

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

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7月24日

發文字號：新北府城設字第1121419894號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關112年7月13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112年7月5日新北府城設字第1121283678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7月27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>)>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：張委員銀河、古委員禮淳、游委員雅婷、鍾委員九如、李委員泰陽、吳委員杰穎、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、亞昕國際開發股份有限公司、益昕投資股份有限公司、楊振植建築師事務所



副本：台灣電力股份有限公司、台灣電力股份有限公司台北西區營業處、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、周執行秘書繼祖、社團法人新北市建築師公會

交換戳記
112/07/24 10:47

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：張委員銀河

會議時間：112.7.13 星期四 上午 9 時 30 分

會議地點：線上視訊

一、作業單位報告 (9:30-10:00)

二、討論案 (10:00-)

(一)亞昕國際開發及益昕投資林口區力行段 174 地號等 10 筆土地集
合住宅、商業大樓新建工程。

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：112.7.13 星期四 上午 9 時 30 分

會議地點：線上視訊

主持人：張委員銀河

出席委員：古委員禮淳、鍾委員九如、游委員雅婷、吳委員杰穎

出/列席單位：陳議員明義、亞昕國際開發股份有限公司及益昕投資股份有限公司(尹經理勤南)、楊振植建築師事務所(楊建築師振植)、新北市政府城鄉發展局(都市設計科-蔡正工程師至展、江股長青澤、林幫工程師天權；政風室-朱科員苡阡)

案由	亞昕國際開發及益昕投資林口區力行段 174 地號等 10 筆土地集合住宅、商業大樓新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市林口區力行段 174、175、176、177、222、223、223-1、223-2、225、227 地號等 10 筆土地。</p> <p>二、設計單位：楊振植建築師事務所 建築師：楊振植</p> <p>三、申請單位：亞昕國際開發股份有限公司 負責人：姚連地 益昕投資股份有限公司 負責人：姚連地</p> <p>四、土地使用分區：中心商業區(建蔽率 70%，容積率 500%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 30 層，地下 6 層，鋼筋混凝土構造，共 426 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：4,750.72 平方公尺。 設計建築面積：2,008.79 平方公尺。 設計建蔽率：42.28% ≤ 70%。</p> <p>(三)總樓地板面積：68,805.41 平方公尺。 設計容積面積：36,247.25 平方公尺。 設計容積率：762.98%(含獎勵容積) ≤ 763% [500%*(1+5%+7.6%+40%)] (允建上限)。</p> <p>(四)規模獎勵面積：1,187.68 平方公尺(5%)。 開放空間面積：1,805.33 平方公尺(7.6%)。 容積移轉面積：9,501.44 平方公尺(40%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下六層至六層：防空避難室兼停車空間。 地下一層至五層：停車空間。 地上一層至三層：店舖。 地上四層至四層：一般事務所、管委會空間、集合住宅。 地上五層至一十八層：一般事務所、集合住宅。 地上一十九層：管委會空間、集合住宅。 地上二十層至三十層：集合住宅。 屋突一層至一層：樓梯間、機房。 屋突二層至二層：樓梯間、機房。 屋突三層至三層：樓梯間、機房。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 426 輛，實設汽車 460 輛。(自設 34 輛) 應設機車 426 輛，實設機車 428 輛。(自設 2 輛) 應設自行車 64 輛，實設自行車 64 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案依據「都市計畫法新北市施行細則」第 45 條及「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)書」第 63 條(略以)：「為鼓勵大規模整體開發，經各市政府都市設計審議通過</p>		

者，得予容積獎勵……。」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111年12月1日函送都市設計審議報告書到府。提請111年12月19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，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，依據所附資料載：基地位於本市林口區力行段174、175、176、177、222、223、223-1、223-2、225、227地號等10筆土地，基地面積4,750.72平方公尺，興建1幢2棟地上30層地下6層共428戶之一般事務所、店舖、集合住宅，建築物高度110.8公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第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、本府交通局意見(書面)：

(1)有關所補充說明本案開設二處出入口之必要性，本局原則無意見。

(2)基地設置店舖、一般事務所及多戶集合住宅，考量其顧客、員工及住戶之卸貨臨停等需求確實內部化處理，訪客停車位亦同，仍請補說明分析所提供汽、機車位是否能滿足停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

(3)建議於基地平面層檢討設置短時臨停空間之可能，避免短時臨停需求影響周遭交通環境。

(4)A、C棟地下層停車位配置與交評不符，請檢視修正說明。

(5)本案交評請依本局審查意見修正後續審。

3、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

(1)請確實依106年4月13日發布實施「變更林口特定區計畫(土地使用分區管制要點)(第二次專案通盤檢討)」、108年1月28日發布實施「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)」案及110年7月7日發布實施「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)」案之土地使用分區管制要點核實檢討。

