

## 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113年3月14日

發文字號：新北府城設字第1130498965號

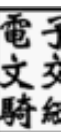
密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本府113年2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」之專案小組會議紀錄，請查照。

說明：

- 一、依據本府113年2月26日新北府城設字第1130324654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2、3案申請  
單位依決議修正後，於113年3月14日內檢附修正報告書送  
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、湯委員潔新、鍾委員九如、游委員雅婷、李委員芝瑜、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、新北市政府養護工程處(討論案第3案)、新北市林口區公所(討論案第3案)、財團法人台灣建築中心(討論案第1、3案)、誼盛國際股份有限公司(討論案第1案)、李祖原聯合建築師事務所(討論案第1案)、林妙姿君(討論案第2案)、陳又瑄君(討論案第2案)、陳力齊君(討論案第2案)、陳顥之君(討論案第2案)、雅御建築師事務所(討論案第2案)、國家住宅及都市更新中心(討論案第3案)、恩典聯合建築師事務所(討論案第3案)

副本：台灣電力股份有限公司、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



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：張委員銀河

會議時間：113.2.29 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) 誼盛國際新店區斯馨段 61、68、69 地號等 3 筆土地店舖及集合住宅新建工程。

(二) 林妙姿等 4 人林口區行政段 700 地號等 5 筆土地獨立住宅店舖新建工程。

(三) 國家住宅及都市更新中心林口區國宅段 3、3-5 地號等 2 筆土地社會住宅新建統包工程。

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：113.2.29 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：湯委員潔新、鍾委員九如

出/列席單位：新北市政府交通局(廖科員博逸)、誼盛國際股份有限公司(謝協理智暉)、李祖原聯合建築師事務所(黃建築師文旭)、林妙姿等 4 人(陳皇仁先生代表)、雅御建築師事務所(江建築師雅芳)、國家住宅及都市更新中心(楊資深規劃師斐娜)、恩典聯合建築師事務所(吳建築師昌成)、新北市政府城鄉發展局(江股長青澤、林工程員詣儒、林幫工程司天權)

案由	誼盛國際新店區斯馨段61、68、69地號等3筆土地店舖及集合住宅新建工程案	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市新店區斯馨路61、68、69地號等3筆土地。</p> <p>二、設計單位：李祖原聯合建築師事務所 建築師：黃文旭</p> <p>三、申請單位：誼盛國際股份有限公司 負責人：趙子超</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率50%，容積率240%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上14層，地下5層，鋼筋混凝土構造，共642戶。</p> <p>(二)建築基地面積：7,002.32平方公尺。</p> <p>設計建築面積：3,502.03平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：50.01%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：60,715.31平方公尺。</p> <p>設計容積面積：30,250.02平方公尺。</p> <p>設計容積率：432%(含獎勵容積)≤432% [240%*(20%+40%+20%)](允建上限)。</p> <p>(四)大規模基地獎勵：2,520.83平方公尺(15%)</p> <p>綠建築獎勵(黃金級)：504.16平方公尺(3%)。</p> <p>智慧建築獎勵(銀級)：336.11平方公尺(2%)。</p> <p>容積移轉面積：6,722.22平方公尺(40%)。</p> <p>增額獎勵：3,361.11平方公尺(20%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至五層：防空避難室兼停車空間、機房。</p> <p>地上一層：入口門廳、店舖(G3)、管委會空間、集合住宅(H2)。</p> <p>地上二至十四層：集合住宅(H2)。</p> <p>屋突一至三層：樓梯間、水箱、機房。</p>		



(六)停車空間：

應設汽車436輛，實設540輛(自設104輛)。

應設機車638輛，實設639輛(自設1輛)。

應設自行車98輛，實設170輛(自設72輛)。

(七)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條及「109年變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)書」第13點，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112年12月19日提送都審報告書到府，提請113年1月10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(書面意見)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市新店區斯馨段61、68、69地號等3筆土地，基地面積7,002.32平方公尺，興建1幢2棟地上14層地下4層共642戶之店舖及集合住宅，建築物高度49.6公尺，經查前揭地號土地非位於法定山坡地、自來水水質水量保護區及水庫集水區，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(書面意見)：

(1)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5M截角圓弧、60度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析，另本案車道處入口因鄰近周邊建案，請補安全警示設施及管制措施避免影響行人及造成車輛交織。

(2)考量本案設有店舖，其顧客、員工及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)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短時臨停空間。

(4)本案已達交評送審門檻，請依規定送審。

(5)本案申請TOD增額容積，為提供未來公共運輸服務，請於



新北市政府城鄉發展局  
十四張路側（扣除路口 10公尺範圍）留設長3.5公尺寬2.5公尺之公車停靠站設施及公車候車亭空間。

(6)請套繪完整街廓人行退縮空間，延續街廓人設計。

### 3、本府工務局(書面意見)：

(1)停車空間相關尺寸請依建築技術規則檢討標明，例：車道坡度、車道寬度、迴轉半徑、車前距離等。

(2)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六章防空避難設備檢討。

(3)機車停車空間請補「新北市建築物機車停車空間設置要點」檢討，汽機車請標示編號。

(4)一樓平面配置圖應標明建築面積及套繪地下室開挖範圍，並補標示基地高程，俾利審查。

(5)汽車出入應設置緩衝空間請依建築技術規則建築設計施工編第136條補充檢討。

(6)各層請補樓地板面積、建築面積、容積樓地板面積等檢討，是否設置陽、露台請補標示。

(7)安全梯未面臨建築線，請補標示避難通路。

(8)請依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。

(9)請補建築技術規則建築設計施工編第96、97條檢討。

(10)建築物外牆裝飾柱請依新北市建照業務工作手冊檢討。

(11)請於立、剖面圖補標示陽台、欄杆高度。

(12)提醒本案達交通影響評估標準，後續請提送交通主管辦理審查。

(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。

### 4、本府城鄉發展局計畫審議科(書面意見)：

(1)本案基地係屬新店央北細部計畫案內之「住宅區」，其土地使用管制規定應依108年11月27日核定實施「變更新店都市計畫(新店中央新村北側附近地區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(土地使用分區管制要點通盤檢討)」案之土地使用分區管制要點及都



市計畫法新北市施行細則規定辦理。

- (2)報告書第2章涉及前揭都市計畫檢討部分，第2-2-16頁有關細則第39條檢討之允建容積面積30,283.35m<sup>2</sup>與第5-1-1頁面積計算表之允建容積面積30,250.02m<sup>2</sup>不符，請再行檢核並修正。另請補充細則第47條有關本案容積上限之計算說明。

5、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：

- (1)經查詢土地容積移轉申請案管理系統，經新北市政府112年12月1日新北府城開字第1122121471號函辦理確認書面要件在案，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之40%((6,722.22平方公尺，接受基地連接道路寬度8公尺/臨路條件20%+接受基地內部條件13%)\*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%，繳交代金部分為40%(繳納代金部分占申請移入容積總量之100%)，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積40%之上限(6,722.22平方公尺，屬整體開發地區，非屬法定山坡地範圍)。
- (2)經查詢增額容積列管表，本案前於112年12月1日新北府城開字第1122121197號函確認書面要件，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%，其申請增額容積量已達該基地基準容積20%之上限。
- (3)本案申請TOD增額容積獎勵未專章檢討致無法確認相關檢討內容，相關公益設施空間捐贈及其停車空間等規劃，以及是否涉及捐贈公共停車位部分應於專章檢討敘明，並請一併修正法規檢討章節內容。依建築圖說本案捐贈公益設施為社會住宅使用，請與本府城鄉局確認配置是否符合需求。
- (4)細則容積上限規定未詳實檢討，申請綠建築獎勵及容積移轉額度逾上限，請修正。
- (5)基地分析鄰地關係套繪圖請套繪鄰地建案景觀配置圖(含西南側人行步道側之建案)，請修正。
- (6)防救災空間留設部分非屬專章放寬事項，為確保完整人行空間，請將雲梯車操作空間以符合消防局規定前提調整設置於十四張路，並平行於行車方向，沿街植栽穴請以延續設置，以避免汽機車誤闖供公眾使用之人行步道，並請配合調整後植栽穴增加喬木種植數量。

