

## 新北市政府 函

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

受文者：新北市都市設計及土地使用開發許可審議會

發文日期：中華民國112年4月10日  
發文字號：新北府城設字第1120649073號  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關112年3月30日召開「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112年3月28日新北府城設字第1120577618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，請申請單位依決議修正後，於112年4月13日內檢附修正報告書送本府辦理續審或核備。相關作業規定請依作業要點辦理。未依規定期限送請都設會審議或本府核備者，將駁回申請，並應重新提出申請。
- 三、本次會議紀錄請至本府城鄉發展局網站(<https://www.planning.ntpc.gov.tw/home.jsp>)>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：鄭委員晃二、周委員繼祖、李委員泰陽、曾委員光宗、林委員秀芬、廖委員國誠、孟委員繁宏、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(討論案第3案)、丞石建築開發有限公司(討論案第1案)、薪昇暘開發股份有限公司(討論案第1案)、蕭家福聯合建築師事務所(討論案第1案)、國揚實業股份有限公司(討論案第2案)、李兆嘉建築師事務所(討論案第2案)、富景開發股份有限公司(討論案第3案)、沈伯卿建築師事務所(討論案第3案)

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、社團法人新北市建築師公會、財團法人台灣建築中心



## 本案依分層負責規定授權業務主管決行

裝

訂

線



# 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：鄭委員晃二

會議時間：112.3.30 星期四 下午 2 時整

會議地點：線上視訊

一、作業單位報告 (14:00-14:30)

二、討論案 (14:30-)

(一)丞石建築開發及薪昇暘開發土城區永福段 55、55-1 地號等 2 筆  
土地集合住宅新建工程。

(二)國揚實業汐止區江北段 895 地號等 28 筆土地廠房新建工程。

(三)富景開發土城區運校段 12 地號等 7 筆土地集合住宅新建工程(第  
2 次變更設計)。

三、臨時動議

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 出席人員名冊

會議時間：112.3.30 星期四 下午 2 時整

會議地點：線上視訊

主持人：鄭委員晃二

出席委員：廖委員國誠、孟委員繁宏

出/列席單位：丞石建築開發有限公司(張經理人魁)、蕭家福聯合建築師事務所(何建築師雨蓮)、國揚實業股份有限公司(伍專員時欣)、李兆嘉建築師事務所(李建築師兆嘉)、沈伯卿建築師事務所(沈建築師伯卿)、新北市政府城鄉發展局(江股長青澤、陳幫工程司泛齊、黃助理工程員品翔)

案由	丞石建築薪昇暘土城區永福段 55、55-1 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：土城區永福段55、55-1地號等2筆土地。</p> <p>二、設計單位：蕭家福聯合建築師事務所 建築師：蕭家福、何雨蓮</p> <p>三、申請單位：丞石建築開發有限公司 負責人：彭智祺  薪昇暘開發股份有限公司 負責人：郭人豪</p> <p>四、土地使用分區：住宅區（法定建蔽率50%，法定容積率200%）。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>（一）設計內容：地上17層，地下4層，鋼筋混凝土構造，共112戶。</p> <p>（二）建築基地面積：2,113.21平方公尺。  設計建築面積：788.33平方公尺。  設計建蔽率：37.3%≤50%。</p> <p>（三）總樓地板面積：14,649.2平方公尺。  設計容積面積：7,269.03平方公尺。  設計容積率：343.98%(含獎勵容積)≤344%  [200%*(1+22%+50%)](允建上限)。</p> <p>（四）容積移轉面積：929.81平方公尺。(22%)  增額容積獎勵：2,113.21平方公尺。(50%)</p> <p>（五）新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至四層：防空避難室兼停車空間。  地下一層夾層：台電配電場所。  地上一層：管委會使用空間、梯廳、防災中心。  地上二層至十七層：集合住宅。  屋突一層至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>（六）停車空間：應設汽車69輛，實設105輛（自設36輛）。  應設機車112輛，實設112輛。  應設自行車21輛，實設21輛。  應設公共汽車14輛，實設14輛。  應設公共機車14輛，實設14輛。</p> <p>（七）餘詳報告書。</p> <p>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</p>		

