104年4月24日都更暨都設聯審專案小組決議原則同意本案6公尺以下之屋脊裝飾物設置，惟有關建築技術規則相關檢討方式，請與工務局確認後，補充於報告書中。
7. 公共開放空間及人行動線系統配置事項：
  - (1) 請補充說明基地周遭人行空間設置情形。
  - (2) 無障礙引導部分，請補充標示坡度及行穿線位置，檢討室外通路、無障礙坡道設置情形，室外梯建議符合無障礙樓梯規範。
8. 景觀計畫：
  - (1) 鋪面計畫部分，請補充鋪面設計圖(含透水鋪面)。

- (2) 基地內現有通路其鋪面形式，請補充說明。
- (3) 為考量夜間人行空間安全，建議於退縮人行道範圍設置高燈，並請取消投樹燈。
- (4) 交通運輸系統配置事項，請確實依都市設計審議原則第3點，檢討自行車設置數量。

9. 報告書部分：

- (1) 提案單請補充自設車位數。
- (2) 建築面積及開挖率檢討圖請以可清楚閱讀為原則修正。
- (3) 請於報告書補充說明都更獎勵內容說明。
- (4) 建築線指示圖應檢附本府核准內容。

(四) 本案 105 年 12 月 20 日本市都市更新暨都市設計聯審專案小組審議決議如下：請依下列意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位核備後，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提小組審議。

1. 為避免讀圖不易，有關報告書歷次會議決議及法規檢討專章請確實回應說明修正情形，並依規定確實編排及製作修正對照說明。
2. 本案申請容積移轉（18.51%，1,703.02 平方公尺），提出基地東北鄰路側之基地內開放空間、西南側及東南側 2 公尺人行步道（261.33 平方公尺）連接至西南側景觀森林供公眾使用（597.93 平方公尺）部分，目前開放性及公益性不足，請依下列意見修正容移環境友善方案後，原則同意：

(1) 本案法令適用日為 101 年 10 月 22 日，基地位屬部分山坡地，考量環境容受力及建築量體對周邊環境之影響，申請單位所提出西南側、東南側 2 公尺人行步道及西南側景觀森林供公眾使用不具有開放性及公益性，經小組討論，因申請單位無法於會議上確認方案，請擇一方案設置如下：

A. 以增加綠覆率達 100% 以上，並調降容移量 5%。

B. 以增加綠覆率達 100% 以上，並參依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」計算提撥維護管理基金 300 萬元整，維管認養基地西側加蓋之南山溝 236.41 平方公尺及靠鄰路側之基地內開放空間為友善方案，以利後續住戶維管。

(2) 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，請調整雲梯車位或取消環境友善方案範圍。

(3) 請增加開放空間告示牌及街道傢俱，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。

3. 停車位數量計算請確實依「建築技術規則」、「土地使用分區管制要點」第 7 點及「新北市都市設計審議原則」三（一）規定，分別檢討汽機車法定停車數量及自行車數量並於面積計算表載明清楚；另法規檢討說明有誤，請修正。

4. 本案屋脊裝飾物前經 105 年 7 月 12 日都更暨都設聯審專案小組審議同意設置，請依工務局建管相關規定及審查意見辦理。

5. 建築空間配置部分：

- (1) 考量本案基地部分係屬國有地，於地上 2 至 3 層設置辦公廳由地方法院使用，請配合機關進駐需求做調整。
- (2) 本案目前規畫天井部分，因過於狹長，造成採光及通風品質不良，倘仍需應設置天井，請調整雨遮及陽臺並增加天井寬度至少 2 公尺。