6、法規檢討部分：





- (1) 相關法規請逐條詳實檢討，涉及計算部分請詳實檢核並列檢核算式(例如:建蔽率、容積率、開挖率、前/側院、綠化面積、綠覆率、停車空間等)，另相關圖說應填寫頁次，法規附表及附圖請一併排版列出，並標示基地位置，請修正。
- (2) 依「變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)書」第12點檢討，距捷運車站用地或火車站周邊500公尺外之建築基地，建築基地跨前開規定範圍線者，應依建築基地於各該範圍內面積分別核算，作為該建築基地各項獎勵面積及容積移轉之總和上限。請依規定檢討其計算內容請補充檢附簽證由建築師自行負責。本案獎勵上限建築基地1.2倍之基準容積(施行細則第47條)，目前總申請獎勵面積銀級智慧建築3%+黃金級綠建築3%+規模獎勵15%超過獎勵上限，請修正。
- (3) 建築物樓層達10層以上，需檢討基地與鄰近建築物之天際線和諧關係。請以圖說並標示鄰近建築物高度檢討。
- (4) 容積移轉，請依本市都市設計審議原則第5點第1項第1款檢核移入基地條件，並以專章詳細說明。
- (5) 增額容積獎勵，依據本府112年12月1日新北府城開字第1122121197號函，本案應捐建之公益性設施容積樓地板面積為672.23平方公尺，請以專章詳細檢討捐建之公益性設施、所在位置、容積樓地板面積及相關法規檢討等。
- (6) 鄰地關係套繪圖:應包含基地中心500公尺範圍，並標註文化資產、古蹟、歷史建築物、公共設施、保護區及保安林地範圍等，開發影響所及範圍說明，請修正。
- (7) 建築面積計算圖請明確標示本案建築物位置、臨道路名稱、每棟建築物棟別及使用用途，另計算數值有誤，請修正。
- (8) 請補充住宅單元面積，以利檢視汽車及機車車位檢討正確性。
- (9) 地面層原則不得設置迎賓車道，請修正。

#### 7、開放空間配置及景觀綠化部分：

- (1) 景觀水池請考量居民安全及池中動植物之生長，池面不要深於80公分為原則，且應具有變化，可在10~60公分間配置不同之深淺比例。
- (2) 利記街與啟文路交接處及順德路轉彎處請增加景觀設計

- ，規劃人行停留節點。
- (3)臨利記街(4公尺人行步道)與順德路無遮簷人行步道配置部分，請增加植栽規劃，沿街植栽穴請以延續設置。
- (4)啟文路與十四張路之街角廣場請加強規劃植栽遮蔭或街道傢具，以增加行人舒適性。
- (5)基地(東側)境界線退縮淨寬1.5公尺之景觀及救災間隔，考量街廓南北人行系統串連，請自北側起留設1.5公尺寬之人行步道空間，轉折處請以直線延續設置人行步道，調整景觀配置，除景觀植栽及街道傢具外，不得有地下停車場坡道、樓板、雨庇、陽台、通排氣口等構造物，請修正。
- (6)請考量行人感受取消街角廣場處之地面層陽臺及欄杆規劃，且沿街植栽樹種請延續周邊鄰地樹種設置。
- (7)臨啟文路及十四張路退縮6公尺部分，考量周邊人行通道遮蔭及舒適性，請自建築線起配置1.5公尺連續性複層植栽帶，並界定住宅入口及車道出入口寬度，以避免汽機車誤闖供公眾使用之人行步道，並依調整後植栽穴增加喬木種植數量。
- (8)景觀配置圖及景觀剖面圖請詳加標示公有人行道、法定退縮、樹穴尺寸、人行步道寬度、車道破口寬度、開挖範圍及陽台投影範圍等。
- (9)基地高程系統請補充GL±0位置，及GL±0與EL之關係高程、基地內、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。
- (10)一層管委會空間高程+90及+120，中庭+15，落差105，請合理規劃，降低管委會高程設置，並請補充說明室內防救災疏散及無障礙通道的作法。
- (11)景觀配置有高程差，土坡恐有雨水沖刷、排水問題，請補充說明。
- (12)無遮簷人行道及基地周邊與鄰地銜接應順平無高差，上方淨空設置且洩水坡度應以2.5%設置。
- (13)景觀配置圖與剖面圖之高程不一致，請修正。
- (14)請依都市計畫法新北市施行細則第43條檢討綠化面積(請依性質著色檢討)，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號函檢討扣除。



8、交通動線及停車空間配置：

- (1)請補充說明店鋪裝卸貨動線，並評估規劃一層的短程臨停車間。
- (2)臨啟文路之大廳是否提供人行、無障礙動線，請補充相關圖說與標示。
- (3)依新北市都市設計審議原則第4點規定，汽、機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮及獎勵空間應留設6公尺平地緩衝空間，緩衝空間兩側以植栽區隔，請修正規劃。
- (4)本案機車645輛設置於地下1層，依「新北市建築物機車停車空間設置要點」規定車道坡度應不得超過1:8，且坡道寬度應增加0.5公尺，請於圖面標示車道於人行道出入口寬度、各層車道坡度比及寬度，並依建管相關規定檢討辦理。
- (5)本案目前自設汽車位數量達118輛，實設車位數量為580輛，戶數為642戶，請以滿足住戶需求數量為優先，請將本案自設車位納入法定車位數量檢討停車空間有關規定(如社區使用車位數)，請修正。另車位檢討請編號，以利檢視設置數量。
- (6)請依「新北市都市設計審議原則」規定，應依法定車位數加計2%設置社區使用車位，並請於圖面上標示說明社區使用車位用途。
- (7)車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質並延續人行道鋪面型式，高程應與相鄰人行空間一致，車道出入口請增加警示設施，惟不得於法定空地範圍內設置。
- (8)車道出入口請以內徑1.5公尺圓弧設計。

9、環境保護事項：

- (1)請補充6-7透保水計畫及透水面積，並釐清人行步道鋪面材質之止滑性。
- (2)請補充基地內雨水收集水溝(明溝-化妝型溝蓋)經植栽槽時之水溝設置方式及雨水收集後貯集方式。
- (3)屋頂平台及露臺(含管委會空間)請規劃1/2綠化，考量使用區增加景觀配置，並於圖面上標註安全維護距離、薄層綠化高度及導排水計畫。剖面圖請標註女兒牆、植栽區及安全維護高度或寬度。



- (4)請依都市計畫法新北市施行細則第43條檢討建築基地內實設空地，應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設1/2以上種植花草樹木部分(請依性質著色檢討)，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號函檢討扣除，目前計算有誤，請修正。

#### 10、建築計畫部分：

- (1)建築物照明計畫，請修正3時段(18:00-20:00、20:00-24:00及24:00-06:00)夜間照明模擬，並補充燈具種類及規格說明。
- (2)請加強啟文路及十四張路側人行空間照明，並考量使用時段的照明規劃。
- (3)配合整區建築色彩，請將彩度降低。
- (4)管委會空間應作管委會辦公室、會議室、管理服務人員執勤室及其必要設施等，與入口門廳走廊空間應予區別，請確實依建管規定檢討設置。
- (5)外牆裝飾性構造物依本府「新北市建築物裝飾性構造物設置要點」檢討辦理。
- (6)空調室外機遮蔽美化部分考量日後維護安全，應優先於陽臺內規劃設置，倘困難於外露梁等構造設置，其遮蔽美化構造物應符合「新北市建築物裝飾性構造物設置要點」及內政部「空調家電安裝與維修空間規劃設計指導原則」等規定，請修正。另報告書內容不一致情形請一併修正。
- (7)本案申請設置廣告招牌，請依建管規定檢討。
- (8)建築物造型及量體計畫相關圖說柱心線未繪製於柱上，請修正。

#### 11、管理維護部分：

- (1)請於街角及開放空間出入動線明顯處增設開放空間告示牌，以確保公共性及使用性。
- (2)開放空間管理維護基金請依112年6月1日「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(無條件進位至整數)，另基地西南側配合都市計畫人行步道退縮4公尺部分非法定退縮，請修正。

#### 12、報告書部分：



(1)相關法規請依範本標示法規版本日期。

(2)提案單、面積表部分數值不符，提案單獎勵值應詳列，請修正。

(3)地籍圖套繪請補充說明謄本面積及實測面積。

(4)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。

(5)面積計算請補充綠化面積、綠覆率及喬木檢討，並刪除總工程造價，另部分數值計算有誤，請修正。

(6)立面圖與平面配置圖不一致，請修正。

(7)法規檢討涉及檢討計算部分請詳實檢核，法規附表及附圖請一併排版列出，部分對照頁碼未填寫，請修正。

13、本案建造執照尚未掛件，後續應依「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4項及第5項規定，於都審核備後自收受核備函之日起1年內申請建築執照，如期限屆滿未申請自之次日起失其效力。

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、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條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。

16、相關單位意見請酌參。

17、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

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113年1月24日前辦理續審事宜。

(二)本府城鄉發展局113年1月26日新北城設字第1130177921號函同意展延14日，請申請單位於113年2月7日前提送修報告書至府。

(三)本案設計單位於113年2月6日函送都審報告書到府。

八、以上提請113年2月29日專案小組審議。



一、台灣建築中心(書面意見):

- (一)目前採現行綠建築評估手冊2023年住宿類檢討綠建築各項指標，若後續建照核發法定適用日有更動，請依法定適用日適用版本調整計算內容。另外，目前報告書僅檢附綠建築評估總表、文字設計說明及簡要檢討圖示，後續正式送件申請綠建築審查時，請依本中心規定檢附各指標項目完整之檢討書圖文件。
- (二)本案前次意見已修正既經實施者及規劃團隊檢附報告書內容及回覆說明，本中心無意見。

