

## 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



22001

新北市板橋區中山路一段293-1號6樓

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國111年10月20日  
發文字號：新北府城設字第1111980452號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如主旨

主旨：檢送111年10月14日「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」111年度第16次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本府111年10月12日新北府城設字第1111898751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」第5點第5項規定，請申請單位依「新北市都市更新案件審查作業要點」規定之作業期限送本府辦理。
- 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7天內以書面提出說明。

正本：黃主任委員國峰、邱副主任委員信智、簡委員連貴、蘇委員瑛敏、鄭委員晃二、張委員銀河、胥委員直強、吳委員杰穎、崔委員懋森、許委員晉誌、洪委員迪光、江委員彥霆、董委員娟鳴、廖委員國誠、周委員繼祖、高委員文婷、李委員泰陽、汪委員俊男、湯委員潔新、古委員禮淳、林委員秀芬、郭委員俊傑、金委員肇安、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、信銓建設股份有限公司(討論案第1案)、黃翔龍建築師事務所(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)

副本：社團法人新北市建築師公會、新北市不動產開發商業同業公會、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計畫審議科、新北市政府城鄉發展局都市計畫科、新北市都市設計及土地使用開發許可審議會、新北市政府城鄉發展局政風室(均含附件)

# 市長侯友宜



本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行



# 新北市都市設計及土地使用開發許可審議會

## 111 年度第 16 次大會會議紀錄

一、時間:111 年 10 月 14 日(星期五)上午 11 時整。

二、地點:線上視訊(Cisco Webex Meetings)。

三、主持人:黃主任委員國峰。

四、紀錄彙整:蔡翔宇。

五、出席委員及列席單位:

邱副主任委員信智、蘇委員瑛敏、鄭委員晃二、胥委員直強、吳委員杰穎、崔委員懋森、許委員晉誌、洪委員迪光、江委員彥霆、董委員娟鳴、廖委員國誠、周委員繼祖、高委員文婷、李委員泰陽、汪委員俊男、湯委員潔新、古委員禮淳、林委員秀芬、郭委員俊傑(廖科長瓊華代理)、金委員肇安(葉簡任技正耀墩代理)、新北市政府都市更新處(張秘書芳瑜、林暫僱人員芷瑀)、信銓建設股份有限公司(邱總經理見鴻)、黃翔龍建築師事務所(黃建築師翔龍)、國揚實業股份有限公司(鄭協理雲梯)、李兆嘉建築師事務所(李建築師兆嘉)、新北市政府城鄉發展局(李科長淑鈴、吳正工程司敏漳、江股長青澤、李副工程司如晴、陳幫工程司福琴、邱工程員筱梅、李工程員曉萍、張科員鈺朋、黃助理工程員品翔)

六、主席致詞。

七、宣讀上次會議紀錄。

決議:確認通過。

八、作業單位工作報告。

九、審議事項:

(一)討論案:

1. 擬定新北市三重區中興段 57 地號等 26 筆土地都市更新事業計畫及都市設計審議案。

2. 擬定新北市三重區中興段 34 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫及都市設計審議案。

十、散會:下午 12 時 30 分。

案由	擬定新北市三重區中興段 57 地號等 26 筆土地都市更新事業計畫及都市設計審議案	案號	討論案 第一案
說明	<p>一、申請位置：三重區中興段 57、58、86、87、88、89、103、107、107-1、108、108-1、133、134、137、138、141、142、145、146、149、150、153、158、158-1、175、176 地號等 26 筆土地。</p> <p>二、設計單位：黃翔龍建築師事務所                                  建築師：黃翔龍。</p> <p>三、申請單位：信銓建設股份有限公司                                負責人：黃炳銘。</p> <p>四、土地使用分區：乙種工業區(法定建蔽率 60%、法定容積率 210%)                                         商業區(法定建蔽率 70%、法定容積率 440%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 25 層，地下 3 層，鋼骨鋼筋混凝土構造，共 235 戶。</p> <p>(二)建築基地面積    : 7,106.57 平方公尺。   (商業區：1,648.47 平方公尺，工業區：   5,458.10 平方公尺)</p> <p>        設計建築面積    : 4,428.79 平方公尺。         設計建蔽率   : 33.13% ≤ 62.32%。</p> <p>(三)總樓地板面積    : 51,142.45 平方公尺。         設計容積面積    : 28,072.90 平方公尺。         設計容積率   : 395.02%(含獎勵容積) ≤ 395.02%   [263.35%*(1+50%)](允建上限)。</p> <p>(四)都市更新獎勵面積   : 9,357.63 平方公尺(50%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>        地下二層至三層    : 停車空間。         地下一層   : 防空避難室兼停車空間。         地上一層   : 一般零售業、入口門廳。         地上二層   : 一般零售業、管委會使用空間。         地上三至六層    : 一般事務所、作業廠房。         地上七層   : 住宅入口門廳、管委會使用空間、作業廠房。   房。         地上八層至二十層   : 集合住宅、作業廠房。         地上二十層至二十四層   : 集合住宅。         屋突一層   : 樓電梯間、機房。</p>		

屋突二層：樓梯間、水箱。

屋突三層：樓梯間、水箱、電梯機房。

- (六)停車空間：應設汽車 235 輛，實設汽車 312 輛(自設 77 輛)；  
應設機車 235 輛，實設機車 235 輛；  
應設自行車 33 輛，實設自行車 39 輛(自設 6 輛)。

(七)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)本案於 110 年 9 月 7 日第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議。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. 基地範圍部分：

- (1)本案更新單元納入光復路 1 段 15 巷造成南側之鄰地與北側工業區鄰地分隔，造成後續無法整併開發，對都市整體發展造成影響，本案基地範圍建議排除光復路 1 段 15 巷，後續請與本府都市更新處確認。
- (2)請釐清光復路 1 段 15 巷之現有巷道建築線位置，若基地範圍內經道路分隔切分為兩宗基地則不得納入基地範圍。