(2)本案依土管要點第64點申請規模獎勵5%，需提請都市設計

審議確認。

(3)依都市計畫法新北市施行細則第17條規定，商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積；依林口土管第14點規定，中心商業區作住宅使用之樓地板不得超過總樓地板面積50%，請補充說明本案作住宅使用是否符合施行細則規定。

(4)請補充說明法定空地綠化是否符合土管第55點規定。

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查詢管理系統，本案前於111年12月7日新北府城開字第11123496501號函啟動估價作業程序，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之40%〔9,501.44平方公尺(接受基地連接道路寬度20公尺/臨路條件20%+接受基地內部條件16%)*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40%(繳納代金部分占申請移入容積總量之100%)，書面試算繳納代金部分可移轉之容積量為9,501.44平方公尺，申請移入容積為9,501.44平方公尺，其申請容積移轉量已達接受基地基準容基40%之上限(9,501.44平方公尺，屬整體開發地區，非屬山坡地範圍)。

5、本案依「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)書」第63條規定：

(1)依土管規定申請大規模整體開發獎勵，需經都市設計審議就整併基地提升環境品質審查：

A、本案申請大規模整體開發獎勵，惟實際係區分為南、北基地，僅以約5.5公尺連接，法定空地又均申請開放空間獎勵，且未符合「新北市都市設計審議原則」每一宗基地以設置一處車道出入口為原則，故應不符規模獎勵可整併開發提升環境品質之精神。

B、故申請大規模獎勵應以符合「新北市都市設計審議原則」規劃為前提。或具體提出相關環境友善方案。(如：取消開放空間獎勵等)。

(2)承上，另開放空間部分，沿街步道式開放空間應考量週邊鄰地開發情形檢討串聯性，請依下列意見修正：

A、查臨吉祥路計2側相鄰基地已開發完成並依土管規定退縮4公尺建築，配合鄰地串聯使用，請調整以6公尺等寬設置(含獎勵檢討)，請以自建築線設置1.5公尺植栽帶、2.5

公尺人行步道、2公尺植栽帶方式配置。

B、查臨信義路相鄰基地未開發完成，依土管規定需退縮4公尺建築，請調整以6公尺等寬設置(含獎勵檢討)，請以自建築線設置1.5公尺植栽帶、2.5公尺人行步道、2公尺植栽帶方式配置。

C、查臨文化二路二段相鄰基地未開發完成，依土管規定需退縮4公尺建築，請調整以6公尺等寬設置(含獎勵檢討)，請以自建築線設置1.5公尺植栽帶、2.5公尺人行步道、2公尺植栽帶方式配置，另考量通行路徑順暢，建議第二排喬木植栽區後以硬鋪面設置，以提供人行通行使用。

D、基地內人行道退縮寬度達6公尺以上者，應設計雙排大型常綠喬木。

E、公共開放空間管理維護基金小數點應無條件進位，另公寓大廈規約，請一併修正。

F、涉及獎勵值、面積表、綠化等相關檢討事宜，請一併修正。

6、本案提請放寬部分：

(1)屋脊裝飾物部分：依「新北市都市設計審議原則」規定，高度以不超過6公尺為原則，請修正；並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目及經結構技師簽證，請補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，另應依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架設置，三分之一以上透空遮牆請自屋突一層樓版面檢討。

(2)裝飾柱部分：依「新北市政府工務局建照科業務工作手冊」規定，含結構之裝飾柱寬深度不得大於2公尺，請修正。

(3)陽台開口與格柵透空及管委會高度放寬部分，請逕依建管規定辦理。

7、法規檢討部分，查本案商業區作住宅使用未依「都市計畫法新北市施行細則」第17條規定檢討商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積，請修正。

8、交通運輸系統部分：

(1)依「新北市都市設計審議原則」規定，汽機車車道寬度於人行空間出入口處應縮減為6公尺以下，請修正。

(2)依「新北市都市設計審議原則」規定供內部使用之自行車停放空間設置於地下一層，設置坡道其坡度不得超過一比十，請修正。

(3)為因應未來道路行穿線調整劃設於道路截角範圍外，有關植栽帶請預留硬鋪面作為後續銜接，另請加強街角空間之喬木植栽佈設，以增加開放空間遮蔭效果，請修正。

(4)車道出入口穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質並應與相鄰人行空間一致，請補充相關剖面圖說並標示相鄰高程，另車道出入口截角半徑請延續綠帶並以地被植物佈設，作為劃定車道範圍，請修正。