二、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：基地位於本市新店區斯馨段61、68、69地號等3筆土地，基地面積7,002.32平方公尺，興建1幢2棟地上14層地下5層共638戶之店舖、集合住宅，建築物高度49.4公尺，經查前揭地號土地非位於法定山坡地、自來水水質水量保護區及水庫集水區，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。

三、台灣電力股份有限公司(書面意見): 經查旨揭建案鄰近皆無電桿，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。

四、本府交通局(書面意見):

- (一)沿建築線留設YouBike自行車停車格部份，本局原則無意見，惟請相關單位洽主管單位檢討法令適用。
- (二)有關TOD增額容積留設長3.5公尺寬2.5公尺之公車停靠站設施及公車候車亭空間，請於基地內開放空間留設，而非於外部公有人行道範圍留設。
- (三)本案有店舖及住宅共638戶，設置540席停車位，雖經檢討符合自身停車需求，惟仍不足98席車位，且訪客臨停車位未見說明及標註，並研擬交通改善措施鼓勵住戶搭乘大眾運輸策略之實質鼓勵措施。
- (四)有關短時臨停空間仍建議於平面層臨車道出入口處留設，因物流及外送業者送貨趕時間，以現況觀察很少願意下地下平面層，仍請在平面層臨車道出入口檢討是否有適合短時臨停空間，倘無請說明如何引導物流外送業者使用地下層短時臨停車位，並後續建議納入銷售契約載明以利未來住戶知悉。
- (五)本案交評請依本局審查意見修正後續審。

五、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見):

- (一)經查詢土地容積移轉申請案管理系統，經新北市政府112年12月



新北市政府

1日新北府城開字第1122121471號函辦理確認書面要件在案，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之40%(6,722.22平方公尺，接受基地連接道路寬度8公尺/臨路條件20%+接受基地內部條件13%)\*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%)，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積40%之上限(6,722.22平方公尺，屬整體開發地區，非屬法定山坡地範圍)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

(二)經查詢增額容積列管表，本案前經新北市政府112年12月1日新北府城開字第1122121197號函確認書面要件，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%，其申請增額容積量已達該基地基準容積20%之上限。

本案因涉及沿街開放空間景觀配置、地下停車場出入口、社會住宅配置等尚須修正，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1項第2款規定「…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。

決議

- 一、請依會議紀錄(含相關單位意見)確實逐項回應並製作修正對照表及修正對照圖，並依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議報告書範例參考」格式紅框標註修正圖說並以表格詳列審查意見及修正說明。
- 二、建築面積、容積面積計算有誤，已逾上限不符規定，請修正。
- 三、本案申請增額容積獎勵，捐贈公益設施為社會住宅使用部分，仍未依前次決議與本府城鄉發展局確認規劃配置需求，並檢附核准函，請修正。
- 四、容積移轉章節，請依本市都市設計審議原則第5點第1項第1款敘明移入基地條件是否涉及開放空間留設。
- 五、建築物外牆裝飾柱請依新北市建照業務工作手冊檢討，免檢附。
- 六、全街廓配置圖:基地與鄰地間有人行步道利記街，請修正圖面並補公有人行步道。
- 七、法規檢討部分：
  - (一)建築物樓層達10層以上，需檢討基地與鄰近建築物之天際線和諧關係。請以圖說並標示鄰近建築物高度檢討。
  - (二)本案獎勵上限建築基地1.2倍之基準容積(施行細則第47條)，目前總申請獎勵面積(銀級智慧建築+黃金級綠建築)5%及規模獎勵15%，小數點請以無條件捨去計算，避免超過容積上限，請修正。
- 八、開放空間配置及景觀綠化部分：

城發展局



(一)請依前次會議紀錄確實修正：

- 1、利記街與啟文路交接處及順德路轉彎處請增加景觀設計，規劃人行停留節點。
- 2、啟文路與十四張路之街角廣場請加強規劃植栽遮蔭或街道傢具，以增加行人舒適性。
- 3、臨啟文路及十四張路退縮6公尺部分，考量周邊人行通道遮蔭及舒適性，請自建築線起配置1.5公尺連續性複層植栽帶，並界定住宅入口及車道出入口寬度，以避免汽機車誤闖供公眾使用之人行步道，並依調整後植栽穴增加喬木種植數量。
- 4、景觀配置圖及景觀剖面圖請詳加標示公有人行道、法定退縮、樹穴尺寸、人行步道寬度、車道破口寬度、開挖範圍及陽台投影範圍等。

(二)基地(東側)境界線留設南北串連步道部分，請調整至少留設2.5公尺寬硬鋪面，增加人行步道空間品質。

(三)沿街退縮6公尺部分，請取消啟文路youbike停車格規劃，並請自建築線起配置1.5公尺連續性複層植栽帶，以避免汽機車誤闖供公眾使用之人行步道，並依調整後植栽穴增加喬木種植數量。另有關報告書中回應交評意見：「...應盡量滿足一戶一汽機車位，若無法滿足一戶一車位，至少應滿足當地汽機車持有率(輛/人口)。」，並確實依交評意見修正，倘需設置youbike停車格，請增加退縮範圍，確保可以留設雙排喬木植栽帶，且不影響人行步道設置。

(四)本案南側(臨利記街與順德路)，請自建築線起配置2.5公尺無遮簷人行步道後配置連續性複層植栽。

(五)高程系統：

- 1、基地高程系統請補充GL±0位置，及GL±0與EL之關係高程、基地內、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。
- 2、法定退縮、人行步道空間及鄰地銜接應順平無高差，且車道穿越人行空間處高程應與相鄰人行空間一致，請於景觀配置圖、景觀剖面圖等圖說明確標示檢討。
- 3、車道穿越人行空間，其高程應與相鄰人行空間一致，另請以設計手法區隔車道範圍，請修正。並請補充車道縱橫2向剖面說明高程。
- 4、景觀配置有高程差，土坡恐有雨水沖刷、排水問題，請補充說明。





(六)景觀水池請考量居民安全及池中動植物之生長，池面不要深於80公分為原則，可在10~60公分間配置不同之深淺比例。

(七)請增加中庭區域之景觀剖面圖，詳實於圖面標註尺寸，並符合「新北市都市設計審議原則」各植栽覆土深度規定，另地下室頂版覆土深度不足部分應以降版方式規劃。

(八)夜間照明部分，南側臨人行步道利記街，請考量夜間人行安全，於人行步道空間設置高燈，另請於燈具設備圖列表中補充數量。

(九)沿街植栽樹種請延續周邊鄰地樹種設置。

#### 九、交通動線及停車空間配置：

(一)請依前次會議紀錄確實修正：

1、地面層原則不得設置迎賓車道，請修正。

2、短時臨停空間規劃部分，請配合車道出入口規劃於基地內化設置，配合調整車道左側空之間規劃，並請考量內部動線引導規劃。

3、依新北市都市設計審議原則第4點規定，汽、機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮及獎勵空間應留設6公尺平地緩衝空間，緩衝空間兩側以植栽區隔，請修正規劃。

4、本案機車639輛設置於地下1層，依「新北市建築物機車停車空間設置要點」規定車道坡度應不得超過1:8，且坡道寬度應增加0.5公尺，請於圖面標示車道於人行道出入口寬度、各層車道坡度比及寬度，並依建管相關規定檢討辦理。

(二)社區使用車位不得計入法定及自設停車數量(不可編號)，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移，請修正。

(三)車道出入口請以內徑1.5公尺圓弧設計，並依建管規定檢討確保左右各60度以上範圍無礙視線之空間。

(四)請依「新北市都市設計審議原則」規定，汽、機車道於法定退縮空間後須設置緩衝空間，另請考量機車騎士安全，調整機車出入口規劃設計方式，目前本案機車車道出入口縮減併入汽車車道，並無任何標示或警示，有安全疑慮。

(五)裝卸車位等請考量建築空間使用之需求並配合服務動線集中規劃。

#### 十、環境保護事項：



(一)屋頂平台及露臺(含A、B、C、D棟及H-2集合住宅)請規劃1/2綠化，另綠化面積檢討有誤，請修正。

(二)請依都市計畫法新北市施行細則第43條檢討建築基地內實設空地，應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設1/2以上種植花草樹木部分(請依性質著色檢討)，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號函檢討扣除，目前計算有誤，ubike停放區非屬不可綠化範圍、裝飾柱不可計入綠化面積，請修正。

(三)綠覆率計算有誤，請修正。

(四)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，並加強本案排水計畫與規劃範圍周邊排水系統規劃關係之說明與防災規劃。