- ##### 2. 法規檢討部分依「都市計畫法新北市施行細則」，A 棟供住宅使用部分不得位於乙種工業區，且為避免不同使用分區相互影響，各使用分區於地上層及地下層皆應獨立區隔，本案規劃不符規定，請重新規劃，並依下列意見修正：

- (1)本案位於乙種工業區部分，為避免建築物違反都市計畫使用衍生社會及環境問題，市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：
- A. 應敘明工廠用途並詳實說明進駐事業計畫項目，並經新北市政府目的事業主管機關核定。並請補充設廠計畫。
- B. 本案由 A 棟一樓設置電扶梯通往 B 棟二樓，本案並非商業使用，請取消電扶梯設置，將商業區及工業區兩棟建築物分

開設置，並合理規劃作業廠房進出動線。

- C. 機電設備、衛生設備、茶水間及管道間等服務空間應集中留設公共服務核內。
- D. 本案乙種工業區做醫療保健設施，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」申請總量管制，醫療空間請合理設置規劃相關平面。
- E. 本案醫療保健設施之醫療保健廢棄物，請整體考量服務動線及廢棄物處理方式，應與一般廢棄物處理系統分別獨立設置。
- F. 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。」。

(2)依「都市計畫法新北市施行細則」第17條規定，商業區做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，請以專章檢討，並檢討住商動線，商業樓層供住宅使用之垂直動線亦需納入檢討，目前計算不符規定，請修正。

### 3. 建築基地細分規模限制事項：

- (1)商業使用與住宅使用之立面形式應有所區隔，請修正。
- (2)商業使用與住宅使用應提具相關計畫（如空間使用、設備系統等），其出入動線、垂直動線及住商門廳應獨立區分且空間大小合理，住商動線交織，請修正。
- (3)商業使用空間應載明空間用途，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，茶水間及管道間未集中，請修正。

4. 捷運禁限建範圍部分，依台北市政府捷運工程局函文，本案位於台北都會區大眾捷運系統新莊線先嗇宮站至頭前庄站之限建範

園內，請盡速確認限建範圍。

5. 請依「新北市都市設計審議原則」景觀及救災間隔規定，建築物應自基地境界線退縮淨寬1.5公尺以上建築，目前設置排氣墩部分不符規定，請修正。

6. 人行動線部分：

(1) 鄰接重新路5段部分，請依「擬定捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站周邊都市更新計畫書」沿道路境界線退縮6公尺建築，並請依附圖12留設植栽帶及人行步道，並請增加植栽穴以加強人行道延續。

(2) 請依建築物無障礙設施設計規範，由建築線（道路或人行道）至建築物主要出入口設置B棟之無障礙室外通路，目前須經過A棟門廳及穿越車道且鄰近大型裝卸車位迴車空間，請修正並合理規劃。

(3) 請考量本案與周邊巷道五谷王北街2巷之連結，規劃基地內景觀設計。

(4) 人行道橫向坡度應小於4%設置，並請於景觀剖面圖詳細標註人行步道之寬度及高差，並標示橫向坡度。

(5) 請確實補充基地全區道路及基地內高程，人行步道應與鄰地順平處理。

(6) 依都市更新計畫留設之退縮空間，應採無障礙環境規劃避免高差為原則，並請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定辦理，請詳標尺寸並條列計算式，以利檢核，並納入公寓大廈管理規約。

7. 交通運輸系統部分：

(1) 汽機車出入口設置部分：

A. 本案車道出入口合計為2處，依「新北市都市設計審議原則」規定，每一宗基地以設置一處車道出入口為原則，請併交通局意見修正。

B. 位於重新路5段之車道出入口臨接鄰地車道出入口設置，請考量車行安全設置安全警示設施，有關車道出入口之規畫請考量對周邊之交通衝擊分析設置。

C. 地面大型裝卸車位與兩處出入口動線交織，裝卸車位請合理配置並套繪車道軌跡線說明周邊車道進出動線，避免車道出

入動線受裝卸車位影響，且本案地面一層車道過長請合理規劃檢討修正，以避免影響整體景觀之配置。

- (2)請依「新北市都市設計審議原則」檢討，單戶專有部分樓地板面積在 66 平方公尺以下（不含免計容積之陽台）之小坪數單元得以 0.66 倍計算車位需求量，汽車折減數量以增設自行車或機車位數量補足之，且應全採法定停車位數量設置後，不足部分始得折減，以汽車為折減方式計算者不得設置自設車位，且本案位於捷運站 500 公尺範圍內，應以一戶一車位為上限，請以專章檢討後續題討論。
  - (3)請依「新北市都市設計審議原則」規定計算法定自行車數量，請修正。
  - (4)地下層車位部分請依各使用分區計算之法定車位集中設置。
  - (5)因目前規劃充電車位僅於無障礙車位設置，請考量使用性規劃充電車位，以避免互相占用情形。
  - (6)自行車停放空間應設置於地面層室內或地下一層。
  - (7)社區使用車位（裝卸、臨停、垃圾車暫停車位）：應考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸、訪客臨停、垃圾車暫停車位並配合服務動線規劃。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。請配合商業區 A 棟規劃設置，並考量增加裝卸車位及臨停車位，以內化需求。
  - (8)無障礙車位請鄰近垂直動線設置。
  - (9)車道出入口截角半徑應小於 1.5 公尺。
8. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格事項：
- (1)本案位於舊市區，採用深色大面積立面量體設計，造成環境空間壓迫，請調整整體色彩計畫。
  - (2)建築物樓層達 10 層以上，請檢討建築物的高度對於狹窄巷道都市空間的壓迫感。
  - (3)申請屋脊裝飾物部分，其高度以不超過 6 公尺為原則，並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，補附示意圖說，並請將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，續提討論。
  - (4)本案突出外牆之雨遮、裝飾板、裝飾柱、露臺上方露樑、框架及格柵部分，非都市設計審議同意事項，請逕依建管規定檢討。