9、建築量體配置部分：

(1)本案樓高達30層樓，考量空調裝設及後續維護安全，室外機請設置於陽臺上，並應遮蔽美化及標示冷媒管進出外牆開孔之位置，請修正。

(2)建築平、立面圖說，請補充標示建築線、基地境界線及法定退縮線、開放空間範圍，以利審視，請修正。

10、景觀部分：

(1)沿建築線退縮法定空間與鄰地及基地境界線與鄰地高程應順平處理；請於平面、剖面圖說補充標示絕對高程、坡度及順平處理，請修正。

(2)開放空間照明設備應以設置高燈為主，提供足夠之照度確保通行使用的安全性，另考量植栽生長環境，請取消照樹燈設置，請修正。

(3)屋頂植栽設計部分之覆土深度不得以土丘方式規劃，請修正。

(4)請取消街角公共藝術品設置。

(5)西側植栽帶建議增加破口，增加人行順暢性。

11、報告書部分：

(1)提案單、法規檢討及面積計算表之停車數量不一致，請修正。

(2)法規檢討章節請補充檢討計算式及對應頁碼，另「都市計畫法新北市施行細則」與「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)書」檢討數值不一致，請修正。

(3)法規檢討部分文字誤植及未檢討登載計算式，請修正。

(4)剖面圖、索引圖說比例過小、部分圖說文字過小，請修正，以利審閱。

(5)報告書內容應依目錄編排，請參閱公告版報告書製作。

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、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。

14、相關單位意見請酌參。

15、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

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 112 年 1 月 2 日前辦理續審事宜。

(二)本案申、設單位於 111 年 12 月 30 日未具文號申請書說明為求都審報告書完整性及正確性申請續審展延，本府業於 112 年 1 月 3 日新北府城設字第 1112548411 號函同意展延至 112 年 1 月 16 日。

(三)本案設計單位於 112 年 1 月 13 日未具文號申請書提送報告書到府，本府業於 112 年 1 月 31 日新北府城設字第 11120105383 號函錄案排會。

(四)本案申、設單位於 112 年 2 月 1 日未具文號申請書申請撤回都審，本府業於 112 年 2 月 4 日新北府城設字第 1112332580 號函基於尊重申請人意願，同意撤回所請。

(五)本案設計單位於 112 年 2 月 4 日函送都市設計審議報告書到府。提請 112 年 2 月 23 日專案小組審議。決議如下：本案因申請大規模獎勵提出環境友善方案，請依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提大會討論。

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：基地位於本市林口區力行段 174、175、176、177、222、223、223-1、223-2、225、227 地號等 10 筆土地，基地面積 4,750.72 平方公尺，興建 1 幢 2 棟地上 30 層地下 6 層共 428 戶之一般事務所、店鋪、集合住宅，建築物高度 110.8 公尺。依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 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、本府交通局意見(書面)：

(1)有關兩處車道出入口一節，本案因受限於基地形狀，故開兩處車道出入口本局原則無意見。

(2)本案交評請依本局前次審查意見修正後續審。

3、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢申請案查詢管理系統，本案前於112年2月2日新北府城開字第1120153280號函確認書面要件、可移轉容積量並完成容移代金估價報告書協助檢核作業在案，申請移入容積為9,501.44平方公尺，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積40%之上限(9,501.44平方公尺，屬整體開發地區，非屬山坡地範圍)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

4、本案依「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)書」第63條規定申請大規模獎勵及開放空間獎勵部分，前經111年12月19日專案小組審議決議事項如下：

(1)依土管規定申請大規模整體開發獎勵，需經都市設計審議就整併基地提升環境品質審查：

A、本案申請大規模整體開發獎勵，惟實際係區分為南、北基地，僅以約5.5公尺連接，法定空地又均申請開放空間獎勵，且未符合「新北市都市設計審議原則」每一宗基地以設置一處車道出入口為原則，故應不符規模獎勵可整併開發提升環境品質之精神。

B、故申請大規模獎勵應以符合「新北市都市設計審議原則」規劃為前提。或具體提出相關環境友善方案。(如：取消開放空間獎勵等。

(2)承上，另開放空間部分，沿街步道式開放空間應考量週邊鄰地開發情形檢討串聯性，請依下列意見修正：

A、查臨吉祥路計2側相鄰基地已開發完成並依土管規定退縮4公尺建築，配合鄰地串聯使用，請調整以6公尺等寬設置(含獎勵檢討)，請以自建築線設置1.5公尺植栽帶、2.5公尺人行步道、2公尺植栽帶方式配置。

