

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：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國111年11月24日

發文字號：新北府城設字第1112236504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(https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/)
下載檔案，共有1個附件，驗證碼：0004XHY99）

主旨：檢送111年11月17日「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」111年度第18次會議紀錄1份，請查照。

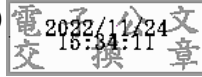
說明：

- 一、依據本府111年11月10日新北府城設字第1112145532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111年12月1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、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：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、新北市政府經濟發展局(專案報告案)、新北市政府法制局(專案報告案)、新北市政府水利局(討論案第2案)、新北市政府消防局(討論案第2案)、新北市政府捷運工程局(討論案第2案)、新北市政府養護工程處(討論案第2案)、新北市政府綠美化環境景觀處(討論案第2案)、新北市新莊區公所(討論案第2案)、新北市泰山區公所(討論案第2案)、興富發建設股份有限公司(討論案第1案)、梁正芳建築師事務所(討論案第1案)、林同棧工程顧問股份有限公司(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)



本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行



裝

訂

線



21

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會

111 年度第 18 次大會會議紀錄

- 一、時間：111 年 11 月 17 日(星期四)下午 2 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、簡委員連貴、蘇委員瑛敏、張委員銀河、胥委員直強、崔委員懋森、許委員晉誌、江委員彥霆、董委員娟鳴、高委員文婷、古委員禮淳、郭委員俊傑(柯工程員懿芳代理)、金委員肇安(李專員淑惠代理)、新北市政府經濟發展局(曾技士美嘉)、新北市政府水利局(林正工程司志忠、葉幫工程司正振、陳工程員美婷、張助理工程員子璿)、新北市政府消防局(林科員聖凱)、新北市政府捷運工程局(王助理員璽翔)、興富發建設股份有限公司(李副理駙憫、蘇襄理建華、蔡專員欣穎)、梁正芳建築師事務所(梁建築師正芳、黃專案承辦衍浩)、林同棧工程顧問股份有限公司(劉協理桂南)、新北市政府城鄉發展局(都市計畫科-李股長雲婷；都市設計科-李科長淑鈴、吳正工程司敏漳、江股長青澤、李副工程司如晴、黃幫工程司建順、許幫工程司鈞翔、陳幫工程司福琴、邱工程員筱梅、李工程員曉萍、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、審議事項：
(一)專案報告：「新北市林口特定區計畫(第三種產業專業區)永續發展暨低碳示範地區都市設計審議原則」(草案)。
(二)討論案：
 1. 興富發建設新莊區副都心段一小段 394 地號等 5 筆土地商業大樓新建工程。
 2. 新北市政府水利局新莊及泰山區貴子坑溪河川環境營造計畫。
- 九、散會：下午 4 時 35 分。

案由	「新北市林口特定區計畫(第三種產業專業區)永續發展暨低碳示範地區都市設計審議原則」(草案)	案號	專案報告 第一案
說	<p>一、辦理緣由： 新北市政府為推動淨零碳、永續發展之目標，以「擬定林口特定區計畫(第三種產業專用區)細部計畫」之計畫範圍(以下簡稱本計畫區)(附圖一)作為示範地點，特訂定本審議原則。</p> <p>二、辦理經過： 本案於 111 年 10 月 27 日邀集都設委員、公、學會及相關單位召開研商會議，決議如下： (一) 感謝各出席委員、公會代表及府內相關單位支持本示範區推動永續發展暨低碳示範地區都市設計審議原則及提供寶貴意見。 (二) 有關立體綠化部分，先前新北市建築師公會舉辦宜居城市論壇，希望新北市也能有機會實踐，綠化部分主要以地面及屋頂為主並加強維護管理計畫。 (三) 請業務單位依委員及相關單位意見，就內容文字盤點及梳理精簡修正後，依程序續辦。</p> <p>三、提案內容:本審議原則如后附件，作業單位依 111 年 10 月 27 日委員意見修正本審議原則(草案)，主要修正條文共計 5 點如下：</p>		
明	<p>(一) 為確保風廊效應，新訂建築開發應提出環境風場試驗成果說明(修正規定第 3 點)。</p> <p>(二) 立體綠網規劃考量方位、用途及路寬等基地條件，增訂指定設置立體綠化之建築基地位置(修正規定第 4 點)。</p> <p>(三) 廠房規劃應考量屋頂隔熱，新訂屋頂綠化規定(修正規定第 5 點)。</p> <p>(四) 為降低建築空調能耗、及避免光反射影響生態環境，修定建築物立面不得設置玻璃帷幕牆(修正規定第 5 點)。</p> <p>(五) 條文文字用語精簡修正。</p> <p>四、以上提請 111 年 11 月 17 日本市 111 年度第 18 次大會討論。</p>		
作業單位建議	<p>為推動林口特定區計畫(第三種產業專用區)永續發展暨低碳示範地區、執行都市設計審議，提請大會同意提案內容並由作業單位依程序辦理後續事宜。</p>		
本次審查相關	<p>一、本府環境保護局意見(書面)：本局無意見。</p> <p>二、本府交通局意見(書面)：交通規劃原則第 3 款，條文建議修訂為「建</p>		

單位 意見	<p>築基地開放空間應配合留設綠色運具相關設施（備）使用」，條文說明建議修訂為「配合交通局推動綠色運具，基地留設空間應優先提供公共自行車使用、綠能共享汽機車次之為原則」。</p>
決議	<p>請作業單位依下列委員意見修正後，續提大會報告：</p> <p>一、審議原則第3點開放空間及生態景觀規劃部分：</p> <p>（一）開放空間可提供建議樹種並考量植栽種於原土層等相關規範，以利增加植物固碳量。</p> <p>（二）有關風廊道鄰棟間隔2公尺部分，應補充低矮樓層及裙樓規劃之關係。</p> <p>二、審議原則第4點第1項第1款：立體綠網設置景觀陽台或露台部分，考量植栽生長，景觀陽台應訂有深度規範，樓層高度宜為六公尺高之規定，建議修改為高度需大於6公尺以上。</p> <p>三、審議原則第5點被動式節能建築規劃原則：</p> <p>（一）同點第1項第2款第1目：屋頂規定綠化面積應達60%部分，有關廠房屋頂機電設備部分應併同說明處理方式及評估訂定屋頂外殼節能標準。</p> <p>（二）同點第1項第2款第1目：考量建築物逐層退縮屋頂面積過小案件，應明確敘明依都市設計審議通案執行方式屋頂、露台及平台一併檢討綠化。</p> <p>（三）同點第1項第2款第3目：建築物立面應避免設置玻璃帷幕牆部分，建議局部構造物（如建築物出入口、樓梯間等）可酌予容許設置。</p> <p>四、建議蒐集建築研究所相關研究案例與審議原則鏈結，以評估淨（零）排放效益。</p> <p>五、相關條文及附圖文字標示勘誤部分，請修正。</p>