9. 景觀部分：

- (1)法定綠化面積檢討錯誤，沿街退縮部分植栽穴範圍平面與剖面標示不符，不可扣除不可綠化面積，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，請確實標註扣除對應範圍，各範圍重複部分請勿重複扣除，請修正。
- (2)景觀章節圖面標示不清，圖面、圖例及標示字體過小，無法審閱，請修正，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。
- (3)請依「新北市都市設計審議原則」沿街人行步道之照樹燈請取消，以景觀高燈設置。
- (4)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，請補充及說明。

10. 建築配置部分：A8 戶之店鋪並無直接與基地外側連接，請考量商業行為合理規劃。

11. 報告書部分：

- (1)請檢附「擬定捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站周邊都市更新計畫書」，都市設計及景觀規劃原則章節相關附圖附表，以利檢核。
- (2)「擬定新北市捷運及鐵路場站周邊地區(第二階段)細部計畫土地使用分區管制要點(配合大眾運輸發展導向策略)」部分，相關附圖請清晰檢附。
- (3)建築圖面字體及尺寸標示請放大檢附，以利審閱。
- (4)車位請詳細編號以利檢核。

12. 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。

13. 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。

(二)本案於111年3月31日第2次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議。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. 交通運輸系統（汽機車出入口設置）部分：

- (1)本案車道出入口合計為2處，依「新北市都市設計審議原則」規定，每一宗基地以設置一處車道出入口為原則，請補充交評審查情形，並加強警示措施，補充專章詳細說明整體出入口設置可行性及優劣分析，續提小組審議。
- (2)本案設置大型裝卸車進出動線於光復路1段15巷，因道路狹小且周邊皆以此巷道為主要出入動線，且未考量鄰地留設人行動線，造成通行安全性及道路服務水準下降，有違納入基地範圍之原意，請加強對周遭整體環境友善之規劃。
- (3)請依前次會議交通局意見，有關大型裝卸車輛規劃部分，再檢討增加車道寬度、緩衝空間及車輛於基地內迴車空間，本次大型裝卸車僅規劃3.5公尺車道寬未符需求且未說明大型裝卸車迴車空間，請套繪車型軌跡整體規劃修正大型車位出入口及基地內迴車空間規劃。
- (4)車道出入口位於重新路5段之規劃請考量對周邊之交通衝擊分析設置，除依「新北市都市設計審議原則」設置緩衝空間外，並依「擬定捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站周邊都市更新計畫書」，為降低交通衝擊，停車空間出入口若設置於重新路時，出入口處應有充足緩衝空間，降低車行動線對於行進中車輛及行人動線之干擾。

2. 法規檢討部分：

(1)都市計畫法新北市施行細則：

- A. 依「都市計畫法新北市施行細則」第17條規定，商業區做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，專章請補充各層平面圖並套色說明住商使用容積之分布情形，以利檢核。
- B. A棟供住宅使用部分不得位於乙種工業區，請確認商業棟地面層以上建築物量體皆不得位於乙種工業區內，本案工業棟與商業棟於地面層設置連通頂蓋請依建管規定計入

建蔽率及容積率，請修正。

(2) 本案位於乙種工業區部分，為避免建築物違反都市計畫使用衍生社會及環境問題，請依下列意見修正：

A. 應敘明工廠用途及進駐事業計畫項目，並經本府目的事業主管機關確認。

B. 管道間應集中留設公共服務核內，各戶沿外牆側及工業棟西側陽台旁管道間不符規定，請修正。

C. 本案醫療保健設施之醫療保健廢棄物，請整體考量服務動線及廢棄物處理方式，應與一般廢棄物處理系統分別獨立設置，請確實說明暫存空間及清運方式。

3. 建築基地細分規模限制事項：

(1) 商業使用與住宅使用應提具相關計畫（如空間使用、設備系統等），其人行出入動線、垂直動線及住商門廳應獨立區分且空間大小應合理設置。

(2) 承上，本案住宅之人行出入動線應獨立設置，與商業及工業區使用之人行出入動線區隔，以減少互相影響。

(3) 商業使用與住宅使用之立面形式應有所區隔，請修正。

4. 捷運禁限建範圍部分，請補充相關說明或正式函文確認符合禁限建規定。

5. 人行動線部分：

(1) 鄰接重新路 5 段部分，請調整消防救災空間增加沿街植栽穴設置，以加強人行道及綠帶延續，減少車行噪音影響行人及避免臨停影響主要幹道車流，並請詳細標註周遭高程確認人行道順平交接。

(2) 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道一致。請補充車道縱橫兩向剖面說明高程處理方式。

(3) 考量周遭人行動線系統，依「擬定捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站周邊都市更新計畫書」沿地界線留設之 4 公尺退縮範圍及與周邊巷道（五谷王北街 2 巷、光復路 1 段 15 巷）連接處，因本案鄰地界線處退縮 3 公尺申請都市更新獎勵，請依都市更新委員意見整合考量規劃，留設人行步道及植栽帶系統並修正圍牆設置範圍，以利商業活動之串連及後續退縮空間之連結。

(4)請確實補充基地全區道路及基地內高程，人行步道應與鄰地順平處理。

6. 交通運輸系統(地下停車空間)部分：

(1)法定汽機車停車位數量計算請依「建築技術規則」、「土地使用分區管制要點」及「新北市都市設計審議原則」分別檢討皆應符合規定，並於面積計算表載明清楚。

(2)承上，停車位應將商業區及工業區分別檢討，商業棟之住宅及商業停車位數量亦應分別滿足法定車位，並建議考量使用性分區規劃。

(3)本案汽車位未符合「新北市都市設計審議原則」位於捷運站500公尺範圍內，一戶一車位為上限，請修正。

(4)社區使用車位(裝卸、臨停、垃圾車暫停車位)：請依住、商、工分別檢討其社區使用車位並確保使用上之獨立性。

(5)店鋪裝卸臨停之車位設置於工業棟不敷使用，仍請增加裝卸車位及臨停車位，請依據各分區之動線區隔，配合服務動線規劃，請修正，該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈管例規約加註不得銷售轉讓。