6. 有關鋪面檢討部分請補充說明透水斷面示意圖說；法定空地百分之八十之透水面積檢討計算有誤，請修正並詳列計算式。

7. 考量夜間行人及公共安全，請增加照明設計。

8. 報告書部分：

- (1) 請於第七章設計圖說述明鄰房佔用範圍及面積。
  - (2) 請明確標示建築線、高程、GL 線、山坡地範圍、地下室開挖範圍及圖例等相關圖說。
  - (3) 請於景觀平面、法定透水檢討、剖面索引圖等圖說套繪地下室開挖範圍。
  - (4) 有關基地北側之擋土牆部分，請於各平面及剖面圖說標示範圍，並檢附剖面詳標說明結構與尺寸。
  - (5) 請修正 C-C' 景觀剖面圖說，是否符合水保及建管相關規定，並標明空間名稱。
  - (6) 景觀剖面 A-A' 圖面檢附有誤，請修正。
  - (7) 綠覆率檢討計算式誤繕部分，請修正。
  - (8) 相關山坡地審查意見，請於報告書中載明清楚。
  - (9) 考量南山溝後續維管問題，有關本府水利局意見請於報告書詳細載明，並納入公寓大廈管理規約中。
- (五) 本案前經 106 年 12 月 29 日本市都市更新委員會第 74 次會議決議，本案涉及南山溝處理方式及管理維護權責部分，請實施者針對上述議題研擬方案後，續提專案小組審議後在提大會審議。
- (六) 本案 107 年 5 月 23 日本市都市更新暨都市設計聯審第 5 次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. 有關本案容積移轉部分，前經 106 年 4 月 6 日召開本市第 4 次都市更新暨都市設計專案聯審小組審議決議修正後通過，申請單位同意以調降 5% 容積移轉為 13.51% (1,165.43 平方公尺)，並提出基地西南側及東南側 2 公尺人行步道 (261.33 平方公尺) 連接至西南側景觀森林供公眾使用 (597.93 平方公尺) 及以增加綠覆率至 100% 以上為友善方案。惟本次因考量都更單元範圍內之南山溝後續管理維護，將中和區南勢段 20-2 及 21-5 地號等 2 筆國有土地以容積移轉方式送出並於更新後產權登記於本府。另本次小組規劃容積樓地板面積減少 5.58 平方公尺為 12,395.91 平方公尺且樓高及戶數維持第 4 次小組版本，原則應以前次決議方案設置及修正，並請強化及增加友善方案，請依

下列意見修正，故同意容移量 21.80%：

(1) 申請單位同意依前次會議提撥新臺幣 300 萬元管理維護費改做為設置 Ubike 設施備經費予本府交通局，若本府交通局同意收款，原則無意見。

(2) 請確實依前次 106 年 4 月 6 日本市第 4 次都市更新暨都市設計專案聯審小組意見第 1、2 及 6 部分，請再加強相關修正圖說，意見如下：

A. 景觀計畫：

I. 有關本案透水檢討配合申請都更保水獎勵項目部分，仍請再補充說明多處景觀剖面圖說。

II. 考量夜間人行安全，請於留設友善方案之人行步道及開放空間範圍適度留設燈具。

III. 請加強設置街道家具。

IV. 有關基地西南側之景觀森林供公眾使用之木平台部分，請確實規劃且應提供無障礙使用，請補充說明之。

B. 建築配置計畫：

I. 考量後續使用性，應明確區分住戶及辦公使用之動線，請補充本案地上層做辦公廳舍之停車位與住戶使用之關係。

II. 請補充說明地上 2 至 3 層之電梯廳用途關係。

C. 有關報告書之容積移轉友善方案專章部分，排水溝加蓋鋪設柏油事項並非友善方案，仍請明確標示圖例及範圍。

2. 為避免造成人行空間視覺壓迫，有關基地西南側之擋土牆部分，請在符合建管相關規定檢討下，請加強並適當作壁面綠化。

3. 報告書內容：

(1) 天井寬度標示尺寸勘誤，請修正。

(2) 有關管理維護計畫應加強圖說範圍

(七) 本案因涉及容積移轉友善方案內容執行方式調整，設計單位於 107 年 7 月 30 日檢送修正方案到府。

八、以上提請 107 年 8 月 3 日專案小組臨時動議。

決議

本案前經 107 年 5 月 23 日召開本市都市更新暨都市設計第 5 次都市更新暨都市設計聯審專案小組決議修正後通過，申請單位同意依第 4、5 次聯審小組意見修正後容積移轉量至 21.80%，惟第 5 次聯審小組之友善方案意見：「申請單位同意依前次會議提撥新臺幣 300 萬元管理維護費改做為設置 Ubike 設施備經費予本府交通局，若本府交通局同意收款，原則無意見。」部分，市府交通局於 107 年 7 月 27 日新北交規字第 1071352707 號函說明二(略以)：「…有關繳交新臺幣 300 萬元予本局做為設置費用部分，多以增設 YouBike 站點或捐車輛方式辦理，並無捐贈費用之案例，故建議仍依循相關案例以捐贈等值 YouBike 車輛代之。」，故原則尊重本府交通局意見辦理。