(五)有關透保水計畫部分，選用之材質為石材或面磚之鋪面，請釐清材質之透水方式，另請補充材質樣式與圖例對照說明。

#### 十一、建築計畫部分：

(一)地面一層半戶外空間不可規劃為管委會空間，請修正。另管委會空間應作管委會辦公室、會議室、管理服務人員執勤室及其必要設施等，與入口門廳走廊空間應予區別，請確實依建管規定檢討設置，請確實依照前次意見修正，並於圖面上清楚標示空間名稱。

(二)外牆裝飾性構造物依本府「新北市建築物裝飾性構造物設置要點」檢討辦理。

(三)空調室外機設置於外露梁，其遮蔽美化構造物應符合「新北市建築物裝飾性構造物設置要點」及內政部「空調家電安裝與維修空間規劃設計指導原則」等規定，並請於圖面上清楚標示。

十二、管理維護部分：屋脊裝飾物、外牆裝飾柱、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。

#### 十三、報告書部分：

(一)景觀平面圖應詳實標示建築投影線及開挖範圍，以利審閱。

(二)提案單、面積表部分數值不符，另面積計算表請補充樓層高度、自行車位檢討，請修正。

十四、本案建造執照尚未掛件，後續應依「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4項及第5項規定，於都審核備後自收受核備函之日起1年內申請建築執照，如期限屆滿未申請自之次日起失其



效力。

十五、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。

十六、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。

十七、相關單位意見請酌參。

十八、以上內容申請單位得先據以修正圖說。



案由	林妙姿、陳又瑄、陳力齊、陳顥之林口區行政段700地號等5筆土地獨立住宅店舖新建工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市林口區行政段700、700-1、700-2、700-3、700-4地號等5筆土地。</p> <p>二、設計單位：雅御建築師事務所 建築師：江雅芳</p> <p>三、申請單位：林妙姿、陳又瑄、陳力齊、陳顥之等4人</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率50%，容積率150%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上4層地下1層，鋼筋混凝土構造，共4戶。</p> <p>(二)建築基地面積：815.63平方公尺。</p> <p>設計建築面積：277.08平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：33.97%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：1,450.86平方公尺。</p> <p>設計容積面積：1,218.22平方公尺。</p> <p>設計容積率：149.36%≤150%</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層：機械房。</p> <p>地上一層：一般零售業、住宅及停車空間。</p> <p>地上二層：一般零售業。</p> <p>地上三層至四層：住宅。</p> <p>屋突一層：樓電梯間。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車6輛，實設6輛。</p> <p>應設機車6輛，實設6輛。</p> <p>應設自行車1輛，實設6輛（自設5輛）。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案依據「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階</p>		



段)書」第54點(略以)：「本特定區各使用分區及公共設施用地內建築基地，申請建築時應自道路境界線至少退縮4公尺建築，並沿建築物側至少留設2公尺以上供作人行步道使用，上開退縮部分得計入法定空地，但不得設置汽、機車停車位及圍牆，其建築物之建築垂直投影不得突出於該退縮空間。前項建築基地鄰接兩條以上道路時，基地兩側均應依規定退縮，但情況特殊之基地，兩側退縮後基地未能達到法定遮蔽率，經各市政府都市設計審議通過者，不在此限。」規定，申請辦理都市設計審議。

## 七、辦理經過：

(一)設計單位於113年1月9日提送報告書至府，提請113年1月24日專案小組審議，決議為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(北西區處)(書面意見)：經查旨揭建案鄰近皆無電桿，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(書面意見)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市林口區行政段700、700-1、700-2、700-3、700-4地號等5筆土地，基地面積815.63平方公尺，興建4幢4棟地上4層地下1層共4戶之住宅，建築物高度15公尺，場址非位屬法定山坡地及臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區範圍內，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。
- 3、本府交通局(書面意見)：
  - (1)請補充機車出入動線，並再檢討機車與汽車道破口再予整併縮減。
  - (2)9米7大範圍若破口處有路燈或樹木，倘須移設請向本府相關單位申請。另現況佳林路有停車格，未來倘有相關車格塗銷等相關需求請洽本局。
- 4、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：尚無涉及土地容積移轉事宜。
- 5、本案前有申請都市設計審議核備在案，取得之建造執照已失其效力，另行政段700-4地號單獨取得建造執照業以失效，都市設計審議部分後經多次重新申請未依規定提送修正報告書，業經本府駁回在案，考量本案留設開放空間部分應以不得低於原核備原則及歷次會議決議規劃，申請免自道路境界線至少退縮4公尺建築，請依下列意見修正：



6、本案考量整體供公眾開放空間延續，供公眾通行人行步道完整性(依本特定區土地使用分區管制要點相關規定沿道路境界線退縮4公尺建築，並沿建築物側至少留設2公尺以上供作人行步道使用)，請依下列意見修正：

(1)基地南臨10公尺計劃道路(中正路)部份退縮淨深至少24公尺供公眾使用之街角廣場部分：

甲、考量整體都市開放空間請將D棟南側私院部分，留設2公尺住宅緩衝空間後，整併加大街角廣場範圍之留設。

乙、承上，景觀配置請考量後續串連，沿建築線退縮4公尺範圍，請配合現有行道樹延續沿街植栽穴設置，鄰地界線處請留設1.5公尺硬鋪面作為後續人行動線串連。並請配合道路行穿線留設停等空間。

丙、考量供公眾使用範圍內之使用性，請調整植栽穴範圍，避免沿地界線側開放性不足。

(2)考量沿20米佳林路人行步道之動線延續，請沿建築線退縮1.5公尺供公眾通行人行步道，應與公有人行道順平設置，並確保退縮部分上方應淨空設置。

(3)以上範圍請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算運用要點」提撥管維護基金，並納入公寓大廈管理規約，請修正。

7、車道出入口部分，依「新北市都市設計審議原則」第4點規定，每宗基地設置1處車道出入口為原則：

(1)為減少人車動線交織應整體考量，查本案設置4處汽機車進出破口合計超過20公尺以上，且未確實劃分車道範圍，請整併集中設置，以避免過多破口，另基於安全考量，機車動線勿與人行道共用。

(2)承上，請分別整併A、B棟及C、D停車空間各設置1處車道出入口，合計2處車道出入口分別以寬度6公尺以下設置，請修正，集中留設緩衝空間，並確保不影響公有人行道植栽穴。倘無法依意見修正，請整併停車空間集中設置於地下室以1處車道出入口設置。

(3)車道出入口請依「新北市都市設計審議原則」規定，車道於法定退縮範圍請以沿街植栽穴及鋪面型式界定車道範圍，並確保車道出入口於法定退縮範圍請以6公尺以下設置，以維人行安全。

8、依「新北市都市設計審議原則」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，退縮範圍不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台等構造物，請修正專章內容，補充剖面相關圖說，詳實說明與鄰地關係，續提討論。

9、涉及「都市計畫法新北市施行細則」41條規定部分，請依112年5月17日新北府城都字第1120925734號函辦理。

10、景觀部分：

- (1)無法綠化面積請依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函檢討，綠化面積目前檢討有誤，請依意見修正後確實標示區塊對應計算符合規定，車道範圍請一併釐清修正。
- (2)請補充本案基地境界線、沿街退縮及街角廣場與鄰地之剖面圖，確認整體景觀高程及植栽覆土深度，並採順平處理。
- (3)圍牆請依「新北市都市設計審議原則」檢討透空率，或改以綠籬設置。
- (4)陽台、露臺及屋頂欄杆設置及與植栽槽退縮距離，請比照內政部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」設置並留設退縮，女兒牆高度依建管規定設置。

11、建築規劃部分：

- (1)地下室機械房請依建管規定檢討並計算容積。
- (2)地上二層作為一般零售業，請確實區分住商動線。
- (3)地上一樓店鋪旁規劃室內停車空間，惟停車空間面積皆大於店鋪面積，為避免違規使用，請調降停車空間高度。

12、報告書部分：

- (1)依土地使用分區管制要點檢討車位請釐清修正。
- (2)提案單請補充自行車位數量。

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，請申請人於核發建造執照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、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

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113年2月7日前辦理續審事宜。

(二)設計單位於113年2月7日提送報告書至府。

八、以上提請113年2月29日專案小組審議。

本  
次  
審  
查  
相  
關  
單  
位  
意  
見

一、台灣電力股份有限公司(書面意見)：經查旨揭建案鄰近皆無電桿，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(書面意見)：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。

三、本府交通局(書面意見)：交通部分本局原則無新增意見。

四、本府工務局(書面意見)：既經設計建築師簽證說明在案，本局無意見。

五、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，尚無容積移轉申請記錄。

決  
議

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，因申請免自道路境界線至少退縮4公尺、法定汽車位不足部分繳納代金、車道出入口及沿地界線退縮1.5公尺景觀及救災間隔部分，經作業單位確認後，續提大會討論。

一、依歷次會議決議，本案申請免自道路境界線至少退縮4公尺建築部分，考量整體供公眾開放空間延續，沿道路境界線退縮以1.5公尺留設並加大留設街角廣場退縮深度26公尺部分，請依下列意見修正，續提討論：