(6)車道出入口截角請以小於1.5公尺設置。

7. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格事項：

(1)本案位於舊市區，建築物樓層達10層以上，避免建物量體對於狹窄巷道都市空間的壓迫感，請考量降低建物量體並減少建築物外牆裝飾，簡化建築造型，避免車道上方、露臺及屋頂大型框架及各樓層裝飾柱造成對周遭都市景觀之影響。

(2)承上，建物立面外觀請簡化立面元素及對比，並考量與周遭建物量體之相互關係，建物立面造型及夜間照明部分，中低樓層與高樓層區分以不同語彙規劃。

(3)申請屋脊裝飾物部分，其高度以不超過6公尺為原則，並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，應沿著屋頂平台邊界施作，其垂直投影不得超過屋頂平台範圍，請補附示意圖說續提討論。

(4)本案突出外牆之雨遮、裝飾板、裝飾柱、露臺上方露樑、框架及格柵部分，陽台及立面格柵專章請刪除，其餘非都市設計審議同意事項，請逕依建管規定檢討。

(5)地面層不得設置樹立廣告，請修正。

8. 景觀部分：

(1)沿街人行步道考量人行安全景觀高燈請等距延續設置，並加強車道出入口處之照明。

(2)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，請考量調整截水溝位置，為避免降水直接排入地區公共排水溝，請將排水納入筏基後再排入公共排水溝，另請補充排水設施剖面說明。

(3)各層露臺請補充檢討1/2綠化設置。

9. 建築配置部分：

(1)商業棟：

A. A8戶之店鋪並無直接與基地外側連接，請考量商業行為合理規劃。

B. 商業棟立面設置格柵，部分位於陽台及窗戶外側，請確認符合建管規定，並請調整規劃避免於柱距內全面設置，影響通風採光及避難逃生。

(2)工業棟：

A. 工業棟地面一層新增設置一般零售業，請依「都市計畫法新北市施行細則」申請總量管制，並請考量商業行為合理規劃。

B. 工業棟各層設置挑空部分請合理設置，或縮減建物量體，避免大量挑空衍生後續維管問題。

(3)公共開放空間管理維護基金請確認後續由商業棟或工業棟管理維護，並依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」補充公共開放空間管理維護執行計畫表。

10. 報告書部分：

(1)會議紀錄回應綜理表之修正對照頁數錯誤。

(2)建築物立面色彩及造型比例請正確於透視圖模擬。

(3)各法規檢討請正確回應。

(4)請於景觀剖面圖詳細標註人行步道之寬度及高差，並標示橫向坡度。

(5)景觀章節圖面標示不清，包含地面層、屋頂層及露臺圖面、圖例及標示字體過小，無法審閱，請修正，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。

11. 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。
12. 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。

(三)本案於 111 年 8 月 24 日第 3 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議。決議如下：本案依下列意見修正，因申請基地面積大於 6,000 平方公尺，且總樓地板面積大於 30,000 平方公尺，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，續提大會討論。

1. 交通運輸系統(汽機車出入口設置及車位數量)部分：

(1)本案車道出入口合計為 2 處，經設計單位補充專章說明整體出入口設置可行性及優劣分析，考量本案土地使用分區跨「商業區」及「工業區」，大貨車由工業區次要道路進出，並加強人工管控及警示，並應提經交通影響評估審查同意，續提大會討論。

(2)依「新北市都市設計審議原則」規定，本案距離捷運車站 500 公尺範圍內，除滿足法定停車位外，停車數量應以一戶一車位為上限，且為避免對周邊交通衝擊，請確實依規定修正，倘確有需求請確實依據各使用項目需求分別檢討，並確實分區規劃以符實際使用，請於專章檢討補充圖面標示各分區使用車位範圍並納入公寓大廈管理規約，續提大會討論。

2. 都市更新獎勵及都市更新計畫部分：

(1)依「擬定捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站周邊都市更新計畫書」沿地界線留設之 4 公尺退縮範圍，因本案鄰地界線處退縮 3 公尺申請都市更新獎勵，依前次會議都市更新委員意見留設由重新路 5 段連接至五谷王北街 2 巷之人行步道及植栽帶系統供公眾通行部分，應考量無障礙動線，以利商業活動

之串連及後續退縮空間之連結，並請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定提撥管理維護基金，納入公寓大廈管理規約。

(2)依都市更新計畫留設建築物與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於4公尺，且平均達6公尺，請與都市更新處確認計算方式符合規定。

3. 人行步道系統部分：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道一致。請修正。

4. 建築基地細分規模限制事項：

(1)本案住宅之人行出入動線應獨立設置，與商業及工業區使用之人行出入動線區隔，以減少互相影響。商業使用與住宅使用應提具相關計畫（如空間使用、設備系統等），其人行出入動線、垂直動線及住商門廳應獨立區分，地上一層門廳請實體區隔，並分別加大住宅及商業各自設置之入口門廳，地上1至6層升降機停靠樓層住商動線請確實分隔，請修正。

(2)承上，商業區供一般事務所使用，管道間應集中於公共服務核內設置，本案商業及住宅垂直動線未獨立區隔，且商業使用各單元切分為小單元，為避免後續未依規劃內容作商業使用，請依「新北市都市設計審議原則」規定辦理並取消各單元內管道間設置，A7戶陽台請以外突方式規劃或取消設置。