案由	興富發建設新莊區副都心段一小段394地號等5筆土地 商業大樓新建工程	案號	討論案 第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市新莊區副都心段一小段394、395、396、397、398、地號等5筆土地。</p> <p>二、設計單位：梁正芳建築師事務所 建築師：梁正芳</p> <p>三、申請單位：興富發建設股份有限公司 負責人：曹淵博</p> <p>四、土地使用分區：第二種商業區(建蔽率60%，容積率440%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上29層，地下6層，鋼骨構造，共484戶。</p> <p>(二)建築基地面積：10,842.17平方公尺。 設計建築面積：4,302.12平方公尺。 設計建蔽率：36.98%≤60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：140,151.02平方公尺。 設計容積面積：76,292.90平方公尺。 設計容積率：703.9% (含獎勵容積) ≤704% 〔440%*(1+7%+10%+3%+40%)〕(允建上限)</p> <p>(四)開放空間獎勵：3,339.38平方公尺(7%)。</p> <p>(五)大規模獎勵：4,770.55平方公尺(10%)。</p> <p>(六)綠建築獎勵：1,431.16平方公尺(3%)。</p> <p>(七)TOD增額容積：19,082.21平方公尺(40%)。</p> <p>(八)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至六層：防空避難室兼停車空間、機房、水箱。 地上一層：店鋪、門廳。 地上二層：店鋪。 地上三層：一般服務業。 地上四至二十九層：辦公室及管委會使用空間。 屋突一至三層：梯間、機房、水箱。</p> <p>(九)停車空間：應設汽車1,097輛，實設1,142輛(自設45輛)。 應設機車1,097輛，實設1,109輛(自設12輛)。 應設自行車275輛，實設輛284輛(自設9輛)。</p> <p>(十)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案依「都市計畫法新北市施行細則」第45條規定：本</p>		

案屬申請基地面積大於六千平方公尺，且總樓地板面積大於三萬平方公尺者，應先經新北市都市設計審議委員會審議後方得申請建造執照。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7月18日提送都審報告書到府，提請111年8月1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，據所附資料載：基地位於本市新莊區副都心段一小段394、395、396、367、398地號等5筆土地，基地面積10,842.17平方公尺，興建地上29層地下6層共484戶之店鋪、一般服務業、辦公室，建築物高度119.91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26條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更建築物高度達120公尺以上，應實施環境影響評估。

2. 本府交通局意見(書面)：

(1)地下5層及地下6層之無障礙車位應臨近梯廳並避免穿越車道設置。

(2)請於相關圖說中標示出地下停車場各層之安全警示裝置。

(3)本案設有店鋪，請檢討設置短時物流臨停空間、及裝卸貨車輛停車空間並以不同顏色標示位置。

(4)顧客、洽公民眾請檢討設置停車空間並以不同顏色標示位置。

3. 本府工務局意見(書面)：

(1)土管請標示版本日期，另項次與公告版本不一致請再修正。

(2)細則、土管各條請詳實檢討並補充附圖標示基地位置。

(3)請補充車道寬度檢討。

(4)安全梯是否為整座區劃請再確認。

(5)圖面請補充標示土管退縮寬度(植栽槽、人行道淨寬...)並確認是否符合附圖設置規定。

(6)第四層中間空間為何。

(7)請補檢討逃生步行距離及重複步行距離。

(8)請補充避雷針標示。

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):經查詢增額容積列表,本案前於111年7月12日新北府城開字第1111097129號函確認書面要件,經書面審查結果,建築基地申請之增額容積為基準容積之40%,其申請增額容積量未達該基地基準容積50%之上限(距離捷運新莊副都心站(商業發展型)300公尺以內)。惟接受基地實際移入之容積,仍應依後續審議結果為準,隨文檢附相關資料供參。

5. 法規檢討:土地使用分區管制要點附表及附圖應一併檢討並標示位置,請檢附。

6. 公共開放空間部分:

(1)大規模獎勵:本案申請大面積開發獎勵,應留設實設空地扣除都市計畫規定留設開放空間後提供50%之開放空間公供眾使用,請依規定檢討,另目前所留設之開放空間不具開放性請取消土坡及景觀水池後補充說明其開放性及公益性。

(2)依「新北市都市設計審議原則」第2點第2款第2目:「廣場式開放空間有效獎勵深度應在10公尺以下,超過部分原則不予獎勵,但超過部分具有連通性或提供商業活動使用,經都市設計及土地開發許可審議會同意者,不在此限。」,請補充說明本案之開放性及商業性及與大規模獎勵與鄰地關係之串聯性,並補充步道喬木遮蔭及街道家具。

(3)本案依土地使用分區管制要點第14點規定:臨2號道路留設5公尺法退後配置5公尺頂蓋型沿街道式開放空間,係屬都市計畫規定之義務,有關頂蓋型沿街道式開放空間依同點第2款檢討建築牆面線比值70%後之為設置頂蓋型沿街道式開放空間不得申請開放間獎勵,請修正。

(4)開放空間獎勵範圍及大規模獎勵,應具有公共性、開放性與可及性,且供非特定民眾休憩與使用為原則,及由

中央路串聯至防災通道處之開放空間以符合申請單位提出之「城市廣場」之目標。

- (5) 考量本案後方 24 層捷運聯開案及右側未開發基地狹長，請沿基地境界線設置人行通道及節點廣場以利開放空間串聯。
- (6) 請確實依「建築技術規則」及「新北市都市設計審議原則」等相關法令檢討，開放空間獎勵及大規模獎勵所留設廣場式開放空間應符合建築技術規則任一邊之最小淨寬度 6 公尺以上，請檢討並符合規定。
- (7) 有關本案設置公共人行步道部分，短向部分請依建管相關法令規定以 1/40 設置，及依「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，長向部分坡度以不大於 4% 為原則。
- (8) 開發空間管理維護基金計算有誤，請修正。
- (9) 有關本案申請公有人行道調整計畫部分，惟應維持中央路公有人行道喬木以營造中央路雙排喬木，並依主管機關規定辦理。