(一)基地南臨10公尺計劃道路(中正路)部分增加退縮淨深26公尺供公眾使用之街角廣場部分：

1、街角廣場景觀配置請考量後續串連整體配置，沿道路境界線退縮4公尺範圍，鄰地界線處請留設硬鋪面。

2、街角廣場配合道路行穿線留設停等空間，請增設喬木遮蔭並配





合規劃街道家具。

3、增加退縮範圍請考量使用性調整植栽穴範圍，避免開放性不足。

(二)考量沿20米佳林路人行步道之動線延續，沿道路境界線退縮1.5公尺供公眾通行人行步道上應淨空設置，D戶外牆構造物不符規定，請修正。

(三)本案留設街角廣場退縮深度26公尺及沿道路境界線退縮1.5公尺人行步道橫向坡度請以2.5%設置，以確保人行通行，請修正。

(四)供公眾通行範圍請配合現有路燈以安全高燈設置，並應於夜間全時段開啟，確保夜間人行安全。

二、車位檢討部分，法定汽車位依土地使用分區管制要點檢討為6輛，實設汽車位為4輛，不足汽車位2輛部分，依「都市計畫法新北市施行細則」第42條規定，申請比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」繳納代金，請詳列法令依據，續提討論。後續應依建管規定辦理。

三、車道出入口部分，依「新北市都市設計審議原則」第4點規定，每宗基地設置1處車道出入口為原則，請依下列意見修正，續提討論：

(一)為減少人車動線交織應整體考量，查本案設置4處汽機車進出破口合計超過20公尺以上，本次仍未依前次小組意見確實修正，機車車道於退縮範圍不符規定，請確實整併A、B及C、D棟車道出入口，將機車出入動線整併至A棟及C棟之車道出入口，合計2處車道出入口分別以寬度6公尺以下設置，其餘停車空間範圍請確實以牆面區隔避免機車動線誤闖法定退縮人行空間，請修正。

(二)車道出入口於法定退縮範圍請依「新北市都市設計審議原則」規定，以鋪面形式及植栽穴確實劃分車道範圍以6公尺以下設置，以確保沿街人行安全。

四、依「新北市都市設計審議原則」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，退縮範圍不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台等構造物，鄰地界線請以順平設置，有關鄰地設置階梯部分，本案供公眾使用範圍坡度仍請以2.5%設置，如有擋土牆設置需求請由結構技師簽證負責，避免影響鄰地安全，續提討論。

五、涉及「都市計畫法新北市施行細則」第41條規定部分，請依本府112年5月17日新北府城都字第1120925734號函辦理。

六、建築規劃部分：

(一)地上二層作為一般零售業，請確實區分住商動線。



(二)地上一樓店舖旁規劃室內停車空間，惟停車空間面積皆大於店舖面積，為避免違規使用，請調降停車空間高度。

(三)各棟外牆設置牆、版及格柵部分請逕依建管規定檢討辦理。

七、報告書部分：

(一)景觀剖面比例標示有誤，請修正。

(二)開放空間管理維護計畫表之基金計算範圍請清楚標示尺寸。

八、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。

九、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、相關單位意見請酌參。

十一、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

十二、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113年3月14日前辦理續審事宜。



案由	國家住宅及都市更新中心林口區國宅段3及3-5地號等2筆土地社會住宅新建工程	案號	第三案
說明	<p>一、申請位置：林口區國宅段3、3-5地號等2筆土地。</p> <p>二、設計單位：恩典聯合建築師事務所 建築師：吳昌成。</p> <p>三、申請單位：國家住宅及都市更新中心 董事長：花敬群。</p> <p>四、土地使用分區：第五種住宅區(建蔽率50%，容積率300%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上14層，地下3層，鋼筋混凝土構造，共1,079戶。</p> <p>(二)建築基地面積：12,580平方公尺。</p> <p>設計建築面積：5,879.07平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：46.73% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：87,937.05平方公尺。</p> <p>設計容積面積：50,895.26平方公尺。</p> <p>設計容積率：404.57% (依施行細則第39-1條提高1.5倍) ≤ 450% [ 300% * (1+50%) ] (允建上限)</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層至三層：停車空間、機電設備空間及樓梯間。</p> <p>地上一層：店舖、幼兒園、托老中心、托嬰中心、社區集會中心、梯廳、管委會使用空間、自行車停車空間。</p> <p>地下二層至十四層：集合住宅。</p> <p>屋突一層：樓電梯間、電梯機房。</p> <p>屋突二層：水箱室、樓梯間、電梯機房。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車363輛，實設汽車380輛(自設17輛)。</p> <p>應設機車1,078輛，實設機車1,197輛(自設19輛)。</p>		

應設自行車270輛，實設自行車270輛。

(六)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。

七、辦理經過：

(一)設計單位於112年5月5日提送報告書至府，提請112年5月25日專案小組審議，決議為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)：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(書面意見)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市林口區國宅段3、3-5地號等2筆土地，基地面積12,580平方公尺，非屬山坡地範圍，興建1幢2棟地上14層地下3層共1,079戶之集合住宅，建築物高度49.2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。

3、本府交通局(書面意見)：

(1)交通影響評估書請依本局意見修正。

(2)停車場出入口：

甲、本案停車場應依基地面前標誌(線)行進，另其有分隔島應採右進右出；並請再檢討進出線於公園路迴轉比例對該缺口之影響，並檢討再為調整距缺口適當距離。

乙、請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含、轉彎處截角圓弧、進出最大型車輛車種及轉彎軌跡分析、道路幾何配置、與鄰近道路距離。

丙、請補充本案基地周遭各建案之停車場出入口是否與本案停車場出入口有所衝突，及相距之距離。

丁、請於停車場出入口處設置安全警示設施，並確認行經停車場出入口之用路人可清楚看到安全警示燈。

(3)動線：



甲、基地臨仁愛路、公園路及文化路路請配合基地街角廣場將行穿線調度退縮至弧角後；若涉及號誌請一併檢討調整。

乙、外部動線規劃部分，請以連續線段標示汽車、機車、自行車之進/離場動線規劃，應依循周邊道路車道配置、標誌標線及基地停車場出入口車道配置行駛，且應避免交織，並請將周邊道路幾何配置一併清楚圖示。

丙、內部動線規劃部分，停車場內部各種車輛(包含汽車、機車、自行車)動線規劃應避免交織，請加強安全警示設施(如反光鏡、出車警示燈、感應線圈等)，並請依車行動線及駕駛人實際使用需求妥為規劃設置位置。

丁、基地未來將作店鋪、托育中心及集合住宅使用，請於停車場出入口、臨停車位及裝卸貨停車位處補充以進出基地最大型車輛套繪進離場車行軌跡。

戊、請補充說明西側消防車救災空間及臨時停車區車輛行駛動線，應考量行人動線、自行車動線及轉角處植栽。

#### (4)停車位：

甲、本案未來將作為店鋪、托老、托嬰托育中心及集合住宅使用，其員工停車、裝卸貨、洽公、訪客與臨時停車位等停車需求應確實內部化處理，本案汽車輛/戶比僅為0.35，顯有不足，請補說明所提供汽、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。

乙、托老、托嬰、托育中心，其接送臨停區應於基地內妥為規劃，建議於一層整合車道出入口及自行車停放區，接送動線請補充。

丙、請補充依據都設原則、建技規則、身障保障、土管、新北市社會住宅都市設計審議原則等相關法規檢討停車空間(汽車、機車、自行車)之計算過程，並請釐清目前規劃之停車位數量(社區使用車位)是否皆符合前述之檢討。

丁、設置於汽車道坡道旁停車位有坡度及車道轉彎處視距不佳等交通安全疑慮，請調整設位置或加強安全措施。

戊、基地各車種之停車位請以色塊分別清楚標示，及相



關停車空間圖說之文字請清楚標示，俾利檢視(自行車位規劃於地面層請以色塊分別清楚標示)。

(5)為減輕基地開發增加容積所衍生之開發衝擊，請評估如何有效提升綠色運具使用率，如公共自行車(YouBike)、大眾運輸。

4、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：尚無涉土地容積移轉事宜。

5、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，請自屋頂平台樓版面計算，目前檢討計算內容有誤，並請補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，請修正。

6、建築配置部分，文化二路為主要沿街面之景觀軸，請考量沿街都市景觀整體性調整建築立面以平行方式設置，牆面線至少退縮10公尺以上。另因目前建築配置影響造成文化二路與仁愛一路街角廣場縮減，請增加沿文化二路退縮並加大與仁愛一路街角廣場設置。並請增加文化二路側沿街綠化並配合增加立面綠化軟化建築立面，以塑造都市景觀軸帶。

7、目前建築配置規劃為口字型配置，為加強建築物通風及採光，請增加建築棟距留設開口。

8、人行空間或步道系統動線配置事項：

(1)人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，目前圖面沿仁愛1路側現況公有人行道規劃方式與現況不符，請修正並應配合公有人行道現況規劃。