(3)工業使用管道間設置於各戶做為消防管道使用者，應設置於梯廳開口對外，且管道間範圍不得登記為專有，請補充消防技師說明並簽證負責。

5. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格事項：

(1)申請屋脊裝飾物部分，其高度以不超過6公尺為原則，並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，應沿著屋頂平台邊界施作，其垂直投影不得超過屋頂平台範圍，請確實修正，超出屋頂平台部分請取消設置，另商業棟屋脊裝飾物圖面標示不清，請確實標示屋頂平台範圍並補附透視示意圖說，且高度跨23、24層6.8公尺及屋突層6公尺共計12.8公尺，請取消設置於露臺上方部分之屋脊裝飾物，續提大會討論。

(2)依「新北市建照業務工作手冊」規定，住宅大樓設置於地面

層屬共用部分之管委會空間，如該層供住宅使用之共用部分並無設置夾層，則該管委會空間高度得不受建築技術規則建築設計施工編第164條之1或新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點第2條第7款之限制，本案商業棟地上7層設置管委會空間樓層高度請依建管規定降低樓層高度，請修正。

(3)本案空調室外機設置於雨遮、過樑上方部分，設置造型美化欄杆請依「新北市建築物陽臺露臺外緣裝飾性構造物設計原則」及「新北市建照業務工作手冊」雨遮格柵設置原則規定辦理，設置寬度不符規定，請修正或請取消設置。

(4)本案突出外牆之雨遮、裝飾板、裝飾柱、露臺上方露樑、框架及格柵部分，非都市設計審議同意事項，請逕依建管規定檢討，商業棟偶數層X9-line雨遮超過1公尺，並請建築師確實檢討各層外飾超出建管規定部分請計入容積或取消設置。

6. 交通運輸系統部分：本案商業棟裝卸臨停車位請配合操作動線規劃，請修正。

7. 景觀部分：

(1)留設供公眾通行部分考量人行安全景觀高燈請等距延續設置，檢附景觀高燈示意高度，並請於建築物照明計畫模擬人行空間照明，並應全時段留設確保人行安全。

(2)為避免降水直接排入地區公共排水溝，請補充相關滯洪設施設施剖面說明。

8. 報告書部分：

(1)本案法定停車位數檢討有誤請修正。

(2)本案各獎勵面積及允建容積樓地板面積計算，包含商業區作為住宅使用面積部分請計算至小數點下第2位，小數點下第3位數請無條件捨去。

(3)專章檢討請補充建築師簽證。

(4)報告書各圖面請正確標註比例。

(5)建築平面圖請放大比例檢附並請整合相同圖面，以利檢核。

(6)本案工業區做一般零售業使用部分，請檢附總量管制核准函文及附件以利檢核。



	<p>(7)商業區作為住宅使用專章請補充建築師簽章。</p> <p>9.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。</p> <p>10.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>(四)本案設計單位於 111 年 10 月 3 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 111 年 10 月 14 日本市 111 年度第 16 次大會討論。</p>
<p>提請 確認 及討 論事 項</p>	<p>一、本案依「新北市都市設計審議及土地使用開發許可審議作業要點」第 3 點第一項第一款第一目規定，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，經專案小組審議後，應提大會審議。</p> <p>二、提請大會討論事項：</p> <p>(一)車道出入口及整體車行動線計畫。</p> <p>(二)距離捷運車站 500 公尺範圍內，除滿足法定停車位外，停車數量應以一戶一車位為上限。</p> <p>(三)屋脊裝飾物部分。</p>
<p>本次 審查 相關 單位 意見</p>	<p>一、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：基地位於本市三重區中興段 57、58、86、87、88、89、103、107、07-1、108、108-1、133、134、137、138、141、142、145、146、149、150、153、158、158-1、175、176 地號等 26 筆土地，基地面積 7,106.57 平方公尺，興建 1 幢 2 棟建築物，商業棟為地上 25 層地下 3 層共 153 戶之集合住宅、一般零售業、一般事務所，建築物高度 89.85 公尺；工業棟地上 20 層地下 0 層共 82 戶之作業廠房，建築物高度 89.85 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、27 條規定，倘基地非位屬重要濕地範圍，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。</p> <p>二、本府交通局意見(書面)：交通部分本局原則同意。</p> <p>三、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案尚無申請辦理容積移轉案件，另本案查有總量管制申請紀錄，申請都市計畫法新北市施行細則第 18 條第 2 項第 4 款第 1 目一般零售業，並以新北市政府 111 年 8 月 15 日新北府城開字第 1111254246 號函同意備查在案。</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，授權專案小組審議確認後通過。

一、車道出入口規劃部分，考量本案基地屬「商業區」及「工業區」土地，經交通影響評估審查，為避免大型裝卸車位影響重新路五段交通，由工業區次要道路進出。

二、停車位規劃部分：

(一)有關裝卸及訪客車位部分，目前分別於地上設置2輛及地下一層設置6輛(合計8輛)裝卸臨停車位，請依「新北市都市設計審議原則」規劃整併於地下一層設置。

(二)有關「新北市都市設計審議原則」規定捷運車站500公尺範圍內停車位數上限部分，考量本案屬商業區及工業區，除部分住宅使用外主要規劃店鋪、一般事務所及作業廠房使用，應考量實際商業及工業生產衍生車位需求數量檢討，並經交通影響評估審查同意，原則同意規劃數量。

(三)地下室車道出入口及地下室淨高應考量小貨車進出使用。

三、申請屋脊裝飾物部分，其高度以不超過6公尺為原則，並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，原則同意。

四、景觀規劃部分：

(一)景觀步道應避免踏石規劃，以硬鋪面設置。

(二)中庭景觀設計應考量工業區裝卸使用空間合理規劃，請取消水景及部分綠化，增設硬鋪面。

(三)植栽樹種及覆土規劃，應考量生長需求及地下室淨高合理設計。

(四)基地北側地界線請留設1.5公尺硬鋪面，以利鄰地串聯。

五、現有巷道納入更新單元範圍部分，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」提撥公共開放空間管理維護基金。