7. 請補充 TOD 容積獎勵專章檢討，以圖說說明 TOD 之義務(例如捐贈公益設施、及提供 20% 公眾停車位折繳代金辦法說明...等)。

8. 商業區規劃：

- (1) 有關本案位處商業區，請依土地使用分區管制要點、「新北市都市設計審議原則」第 5 點第 2 款及新北市新莊區(副都市中心地區)都市設計審議要點第 4 點專章檢討，並檢討符合規定。
- (2) 依「新北市都市設計審議原則」第 5 點規定：商業區供一般事務所使用，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。倘本案設置消防管道間，應檢附消防技簽證後依都市設計審議原則規定檢討。
- (3) 依新北市新莊區(副都市中心地區)都市設計審議要點第 4 點規定商業區地面一層以高度 6 公尺，地面 2 至 3 層高

度以大於 4 公尺規劃，1 至 3 層總樓高以 15 公尺為原則，請修正。

9. 交通規劃：

(1) 依「新北市都市設計審議原則」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、開放空間獎勵範圍之間應留至少 6 公尺平地緩衝空間，本案機車道開口設置及緩衝空間請修正。

(2) 考量人行步道遮蔭，中央路入口門廳前請增植喬木，已避免成為迎賓上下車停車道。

10. 景觀綠化部分：

(1) 防災通道請依土地使用分區管要點附圖規定設置，另防災通道節點請營造轉角廣場空間、鋪面配合鄰地整合設計。

(2) 人行空間：考量沿街開放空間及鄰地人行步道串聯，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，並與鄰地順平無高差處理。

(3) 考量公眾人行照明，沿街步道及開放空間應設置景觀高燈。

(4) 請依「新北市都市設計審議原則」第 7 點第 2 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。」檢討辦理。

11. 本案申請屋脊裝飾物審議，請依「新北都市設計審議原則」規定檢討，檢附結構技師簽證，且高度以不超過 6 公尺設置，並依建管規定檢討透空率(本案透空率檢討有誤)屋脊裝飾物可活潑設計。

12. 本案為弧形帷幕高層建築物，請說明日照下建築物反射以避免眩光影響住戶及行人。

13. 報告書部分：

(1) 報告書內容請依建議目錄排列，於圖說應標示各項退縮空間範圍(法定退縮、鄰棟間隔等)及人行空間寬度等，

並請適度放大各建築平立面圖說比例，以利審閱。

(2) 相關容積獎勵計算，請計算至小數點第2位無條件捨去。

14. 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。

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及放寬內容。

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111年8月15日前辦理都審事宜。

(二) 本案申請單位於111年8月12日申請續審展延，因本案屬第三點第一項第一款基地面積大於六千平方公尺且總樓地板面積大於三萬平方公尺者，應提都設會大會審議通過後辦理核備，故未符合「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3款得申請展期規定，仍請申請單位於111年8月19日檢送修正報告書到府並依相關程序辦理續審事宜。

(三) 本案設計單位於111年8月19日提送都審報告書到府，提請111年9月6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，送本府續提大會討論。

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：基地位於本市新莊區都心段一小段394、395、396、398、397地號等5筆土地，基地面積10,842.17平方公尺，興建地上29層地下6層共478戶之店鋪、一般服務業、辦公室，建築物高度119.45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26條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更建築物高度達120公尺以上，應實施環境影響評估。

2. 本府交通局意見(書面)：交通部分本局原則同意，後續請依

據交評意見辦理。

3. 本府工務局意見(書面):請確認 29 樓 A2 梯是否通達屋突層。
4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):經查詢增額容積列管表,本案前於 111 年 7 月 12 日新北府城開字第 1111097129 號函確認書面要件,經書面審查結果,建築基地申請之增額容積為基準容積之 40%,其申請增額容積量未達該基地基準容積 50%之上限(距離捷運新莊副都心站(商業發展型) 300 公尺以內)。惟接受基地實際移入之容積,仍應依後續審議結果為準。
5. 公共開放空間部分:
 - (1)大規模獎勵開放空間應配合防災通道、捷運站動線及全街廓規劃,提供具有公共性、開放性與可及性,且供非特定民眾休憩與使用開放空間為原則,其範圍內不得設置阻隔性之花台、水池、植栽(灌木)帶、通排氣墩等阻隔物設計,有關申請單位提出不計入獎勵範圍面積計算設置 10 公分薄層設施(平日為鋪面、部分時段為水池),請補充相關剖面圖說、無障礙及管理維護計畫,相關排氣墩請扣除獎勵範圍計算後其開放空間範圍任一邊最小淨寬度應大於 6 公尺。
 - (2)依「新北市都市設計審議原則」第 2 點第 2 款第 2 目:「廣場式開放空間有效獎勵深度應在 10 公尺以下,超過部分原則不予獎勵,但超過部分具有連通性或提供商業活動使用,經都市設計及土地開發許可審議會同意者,不在此限。」有關本案超過 10 公尺廣場式開放空間,請加強開放空間開放性及商業串聯後提請大會討論。
 - (3)有關本案由中央路串聯至防災通道東西兩側 6 公尺人行步道,請以雙排喬木林蔭步道設置。
 - (4)開放空間值計算,請確實依「建築技術規則」及「新北市都市設計審議原則」等相關法令檢討,新莊副都心鄰棟間隔 2 公尺範圍應扣除獎勵範圍計算,另獎勵範圍應以完整矩形範圍檢討。
 - (5)防災通道請依土地使用分區管制要點附圖 9(沿基地境界線設置 3 公尺人行道、2 公尺植栽帶)留設方式規劃以利

都市計畫系統串聯。

- (6) 防災通道、西側人行步道及鄰地請補充與鄰地關係(含高程、排水溝、鋪面型式)以共同形塑良好行人空間。
6. 依「新北市都市設計審議原則」第5點第2款第3目規定：消防公共安全有設置垂直消防管道間之需求者，考量社區後續管理維護，得經消防技師簽證後於臨接梯廳之共有部分設置，並依本府消防局相關規定辦理。故本案A1、A10戶管道間請依規定設置於臨接梯廳之共有部分設置。
7. 交通規劃：
- (1) 中央路入口門廳前請調整喬木間距，以避免成為迎賓車道。
- (2) 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、開放空間獎勵範圍之間應留至少6公尺平地緩衝空間，請標示尺寸符合規定檢討。
- (3) 「新北市都市設計審議原則」規定設置法定車位數加計2%設置社區使用車位(裝卸、臨停、垃圾車暫停車位)，請依規定不得標示編號。
8. 本案申請屋脊裝飾物審議，請依「新北都市設計審議原則」規定檢討，檢附結構技師簽證，且高度以不超過6公尺設置，並依建管規定檢討透空率，原則同意。
9. 本案立面弧形玻璃帷幕仍請依前次紀錄檢討避免眩光擾民。
10. 前次會議紀錄請逐條詳實檢討。
11. 報告書部分：
- (1) 3樓樓高剖面圖標示425公分(p7-3頁)立面圖標示450公分(p7-2-4頁)請釐清修正。
- (2) 請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」附表三目錄排列並依範本製作報告書。
- (3) 報告書內容請依建議目錄排列，於圖說補附指北針、比例尺、剖立面索引、空間名稱、鄰街道路寬度、建築線、地界線、各項應退縮空間範圍(法定退縮、前院等)及人行空間寬度等，並請適度放大各建築平立面圖說比例，以利審閱。
12. 有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第46條部分，應