(2)本案西側沿文化二路1段之沿街人行步道，於鄰地界線處因鄰地設置為車道出入口，致人行空間無法串聯，請說明改善方式。

(3)依土地使用分區管制要點規定需退縮4公尺建築，沿建築物側至少留設2公尺以上供作人行步道使用，沿公園路側請以自建築線設置1.5公尺植栽帶、2.5公尺人行步道，另文化2路側請配合公有人行道於基地內設置2.5公尺以上人行道再設置1.5公尺植栽穴。另自行退縮部分建議考量人行及休憩活動縮減植栽穴深度，增加行人活動及穿越路徑。

(4)另考量通行路徑順暢，人行空間硬鋪面及沿街綠帶請沿建築線等寬設置，並應配合周邊行人穿越線設置穿越路徑，請確實繪製行人穿越線並配合修正。



- (5)承上，依「新北市都市設計審議原則」規定，退縮寬度達6公尺以上，應設計雙排大型本土常綠喬木，請自法定退縮4公尺後，再留設2公尺喬木植栽帶。
- (6)為延續公園路側沿街綠帶，請於沿街植栽穴種植喬木，涉及「都市計畫法新北市施行細則」第41條規定部分，請依本府112年5月17日新北府城都字第1120925734號函辦理。
- (7)請於景觀平面及剖面詳標地面層人行空間兩側及基地內外各處景觀高程，確保人行空間順平且橫向坡度以2.5%設置。
- (8)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。
- (9)本案機車位數量大於100部，汽機車車道寬度於人行空間出入口處得以8公尺以下設置，目前設置不符規定，請修正。
- (10)汽機車坡道6公尺緩衝空間請確實自人行通行空間後設置。

#### 9、交通運輸系統：

- (1)自行車位設置數量部分：本案法定機車位依「新北市都市設計審議原則」規定，以1戶1機車設置1,079輛，自行車設置數量檢討請依「新北市社會住宅都市設計審議原則」以法定機車數量1/4設置，應設270輛，目前設置169輛，不足101輛，請修正。另面積表法定機車數量有誤，請一併修正。
- (2)請依「新北市社會住宅都市設計審議原則」應考量社會住宅、個案需求之救護車、復康巴士等路線規劃。惟為確保符合「新北市都市設計審議原則」車道出入口以1處為原則，地面層臨停車位請整併至地下1層設置，或確實內化設置整併於地面層，避免增加車道出入口影響周邊人行動線。
- (3)本案法定車位請依「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)書」附表一，依照各使用類別檢討，並請清楚說明，目前檢討有誤，請修正。
- (4)承上，請依「新北市都市設計審議原則」規定，以法定車位之2%數量設置裝卸、臨停及垃圾車暫停車位，配合服務動線及建築空間需求規畫，並於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉讓，請一併修正。另社福空間請考量出入



及臨停接送，評估設置獨立垂直動線、專用停車空間及接送空間。

(5)供公眾使用臨時停車部分後續請逕依相關規定辦理。

#### 10、景觀部分：

(1)綠化檢討部分，無法綠化面積請依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函檢討，目前未說明計算方式無法審閱，植栽穴請依意見修正後確實標示區塊重新計算符合規定，請修正。

(2)喬木樹穴請確認樹穴淨寬度不得小於1.5公尺，仁愛一路側不符規定，請修正。並請確認喬木規格符合「新北市都市設計審議原則」規定。

(3)排水系統請確實標註設置方式，並應避免影響人行空間。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，請說明雨水儲留設施設置方式及配合基地高程規劃導排水設施。

(4)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，景觀高燈應於範圍內均等設置，沿鄰地側請增加景觀高燈照明。

(5)供公眾使用空間請配合設置街道傢具，並採簇群式規劃增加使用性。

(6)幼兒活動空間請考量幼兒安全設置鋪面。

(7)本案露臺及屋頂請檢討1/2綠化，並考量增加喬灌木以複層植栽設置，覆土深度請依「新北市都市設計審議原則」規定檢討。屋頂綠化考量複層植栽規劃增加喬木規劃，增加友善性。

(8)為考量淨零碳規劃，請增加屋頂綠化及壁面綠化，以增加建案整體固碳量。

(9)本案設置陽台、露臺及屋頂欄杆設置及與植栽槽退縮距離，請比照內政部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」設置並留設1公尺退縮。

#### 11、建築規劃部分：

(1)考量淨零碳及宜居政策，請增加宜居陽台規劃，並考量各住宅單元使用請加大各戶陽台設計，並考量各戶通風採





光規劃陽台及室內配置，另請增加各層公共交誼平台規劃減少中央走廊封閉性。

- (2)目前各層設置中央走廊過長，請確認符合防救災相關規定。
- (3)風雨廊道及本案有頂蓋半戶外空間部分，請依建管規定計入建蔽率及容積率，並應與戶外空間整體規劃景觀，增加街道家具設置。
- (4)設置於地上2層外牆構造物，請依建管規定標示名稱並檢討建蔽率及容積率。
- (5)沿公園路側地上1層店舖於X22柱外側之上方平台，請於地上2層陽台外側請確實依建管規定標示名稱併計入面積。
- (6)各層陽台及標示為景觀交誼平台部分請確實標示範圍，並自最外緣檢討超過2公尺深度部分請確實計入容積。
- (7)無障礙動線請依「建築物無障礙設施設計規範」檢討。
- (8)招牌廣告部分請逕依建管規定檢討辦理。
- (9)涉及公共建築物，請考量性別友善納入整體空間規劃。並考量於地面層增加無障礙廁所規劃。

## 12、報告書部分：

- (1)報告書案名有誤請修正。
- (2)申請書表請確實正本簽印。
- (3)法規檢討表格請依報告書範本製作，確實逐條詳實回應檢討內容，並正確對應報告書頁面。
- (4)面積表車位數量有誤，請修正。
- (5)請依報告書範本檢附公寓大廈管理規約，並依「新北市都市設計審議原則」檢附應載明事項。
- (6)喬木種植數量應依實設綠化面積計算。
- (7)地面層及屋頂層部分，請確實檢討及補充多處斷面剖面圖（以比例1/100呈現），並包含建築間、地下室與鄰地之間關係，另標示覆土、高程、樹種、設施物高程、境界線、空間名稱及法定退縮範圍等圖說。
- (8)廣告招牌逕依建管規定辦理免檢附。



(9)設計圖說平面圖無需繪製傢具。

- 13、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。
- 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、以上內容申請單位得先據以修正圖說。
- 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112年6月8日前辦理續審事宜。

(二)設計單位於112年6月8日提送報告書至府，因未依會議決議修正經退回補正，分別於112年6月26日、112年7月11日及112年7月26日提送報告書至府，提請112年8月14日專案小組審議，決議為本案因涉及全案退縮及建築物景觀配置修正，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1項第2款規定「…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，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)：本局無新增意見，餘請依本局歷次意見辦理
- 3、本府交通局意見(書面)：
  - (1)本案汽車、戶數比僅0.37，林口區家戶汽車持有率約為0.8(較本市汽車家戶持有率0.65略高)，請再審酌增設車位，避免停車需求外溢。
  - (2)個案需求之救護車等空間臨停仍建議設置於地面一層，避免大型車輛因超過地下室淨高而無法進入停放之情形，故仍請檢討於基地一層規劃短時臨停車位。
  - (3)請說明出入口迴轉公園路比率為何，出入口僅離迴轉路口10公尺倘迴轉比例偏高是否會影響車流與該如何提升安全？



- (4) 休閒散步與周邊人行動線規劃，如公園路帶狀公園應如何串連，是否劃設行穿線？
- (5) 自行車動線利用休閒步道進出，其可否允許騎乘，其標誌應明確。
- (6) 公共自行車留設空間請最少滿足2\*60公尺或4\*40公尺空範圍，且須注意設置後仍要滿足最少人行空間1.5公尺之寬度。
- (7) 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，仍請開發單位評估於基地內地面層與車道出入口整併內化設置短時臨停空間之可能，避免臨停車輛影響外部交通。

4、本府養護工程處意見(書面)：

- (1) 旨案公有人行道及開放空間請申請人視現地人行寬度及不影響行人或自行車道等動線狀況下評估設置並與鄰地順平，使行人動線得以串聯。
- (2) P5-3-1仁愛一路側有公有人行道，惟圖示未標示，請釐清。
- (3) P5-6-1部分：
  - 甲、消防救災動線緊鄰鄰地車道，請留意行人庇護空間及車輛交織問題。
  - 乙、公有人行道若更換為不同材質，建議向區公所申請認養。
  - 丙、公有人行道下方有弱電管溝系統，施工期間請務必留意，避免遭破壞。
- (4) P6-3-1、P6-3-2公有人行道寬度標示為2.5公尺與P5-3-1不一致，請釐清。
- (5) P6-3-6、P6-3-7仁愛一路側有公有人行道，惟圖示未標示，請釐清。
- (6) P6-5-1仁愛一路側公有人行道及路燈，圖說與現況不符。