六、各樓層高度及挑空部分請依「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點」檢討辦理。

案由	擬定新北市三重區中興段 34 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫及都市設計審議案	案號	討論案 第二案
<p>說明</p>	<p>一、申請位置：新北市三重區中興段 28、29、30、34、35、36、37、38 及 39 地號等 9 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(法定建蔽率 60%、法定容積率 210%) 都更二箭基準容積加給 10%，加給後基準容積 231%</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 13 層，地下 3 層，鋼骨鋼筋混凝土構造，共 235 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：6,043.90 平方公尺。 設計建築面積：3,399.38 平方公尺。 設計建蔽率：56.24%≤60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：50,948.21 平方公尺。 設計容積面積：27,922.80 平方公尺。 設計容積率：461.99%(含獎勵容積)≤461.99% [230.99%*(1+50%+20%+30%)](允建上限)。</p> <p>(四)都市更新獎勵面積：6,980.70 平方公尺(50%)。 TOD 增額容積：2,792.28 平方公尺(20%)。 容積移轉：4,188.42 平方公尺(30%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下三層：防空避難室兼停車空間。 地下二層至一層：停車空間。 地上一層：一般零售業、廠房。 地上二層：廠房。 地上三至十二層：廠房。 地上十三層：一般事務所。 屋突一層：樓電梯間、機房。 屋突二層：樓梯間、水箱、機房。 屋突三層：樓梯間、水箱、機房。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 151 輛，實設汽車 292 輛(自設 141 輛)； 應設機車 161 輛，實設機車 240 輛(自設 79 輛)； 應設自行車 25 輛，實設自行車 25 輛。</p>		

(七)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)本案於110年9月15日第1次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議。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. 依「擬定捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站周邊都市更新計畫書」檢討部分：

- (1) 鄰接光復路1段部分，沿道路境界線退縮6公尺建築部分，請依附圖12留設2公尺植栽帶及4公尺人行步道。
- (2) 依都市更新計畫留設之退縮空間，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」規定辦理，請詳標尺寸並條列計算式，以利檢核，並納入公寓大廈管理規約；報告書各章節圖面計算內容有誤且各不相符，請修正。
- (3) 依都市更新計畫留設建築物與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於4公尺，且平均達6公尺，目前建築物與鄰地境界線距離淨寬未達4公尺且未計算平均距離，請確認計算內容並符合規定。
- (4) 有關都市更新計畫附圖配合光復路對側已開闢兒童遊樂場用地，延續留設兒童遊樂場用地串聯部分，請提經都市更新委員會審議確認是否符合相關規定。
- (5) 綜上，請考量都市更新計畫兒童遊樂場用地規劃原意，配合沿地界線要求之退縮部分，留設整體街廓之東西向公共人行通道串連。

2. 人行空間及步道系統部分：

- (1) 本案為規模達13層之大型廠房，於基地西北側請增加沿街退縮深度，規劃出入口廣場以緩解出入之人潮，避免擠壓都市空間，請比照目前規劃自行退縮達10公尺部分規劃，沿街退縮以等寬設置，並增加綠化範圍，請修正。

- (2) 基地內人行步道退縮寬度達 6 公尺以上，請依「新北市都市設計審議原則」設置雙排大型本土常綠喬木，沿街喬木請以原生樹種規劃，建議避免小葉欖仁並以光臘樹或其他替代樹種規劃。
- (3) 人行步道高程應與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，請於剖面圖詳細標示人行步道兩側高程，以確保除依建管規定騎樓及無遮簷人行道橫向坡度以 2.5% 設置外，其餘人行道部分橫向坡度以不大於 4% 為原則。
- (4) 車道出入口之變電箱建議移設至室內避免影響地面層景觀。
- (5) 基地鄰接光復路 1 段 15 巷 6 弄建築線部分，請依「新北市都市設計審議原則」留設 1.5 公尺以上人行步道，並請考量基地內人行動線安全，地面層車道請適度縮減寬度，於兩側規劃人行步道及沿車道植栽穴，以維人行安全。
- (6) 本案面臨光復路 1 段 61 巷 25 弄囊底路側，請預留人行動線以供緊急疏散通行。

### 3. 景觀部分：

- (1) 法定綠化面積檢討錯誤，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，沿街退縮面積請計算依法留設之範圍，為確保後續植栽生長請避免植草磚規劃，請修正。
- (2) 沿地界線設置之羅漢松高度達 1.8 公尺，與喬木設置範圍重疊，為確保植栽生長請取消羅漢松規劃，倘需設置圍牆或綠籬，請依「新北市都市設計審議原則」規定檢討符合規定。並請補充南北兩側鄰地界處多向景觀剖面圖，以確保與鄰地順平設置。
- (3) 坡道旁設置之喬木請以常綠樹規劃，以阻絕坡道之噪音及廢氣。
- (4) 請補充剖面說明地下室開挖範圍之灌木及喬木植栽穴寬度及深度，請依「新北市都市設計審議原則」規定設置，並補充標註喬木樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上。
- (5) 本案設置露臺部分請依「都市計畫法新北市施行細則」第 44 條規定檢討應設置 1/2 面積以上之綠能設施或設備。並

請補充屋頂平台及露臺剖面確認覆土深度符合「新北市都市設計審議原則」規定，並請考量梁柱位置規劃覆土分布以確保結構安全。

(6) 夜間照明部分請模擬供公眾通行人行道高燈，確保全時段照明以維人行安全，為確保行車安全請取消車道旁照樹燈。

(7) 請確認排水方向及雨水儲留槽之規劃方式，以避免基地降水直接排入地區公共排水溝，並請補充植栽區之導排水規劃。

#### 4. 交通運輸系統：

(1) 本案地面一層車道規劃長度約 110 公尺寬度約 10 公尺，請縮減車道長寬改以景觀植栽規劃，避免大面積車道影響綠化範圍，並請於車道兩側增設人行道確保以人為本之友善性，請修正。

