

新北市政府 函



22001

新北市板橋區中山路一段293-1號6樓

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7月1日

發文字號：新北府城設字第1111183291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6月23日「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」111年度第10次會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府111年6月7日新北府城設字第1111033561號開會通知單續辦。
- 二、依據「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7月7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、新北市政府農業局(專案報告第1、2案)、新北市政府水利局(專案報告第1、2案)、新北市政府養護工程處(專案報告第1、2案)、新北市政府高灘地工程管理處(專案報告第2案)、築禾建設股份有限公司(討論案第1案第2案)、新世茂資產開發股份有限公司(討論案第2案)、江南志建築師事務所(討論案第2案)、蔡仁捷建築師事務所(討論案第2案)、堃達土地開發股份有限公司(討論案第3案)、三群聯合建築師事務所(討論案第3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 10 次大會會議紀錄

一、時間:111 年 6 月 23 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、鄭委員晃二、張委員銀河、胥委員直強、吳委員杰穎、許委員晉誌、洪委員迪光、江委員彥霆、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、林委員秀芬、郭委員俊傑、金委員肇安(李專員淑慧代理)、新北市政府農業局(陳股長昕怡)、新北市政府水利局(河川計畫科-施幫工程司建維、鄭股長富仁；河川工程科-林股長志忠)、新北市政府養護工程處(李工程員浚璋)、新北市政府高灘地工程管理處(陳總工程司萬成、陳科員恩右)、蔡智勸建築師事務所(蔡建築師智勸)、江南志建築師事務所(江建築師南志)、蔡仁捷建築師事務所(蔡建築師仁捷)、堃達土地開發股份有限公司(黃總經理啟煌)、三群聯合建築師事務所(邱建築師于川)、新北市政府城鄉發展局(李科長淑鈴、吳正工程司敏漳、蔡正工程司至展、秦股長子傑、李幫工程司如晴、陳幫工程司福琴、黃幫工程司建順、李工程員曉萍、邱工程員筱梅、黃助理工程員品翔、劉職務代理人潔翎)

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)專案報告:

1. 「新北市塭仔圳重要軸線都市設計管制事項」都市設計審議原則。

2. 「新北市蘆洲區(銀河灣)整開區水岸建築都市設計管制事項」。

(二)討論案：

1. 築禾建設泰山區新泰段 11、11-1、12 地號等 3 筆土地集合住宅新建工程。
2. 中悅建設新莊區副都心段一小段 50 地號等 9 筆土地店舖及辦公室新建工程。
3. 堃達土地開發泰山區信華段一小段 24-1 地號等 11 筆土地及新莊區信華段二小段 28-1、28-2 地號共 13 筆土地店舖集合住宅新建工程。

十、散會：下午 4 時 30 分。

案由	「新北市塹仔圳重要軸線都市設計管制事項」都市設計審議原則	案號	專案報告 第一案
說明	<p>一、說明：配合市府塹仔圳市地重劃工程，訂定「新北市塹仔圳重要軸線都市設計管制事項」都市設計審議原則。</p> <p>二、辦理經過：</p> <p>(一) 本案於111年1月19日與本府工務局召開研商會議討論執行可行性，作為後續修正之參考，決議如下：</p> <p>1. 「新北市塹仔圳重要軸線都市設計管制事項」：</p> <p>(1) 前開管制事項第2點第2款第1目：「為營造貴子坑溪側開放空間人行道串聯及商業延續性，開發基地面臨兩條道路，汽機車出入口不應設置於面向貴子坑溪道路進出。」考量後續基地開發之特殊狀況，修正為「為營造貴子坑溪側開放空間人行道串聯及商業延續性，開發基地面臨兩條道路，汽機車出入口不應設置於面向貴子坑溪道路進出，惟基地情況特殊經交通影響評估審查同意者不受此限。」。</p> <p>(2) 有關第2點第2款第4目：「為配合貴子坑溪生態友善環境營造，開放空間鋪面應以透水性鋪面設置，鄰貴子坑溪宜之建築基地宜採自然鋪面。」請檢討自然鋪面對應範圍，並述明清楚。</p> <p>(3) 有關第1點第1款第1目：「指定退縮10公尺區域，設備帶、街道家具及綠色運具得設置於土地使用分區管制要點斷面附圖之植栽帶範圍內，其設置寬度不得突出植栽帶(附圖2)。」附圖2係為參考圖示，未免誤導YouBike僅能設置於第1排植栽帶，建議依土管規定附圖辦理。</p> <p>2. 有關本府辦理修正各重劃區都市設計審議原則部分，短期目標為配合法令、時空背景變遷及都審精簡便民修正都市設計審議原則，長期目標為配合都市計畫通盤檢討納入土地使用分區管制要點評估檢討。</p> <p>(二) 本案提請111年2月25日專案小組討論，決議如下：請作業單位依下列意見檢討修正後，後續依都市設計審議程序續辦。</p> <p>1. 有關自然材質說明部分，請考量材質種類修正為類自然材質，並應加強說明為於設置綠化空地(或排除綠化空地)後再採用自然鋪面。</p>		