5、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：尚無涉及土地容積移轉事宜。

6、建築配置部分，本次修正調整文化二路側退縮以10公尺以上設置，請考量沿街都市景觀整體性及人行動線規劃，且不得影



響原提送方案之開放空間深度及品質，請依下列意見修正：

- (1) 依前次會議決議，文化二路為主要沿街面之景觀軸，經設計單位說明調整建築平行文化二路配置困難，考量沿街都市景觀及配置整體性，請以退縮寬度平均不小於10公尺設置開放空間，並加大街角廣場設置，仍請確實修正並配合增加立面綠化軟化建築立面，以塑造都市景觀軸帶。
- (2) 本次調整建築物整體配置縮減公園路側退縮深度，考量都市空間尺度，請維持前次小組提送方案臨20公尺公園路側沿街退縮深度以不小於6公尺以上設置。
- (3) 因目前建築配置影響造成文化二路與仁愛一路街角廣場縮減，請調整增加文化二路與仁愛一路街角廣場範圍及配置規劃，一併調整消防救災空間，減少人行道破口，並配合停等活動設置喬木遮蔭。
- (4) 街角廣場與道路行穿線間之公有人行道喬木植栽穴，影響人行穿越道路動線，請考量人行動線移設公有人行道植栽穴，併同仁愛一路側人行道規劃應洽本府養護工程處及林口區公所確認。行人穿越線後續是否配合調整請洽本府交通局確認。

7、目前建築配置規劃為口字型配置，目前規劃以長廊底端之開窗作為通風方式，為加強建築物及中庭通風及採光，仍請避免長廊過於封閉，於適當位置留設公共空間增加通風開口，或調整廊道寬度配合設置交誼空間，並請調整配置增加景觀交誼平台之通風採光效益。

8、人行空間或步道系統動線配置事項：

- (1) 本案西側沿文化二路1段之沿街人行步道，於鄰地界線處因鄰地設置為車道出入口，致人行空間無法串聯，請說明改善方式，並請增加南側沿地界線連通文化二路及公園路之供公眾通行人行步道於兩側入口之寬度，且本次增加自行車停車空間影響臨地界退縮範圍，請調整規劃，以增加可見性及使用性。
- (2) 承上，請詳標基地周邊高程確認人行步道之斜率符合無障礙規定。
- (3) 車道穿越人行空間，其高程應與相鄰人行空間一致，請補充車道於人行道範圍之縱橫剖面說明。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。

9、交通運輸系統：



(1)請依「新北市社會住宅都市設計審議原則」應考量社會住宅、個案需求之救護車、復康巴士等路線規劃。請確實規劃並確認地下室高度及配置符合需求。

(2)本案設置托老、托嬰及幼兒園，請補充說明規劃內容，考量出入及臨停接送，評估設置獨立垂直動線、專用停車空間及接送空間，目前設置社福專用臨停車位於地下1層，因設置位置未鄰近垂直動線設置，且各社福設施未設置獨立垂直動線，請確實修正，並參照本府交通局意見考量於地面層車道旁整併內化設置短時臨停車位。

(3)車道出入口截角請以1.5公尺以下設置。

10、本案設置托老、托嬰及幼兒園部分，請與主管機關(本府教育局及社會局)確認規劃內容符合需求，並逕依相關規定辦理後續事宜。

11、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，請自屋頂平台樓版面計算，目前檢討計算內容有誤，請修正。

12、請配合周邊建物色彩並考量整體建物量體平衡，減少反射，配合增加深色系色彩搭配整體建物外觀色彩規劃。

13、景觀部分：

(1)綠化檢討部分，無法綠化面積請依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函列舉項目檢討，目前檢討有誤，植栽穴請依意見修正後確實標示區塊重新計算符合規定，請修正。

(2)排水系統請確實標註設置方式，並應避免影響人行空間。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，請修正本案地面層花台改以不高於地面之樹穴規劃。

(3)夜間景觀照明請配合現有路燈規劃。

(4)供公眾使用空間請配合設置街道傢具，並採簇群式規劃增加使用性。

(5)幼兒活動空間建議考量幼兒安全設置軟性鋪面。

(6)為考量淨零碳規劃，請增加屋頂綠化及壁面綠化，以增加建案整體固碳量，並請於屋頂綠化增加喬木規劃增加使用性。

14、報告書部分：

- (1)報告書案名有誤請修正。
- (2)法規檢討表格請依報告書範本製作，確實逐條詳實回應檢討內容，並正確對應報告書頁面。
- (3)報告書各圖面是否有誤，圖面重複交疊請確實檢核。
- (4)景觀照明圖例請放大清晰檢附。
- (5)地面層及屋頂層部分，請確實檢討及補充多處斷面剖面圖(以比例1/100呈現)，並包含建築間、地下室與鄰地之間關係，另標示覆土、高程、樹種、設施物高程、境界線、空間名稱及法定退縮範圍等圖說。

15、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。

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並詳細載明放寬事項。

17、相關單位意見請酌參。

(三)本府業以112年8月22日新北城設字第1120857206號函駁回在案。

(四)申請單位於112年8月23日提送報告書至府，提請112年8月28日專案小組審議，決議為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，因達大會規模，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意見(書面)：經查旨揭建案鄰近皆無電桿，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：基地位於本市林口區國宅段3、3-5地號等2筆土地，基地面積12,580平方公尺，興建1幢2棟地上14層地下3層共1,079戶之集合住宅，建築物高度49.2公尺，場址非位屬法定山坡地，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。



3、本府交通局意見(書面)：

- (1)考量新生活模式民生交通趨勢，另本基地有托老、托嬰、托幼、開發物流、送餐、接送臨停等需求日增，仍請開發單位評估於基地內地面層與車道出入口整併內化設置短時臨停空間之可能，避免臨停車輛影響外部交通。
- (2)倘平面層無空間可設置，仍請檢討托老、托嬰、托幼接送氣、機車位是否可滿足需求。
- (3)請說明出入口迴轉公園路比率為何，出入口僅離迴轉路口10公尺倘迴轉比例偏高是否會影響車流與該如何提升安全？
- (4)休閒散步與周邊人行動線規劃，如公園路帶狀公園應如何串連，是否劃設行穿？
- (5)自行車動線利用休閒步道進出，其可否允許騎乘，其標誌應明確。

4、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：尚無涉及土地容積移轉事宜。

5、建築配置部分：

- (1)依前次會議決議，文化二路以退縮寬度平均不小於10公尺設置開放空間，於地面1層街角店鋪設置供公眾使用空間，增加行人停等遮蔭規劃，為增加使用性請於供公眾空間設置壁面綠化，以塑造良好空間品質並達成軟化立面之效果。
- (2)請縮減於X1Y1柱位置之植栽穴範圍，增加街角廣場與文化二路側退縮部分之人行動線串聯性。另沿文化二路側退縮請考量商業店鋪使用，請調整景觀植栽配置增加橫向穿越動線規劃，增加開放性，植栽選用樹種樹冠底高度請依都審原則以2.5公尺以上規劃。
- (3)請補充街角店鋪供公眾使用空間夜間照明型式，供公眾使用空間部分夜間景觀照明請以高燈設置為主。
- (4)沿公園路退縮已修正為不小於6公尺設置，車道出入口處請以沿街植栽帶界定車道範圍，目前車道於人行空間以較深色系區分車道範圍，請修正以人行空間鋪面形式為主，以延續以人為本之人行空間，車道穿越人行空間，其高程應與相鄰人行空間一致，請修正。車道出入口考量分隔島穿越動線洽相關單位確認設置方式。
- (5)供公眾使用空間包含法定退縮及自行留設部分，請依「新



「新北市公共開放空間管理維護基金計算運用要點」規定提撥管理維護基金，請修正。

6、人行空間或步道系統動線配置事項：請依歷次會議決議，供公眾使用空間請配合設置街道傢具，並採簇群式規劃增加使用性，於仁愛1路側沿街退縮及兩側街角廣場，以不影響沿街人行動線為原則增設街道傢具，以增加退縮範圍使用性。建議街道座椅增加椅背設置。

7、交通運輸系統：

(1)本案社福設施設置托老、托嬰及幼兒園，考量出入及臨停接送，目前規劃僅能使用OT停車垂直動線出入，為考量後續使用，請確保地面1層各電梯間皆可供社福設施使用，並考量天候因素規劃動線，並修正臨停車位人行動線及設置位置規劃使用鄰近樓電梯，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並註明使用管理方式。

(2)倘無法依前開意見修正，請另行規劃於地面一層汽機車車道周邊規劃短時臨停、救護車及復康巴士車位。

(3)法定車位請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點、新北市都市設計審議原則及新北市社會住宅審議原則檢討取大值設置。