(2) 地面大型裝卸車位與汽機車坡道出入口動線交織，裝卸車位請合理配置並套繪車道軌跡線說明進出動線後續請依交通影響評估意見辦理，另為避免車道出入動線受裝卸車位影響，請自坡道起始點留設適當緩衝空間。

(3) 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道一致，請補充車道與人行道交接處縱橫向剖面詳標高程說明，以確保人行安全。

(4) 無障礙車位請鄰近垂直動線設置。

#### 5. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格事項：

(1) 本案橫跨車道上方大型框架部分，考量避免周遭環境壓迫請取消設置或計入地面一層容積計算。

(2) 本案未檢附屋脊裝飾物專章提請屋脊裝飾物審議，請確實依「新北市建照業務工作手冊」規定檢討，垂直投影不得超過屋頂平台範圍，請逕依建管規定修正。

(3) 立面企業標誌圖樣及字招請刪除，並請確認透視圖與立面圖規劃內容相符，請修正。

(4) 裝飾柱部分，請依建管規定純裝飾柱寬深度不得大於 1.5 公尺，含結構之裝飾柱寬深度不得大於 2 公尺之規定辦理，請修正。

(5) 本案於西向及南向立面地上 3 層及地上 11 至 13 層設置於

標上之構造物請依建管規定檢討，於圖面標示名稱，目前規劃不符規定請修正或取消設置。

- (6) 西北側立面於管委會空間外側設置之橫向鋁格柵，除依建管規定設置之雨遮部分，其餘請取消設置。
- (7) 西北側屋頂女兒牆部分請以 150 公分以下設置，或依建管規定檢討 1/3 透空遮牆。
- (8) 立面設置垂直格柵及露臺上方框架請逕依建管規定辦理，不符建管規定部分請取消設置或計入容積。
- (9) 北向立面請增加中高明度中低彩度色彩，避免大面積厚重色彩立面造成都市壓迫感，東向立面大面積白色鋁包版亦請避免造成反射眩光，全案四向立面請以正立面規劃，避免視覺產生落差影響都市景觀為原則。

#### 6. 建築規劃部分：

- (1) 大型裝卸車位至貨梯間請考量卸貨操作動線規劃室內空間，目前規劃管委會使用空間不合理，請修正。
- (2) 管委會使用空間請集中單層設置。
- (3) 地上 13 層陽台請以集中設置，請修正。
- (4) 地面一層管委會空間內及屋突一層標註梯廳部分應符合建管規定，不符建管規定部分請確實計入容積。

#### 7. 報告書部分：

- (1) 請檢附「擬定捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站周邊都市更新計畫書」，都市設計及景觀規劃原則章節相關附圖附表，以利檢核。
- (2) 「擬定新北市捷運及鐵路場站周邊地區(第二階段)細部計畫土地使用分區管制要點(配合大眾運輸發展導向策略)」部分，相關附圖請清晰檢附。
- (3) 法規檢討土地使用分區管制要點檢附內容有誤，請修正。
- (4) 請檢附總量管制函文附件內容確認室內面積依核准內容辦理。
- (5) 各法規檢討請詳實回應對應相關頁面，並應確實檢附附表附圖。
- (6) 景觀章節圖面標示不清，包含地面層、屋頂層及露臺部分，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. 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，另有關涉及都市更新建築容積獎勵辦法申請 8%綠建築容積獎勵及 6%智慧建築容積獎勵部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。

9. 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。

(二) 本案於 111 年 10 月 7 日第 2 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議。決議如下：本案依下列意見修正，因申請基地面積大於 6,000 平方公尺，且總樓地板面積大於 30,000 平方公尺，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，續提大會討論。

1. 依「擬定捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站周邊都市更新計畫書」檢討部分：

(1) 考量都市更新計畫兒童遊樂場用地規劃原意，配合更新計畫沿地界線退縮部分，請依都市更新審議委員會決議辦理。

(2) 本案依都市更新計畫沿地界線退縮，並申請都市更新獎勵，規劃單位依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定計算自行留設供公眾通行退縮空間部分，北側淨寬 4 公尺部分目前設置植草磚及植栽穴，請至少留設 2 公尺硬鋪面人行步道。南側部分請考量整體街廓規劃光復路 1 段 15 巷 6 弄連接至光復路 1 段之人行動線。

(3) 依都市更新計畫留設建築物與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 4 公尺，且平均達 6 公尺，車道構造物是否應納入計算，請洽本府都市更新處確認。

2. 人行空間及步道系統部分：

(1) 於基地西北側出入口廣場，請考量沿街人行動線於建築物周邊增加街道家具或植栽軟化建築界面並增加使用性。

(2) 請補充南北兩側鄰地界處多向景觀剖面圖，以確保與鄰地



順平設置，臨道路之人行步道及植栽穴請以面前道路高程加 15 公分設置路緣石，避免過大高差。

- (3)供人行通行部分請以硬鋪面設置，大型裝卸車位迴車範圍位於植草磚範圍，為確保後續植栽生長請避免植草磚規劃，請修正。

### 3. 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，綠化面積請依相關意見修正後重新檢討，請修正。
- (2)本案設置露臺部分請依「都市計畫法新北市施行細則」第 44 條規定檢討應設置 1/2 面積以上之綠能設施或設備，並請補充屋頂平台及露臺剖面確認覆土深度符合「新北市都市設計審議原則」規定。
- (3)請補充剖面說明地下室開挖範圍之灌木及喬木植栽穴寬度及深度，並請於喬木規格表格補充喬木樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上。
- (4)請將基地內排水集中至雨水儲留槽，以避免基地降水直接排入地區公共排水溝，並請補充建築水保溝示意圖。

### 4. 交通運輸系統：

- (1)請補充車道與光復路一段沿街人行道交接處縱橫向剖面詳標高程說明，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道一致，以確保人行安全，並請加強車道警示設施。
- (2)無障礙車位請鄰近垂直動線設置避免無障礙動線穿越車道。