	<p>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>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及放寬內容。</p> <p>14. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>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 111 年 9 月 20 日前辦理續審事宜。</p> <p>(四) 本案設計單位於 111 年 9 月 20 日提送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 111 年 11 月 17 日本市 111 年度第 18 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 點第二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，應由都設會專案小組審議後，提都設會大會審議。</p> <p>二、提請大會討論確認事項：</p> <p>(一) 開放空間審議。</p> <p>(二) 商業區空間規劃。</p> <p>(三) 綠化面積放寬。</p> <p>(四) 屋脊裝飾物審議。</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，據所附資料載：基地位於本市新莊區都新段 394、395、396、397、398 地號共 5 筆土地，基地面積 10,842.17 平方公尺，興建地上 29 層地下 6 層共 480 戶之店鋪、一般服務業、辦公室，建築物高度 119.45 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 26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更建築物高度達 120 公尺以上，應實施環境影響評估。</p> <p>二、本府交通局意見(書面)：本案交通部分已於 111 年 11 月 15 日新北交規字第 1112206163 號函原則同意。</p> <p>三、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢增額容積列管表，本案前於 111 年 7 月 12 日新北府城開字第 1111097129 號函確認書面要件，經書面審查結果，建築基地申請之增額容積為基準容積之</p>

	<p>40%，其申請增額容積量未達該基地基準容積 50%之上限(距離捷運新莊副都心站(商業發展型)300 公尺以內)。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>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，送本府授權小組審議確認。</p> <p>一、申請土地使用分區管制要點(以下簡稱土管)規模獎勵及建築技術規則開放空間容積獎勵留設開放空間部分，應具有公共性、開放性與可及性，且供非特定民眾休憩與使用為原則，請依下列意見修正：</p> <p>(一)東西兩側開放空間，除設置大面積灌木區外，活動空間遭穿越性動線切割為零碎空間，使用性不足。</p> <p>(二)中央規劃大面積入口意象中央水池部分，請以民眾可親近使用活動空間整體規劃。</p> <p>(三)承上，本案依申請容積獎勵，開放空間請配合捷運、防災通道及商業活動使用重新整體規劃。</p> <p>(四)通風口位置距人行空間、喬木應留設適當距離。</p> <p>(五)喬木配置應配合樹型合理規劃配置。</p> <p>(六)開放空間範圍及車道出入應加強安全照明，增設高燈。</p> <p>(七)開放空間設置大面積草坪部分，應加強排水性能以利公眾使用。</p> <p>二、申請綠化放寬部分，請併同開放空間整體規劃後，續提討論。</p> <p>三、依「新北市新莊區(副都市中心地區)都市設計審議要點」第 4 點規定商業區地面一層以高度 6 公尺，地面 2 至 3 層高度以大於 4 公尺規劃，1 至 3 層總樓高以 15 公尺為原則，其餘樓層高度應依建管規定檢討。</p> <p>四、消防管道間請依「新北市都市設計審議原則」得經消防技師簽證後於臨接梯廳之共有部分設置。</p> <p>五、屋脊裝飾物部分，請依本市都市設計審議原則規定高度以 6 公尺以下設置，並依建管規定檢討透空率及投影面積等規定，同意設置。</p> <p>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 111 年 12 月 1 日前辦理續審事宜。</p>

案由	新北市政府水利局新莊區及泰山區貴子坑溪河川環境計畫	案號	討論案 第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市新莊區中港厝段103-1地號等16筆土地、泰山區泰山段一小段590-1地號等69筆土地、泰山段二小段687-1地號等334筆土地、泰山段三小段172地號等312筆土地、貴和段1181地號等6筆土地共計737筆土地。</p> <p>二、設計單位：林同棧工程顧問股份有限公司 都市計畫技師：楊雅惠</p> <p>三、申請單位：新北市政府水利局 局 長：宋德仁</p> <p>四、土地使用分區：公園用地。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：公園。</p> <p>(二)基地面積： 由上游至下游公園基地面積總計15.4公頃。</p> <p>(公九)4,041平方公尺。</p> <p>(文小一後巷)2,309.2平方公尺。</p> <p>(兒九)1,752.2平方公尺。</p> <p>(園道)10,929平方公尺。</p> <p>(公兒六) 2,704.2平方公尺。</p> <p>(公兒十三) 5,267.3平方公尺。</p> <p>(兒五) 5,041.4平方公尺。</p> <p>(公五) 15,954.7平方公尺。</p> <p>(公五之二) 36,426.6平方公尺。</p> <p>(公十三) 7,043.5平方公尺。</p> <p>(公十四) 2,222.1平方公尺。</p> <p>(公五之一) 3,184.01平方公尺。</p> <p>(公二) 3,849平方公尺。</p> <p>(公二之一) 55,815.2平方公尺。</p> <p>(三)總樓地板面積：(兒九)72.99平方公尺。</p> <p>(公兒十三)250.05平方公尺。</p> <p>(公五及公五之二)432.21平方公尺。</p> <p>(公五之一)291.40平方公尺。</p> <p>設計容積面積：(兒九)72.99平方公尺。</p> <p>(公兒十三)250.05平方公尺。</p> <p>(公五及公五之二)432.21平方公尺。</p> <p>(公五之一)291.40平方公尺。</p>		

設計容積率：(兒九)4.16%。

(公兒十三)7.53%。

(公五及公五之二)0.85%

(公五之一)9.15%。

(四)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：下列建築事項或地區應經都設會審議通過：二、公園面積達一萬平方公尺以上者，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8月2日函送都審報告書到府，提請111年8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，經作業單位確認後，續提專案小組討論。

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：基地位於本市新莊區中港厝段103-1地號等16筆土地、本市泰山區泰山一小段590-1地號等69筆土地、泰山二小段687-1地號等334筆土地、泰山三小段172地號等312筆土地、貴和段1181地號等6筆土地，共計737筆土地，基地面積261,850平方公尺，闢建4座公園及水岸休憩廊帶，場址非位屬重要濕地範圍內，倘場址非為屬山坡地，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第22條第1項第2款規定，無須實施環境影響評估。