	<p>理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一) 本案設計單位於111年9月19日申請都審撤案，本府於111年9月27日新北府城設字第1111518049號函同意所請。</p> <p>(二) 本案設計單位於111年12月13日函送都審報告書到府，前經本府112年2月24日新北府城設字第1112413782號函駁回在案。</p> <p>(三) 本案設計單位於112年3月16日送報告書到府。</p> <p>八、以上提請112年3月30日專案小組審查。</p>
<p>本次 審查 相關 單位 意見</p>	<p>一、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，請依照本局歷次審查意見辦理。</p> <p>二、本府交通局意見(書面)：交通部分本局無新增意見。</p> <p>三、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查詢管理系統，本案經新北市政府 112 年 2 月 20 日新北府城開字第 1120304688 號函完成容積移轉送出基地會勘在案，可移入容積為基準容積之 22% (929.81 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 11%+接受基地外部環境改善項目 3%)，書面試算送出基地可移轉之容積量為 534.98 平方公尺，申請移入容積為 534.98 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 (1,690.56 平方公尺，位於整體開發地區，非屬法定山坡地)。</p>
<p>決議</p>	<p>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。</p> <p>一、專章檢討部分：設置屋脊裝飾物應依「新北市都市設計審議原則」第 6 點第 2 款第 4 目規定，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補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並依「建築技術規則設計施工編」第 1 條第 1 項第 10 款第 5 目規定(略以)：「突出屋面之 3 分之 1 以上透空遮牆，3 分之 2 以上透空立體構架供景觀造型、…屋頂突出物水平投影面積之和，以不超過建築面積百分之 30 為限。」檢討，續提討論。</p> <p>二、有關台電配電場所，本次規劃設置於地下 1 層夾層且突出地面高度 1.8 公尺增加建築面積部分，考量周圍環境景觀友善性，請改以完全設置於地下 1 層，請修正。</p> <p>三、台電配電室設置於地下 1 層致機車停車位不足部分，同意另於地下 2 層</p>

靠車道處設置，請修正。

四、基地東側臨高速公路用地部分，考量未來本街廓開發後基地東側人行空間友善性，應配合現有道路規劃寬度1.5公尺之硬鋪面予公眾通行並增加背靠式座椅，並取得交通部高速公路局同意後，由開發單位將溝渠處加蓋並順平處理，請修正。