2. 有關沿建築線應種植喬木，以株距 8 至 10 公尺設置部分，植栽遮蔭效果是否不足？故請考量人行遮蔭、消防救災及植物生長酌予調整間距。
3. 有關條文二、(一)1:「指定退縮 10 公尺區域；設備帶、街道家具及綠色運具得設置於土地使用分區管制要點斷面附圖之植栽帶範圍內，其設置寬度不得突出植栽帶」請檢附土管附圖。
4. 考量後續執行明確，條文二、(一)4 請修正為空調主機不得裸露、條文二、(二)修正為不得設置於面向貴子坑溪及條文二、(一)4 調整文字為空調主機及管線。
5. 條文二、(一)第 3 項錯別字請修正。

(三) 本案於 111 年 3 月 7 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：

1. 塹仔圳、銀河水岸建築等環境空間之型塑，雖然短期以目前提案之都審原則處理，惟長期仍應以納入土管管制為目標。以蘆洲南北側農業區專案通檢進程來看，業務單位得將明確的都設管制事項，納入土管要點專章進行通案性規範，而不會因為不需要都審，而無法確保重要軸線環境品質。
2. 塹仔圳重劃區範圍內不只有貴子坑溪，尚有塔寮坑溪，請業務單位評估塔寮坑溪一併納入管制，使該水岸周邊環境也能型塑規劃。
3. 請市府農業局協助審視目前銀河灣訂定之都市設計管制事項內容，倘與目前開發內容相違誤或滯礙難行部分，請適時提出並供業務單位納入檢討參考。
4. 請作業單位依委員意見檢討修正後，後續依程序續辦。

(四) 本案提請「新北市政府 111 年度新北市環境美學總顧問計畫」第 2 次會議諮詢，決議如下：新開發區建議朝向國際大都市及現代化的格局設計，建物間應有適當棟距打造開闊天際線，植栽樹種應因地制宜且各街道應有一致性，另人行鋪面需考量行人安全。在空間意象塑造上，建議避免擁擠感，營造舒適的生活環境。建議在大型開放空間設置具代表性的公共藝術，可參考國內外河岸城市案例。

三、提案內容：本審議原則條文共計 2 點如下：

(一) 為塑造塭仔圳重要廊道及軸線風貌景觀，特訂定本節管制事項。

(二) 重要廊道及軸線風貌景觀塑造：

1. 依土地使用分區管制要點指定退縮 10 公尺之基地，依下列規定辦理：

(1) 指定退縮 10 公尺區域，設備帶、街道家具及綠色運具得設置於土地使用分區管制要點斷面附圖 2-1 之綠化帶範圍內，其設置寬度不得突出綠化帶。

(2) 汽機車出入口應集中設置一處為原則，惟基地面積大於 1 萬平方公尺或基地情況特殊經交通影響評估審查同意者不受此限。

(3) 考量重要軸線風貌景觀，除車道及消防救災空間沿建築線應種植喬木，以株距 6 至 8 公尺設置。其米高徑應大於 10 公分。

(4) 考量都市重要廊道沿街都市景觀，空調主機及管線不得裸露。

2. 貴子坑溪及塔寮坑溪兩側第 1 街廓(詳附圖)應依下列規定檢討：

(1) 為營造貴子坑溪及塔寮坑溪兩側開放空間人行道串聯及商業延續性，開發基地面臨兩條道路，汽機車出入口不得設置於面向貴子坑溪道路進出，惟基地情況特殊經交通影響評估審查同意者不受此限。