2. 本府交通局意見(書面)：

(1)請完整標示河川二側人行及自行車道動線及橫斷面(共道或專用、單向或雙向、人及自行車道之寬度均應載明)，以確認可全段串連無斷點。

(2)與橫交道路界面各路口建議補充界面人行及自行車道銜接處理方式；另部分圖說標示之人行及自行車道穿越道線未來仍應再與地政局確認斜坡道及路口設計可銜接。

3. 本府工務局意見(書面)：

(1)施行細則檢討不全且檢討未詳實，另檢附版本有誤。

(2)土管請逐條檢討並請檢討詳實，附圖請標示基地位置。

(3)本案請確認是否涉及建造執照申請，如有請檢附完整建

築圖說。

(4)目錄與報告書編排頁碼不一致。

4. 本府養護工程處意見(書面)：

(1)既有人行道行走動線具連貫性，若既有人行道空間(新北大道側)改退縮至公園範圍(公9、公兒13、兒5、公14、公5-2)容易造成行走動線不順暢，請留意整體行人動線順暢性、便利性、與既有人行道銜接方式。

(2)「…路側陰井引管、既有排水調降溝壁或草溝取代…」，既有道路排水系統改以上述方式施作，是否能容納原先設計之排水容量，另公園空間亦需設置排水系統，屆時有兩套系統該如何共存。

(3)人本無障礙環境：公共空間應提供給使用者公平的使用機會，特別是對行動不便者及視障者需求的考慮，需要以多數、較弱勢者為主要思考對象。亦即除了身障者外，尚包括幼童、高齡等使用者，實際規劃設計時，需仔細思考空間與動線系統的可及性、安全性、便利性與舒適性，作為整體空間環境設計的一部分。

(4)公園空間亦需考量照明系統建置，以供應夜間休憩、行走之需求。

(5)既有道路範圍(人行道、排水系統、路燈系統)與公園範圍(人行道、排水系統、路燈系統)，兩套系統維管權責該如何劃分。

(6)綜上，請本府水利局再行審慎評估旨案設計內容，詳加考量本處提及之建議並說明後續處理方式，以續推計畫，至勿公誼。

5. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

(1)經查案內營造計畫範圍含括溝渠用地、園道用地、公園用地(公二、公二之一、公五、公五之一、公五之二、公十三、公十四)、公園兼兒童遊樂場用地(公兒六、公兒十三)、兒童遊樂場用地(兒五、兒九)，應依109年8月5日發布實施「變更新莊、泰山都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(第一次通盤檢討)」案內土地使用分區管制要點規定檢討辦理。

(2)次經檢視申請單位提送之報告書，基於貴子坑溪整體河

川流域設計、動線及空間系統規劃、排水箱涵、滯洪池、放寬河道施作等之需要，尚難以符合上開細部計畫之土地使用分區管制要點規範之退縮留設開放空間、開挖率等相關規定，遂提請委員會討論同意放寬。

- (3) 考量本案係屬市府重大公共建設，且為配合市府刻辦理之新、泰塭仔圳市地重劃案周邊河川流域治理、改善策略，宜以整體河川流域之視野進行整體規劃設計為原則，爰此，有關案內提請放寬事項，如經申請單位以前開原則為考量，並經本市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過，本科尊重審議結果；惟建議未來案內基地與周邊建築基地興闢完竣後，其人行步道、自行車道等開放空間仍以串聯並順平處理為原則，併陳參考。

6. 整體規劃部分：

- (1) 請加強全區整體規劃構想說明，請依景觀格局架構確認各公園之定位及設施內容。
- (2) 整體景觀規劃及植栽選用部分請以自然生態為主，避免過度人工設計，藍綠帶及植栽系統應提出完整系統說明。
- (3) 人行空間退縮請依都市計畫及都市設計審議原則規定辦理，如有特殊情形請以專章說明提會審議。
- (4) 人行步道、自行車道及指標系統請以人本為主軸規劃，並加強整體規劃及動線系統連貫性。
- (5) 光環境部分，相關夜間照明安全與生態棲地處理方式予加強說明。
- (6) 相關景觀規劃及人行步道之高程請於圖面清楚標示，以利審議。

7. 法規檢討：

- (1) 請依土地使用分區管制要點附圖 2 及附圖 2-1、附圖 2-2 等退縮空間斷面圖規定檢討配置植栽帶及人行道。
- (2) 依「都市計畫法新北市施行細則」43 條：公園綠化須留設用地總面積二分一以上，請依規定檢討。
- (3) 未標示土地使用分區管制要點相關附圖本案基地位置，請標示。

8. 考量新北大道都市計畫訂有 10 公尺雙排喬木林蔭大道人行綠帶系統及自行車道系統，及新北大道串聯捷運泰山站及捷

運泰山貴和站，有關臨新北大道之公園(公九、公兒十三、兒五、公十四、公五之二)應依土地使用分區管制要點附圖 2 規定自建築線退縮 10 公尺，並依土管規定配置植栽帶及人行、自行車道。

9. 全區指標系統告示牌設計量體比例似有頭重腳輕之虞，請輕量化合理設計，並請標示設置位置及說明與行人動線關係。
10. 有關公園內既有樹木及珍貴樹木，製作妥善移植計畫，送主管機關審查。
11. 公園邊界請標示高程說明與鄰地及道路關係，建築線請依規定留設人行道並標示尺寸，為避免雨水逕流排入鄰地及考量緊急救災，基地境界線 1.5 公尺範圍標示基地與鄰地高程，順平無高差設計。
12. 公五及公五之二公園：
 - (1) 公五之二公園臨新北大道側應依土地使用分區管制要點規定自建築線退縮 10 公尺，配置植栽帶及人行、自行車道。
 - (2) 街角廣場請考量人行停等種植遮蔭喬木。
 - (3) 為避免公五公園滯洪池溢流至人行道影響行人通行，請補充剖面圖說明滯洪池與都市計畫法定退縮之關係。
 - (4) 公五公園基地境界 1.5 公尺範圍請標示高程與鄰地順平無高差設計。
 - (5) 公園內建築物量體，平面圖、剖面圖說不一致，請修正依都市計畫及建管相關規定檢討。
13. 公二之一及公二公園：
 - (1) 公二之一北側基地線考量係屬 2 都市計畫邊界，考量未來人行步道建議沿基地線設置 1.5 公尺植栽帶種植喬木再設置 2.5 公尺人行道。
 - (2) 倘本公園有設置捷運站計畫，相關人行動線、捷運廣場、自行車停放設施…等應一併考量。
 - (3) 請依土管要點退縮 10 公尺並依其附圖設置雙排喬木及人行、自行車道。
 - (4) 現公園被防汛道路一分為二設計，防汛道路可結合人行步道、草坡等相關設施，納入公園用地之整體規劃設計，以符合相關法令規範及達到實際防汛救災功能。