五、基地東北側車道上方抬高部分，請取消露臺，請修正。

六、法定退縮範圍其上方應淨空不可有構造物，惟模擬圖外觀尚有其他構造物未表示於平面圖上，請修正。

七、景觀計畫：

(一)本案設置陽台移動式花台部分，應規劃為固定式並依建管作業手冊檢討面積，請修正。

(二)基地南側圍牆部分，申設單位申請容積移轉評點項目有建築物應自基地境界線最小退縮距離3公尺以上，爰3公尺範圍內應以淨空設計，請修正。

(三)街道傢俱部分，查圖面標示設置有街道傢俱，惟查無圖例及文字說明，並請規劃有背靠式設計，請修正。

(四)車道鋪面部分，應與開放空間鋪面規劃風格一致，請修正。

(五)無法綠化涉無障礙通路部分，扣除通路淨寬應為1.3公尺，請修正。

八、下列事項應依建管規定辦理，並計入容積檢討：

(一)建築物外緣設置裝飾柱。

(二)梯間外側露樑、A5住宅單元外側露樑設置格柵。

(三)屋突層機房空間用途。

九、報告書內容：

(一)景觀配置圖高程標示部分，未確實移除舊有標示，請修正。

(二)平面圖、立面圖、模擬圖有部分不一致之處，請修正。

十、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。

十一、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。

十二、相關單位意見請酌參。

十三、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

十四、以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於112年4月13日前辦理續審事宜。



案由	國揚實業汐止區江北段 895 地號等 28 筆土地廠房新建工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市汐止區江北段 789、896、912、1093、1100、1101、1102、1104、1106、1107、1109、1111、1114、1115、1116、1117、1119、1122、1123、1129、1130、1131、1136、1137、1139、1155、1156、1158 地號等 28 筆土地。</p> <p>二、設計單位：李兆嘉建築師事務所 建築師：李兆嘉</p> <p>三、申請單位：國揚實業設股份有限公司 負責人：林子寬</p> <p>四、土地使用分區：乙種工業區(建蔽率 60%，容積率：210%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 15 層，地下 3 層，鋼筋混凝土構造，共 86 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：18,314.04 平方公尺。  設計建築面積：4,505.11 平方公尺。  設計建蔽率：24.60% ≤ 60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：91,386.57 平方公尺。  設計容積面積：45,382.18 平方公尺。  設計容積率：247.80%(含獎勵容積) ≤ 247.80%  [210*(1+18%) &lt; 315%(允建上限)]。</p> <p>(四)容積移轉面積：6,922.70 平方公尺(18%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至二層：停車空間。  地下三層：防空避難室兼停車空間。  地上一層：作業廠房、梯廳。  地上二至十三層：作業廠房。  地上十四至十五層：作業廠房、一般事務所。  屋突一層至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 232 輛，實設汽車 693 輛(自設 461 輛)。  應設機車 240 輛，實設機車 600 輛(自設 360 輛)。  應設自行車 36 輛，實設自行車 36 輛。  應設裝卸車 10 輛，實設裝卸車 11 輛(自設 1 輛)。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案係依據「都市計畫法新北市施行細則」第 45 條規定，申請基地面積大於 6,000 平方公尺，且總樓地板面積大於 30,000 平方公尺者，應經都設會審議通過，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：本案設計單位於 112 年 3 月 17 日提送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 112 年 3 月 30 日專案小組審議。</p>		

本次  
審查  
相關  
單位  
意見

- 一、新北市政府城環境保護局(書面):涉及環境影響評估部分,說明如下:
- (一)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。
1. 應於設廠前取得設立許可之工廠,於申請設立時認定。
  2. 非屬應於設廠前取得設立許可之工廠,依下列方式認定:
    - (1)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。
    - (2)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。
- (二)經本局至新北市山坡地範圍線上公開查詢系統查詢旨揭地號部分場址位於山坡地邊界,請逕向農業局確認場址是否位於山坡地。另據所附資料載:基地位於本市汐止區江北段 895、896、912、1093、1100、1101、1102、1104、1106、1107、1109、1111、1114、1115、1116、1117、1119、1122、1123、1129、1130、1131、1136、1137、1139、1155、1156、1158 地號等 28 筆土地,基地面積 18,314.04 平方公尺,興建 1 幢 1 棟地上 15 層地下 3 層共 86 戶之工廠,建築物高度 75.6 公尺(惟建照執照申請書高度載 77 公尺),場址非位屬重要濕地,依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 3、26 條規定,倘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及未確定工廠業別者,且場址未位於法定山坡地,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時,仍應實施環境影響評估。
- 二、新北市政府城交通局(書面):
- (一)本案基地設廠房 86 戶,法定汽車位 232 席,實設 693 席,自設車位達 461 席,法定機車位 240 席,實設 600 席,自設車位達 360 席,請減設車位數,並應分析停車位供需及說明設置之原因。
  - (二)停車場出入口於汐萬路一段開 2 處破口,請調整縮減為 1 處破口,以降低對外部交通及行人之衝擊。另 1 處破口寬度為 14 米,請縮減破口寬。
  - (三)請規劃停車場出入口含車道寬度/坡度、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、安全警示設施(反光鏡、警示燈)、行穿線等。
  - (四)本案交評後續請依本局發函意見修正。
- 三、新北市政府城鄉發展局都市計畫科(書面):
- (一)依貴科所送都市設計審議報告書檢附建照掛件日期為 112 年 3 月

1日，故本案應依111年3月16日修正發布「都市計畫法新北市施行細則」及109年11月20日核定實施「變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案」(以下簡稱土管)相關法令規定檢核本案報告書內容。

(二)有關都審報告書內檢討內容，本科意見如下：

1. 報告書第2-1-7頁、第5-2-1頁：本案於乙種工業區範圍內建築物規劃作一般事務所，其涉及施行細則第18條工業區總量管制部分，請申請人確認是否仍有餘量可申請後，再依相關規定辦理。
2. 報告書第2-2-1頁：109年11月20日核定實施「變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案」法規日期請修正，其土管檢討第8點條文內容有誤、第17點條文檢討尚有疑慮，請申請人依適用之施行細則及土管規定逐條核實及審慎檢討。
3. 本案基地範圍西側臨基隆河，依上開現行土管規定：「十七、建築基地臨基隆河建築時應退縮10公尺建築(供綠化設施或環河道路)，退縮部分得計入法定空地。如有預留退縮且已施作完成綠化設施或環河道路者，不受此限。」，請再確認檢討本案是否符合土管規定，並於水岸建築設計章節或相關退縮檢討圖說補充說明並於圖面標示之。