B、查臨信義路相鄰基地未開發完成，依土管規定需退縮4公尺建築，請調整以6公尺等寬設置(含獎勵檢討)，請以自建築線設置1.5公尺植栽帶、2.5公尺人行步道、2公尺植栽帶方式配置。

C、查臨文化二路二段相鄰基地未開發完成，依土管規定需退縮4公尺建築，請調整以6公尺等寬設置(含獎勵檢討)，請以自建築線設置1.5公尺植栽帶、2.5公尺人行步道、2公尺植栽帶方式配置，另考量通行路徑順暢，沿街步道式開放空間應等寬設置(採硬鋪面)，以提供人行通行使

用。

D、涉及獎勵值、面積表、綠化等相關檢討事宜，請一併修正，另請依公告版報告書製作以利檢視。

(3) 考量大規模獎勵提升環境品質之精神及開放空間留設之效益，請依下列意見修正，續提大會討論：請依前開意見修正沿街步道式開放空間申請獎勵範圍自建築線起至寬度達6公尺範圍設置，其餘部分作為規模獎勵之環境友善方案(不申請獎勵)，並提供基地內留設南北串連(信義路至吉祥路)之寬度達2.5公尺以上之人行步道作為環境友善方案。

5、本案提請放寬部分：

(1) 本案申請設置屋脊裝飾物採6公尺，依「新北市都市設計審議原則」第6點規定，高度以不超過6公尺為原則，並依建築技術規則檢討1/3以上透空遮牆及2/3以上透空立體構架設置，1/3以上透空遮牆請自屋突1層樓版面檢討；惟涉及技師簽證部分：結構設計概要與結論構造型式不一致，另耐候部分未檢討說明，請修正。

(2) 陽台開口與格柵透空及管委會高度檢討，請逕依建管規定辦理，請修正。

(3) 設置2處車道出入口放寬部分應以專章檢討，補充降低環境衝擊影響之交通規劃分析，續提大會討論。

6、法規檢討部分，請補充檢討說明「都市計畫法新北市施行細則」第17條規定，檢討商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積，請修正。

7、交通運輸系統部分，車道出入口穿越人行空間，高程應與人行空間齊平，鋪面應為防滑材質並應與相鄰人行空間一致，請補充橫、縱向剖面圖說，涉及與道路高差部分，請於1.5公尺綠帶範圍處理。

8、街角廣場應合理規劃道路截角及行穿線，請修正。

9、建築量體配置部分：

(1) 涉及景觀平面、建築立面圖說，請補充標示建築線、基地境界線、法定退縮線、開放空間範圍及屋脊裝飾物高度，以利審視，請修正。

(2) 依「新北市都市設計審議原則」第2點規定，開放空間範圍不得有構造物，查北向、南向立面開放空間範圍涉及構造物，請修正。

(3) 照明計畫部分，請納入開放空間照明計畫，另一樓作商業使

用部分應規劃夜間全時段照明以提供安全舒適之人行環境，請修正。

(4)請補充全區街廓配置圖說，以利審視通行路徑串聯性，請修正。

10、景觀部分：

(1)景觀剖面SEC-E圖標示線與說明不一致，SEC-F、G圖覆土寬度不足1.5公尺，請修正。

(2)依「新北市都市設計審議原則」第8點規定，喬木類覆土深度應大於1.5公尺，查屋層及露臺層不符前開規定，請修正。

(3)依「都市計畫法新北市施行細則」第44條規定，屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備，查19F景觀露臺B不符前開規定，請修正。

(4)開放空間照明設備應以設置高燈為主，提供足夠之照度確保通行使用的安全性，另考量植栽生長環境，請取消雕塑燈設置。

(5)景觀透水鋪面章節，法規檢討條文有誤，請修正。

(6)景觀排水計畫及大樣示意圖，明溝說明與大樣不一致，請修正。

(7)有關鄰文化二路調整沿街植栽配置部分，考量未來計畫道路路型調整之可能，故請依第1點意見辦理。

(8)沿街植栽帶設置應優先考量景觀延續性原則，納入臨街店鋪外之景觀設置，請修正。

11、報告書部分：

(1)提案單法令依據檢討不完整、法規檢討及面積計算表之停車數量不一致，請修正。

(2)法規檢討部分文字誤植及未檢討登載計算式，請修正。

(3)剖面圖、索引圖說比例過小、部分圖說文字過小，請修正，以利審閱。

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、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。