(5)公二公園法定退縮上設置阻礙通行之植栽設施，請修正以符合都市計畫規定。

14. 公九公園：

(1)公九公園鄰捷運泰山貴和站及新北大道，請依都市計畫規定退縮 10 公尺設置雙排喬木人行道及自行車道。

(2)基地境界線設置大面積土堆，避免雨水逕流排入鄰地、考量緊急救災及敦親睦鄰，1.5 公尺應標示基地與鄰地高程順平無高差設置

(3)公九落瀑建議依自然水道高差施作避免過多人工假山落水瀑布。

15. 兒九公園：

(1)基地境界線設置大面積土堆，避免雨水逕流排入鄰地、考量緊急救災及敦親睦鄰，1.5 公尺應標示基地與鄰地高程順平無高差設置。

(2)廁所構造物請依都市設計審議原則第 2 點第 2 款檢討鄰棟間隔 1.5 公尺，另有關廁所外設置雨遮部分，請考量廁所通風問題。

16. 公兒十三、兒五及公十四公園：

(1)請依土地使用分區管制要點附圖 2 規定自建築線退縮 10 公尺，並依土管規定配置植栽帶及人行、自行車道。

(2)兒五公園西側臨建築線未設置人行步道，請依前開條文規定設置人行步道。

(3)公園請配合行穿線設置街角等候空間。

(4)有關公兒十三公園廁所採覆土建築方式，請考量廁所通風採光及下方箱涵載重負荷。

17. 報告書部分：

(1)基地周邊現況說明請標註現況高程、現有植栽、道路寬度、人行道及公共設施；周邊人行空間現況標示，並與公有人行高程順平無高差設置。

(2)景觀配置圖請依土管附圖配置以北朝上呈現，並標示比例尺。

18. 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。

19. 相關單位意見請酌參。

20. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

21. 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111年8月24日前辦理續審事宜。

(二)本案申請單位於111年8月23日申請續審展延，因申請「變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(第一次通盤檢討)書土地使用分區管制要點」第6點及附圖規定基地法定退縮放寬一節，因基地條件特殊需提送大會審議，故未符合「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3款得申請展期規定，仍請申請單位於111年9月1日檢送修正報告書到府並依相關程序辦理續審事宜。

(三)本案設計單位於111年8月30日函送都審報告書到府，提請111年9月6日專案小組審議，決議如下：考量本案公園規模及數量較多，為確保審議品質本次專案小組未審議之公園續提專案小組審議。

1. 有關本案申請「變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(第一次通盤檢討)書土地使用分區管制要點」(以下簡稱土管)第6點及附圖規定基地法定退縮放寬一節：

(1)臨新北大道沿建築線退縮10公尺之公園(公九、公兒十三、兒五、公十四)考量人行步道全線串聯，沿建築線設置2公尺植栽帶、3公尺人行及自行車道，餘5公尺原則同意並同公園整體設置並提請大會討論。

(2)公有人行道：考量人車安全緩衝空間急緊救援停等、人行步道全線串聯及市府整體交通系統規劃、公有人行道後續界面維管，應依實際使用及公有人行道主管機關規定檢討辦理，另喬木植栽帶請依土管附圖沿建築線1.5公尺設置。

(3)申請土管放寬之公園，應檢附各案專章檢討載明授權依據及放寬內容，公園放寬開挖率依各基地狀況提請大會討論。

2. 本案仍未依前次會議決議第2點檢討「都市計畫法新北市施行細則」43條規定，公園綠化須留設用地總面積二分之一以上，請確實依規定檢討。

3. 本案仍未依前次會議決議第 6 點修正：「公園邊界請標示高程說明與鄰地及道路關係，建築線請依規定留設人行道並標示尺寸，為避免雨水逕流排入鄰地及考量緊急救災，基地境界線 1.5 公尺範圍標示基地與鄰地高程，順平無高差設計。」，請修正。
4. 各公園植栽表應詳實標示植栽設置位置及數量，另請補充貴子坑溪最高水位、高程及無障礙檢討，以利審閱。
5. 下列公園各案意見：
 - (1) 公九公園：
 - A. 臨新北大道 10 公尺法定退縮原則同意放寬後段 5 公尺並提大會確認。
 - B. 仍未依前次意見修正部分：
 - a. 公園邊界請標示高程說明與鄰地及道路關係，建築線請依規定留設人行道並標示尺寸，為避免雨水逕流排入鄰地及考量緊急救災，基地境界線 1.5 公尺範圍標示基地與鄰地高程，順平無高差設計。
 - b. 公九落瀑建議依自然水道高差施作避免過多人工假山落水瀑布。
 - c. 草坪規劃請考量滯洪需求。
 - (2) 文小一後巷：
 - A. 本案與兒九公園端點銜接處轉折空間營造，請以兒九公園併同設計。
 - B. 本案為文小用地應考量學童安全請補充與學校界面關係之剖面圖說，另規劃步道、水池、植栽部分，考量本案後巷寬度不足建議取消水池設置。
 - (3) 兒九公園：
 - A. 請依土管第 6 點及附圖規定沿建築線退縮 4 公尺配置設置。
 - B. 仍未依前次會議決議第 10 點：「基地境界線設置大面積土堆，避免雨水逕流排入鄰地、考量緊急救災及敦親睦鄰，1.5 公尺應標示基地與鄰地高程順平無高差設置。」請修正。
 - C. 廁所臨應考量與住宅區鄰棟間隔及通風採光避免臭味擾民，並請調整植栽位置避免與廁所過近。

(4)公兒六公園：

- A. 請依土管第 6 點及附圖規定沿建築線退縮 4 公尺配置設置。
- B. 臨新北大道 10 公尺法定退縮原則同意放寬後段 5 公尺並提大會確認。
- C. 本案臨路設置可食地景部分，考量公園腹地及鄰地房舍建議以減量活動人行通行為主。
- D. 鋪面請潔簡設計。

(5)公兒 13 公園：

- A. 請依土管第 6 點及附圖規定沿建築線退縮 4 公尺配置設置。
- B. 臨新北大道 10 公尺法定退縮原則同意放寬後段 5 公尺並提大會確認，考量公園活動建議公園中段增加串聯路徑。

(6)兒五公園：

- A. 土管第 6 點規定沿建築線退縮 10 公尺人行步道放寬部分，提請討論。臨新北大道 10 公尺法定退縮原則同意放寬後段 5 公尺，考量公園活動建議公園中段增加串聯路徑。
- B. 請依土管第 6 點及附圖規定沿建築線退縮 4 公尺配置設置。
- C. 考量人車安全緩衝空間急緊救援停等、人行步道全線串聯及市府整體交通系統規劃、公有人行道後續界面維管，應依實際使用及公有人行道主管機關規定檢討辦理。