四、新北市政府城鄉發展局開發管理科(書面)：

(一)經查詢土地容積移轉申請案管理系統，本案經新北市政府112年2月8日新北府城開字第1112540236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18%【6,922.7平方公尺，接受基地連接道路寬度12公尺/臨路條件12%+接受基地內部條件5%+接受基地外部環境改善項目1%】，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積29.89%之上限(11,497.02平方公尺，接受基地汐止區江北段912、1100、1101、1102及1104地號等5筆土地位於法定山坡地範圍)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

(二)另查新北市工業區總量管制資料庫系統，本案尚無申請紀錄。

決議

本案因涉及專章檢討(水岸建築量體配置原則)不符合規定及全區車行及人行動線計畫未作合理規劃，故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。

一、專章檢討(水岸建築量體配置原則)：本案應依「新北市都市設計審議原則」第6點第3款第2目規定檢討，目前基地平均寬度檢討錯誤(應包含未配置建築物故未納入檢討範圍)，以導致建築物之水平向連續牆面寬度達120公尺，請確實依上開規定檢討建築基地內之建築量體配

置。另考量水岸都市整體景觀及周邊建物之融合性，建築物色彩請以高明度、低彩度之淺色系規劃。

二、本案基地面積達 18,314.04 平方公尺，臨 12 公尺計畫道路(汐萬路一段)面寬僅約 72 公尺，惟規劃汽車 693 輛、機車 600 輛、裝卸車 11 輛，目前臨計畫道路側設置兩處破口(北側 14 公尺、南側 8 公尺)，考量基地面寬條件，請整併為一處破口，故南側破口請內化處理，並完整規劃園區人行主要入口銜接行穿線之動線，目前車行及人行動線計畫未合理規劃，請完整規劃全區人行步道動線系統。

三、本案設置各設施單元部分，請依「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」附表專章檢討使用面積，確保符合工業區總量管制相關規定，並檢附相關核准函文及內容於 2-4 其他相關法規檢討章節。

四、本案位於乙種工業區，為避免建築物違反都市計畫使用衍生社會及環境問題，本府政策是以杜絕新增案例，嚴格管理的作法與方式，為避免此一疑慮，請依下列意見修正：

(一)有關一般事務所應集中樓層連續設置，目前與作業廠房混合規劃，請修正。

(二)依「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」第 4 點規定，各棟建築物各層之機電空間、茶水間、管道間及衛生設備等空間應集中一處於垂直服務核規劃且應作為公共使用，不得約定專用，目前排煙管道留設於單元內側不符合規定，請修正。

(三)應敘明作業廠房用途並詳實說明進駐事業計畫項目，平、立面應符合其申請用途。

(四)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。」。

五、基地內退縮與分析：

(一)本案開放空間設計、景觀及救災間隔內應以淨空設計，退縮範圍不得有地下停車場坡道、樓板、雨庇、陽台、通排氣口等構造物。倘涉及「都市計畫法新北市施行細則」第 41 條項目放寬，應由申請人提出申請放寬，並應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事

項。

- (二) 本案基地範圍西側臨基隆河，依土地使用分區管制要點第 17 點規定，建築基地臨基隆河建築時應退縮 10 公尺建築（供綠化設施或環河道路），本次規劃地下僅退縮 1.2 公尺，請確實檢討本案是否符合規定及洽主管機關確認，而非僅說明本案未申請，並於相關退縮檢討圖說補充說明並於圖面標示之及增加臨河側景觀及人行步道規劃友善性。
- (三) 請套繪周邊工業區開發現況、鄰地關係套繪圖及建築面積計算圖，並請確實補充全區絕對高程±0 基準點、相對高程及道路高程關係，人行步道應與鄰地順平處理，並補充檢討剖面圖。另基地地界線留設 2.5 公尺人行硬鋪面，以利未來鄰地開發銜接。
- (四) 本案依「新北市都市設計審議原則」應至少退縮 3.52 公尺無遮簷人行道及申請容積移轉評定細目沿街步道式開放空間-單側臨路留設 4 公尺以上共 7.52 公尺，請自建築線側留設 1.5 公尺綠帶、2.5 公尺以上人行步道、1.5 公尺綠帶再留設 2.02 公尺人行步道，並配合全區景觀設置街道傢具。
- (五) 有關申請人說明認養基地西側之地界線與基隆河自行車道間綠帶部分，請洽主管機關確認。