(2) 沿建築線植栽應延續貴子坑溪及塔寮坑溪喬木樹型，樹種可錯落設置。

(3) 除車道及消防救災空間沿建築線應種植喬木，以株距 6 至 8 公尺設置。其米高徑應大於 10 公分。

(4) 為配合貴子坑溪及塔寮坑溪生態友善環境營造，開放空間鋪面應符合無障礙設施規定並以透水性鋪面設置。臨溪側建築基地之法定空地扣除綠化面積後建議採自然(或類自然)鋪面。

四、以上提請 111 年 6 月 23 日本市 111 年度第 10 次大會討論。

作業
單位
建議

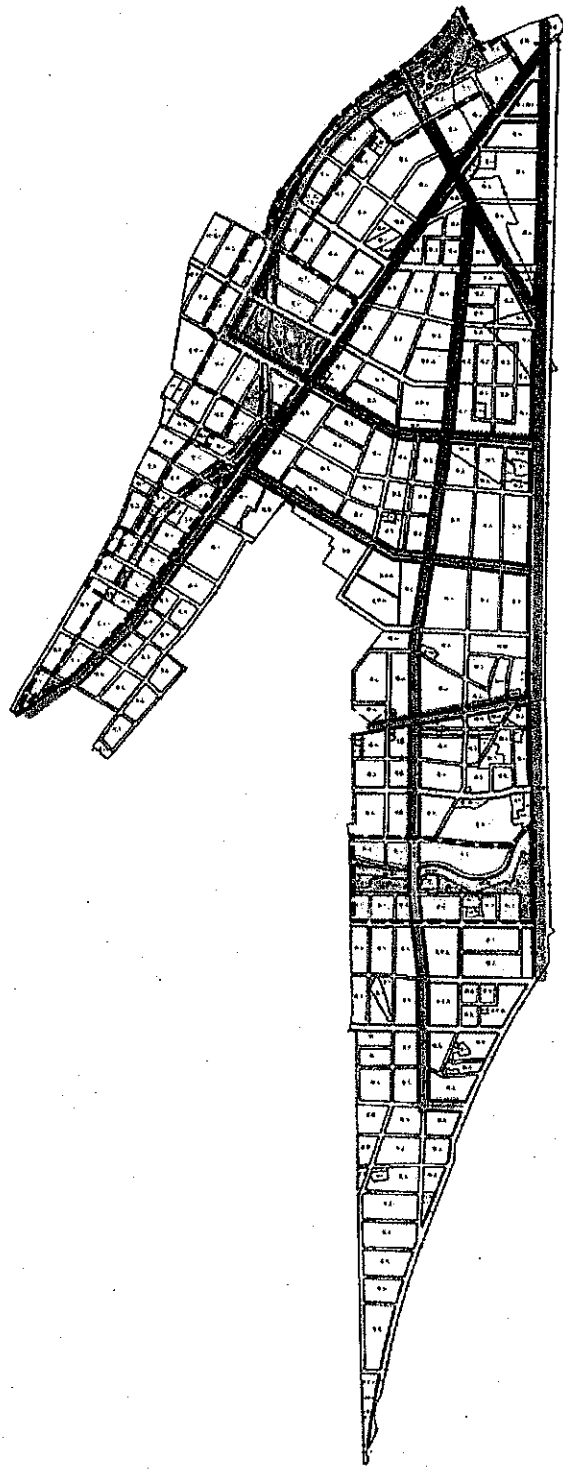
為塑造塭仔圳重要廊道及軸線風貌景觀、執行都市設計審議，提請大會同意提案內容並由作業單位依程序辦理後續事宜。

本次 審查 相關 單位 意見	本府交通局意見(書面):有關提案內容第2點第3款第1因基地環境情況特殊經交通影響評估審查同意者不受此限一節,其放寬主要是因為基地本身條件,而就其規劃應就整體環境考量方可同意非僅交通,故建議"交通影響評估"修正為"經都市設計審議委員會同意者"不受此限。
決議	洽悉。原則同意依作業單位建議方式執行,後續循程序辦理。