14、相關單位意見請酌參。

15、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

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112年3月9日前辦理續審事宜。

(六)設計單位於112年3月7日提送報告書到府，提請112年4月14日本市112年度第3次大會討論，決議為本案就申請大規模整體開發獎勵及開放空間獎勵內容提請大會討論，因涉及商業使用及建築規劃之調整，請設計單位依下列意見修正，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，本局無新增意見，請依照本局歷次審查意見辦理。

2. 本府工務局意見(書面)：

(1)請確認細則第41條檢討後院退縮1米，確實無種植喬木。

(2)確認地上19層梯廳需連接專有(管委會空間非專有)，且管委會空間設置於露臺請釐清。

(3)請確認梯廳連續設置範圍，技規162條免技容積檢討。

(4)請確認本案陽台無設置至頂實牆(確認無設置翼牆)。

(5)地上9層陽台設置封閉式管道間請確實納入機電檢討。

(6)過梁請確實計入建築面積。

(7)各層空間皆請確實標示空間名稱，勿缺漏。

(8)都市便道建議納入告示牌及繳納維護基金。

(9)汽機車共道部分，請依機車設置要點規定加寬車道寬度。

3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：市府112年3月16日新北府城開字第1120494509號函辦理容積移轉折繳代金完成估價。

4. 申請大規模整體開發獎勵部分：

(1)考量大規模整體開發獎勵提升環境品質之精神及開放空間留設之效益，請依小組意見修正沿街步道式開放空間申請獎勵範圍自建築線起至寬度達6公尺範圍設置，其餘部分作為規模獎勵之環境友善方案(不申請獎勵)。

(2)依小組意見除應自基地內留設南北串連2.5公尺以上之人行步道供公眾使用，請配合上開意見適度加大棟距，確保開放空間品質。

(3)開放空間及環境友善方案範圍請取消圍牆設置，並增

設街道家具及景觀高燈。

(4)開放空間節點應加強空間環境營造，增加大規模開發公共效益。

5. 承上，申請設置2處車道出入口部分，請加強對周邊環境友善分析，續提小組討論。
 6. 街角廣場請配合行穿動線，透過景觀設計手法形塑景觀焦點。
 7. 街道家具設置請採簇群式設計，以增加使用性。
 8. 建築物防災計畫部分，建築物垂直動線不連續及地下停車空間之逃生動線部分，請考量使用安全檢討修正。
 9. 本案位於淹水潛勢區，請加強建築物減災規劃。
 10. 本案位於中心商業區，地上3層以下不得作為住宅使用，惟C棟住宅棟2~3樓規劃多戶小面積店鋪，商業使用動線自明性不佳，且平面規劃與標準層住宅相同，各戶均設置廁所及廚房，又設置內凹陽台及不合理挑空，故應依商業使用放大店鋪規模，且機房、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，請修正。A棟商業使用各設施單元設置內凹陽台、單元面積過小且建築立面外觀未符合新北市都市設計原則商業與住宅使用之立面形式應有所區隔之規定，請重新檢討修正。
 11. A棟地上19層管委會空間高度不符規定，請確實依建管規定降低樓層高度。
 12. 陽台、露樑、挑空、裝飾柱及外牆未標示名稱之構造物部分，不符建管規定部分，請取消設置或自最外緣檢討計入容積。另雨遮應於居室外牆設置，請修正。
 13. 管理維護計畫，考量建築物住商使用特性，請說明後續管委會設置方式及管理維護計畫。
 14. 請依「都市計畫法新北市施行細則」第41條規定詳實檢討。
 15. 本案申請設置屋脊裝飾物，依「新北市都市設計審議原則」第6點規定，高度不超過6公尺，並依建築技術規則檢討1/3以上透空遮牆及2/3以上透空立體構架設置後，續提小組討論。
 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112年4月28日前辦理續審事宜。
- (七)設計單位於112年4月28日提送報告書至府，提請112年5月18日專案小組審議，決議為本案因申請大規模整體開發獎勵、開放空間獎勵、車道出入口放寬及景觀配置無法確認，涉

及全案開發量體及建築物配置修正，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2項規定「…審議以二次小組及一次大會為限」故退回申請後續依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」辦理。