8、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，請自屋頂平台樓版面計算，遮牆總面積計算內容有誤，請修正後原則同意。

9、景觀綠化檢討部分，無法綠化面積請依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函列舉項目檢討，無障礙通路請依，並應套疊建築面積計算範圍，不得重複計算，目前檢討有誤，請修正。

10、報告書部分：

(1)建築圖面非都市設計審議內容無需檢附，標示防振地板、避雷針、削線檢討及各平面圖傢具部分無需檢附。

(2)無障礙空間引導設施系統圖請依報告書範本檢附。

11、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。





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並詳細載明放寬事項。

13、相關單位意見請酌參。

14、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

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112年9月11日前辦理續審事宜。

(五)設計單位於112年8月30日提送報告書至府，提請112年9月8日本市112年度第8次大會討論，決議為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。

1、財團法人台灣建築中心意見(書面)：

(1)綠建築銀級部分：

甲、本案設計規劃尚在調整及修定且尚未取得建造執照，故此案請採現行最新版本綠建築評估手冊進行初步評估，相關法源依據依報告書「都市計畫法新北市施行細則檢討」條例第46條及報告書「新北市社會住宅都市設計審議原則」第八、(二)項，申請候選綠建築證書及綠建築標章。

乙、本案依前揭條例需檢討評估綠建築，參照報告書P.5-2-3初步規劃7項指標(設計說明6項標數量為誤植)，後續請設計單位依本中心最新申請表之自檢申請表，檢附各指標項目完整之佐證與評估書圖文件。

(2)智慧建築銅級部分：

甲、相關法源依據依報告書P.2-1-15「都市計畫法新北市施行細則檢討」條例第46條，申請銅級候選智慧建築證書。

乙、依報告書P.5-2-2第五章建築計畫，內容僅提供得分規劃表及整合示意圖，查無相關智慧建築檢討評估資訊，建議補充依評估手冊版本(現行版本為2016年版)規劃之本案各指標規劃說明書、各指標評估表及規劃內容等，建請依照智慧建築標章八大指標分別敘述其相關內容。

丙、相關送審資料及書圖文件請於申請候選證書階段提

送本中心評定。

2、本府環境保護局意見(書面)：本局無新增意見，請依本局歷次意見辦理。

3、本府交通局意見(書面)：

(1)依前次小組意見，本案設有托老、托嬰、托幼等社福設施，其員工、訪客及接送臨停皆有停車需求，故請重新檢視所規劃停車格位數量是否滿足衍生需求並確實內部化處理及集中設置(依交評報告員工、臨停及接送需求未滿足所畫設車位席數)。

(2)依前次小組意見，本案短時臨停空間設置於地下層，考量使用型態建議仍請於基地內評估地面層與車道出入口整併內化設置之可能性。

(3)請再補充穿越公園動線。

(4)交通影響評估書請依本局意見修正。

4、本府養護工程處意見(書面)：本處無意見。

5、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：尚無涉及土地容積移轉事宜。

6、開放空間規劃部分：

(1)開放空間應以全齡共融性使用規劃。

(2)托老中心規劃戶外活動空間部分，應考量東北季風及植栽遮蔭以符合年長者使用。表演舞台應避免西曬影響使用。

(3)西側開放空間考量開放性及店鋪自明性，應加大步道寬度。

(4)北側頂蓋型開放空間考量使用性及開放性，壁面請以對角直線規劃，並結合店鋪使用以視線可穿透之玻璃窗設計，鋪面應以硬面規劃，另設置高燈照明部分，請以壁掛或吸頂式方式規劃。

(5)北側開放空間以過道使用規劃部分，請考量住戶使用行為，以公共交誼使用及休憩停等空間規劃。

(6)公共開放空間請取消投射燈規劃。

7、公益設施使用部分：



(1)托嬰中心應考量規劃使用需求空間(如嬰兒車停放區)。

(2)涉及公益設施使用規劃部分，後續應經主管機關審查確認。

(3)社福設施臨停動線使用管理部分，應納入社會住宅管理維護事項載明。

8、本案規劃多元使用，應考量未來臨停使用，建議整合車道出入口地面內化設置部分臨停接送區。

9、結構系統設置伸縮縫部分，應加強防水處理方式，避免日後錯動產生漏水。

10、有關本案建築配置規劃部分，考量整體風場環境之影響，本案申請單位說明已提送CFD模擬並檢討分析，請將相關資料納入報告書附件。

11、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9月22日前辦理核備事宜。

(六)申請單位於113年1月5日因法定汽車位數量檢討提送報告書至府，提請113年1月12日本市113年度第1次大會討論，決議為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。

1、本案汽車位檢討部分，依據變更林口特定區計畫土地使用分區管制要點附表一，作為社會住宅法定停車位申請依「建築技術規則」規定檢討，汽車停車位需求部分依交通影響評估審查結論辦理，原則同意。

2、請申請單位依市長基層訪視地方反映意見研商會議地方所提意見，於都審核備前召開地方說明會與周邊里民溝通協調。

3、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113年1月28日前辦理核備事宜，倘涉及召開地方說明會辦理時效部分，請依規定辦理展延程序。

(七)申請單位於113年2月26日提送報告書至府。

八、以上提請113年2月29日專案小組審議。

本次  
審查  
相關  
單位  
意見

一、台灣電力股份有限公司(書面意見)：經查旨揭建案鄰近皆無電桿，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、財團法人台灣建築中心(書面意見)：



(一)綠建築(銀級)：

- 1、請釐清綠建築評定的適用版本，因依據現行版本應採用2023年版檢討而非2019年版。
- 2、目前報告書僅檢附綠建築評估總表，請額外檢附各指標項目評估表與圖說文件。

(二)智慧建築(銅級)：第五章，5-2，二、智慧建築，請補充各指標規劃說明書與評估表，以確認智慧建築之規畫內容及分數計算正確無誤。

(三)低碳建築部分：

- 1、本案為地下3層，地上14層鋼筋混凝土構造建築物(共1078戶)，地上層結構與地上層結構之軀體工程，包括柱樑、樓版、樓梯、內外結構牆、基礎假設等工程皆為減碳項目評估要項，建議保留設計階段、施工期間相關建築材料型式、數量等數據。
- 2、本案外牆採用丁掛磚，主結構上如有施作板材、塗料粉刷、金屬構件等外裝工程，皆會影響建築物整體減碳量。
- 3、玻璃與窗框構件，玻璃採用之規格及窗框材質請留意其減碳效力。
- 4、隔間牆之設計應考量是否採用輕隔間設計。
- 5、室內地坪工程-水泥粉刷、貼磁磚、木質地板等請留意其減碳效力。
- 6、戶外地坪工程-車道、步道、廣場、停車場等選用之建材請留意其減碳效力。
- 7、建議本案可參考112年9月出版-內政部建築研究所低碳(低蘊含碳)建築評估手冊2023年版。

三、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：基地位於本市林口區國宅段3及3-5地號等2筆土地，基地面積12,580平方公尺，興建1幢2棟地上14層地下3層共1,078戶之集合住宅，建築物高度49.2公尺，經查前揭地號土地非位於法定山坡地、臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區及一般保護區範圍內，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。

三、本府交通局(書面意見)：



(一)托幼、拖嬰機車短時臨停接送區出入口位置建議放大俾利檢視，且應設置相關警示設施，另有關機車臨時間送區管理意請說明，其使用開放管理方式避免遭佔用失去原意，並建議將相關留設空間註明納入銷售契約載明以利未來住戶知悉，避免日後產生爭議。

(二)有關短時臨停空間仍建議於平面層臨車道出入口處留設，因物流及外送業者送貨趕時間，以現況觀察很少願意下地下平面層，仍請在平面層臨車道出入口檢討是否有適合短時臨停空間，倘無請說明如何引導物流外送業者使用地下層短時臨停車位，並後續建議納入銷售契約載明以利未來住戶知悉。

(三)本案交評請依本局審查意見修正後續審。

四、本府工務局(書面意見)：經查卷附資料，申請人已依本局前次意見修正，既經設計建築師簽證說明在案，本局無意見。

五、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，尚無容積移轉申請紀錄。

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，因達大會規模，經作業單位確認後，續提大會討論。

一、本案調整車道出入口部分：依113年1月12日本市113年度第1次大會決議，及市長基層訪視地方反映意見研商會議地方所提意見，國家住宅及都市更新中心於113年1月24日召開新北市林口區「文仁安居社會住宅」地方說明會，並說明基於改善本案基地周邊公共交通及公共安全，針對車道出入口位置將依地方提出相關建議納入設計評估，為避免公園路側嚴重壅塞，修正車道出入口於文化二路一段側，請考量開放空間人行使用性調整景觀配置，短時臨停車位部分請參照本府交通局意見修正，後續依交通影響評估審查結論辦理。

二、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。

三、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。

四、相關單位意見請酌參。

五、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

六、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113年3月14日前辦理續審事宜。

決  
議