(7)公十四公園：

- A. 臨新北大道 10 公尺法定退縮原則同意放寬後段 5 公尺並提大會確認。
- B. 有關本案設置球場部分，請補充安全維護設施剖面圖，且應確保行人公共安全。另考量球場有方向性需求及緊臨新北大道，建議球場移設其他適合公園。

(8)公十三公園：

- A. 請依土管第 6 點及附圖規定沿建築線退縮 4 公尺配置設置。另有關本案平、剖面無法對應，請修正。

B. A-A 剖面圖微棲地建議增植原生水生喬木。

6. 報告書部分：

(1) 有關本府 111 年 8 月 10 日新北府城設字第 1111454275 號令訂定「新北市塭仔圳重要廊道及軸線都市設計審議原則」部分，是比照檢討。

(2) 歷次會議請詳實檢討。

(3) 請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」附表三目錄排列並依範本製作報告書，並請檢附會議紀錄左右修正對照圖。

7. 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。

8. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

(四) 本案依 111 年 9 月 6 日專案小組決議：考量本案公園規模及數量較多，為確保審議品質本次專案小組未審議之公園續提專案小組審議，提請 111 年 9 月 13 日專案小組審議，決議如下：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，續提專案小組討論。

1. 本府環境保護局意見(書面)：「新北市政府水利局新莊及泰山區貴子坑溪河川環境營造計畫」，非屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」範圍，無須辦理環境影響評估。

2. 本府交通局意見(書面)：請注意各路口自行車穿越道與自行車道之連接，以確保自行車道全段串連無斷點。

3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案無涉及本科業務範疇。

4. 本府養護工程處意見(書面)：本處業以 111 年 8 月 10 日新北養勞字第 1114859200 號函(諒達)提供書面意見，本次無新增補充。

5. 請補充說明全基地排水計畫、雨水儲留計畫系統及排水高程。

6. 植栽樹種可選本計畫調查鄰近郊山樹種，另水岸應考量植栽遮蔭及綠化植栽設計，由淺水區開始考量水岸植栽佈設。

7. 考量行人安全、公共建築周邊照明及生態性，請說明本案夜

間燈光計畫。

8. 下列公園各案意見：

(1) 公五、公五之二公園：

- A. 本公園面積達 5 公頃，應考量藍綠帶生態串聯及防災公園(公五之二)定位分區規劃，應依土管第 6 點規定及附圖沿建築線退縮設置人行步道。
- B. 公五公園基地境界 1.5 公尺範圍請標示高程與鄰地順平無高差設計。
- C. 應考量公眾休憩使用設置活動空間。
- D. 有關公五之二公園定位防災公園，請補充說明防災功能及設計。
- E. 請說明公園涉及管溝公共路線變動整體性計畫。
- F. 本案公園設置餐廳、性平廁所，請說明垃圾清運及性平廁所設施內容，及建築物屋頂綠化，公眾使用安全燈光照明。

(2) 公五之一公園：

- A. 基地南側行穿線多達 4 條及本案公車站牌設置，請依實際使用情形合理設置，並依本府交通局意見辦理。
- B. 請依土管第 6 點及附圖規定沿建築線退縮 4 公尺配置設置。
- C. 請說明滯洪池及儲留池功能及處理計畫。
- D. 綠化請依規定檢討，另本案扣除地下箱涵等設施為無法綠化部分有誤，請修正。

(3) 公二公園：

- A. 有關本案申請 10 公尺法定退縮配置部分，考量本案公園基地狹長且非臨新北大道，請考量全線自行車道及人行道系統性串聯，並延續行人步道喬木種植後原則同意本案法定退縮配置。
- B. 應考量另喬木植栽應考量五泰輕軌選擇合適樹種後原則同意不依土管附圖設置。
- C. 考量本公園階梯式親水，建議取消欄杆另以設計手法確保水岸安全。

(4) 公二之一公園：

- A. 公二之一北側基地線考量係屬 2 都市計畫邊界，考量

未來人行步道建議沿基地線設置 1.5 公尺植栽帶種植喬木再設置 2.5 公尺人行道。

B. 本公園面積達 5 公頃，應依土管第 6 點規定及附圖沿建築線退縮設置人行步道。

C. 考量水資中心、抽水站建築計畫未定，本案以簡易綠美化設置，惟可考量規劃預留日後位置及預設未來容積量體計畫，公園人行步道應考量與週邊環境及行穿線對應規劃。

9. 報告書部分：

(1) 法規檢討部分，請補充檢討本府 111 年 8 月 10 日新北府城設字第 1111454275 號令訂定「新北市塹仔圳重要廊道及軸線都市設計審議原則」。

(2) 請確實依歷次會議紀錄修正。

(3) 請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」附表三目錄排列並依範本製作報告書，並請檢附會議紀錄左右修正對照圖。

10. 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。

11. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

12. 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 111 年 9 月 27 日前辦理續審事宜。

(五) 本案因逾期限前經本府於 111 年 10 月 4 日新北府城設字第 1111477197 號函退回申請。

(六) 本案設計單位於 111 年 10 月 12 日提送都審報告書到府，提請 111 年 10 月 20 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，送本府續提大會討論。

1. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，無新增意見，請依照本局歷次審查意見辦理。

2. 本府交通局意見(書面)：

(1) 因需配合順接擴大楓江都市計劃 30 公尺中港南路及五泰輕軌計畫，爰需於公二之一用地內留設 30 公尺道路並以

景觀道路處理。

(2)惟擴大楓江都市計畫完工期程晚於塭仔圳市地重劃開發工程，為避免公園開闢後無法收回做道路使用，該道路先以 10 公尺開闢(與現況相同)，其餘部分以簡易綠化方式處理，俟上開計畫完工後，再開闢道路為 30 公尺。

3. 本府養護工程處意見(書面)：有關旨案報告書(新北市政府水利局新莊及泰山區貴子坑溪河川環境營造計畫)，貴局顧問公司已就本處前次書面意見予以回復，本處無意見，後續請貴局督責顧問公司依修正後報告書續推計畫，至紉公誼。

4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

(1)該案業經提首揭專案小組 111 年 8 月 10 日、9 月 6 日、9 月 13 日會議討論在案，本科亦以 111 年 8 月 9 日提供書面意見在案，爰請依該次意見辦理。