1. 台灣電力股份有限公司意見(書面)：經確認附近均已地下化，無架空電桿，故無電纜地下化及留設台電配電場所空間需求。
2. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，本局無新增意見，請依照本局歷次審查意見辦理。
3. 本府交通局意見(書面)：交通部分本局原則無意見，另本案交評已於112年3月8日新北交規字第1120400286號函原則同意。
4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本府112年3月16日新北府城開字第1120494509號函完成估價。
5. 本案申請大規模整體開發獎勵、開放空間獎勵應先符合中心商業區規劃，歷經多次會議決議，設計單位皆未確實調整開發量體及相關配置，本次未依大會決議調整沿街步道式開放空間申請獎勵範圍及調整開發量體，並另提環境友善方案部分，仍請依意見修正後續提討論：
 - (1) 依大會決議，考量大規模整體開發獎勵提升環境品質之精神及開放空間留設之效益，請依小組意見修正沿街步道式開放空間申請獎勵範圍自建築線起至寬度達6公尺範圍設置，其餘部分作為規模獎勵之環境友善方案(不申請獎勵)，請確實修正調整開發量體，如仍需增加獎勵申請，應加強商業使用效益及開放空間品質，再予討論。
 - (2) 承上，規模獎勵之環境友善方案請確實提供串連周遭之人行步道，自基地內留設南北串連2.5公尺以上之人行步道供公眾使用部分，請依大會決議適度加大棟距等寬留設，並配合調整建築棟距，增加串連性、開放性，並請考量避免設置停留空間以致干擾人行穿越，請修正。
 - (3) 請確實依大會決議修正，再提出公有人行道認養、綠化設施美化、法定空地供公眾使用、車道緩衝空間加大及增加保水設施部分。
 - (4) 本案位於中心商業區，為確保商業使用避免建築物違反都市計畫違規使用，且開放空間應配合商業使用整體規劃：
 - A. 本案C棟地上3層以下商業使用動線自明性不佳，且

平面規劃與標準層住宅相同，店舖與住宅隔間相同，有二次施工違規使用之虞，各戶均設置廁所及廚房，請依「新北市都市設計審議原則」，機房、衛生設備、茶水間及管道間等服務空間應集中於公共服務核內設置，為確保商業使用，C棟地上 2、3 層請配合地上 1 層整體以商場形式規劃，並以 1 層不大於 2 戶原則設置，另陽台請集中設置以不大於 2 處設置，請修正。

B. A棟商業使用部分：

a. 地上 1 到 3 層請以商場整體規劃，並請增加垂直動線及商場大廳之可及性及自明性。

b. 地上 3 層以上作商業使用部分，各單元面積請以不小於 150 平方公尺規劃。

C. 建築立面外觀未符合新北市都市設計原則商業與住宅使用之立面形式應有所區隔之規定，請修正。

D. 地面層景觀規劃請配合商業活動及沿街動線整體規劃設置。

(5)有關本案申請開放間獎勵及大規模獎勵部分請依前述意見修正。

6. 申請設置 2 處車道出入口部分，影響開放空間及周遭人行車行動線，請加強對周邊環境友善分析，請確實回應說明。

7. 屋脊裝飾物部分，依「新北市都市設計審議原則」第 6 點規定，高度不超過 6 公尺，並依建築技術規則檢討 1/3 以上透空遮牆及 2/3 以上透空立體構架設置，1/3 以上透空遮牆請以 6 公尺以下實際設置框架範圍檢討，請修正。