#### 六、交通運輸系統：

- (一) 依「新北市都市設計審議原則」第 4 點第 2 款規定車道出入口得以 8 公尺以下設置，為確保人車動線安全不產生交織，請於車道破口兩側規劃植栽槽、警示設施，明確界定車道範圍，並請補充車道橫向及縱向剖面圖，以確保車道高程與人行步道一致及人行安全。另車道其色系應與人行空間之鋪面形式整體設計，請修正。
- (二) 依「新北市都市設計審議原則」第 4 點第 4 款規定設置社區使用車位（裝卸、臨停、垃圾車暫停車位），該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移，目前檢討有誤，且有關垃圾車暫停車位請優先於地下一層設置。
- (三) 停車空間建築圖面（數量、法定及自設及編號）不清，無法檢視，請修正並請補充各地下層設計圖說之停車數量說明數量及編號。
- (四) 依「新北市都市設計審議原則」第 4 點第 2 款第 2 目規定檢討車道出入口截角半徑。
- (五) 考量行動不便使用者之安全及步行友善性，請調整地下層無障礙及自行車車位且集中設置並臨靠垂直服務核為原則，並確實標示車位地面標示，請修正。

#### 七、景觀計畫：

- (一) 有關本案規劃無遮簷人行道部分，短向部分請依相關法令規定以 1/40 設置，其餘應依「新北市都市設計審議原則」人行步道或開

放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，橫向部分坡度以不大於4%為原則，景觀配置圖、排水圖請標示人行步道、車道與鄰地之相對高程及本案絕對高程位置，檢討並符合規定。

- (二)請確實依「都市計畫法新北市施行細則」第43條規定檢討，並請依照都市設計審議範本製作報告書，不可綠化部分請依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函之規定列舉項目扣除(不包含「新北市都市設計審議原則」3.52公尺無遮簷人行道)，請補充圖面說明。P13-36綠化及綠覆率檢討有誤，請修正。
- (三)屋頂平台、警衛室及平台綠化面積應分別達其面積之1/2以上，請修正並補充標示相關平台面積之範圍。
- (四)依「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，除以升降機連接(通)，如設置坡道其坡度不得超過1/10。」，故請刪除基地西南側自行車停車區及植草磚之設置。另避免產生基地西側車道破口疑慮，請完整延續景觀計畫留設喬木及人行步道，以避免後續違規使用。
- (五)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及東側農業區；另請於基地周邊境界線旁側加設草溝或粗礫石之滲透側溝，以利減緩都市洪峰、增加基地之保水能力，請加強透保水設施及說明。

#### 八、報告書部分：

- (一)請確實填寫法規檢討計算說明及對應頁碼(多處有誤且空白)，以利檢視，請修正。
- (二)報告書內容圖說請補充完整基地範圍、剖立面索引、清楚空間名稱、鄰街道寬度、建築線、地界線、各項應退縮空間範圍(法定退縮、申請容積移轉涉及評定細目沿街步道式開放空間-單側臨路留設4公尺以上、前院等)、人行空間寬度及標示柱Line線及尺寸等，以利審閱。
- (三)「都市計畫法新北市施行細則」第41、43、44條檢討有誤，請修正。
- (四)「土地使用分區管制要點」第7點檢討有誤，請修正。
- (五)「新北市都市設計審議原則」第4點第6點檢討有誤，請修正。
- (六)依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提撥開放空間管理維護基金，檢討有誤且計算金額應無條件進位，請修正。另請同步修正規約內容。
- (七)有關管委會空間部分，應以集中完整設置且不得分戶，故請調整不合理零碎空間，並逕依建管規定辦理。

- (八)本案涉及鄰房占用部分請逕依建管規定檢討。
- (九)屋突層高度有誤(目前規劃9.4公尺)，不符合規定，請修正。
- (十)提案單設計建蔽率及停車空間(應含自涉及裝卸車位)有誤，請修正，並刪除P1-4-2、P1-4-3地號說明。
- (十一)面積計算表請刪除基地排水溝長度、挖土方、工程造價及甲乙種工業區檢討。
- (十二)P6-2-1圍牆標示有誤，請修正。
- (十三)有關樓層高度、工廠類建築、避雷針、廣告招牌及LOGO，請逕依建管規定辦理。另有關屋脊裝飾物目前不符合規定，請修正。
- (十四)請刪除與本案基地範圍無關之圖面及與都審無關之法規檢討。
- 九、有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第46條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則48條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。
- 十、請依「市計畫法新北市施行細則」、「土地使用分區管制要點」及「新北市都市設計審議原則」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。
- 十一、相關單位意見請酌參。
- 十二、以上內容申請單位得先據以修正圖說。
- 十三、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112年4月13日前辦理續審事宜。