(2)餘請貴科本權責卓處。

5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：查本案無涉及本科業務。

6. 本案前經 3 次小組審議，針對歷次審議重點，彙整歷次會議決議未修正完竣事項如下：

(1)法定退縮人行道配置：考量人行遮蔭及開放空間連續性，土地使用分區管制要點法定退縮附圖定有植栽帶種植喬木，惟公兒十三、兒五、公兒六、公十四、公五之一、公二之一…等，修正後法定退縮植栽帶僅種植草本植物部分，不符合歷次決議及法規規定，並請考量連續性行道樹遮蔭。

(2)水岸應考量植栽遮蔭及綠化植栽設計，由淺水區開始考量水岸植栽佈設，有關公五之一、公二、公二之一、公十三…等，請依 111 年 9 月 13 日專案小組決議修正。

(3)公五之二防災公園：111 年 9 月 13 日專案小組決議決議第 4 點第 1 款第 4 目：「有關公五之二公園定位防災公園，請補充說明防災功能及設計。」，續經本府水利局 111 年 9 月 22 日防災公園研商會議決議：公二之一請依機能型防災公園為方向進行設計，並請顧問公司以新度十四張公園配置則進行設計，有關防災公園配置請本府消防局協助確認。

(4)屋頂綠化：兒九廁所屋頂…等建築物屋頂，請依規定設置屋頂綠化或綠能設施。

7. 依「都市計畫法新北市施行細則」第 43 條規定，公園綠化須留設用地總面積二分一以上，有關本案申請「公二之一」及「園道」綠化放寬部分：

(1)有關「園道」部分：考量園道主要功能為人行步道，故請比照「都市計畫法新北市施行細則」第 43 條第 2 項無法綠化扣除項目檢討二分一綠化。

(2)「公二之一」公園：依本案土地使用分區管制要點第 13 點規定(略以)：「…，另公園用地（公二之一、公五、公五之二）內臨溪兩側需保留 10 公尺寬防汛道路使用。」惟新、泰塭仔圳地區內計畫道路及區外楓江整體開發地區之 30 公尺計畫道路銜接，仍以 30 公尺道路寬度進行規劃設計部分，考量係屬交通銜接串聯需求，故比照「都市計畫法新北市施行細則」43 條第 2 項無法綠化扣除項目，檢討二分一綠化。

8. 有關本案申請開挖率放寬部分：

(1)本案景觀整地非屬「都市計畫法新北市施行細則」第 2 條第 5 款開挖率定義之建築行為，故不涉及開挖率放寬，惟考量公園遊憩功能，請利用挖填方緩坡自然方式設計公園。

(2)地下水利設施其覆土深度應考量植栽生長，並請考量覆土排水系統健全以利植栽根系發展，串連四周之排水系統，並加強基地保水。

9. 有關法定退縮，公園覆土高於人行道路部分，排水高程規劃應避免水溢留至公有人行道。

10. 公九公園，請套繪基地鄰側捷運站景觀配置圖，以利形塑廣場空間，及配合公共人行步道串聯。

11. 公五之一，基地右側施工範圍請釐清是否超出建築線，另剖面覆土深度不符喬木覆土深度規定，請修正。

12. 報告書部分：

(1)未檢附歷次會議紀錄，請檢附。

(2)請檢附所有公園修正前後對照圖，並框選修正部分。

(3)請確實依歷次會紀錄修正。

	<p>(4)請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」附表三目錄排列並依範本製作報告書，並請檢附會議紀錄左右修正對照圖。</p> <p>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及放寬內容。</p> <p>14. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>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111年11月3日前辦理續審事宜。</p> <p>(七)本案設計單位於111年11月3日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請111年11月17日本市111年度第18次大會討論。</p>
<p>提請確認及討論事項</p>	<p>一、本案申請「變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(第一次通盤檢討)書土地使用分區管制要點」第6點及附圖規定基地法定退縮放寬一節，因基地條件特殊需提送大會審議。</p> <p>二、提請大會討論確認事項：</p> <p>(一)開放空間審議。</p> <p>(二)法定退縮景觀配置。</p> <p>(三)綠化放寬。</p> <p>(四)公二之一喬木數量放寬。</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，本局無新增意見，請依前次審查意見辦理。</p> <p>二、本府交通局意見(書面)：交通部分本局原則同意。</p> <p>三、本府養護工程處意見(書面)：經檢視報告書本處無新增意見。</p> <p>四、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：</p> <p>(一)查本案業經該審議會召開4次專案小組討論在案，且本科亦於111年8月9日提供書面意見供申請單位修正、專案小組之審議參考，現業經申請單位依各單位意見、專案小組建議修正完竣，續提審議會討論，爰本科無意見。</p> <p>(二)餘請貴科本權責卓處。</p> <p>五、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：查本案無涉及本科業務。</p>
<p>決議</p>	<p>本案依下列意見修正後，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、報告書應補足都市設計審議重點事項說明，如周邊捷運站、配合藍</p>

綠帶之動線規劃及周邊道路人行系統串聯等策略，加強區內動線串聯等說明。

二、申請綠化放寬(公二之一、園道)部分：考量公園用地現況作為河道及聯外道路使用，同意依「都市計畫法新北市施行細則」第 43 條規定扣除河道、道路及法定退縮之無法綠化面積，並依規定檢討喬木設置數量。

三、申請土地使用分區管制要點第 6 點 10 公尺法定退縮附圖配置部分，依下列意見修正：

(一) 公園公九、公兒十三、兒五、公十四，考量人行步道全線串聯，沿建築線退縮 5 公尺範圍內應依附圖配置，其餘部分併同公園整體設置。

(二) 公二公園考量基地狹長，法定退縮配置併同公園整體規劃。

四、法定退縮喬木覆土深度處理部分：

(一) 兒五 4 公尺法定退縮範圍，請依「新北市都市設計審議原則」規定，與人行步道同高順平設置。

(二) 公兒十三、公十四、公五之一，因地下設置全區排水箱涵及滯洪池排水高層設置影響，導致部分喬木覆土深度不足部分，考量沿街喬木延續性，應配合街道家具及座椅以第 1 進 50 公分以下植栽槽設置。

(三) 另公五之一植栽槽突出於建築線外部分，應移設置自基地內。

五、景觀計畫部分：

(一) 植栽樹種應配合北部氣候及河道環境選用合適樹種。

(二) 夜間照明部分，應考量生態友善，避免設置地燈並減少線燈等景觀照明。

(三) 防災公園植栽景觀配置請配合空間屬性，以群落方式調整植栽配置。

六、防災公園空間配置部分是否符合使用需求，請本府消防局協助確認後，續提討論。

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 111 年 12 月 1 日前辦理續審事宜。