8. A棟地上 19 層管委會空間高度不符規定，且未於報告書封面載明放寬項目，請確實依建管規定降低樓層高度。

9. 請依「都市計畫法新北市施行細則」第 41 條規定詳實檢討。

10. 陽台、露樑、挑空、裝飾柱及外牆未標示名稱之構造物部分，不符建管規定部分，請取消設置或自最外緣檢討計入容積。另雨遮應於居室外牆設置，請修正。

11. 有關現況公有人行道鋪面部分，考量後續管理維護請以本府公有人行道鋪面材質設置。

12. 景觀部分：

(1)夜間照明請配合現有公共路燈規劃設置景觀高燈，並加強車道兩側燈光以確保夜間人行安全。

(2)請以設計手法區分車道範圍，確保沿街人行安全性。

(3)請補充本案地下通風口設置方式，以確保不影響人行空間。

	<p>(4)景觀植栽建議以原生樹種設置。</p> <p>(5)街道家具請考量休憩活動以較安定之空間規劃，避免直接影響人行動線。</p> <p>13. 報告書部分：</p> <p>(1)無紙化系統頁碼請以橫式檢附。</p> <p>(2)本案非都市更新案，修正對照章節標題請修正。</p> <p>(3)修正對照表修正項目內容有誤，請修正。</p> <p>(4)提案單數值檢討與面積計算表不符，且法令依據有誤，請修正。</p> <p>(5)法規檢討對應頁面有誤且未確實回應，請修正。</p> <p>(6)景觀圖面請以基地內範圍正確繪製。</p> <p>(7)請補充詳細景觀模擬透視圖面。</p> <p>(8)專章內容請正確詳實檢附，提請放寬事項應正確勾選。</p> <p>14. 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，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。</p> <p>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並詳細載明放寬事項。</p> <p>16. 相關單位意見請酌參。</p> <p>17. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>(八)經本府 112 年 6 月 2 日新北府城設字第 1120203730 號函駁回在案。</p> <p>(九)設計單位於 112 年 6 月 16 日提送報告書至府。</p> <p>八、以上提請 112 年 7 月 13 日專案小組審議。</p>
<p>本次 審查 相關 單位 意見</p>	<p>一、台灣電力股份有限公司意見(書面)：經確認附近均已地下化，無架空電桿，故無電纜地下化及留設台電配電場所空間需求，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。</p> <p>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，請依照本局歷次審查意見辦理</p> <p>三、本府交通局意見(書面)：交通部分本局原則無意見，另本案交評已於112年3月8日新北交規字第1120400286號函原則同意。</p> <p>四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本府112年5月26日新北府城開字第1120988059號函已准予容積移轉。</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、本案申請大規模整體開發獎勵及開放空間獎勵部分，依歷次會議決</p>

議，因商業空間規劃及沿街步道式開放空間整體串連性不佳，無達到應有之整體效益，故沿街開放空間獎勵範圍以自建築線起至寬度達6公尺範圍設置，如仍需額外增加沿街步道式開放空間獎勵申請，應先符合都市計畫中心商業區使用規劃，應優先加強建物沿街商場及各層商業空間規劃，加強商業使用效益，再予討論。

二、商業空間規劃部分：

(一)A棟商業使用部分：

1. A棟 2、3 樓請以商場整體規劃，1 層不大於 2~3 戶原則設置，並請增加垂直動線及商場大廳之可及性及自明性。
2. 地上 3 層以上作商業使用（一般事務所）部分，各單元面積請以不小於 150 平方公尺規劃，以確保符合都市計畫土地使用分區管制要點規定本案位於商業區作商業使用。

(二)C棟地上 3 層以下商業使用部分：

1. 請加強商業使用出入口自明性，調整商業入口門廳設置於沿街道路側，取消一跨柱距之店鋪作為商業門廳使用，並設置明顯之樓電梯垂直動線，請修正。
2. 前次會議決議為確保商業區使用，2 至 3 層請配合地上 1 層整體以商場形式規劃，並以 1 層不大於 2 戶原則設置，設置陽台部分，請集中設置以不大於 2 處設置，請確實修正以商場型式規劃。
3. 承上，本次店鋪平面規劃仍與標準層住宅相同，且各戶均規劃衛生設備及廚房空間，有二次施工違規使用之虞，故請依新北市都市設計審議原則檢討，機房、衛生設備、茶水間及管道間等服務空間應確實集中於公共服務核內設置，請確實修正。

(三)建築立面外觀未符合新北市都市設計原則商業與住宅使用之立面形式應有所區隔，請修正。

三、沿街步道式開放空間景觀配置：

(一)文化二路 2 段側沿街步道開放空間：請加強沿街步道開放空間之橫向串聯，於配合公有人行道沿建築線設置 2.5 公尺人行步道及 1.5 公尺植栽穴後，應增設 2.5 公尺人行步道空間，調整景觀綠化及街道家具配置，並於地界線處至少留設 1.5 公尺硬鋪面。

(二)其他沿街步道式開放空間部分：請以自建築線設置 1.5 公尺植栽帶、2.5 公尺人行步道、2 公尺植栽帶方式規劃。

(三)C棟地面 1 層D戶 1A柱轉角處，請縮減植栽穴範圍，至少留設 2 公尺寬硬鋪面，確保沿 20 公尺吉祥路街角開放空間之人行通行開放性。

(四)20 公尺信義路側車道請將車道截角一併計算不計入獎勵面積。

四、基地內調整建築棟距等寬人行步道供公眾使用作為環境友善方案

決議

部分，本次規劃留設5公尺寬人行步道部分：

- (一)請於人行步道範圍增設沿人行動線之植栽帶，並於適當距離設置穿越人行硬鋪面，植栽帶旁請設置至少 2.5 公尺寬人行步道。鄰建築物側汽機車坡道旁請增設喬木以阻絕車道廢氣及噪音。
- (二)於南北兩側與沿街步道式開放空間交接處，植栽穴應延續設置以避免車行動線誤闖，南北向及東西向之人行動線皆應延續，並於地界線至少留設 1.5 公尺之硬鋪面確保人行動線串連。
- (三)請取消沿地界線設置之植生牆以確保後續鄰地串連。
- (四)請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算運用要點」規定，將串連南北供公眾通行部分及車道及人行出入口部分提撥管維護基金，以確保整體供公眾通行部分後續人行動線串聯及後續管理維護。