案由	富景開發土城區運校段 12 地號等 7 筆土地集合住宅新建工程(第 2 次變更設計)	案號	第三案
說	<p>一、申請位置：土城區運校段7(部分)、11、12、16、57、58、沛波段754-3地號等7筆土地。</p> <p>二、設計單位：沈伯卿建築師事務所 建築師：沈伯卿</p> <p>三、申請單位：富景開發股份有限公司 負責人：張彥淇</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(法定建蔽率50%，法定容積率200%)。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上15層，地下4層，鋼骨及鋼筋混凝土構造，共96戶。</p> <p>(二)建築基地面積：2,047.28平方公尺。 設計建築面積：663.12平方公尺。 設計建蔽率：32.41%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：13,003.44平方公尺。 設計容積面積：6,407.22平方公尺。 設計容積率：312.96%(含獎勵容積)≤313.9%</p>		
明	<p>[200%*(1+30%+26.95%)](允建上限)。</p> <p>(四)容積移轉面積：1,228.36平方公尺。(30%) 都更容積獎勵面積：1,103.48平方公尺。(26.95%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至地下四層：停車空間、設備空間。 地下一層：設備空間、防空避難室兼停車空間。 地上一層：一般零售業、管委會使用空間、門廳。 一層夾層：一般零售業。 地上二層：集合住宅、管委會使用空間。 地上三層至十五層：集合住宅。 屋突一層至三層：樓梯間、水箱、消防水箱、機房。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車96輛，實設96輛。 應設機車96輛，實設96輛。 應設自行車39輛，實設47輛(自設8輛)。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p>		



	<p>六、本案係依據「擬定土城（頂埔地區）都市計畫（既有發展地區）細部計畫書」土地使用分區管制要點第17點規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>（一）本案前經本府106年8月21日新北府城設字第1061563114函同意核備在案。</p> <p>（二）本案前經本府111年7月20日新北府城設字第1111120147號函第1次變更設計同意核備在案。</p> <p>（三）本案設計單位於112年3月27日送報告書到府。</p> <p>八、以上提請112年3月30日專案小組審查。</p>
	<p>一、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，請依照本局歷次審查意見辦理。</p> <p>二、本府交通局意見(書面)：旨案變更設計無涉及交通部分，本局無新增意見。</p> <p>三、本府都市更新處更新事業科(書面)：</p>
<p>本次 審查 相關 單位 意見</p>	<p>（一）經查市府前以 111 年 10 月 20 日新北府城更字第 1114682450 號函核定「變更新北市土城區運校段 12 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫案」及「變更新北市土城區運校段 12 地號等 7 筆土地都市更新權利變換計畫案」在案。</p> <p>（二）有關變更市項是否涉及都市更新部分，請申請人再行檢視，後續請依「新北市都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後申請變更處理原則」規定辦理。</p> <p>四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案經新北市政府 108 年 3 月 9 日新北府城開字第 1080432376 號函核准容積移轉，得移入接受基地本市土城區運校段 7、11、12、16、57、58 地號、沛陂段 754-3 地號等 7 筆土地(面積共計 2,047.28 平方公尺)之容積為 1,228.36 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(1,637.82 平方公尺，位於都市更新地區)。</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。

決議

一、專章檢討：依「擬定土城（頂埔地區）都市計畫（既有發展地區）細部計畫書」土地使用分區管制要點第18點（略以）：「...實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設2分之1以上種植花草樹木；但因設置無遮簷人行道...，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地需種植花草樹木，惟應參考『建築基地綠化設計規範』立體綠化規定，於屋頂、陽台等人工地盤予以綠化。」，查旨案因地面層綠化面積未達1/2以上，同意以露臺及屋頂綠化補足。

二、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。

三、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。

四、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。

五、相關單位意見請酌參。

六、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

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112年4月13日前辦理核備事宜。