### 5. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格事項：

- (1)本案未檢附屋脊裝飾物專章提請屋脊裝飾物審議，西北側屋頂女兒牆部分請以 150 公分以下設置，或依建管規定檢討 1/3 透空遮牆，建築物高度部分請依建管規定檢討。
- (2)西北側立面於管委會空間外側設置之橫向鋁格柵、立面設置垂直格柵及露臺上方框架，請逕依建管規定辦理，不符建管規定部分請取消設置或計入容積。
- (3)本案於西向及南向立面地上 3 層及地上 11 至 13 層設置於

樑上之構造物請依建管規定檢討，於圖面標示名稱，目前規劃不符規定請修正或取消設置。

(4)東向立面大面積白色鋁包版未依前次意見修正，為避免造成反射眩光，請修正材質並以灰色系規劃。

#### 6. 建築規劃部分：

(1)各層管委會使用空間請依建管規定檢討說明用途，並應於公寓大廈管理規約加註不得約定專用，地面一層大型裝卸車位至貨梯間規劃管委會使用空間不合理，本次未修正，請取消該處管委會空間設置，裝卸車位請確實考量操作動線設置，進出動線請依本府交通局意見檢討。

(2)屋突室內空間請依建管規定檢討，設置廁所及未標示空間名稱部分，請確實依建管規定辦理。

#### 7. 報告書部分：

(1)請確實依歷次會議決議修正，並詳實回應，報告書各圖面應確認相符一併修正。

(2)請檢附「擬定捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站周邊都市更新計畫書」，都市設計及景觀規劃原則章節相關附圖附表，以利檢核。

(3)「擬定新北市捷運及鐵路場站周邊地區(第二階段)細部計畫土地使用分區管制要點(配合大眾運輸發展導向策略)」部分，相關附圖請清晰檢附。

(4)請檢附總量管制函文附件內容確認室內面積依核准內容辦理。

(5)各法規檢討請詳實回應對應相關頁面，並應確實檢附附表附圖。

(6)景觀章節圖面標示不清，包含地面層、屋頂層及露臺部分，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. 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，另有關涉及都市更新建築容積獎勵辦法申請 8%綠建築容積獎勵及 6%智慧建

	<p>築容積獎勵部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。</p> <p>9. 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>(三)本案設計單位於 111 年 10 月 7 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 111 年 10 月 14 日本市 111 年度第 16 次大會討論。</p>
<p>提請 確認 及討 論事 項</p>	<p>一、本案依「新北市都市設計審議及土地使用開發許可審議作業要點」第 3 點第一項第一款第一目規定，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，經專案小組審議後，應提大會審議。</p> <p>二、提請大會討論事項：</p> <p>(一)基地西南側沿街退縮及周邊街廓人行動線配置。</p> <p>(二)建物量體及地面層大型裝卸車位規劃。</p>
<p>本 次 審 查 相 關 單 位 意 見</p>	<p>一、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：基地位於本市三重區中興段 28、29、30、34、35、36、37、38、39 地號等 9 筆土地，基地面積 6,043.9 平方公尺，興建 1 幢 1 棟建築物地上 13 層地下 3 層共 51 戶之廠辦混合大樓，建築物高度 66.5 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 26、27 條規定，倘基地非位屬重要濕地範圍，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。</p> <p>二、本府交通局意見(書面)：交通部分本局原則同意。</p> <p>三、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：</p> <p>(一)本案經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，本案前於 111 年 6 月 15 日新北府城開字第 1110821069 號函確認書面要件，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之 32.5%【4,537.45 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 5%)*1.3+接受基地外部環境改善項目 0%】，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40%之上限(5,584.56 平方公尺，都市更新地區，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。</p> <p>(二)另本案查有增額容積申請紀錄，前於 111 年 8 月 19 日新北府城開字第 1111558868 號函完成估價在案，建築基地申請之增額容積為基準容積之 20%，其申請增額容積量未達該基地基準容積 50%之上</p>

限（距離捷運先嗇宮站（產業轉軌型、產業複合/升級型）150公尺以內）。

（三）另本案查有總量管制申請紀錄，申請都市計畫法新北市施行細則第18條第2項第4款第1目一般零售業及第18條第2項第4款第2目一般事務所，並以新北市政府111年3月7日新北府城開字第1110221702號函同意備查在案。

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。

一、光復路一段沿道路境界線退縮6公尺建築部分，南側車道出入口應延續沿街2公尺植栽帶及4公尺人行步道設置。

二、開放空間配置部分：

（一）依都市更新計畫規定基地北側沿地界線退縮4公尺建築並留設街廓東西向公共人行通道部分，應至少留設寬度2公尺硬鋪面人行步道，東北側轉角處應加大硬鋪面設計。另梯廳可併同增加防救災逃生動線開口。

（二）基地西南側，請沿地界線留設1.5公尺寬硬鋪面留設緊急人行通道，以串聯光復路一段及光復路二段15巷6弄間人行動線。

（三）基地東南側請配合鄰地都市更新案留設1.5公尺硬鋪面，以利整體開放空間串聯。

（四）倘經修正後法定綠化面積不足，可以立體綠化方式補足。

三、交通動線部分：

（一）地面層設置大型裝卸車位部分，請依小組決議取消部分管委會空間，合理規劃大型裝卸車位卸貨空間及動線。

（二）地面層大型裝卸車位應考量其迴轉使用空間，以及地下汽車坡道車輛進出，增加緩衝空間。

四、景觀植栽樹種規劃應考量日照生長條件調整規劃，且樹穴寬度及深度最少以1.5公尺設置，以確保喬木根系有足夠植生空間。

五、機車位請依「新北市建築物機車停車空間設置要點」應設置於地下一層集中設置。

六、本案係屬都市更新案件，涉及都市更新計畫部分經新北市都市更新及爭議處理審議會審議通過後，依都市更新程序併同都市更新事業計畫書核定。

決議