五、環境友善方案部分仍應以提供開放空間為主，其他公有人行道認養及20公尺吉祥路側綠化設施美化，以及排水設計部分，請依下列意見修正：

- (一)公有人行道認養及 20 公尺吉祥路側綠化設施美化，請逕洽本府養護工程處及林口區公所辦理。
- (二)沿街樹穴以雨水花園方式規劃部分仍請依「新北市都市設計審議原則」規定，請將基地內排水集中匯流至雨水儲留設施，以避免直接排入地區公共排水溝，以減緩都市洪峰，請修正，併回歸至排水計畫及景觀計畫章節檢討設置。

六、交通運輸系統：

- (一)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，請補充車道縱橫剖面說明。並請於車道兩側設置植栽穴以界定車道範圍，維護人行安全。
- (二)本案車道出入口設置 2 處，請確實以沿街植栽穴界定車道範圍，並應加強警示及夜間照明，確保人行安全，續提討論。
- (三)為因應地區交通、停車需求，於基地周邊是否有調整道路配置(含公有人行道範圍)之考量，請市府交通局意見，請開發單位配合辦理。
- (四)請依歷次會議決議，道路截角部分配合公有人行道規劃，相關規劃請與管理單位確認。

七、景觀部分：

- (一)綠化面積部分，無法綠化面積請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函，無障礙通路應依「建築物無障礙設施設計規範」留設之無障礙通路檢討，請依意見修正景觀規畫後，補充檢討綠化面積以符合法令規定。
- (二)景觀照明請增加供公眾通行部分之景觀高燈照明，確保夜間人行安全。

- (三)有關植栽樹種選用部分，落羽松請考量以原生樹種替代。
- 八、屋脊裝飾物部分，依「新北市都市設計審議原則」第6點規定，高度不超過6公尺，並依建築技術規則檢討1/3以上透空遮牆及2/3以上透空立體構架設置，續提討論。
- 九、請確實檢討本案符合都市計畫土地使用分區管制要點規定位於商業區作商業使用部分，再行提出A棟地上19層管委會空間高度需求，目前設置高度不符規定，續提討論。
- 十、本案於沿8公尺吉祥路側沿街植栽穴種植喬木部分，涉及「都市計畫法新北市施行細則」第41條規定，請依本府112年5月17日新北府城都字第1120925734號函辦理。
- 十一、建築規劃部分：
- (一)C棟地面1層夾層請確實考量空間使用規劃，倘僅以過道型式連通至陽台，請取消地面1層夾層陽台設置。
- (二)陽臺露臺外緣裝飾物，請逕依建管規定檢討修正，為利後續維管空調室外機請設置於陽台內側，並應遮蔽美化，各戶陽台請自設置格柵最外緣檢討超過2公尺深度請計入容積，設置於側面之空調室外機範圍請一併計入陽台面積。
- (三)陽台、露樑、挑空、裝飾柱及外牆未標示名稱之構造物部分，不符建管規定部分，請取消設置或自最外緣檢討計入容積。
- 十二、報告書部分：
- (一)本案為駁回後重新提送，請將歷次會議紀錄檢附於附件以供參考。
- (二)提案單各項數值皆有錯誤，請確實檢核修正。
- (三)法規檢討車位計算檢討有誤，請修正。
- (四)面積計算表車位數量檢討有誤，請修正。
- (五)各章節圖面均應確實標示比例，並檢附指北方向。
- (六)喬木應種植數量請確實檢討，各法規檢討請確實回應。
- (七)部分景觀圖面模糊不清，請確實檢核修正。
- (八)地上1層夾層平面圖有誤，請修正。
- (九)紙本報告書缺漏頁部分請確實修正。
- (十)設計圖說及各章節平面圖標示內容字體過小無法辨識，空間名稱及尺寸字體請以10-12pt檢附。
- 十三、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，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。
- 十四、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並詳細載明放寬事項。
- 十五、相關單位意見請酌參。

十六、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

十七、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7月27日前辦理續審事宜。