「新北市塭仔圳重要軸線都市設計管制事項」都市設計審議原則

條文	理由
<p>一、為塑造塭仔圳重要廊道及軸線風貌景觀，特訂定本節管制事項。</p>	<p>1. 立法緣由。</p>
<p>二、重要廊道及軸線風貌景觀塑造：</p> <p>(一)依土地使用分區管制要點指定退縮 10 公尺之基地，依下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 指定退縮 10 公尺區域，設備帶、街道家具及綠色運具得設置於土地使用分區管制要點斷面附圖 2-1 之綠化帶範圍內，其設置寬度不得突出綠化帶。 2. 汽機車出入口應集中設置一處為原則，惟基地面積大於 1 萬平方公尺或基地情況特殊經交通影響評估審查同意者不受此限。 3. 考量重要軸線風貌景觀，除車道及消防救災空間沿建築線應種植喬木，以株距 6 至 8 公尺設置。其米高徑應大於 10 公分。 4. 考量都市重要廊道沿街都市景觀，空調主機及管線不得裸露。 <p>(二)貴子坑溪及塔寮坑溪兩側第 1 街廓(詳附圖)應依下列規定檢討：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 為營造貴子坑溪及塔寮坑溪兩側開放空間人行道串聯及商業延續性，開發基 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 明訂土地使用分區管制要點指定退縮 10 公尺及貴子坑溪及塔寮坑溪兩側第 1 街廓之基地開放空間設置規範。 2. 規範設施帶位置，以避免影響開放空間串聯。 3. 為確保公共空間行人安全，避免過多車道出入口產生人車交織，訂定汽機車出入口設置規定。 4. 為增加開放空間綠化、提供人行遮蔭，訂定喬木設置規範。 5. 考量人行街道景觀，空調主機應整體考量。 6. 為涵養貴子坑溪及塔寮坑溪水源，及塑造自然風貌，鋪面以自然鋪面設置(自然鋪面如：木板、木屑、沙土、小礫石、石塊…等，類自然鋪面係指天然材質回收之環保自然鋪面。)

條文	理由
<p>地面臨兩條道路，汽機車出入口不得設置於面向貴子坑溪道路進出，惟基地情況特殊經交通影響評估審查同意者不受此限。</p> <p>2. 沿建築線植栽應延續貴子坑溪及塔寮坑溪喬木樹型，樹種可錯落設置。</p> <p>3. 除車道及消防教災空間沿建築線應種植喬木，以株距6至8公尺設置。其米高徑應大於10公分。</p> <p>4. 為配合貴子坑溪及塔寮坑溪生態友善環境營造，開放空間鋪面應符合無障礙設施規定並以透水性鋪面設置。臨溪側建築基地之法定空地扣除綠化面積後建議採自然(或類自然)鋪面。</p>	



附圖：貴子坑溪及塔寮坑溪兩側第1街廓

案由	「新北市蘆洲區(蘆北地區及銀河灣)整開區水岸建築都市設計管制事項」	案號	專案報告 第二案
說明	<p>一、說明：為配合蘆洲蘆北地區整開區及銀河灣計畫，訂定水岸建築都市設計管制事項。</p> <p>二、辦理經過：</p> <p>(一) 本案於111年1月19日與本府工務局召開研商會議討論執行可行性，作為後續修正之參考，決議如下：</p> <p>1. 「新北市(銀河灣)整開區水岸建築都市設計管制事項」：</p> <p>(1) 有關本府工務局為「新北市(銀河灣)整開區水岸建築都市設計管制事項」第2點第1款：「基地街廓屬附圖1範圍內且平均寬度大於15公尺以上者，應依下各款規定檢討。」所提供意見，可比照「變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)」目前執行方式。</p> <p>(2) 有關前開都市設計管制事項第3點第3款：考量活動平台下方通風、採光及公共安全，平台應至少設置1/8空面積部分，其參考案例需符合立法精神應再檢討修正。</p> <p>2. 有關本府辦理修正各重劃區都市設計審議原則部分，短期目標為配合法令、時空背景變遷及都審精簡便民修正都市設計審議原則，長期目標為配合都市計畫通盤檢討納入土地使用分區管制要點評估檢討。</p> <p>(二) 本案提請111年2月25日專案小組討論，決議如下：請作業單位依下列意見檢討修正後，後續依都市設計審議程序續辦。</p> <p>1. 有關水岸建築量體風格管制：</p> <p>(1) 有關面寬條文規定請考量微氣候與都市風廊修訂。</p> <p>(2) 考量都市景觀，臨水岸側建築立面應以正立面為主。</p> <p>(3) 有關水岸建築管制條文各幢立面總寬度說明與圖例不一致，請釐清。</p> <p>2. 有關天橋及活動平台部分：</p> <p>(1) 天橋規劃請加強興建範圍之說理，請參考相關案例，思考基地條件及連接河岸公私介面處理之課題與對策，以利提升活動平台後續開發之可行性。</p> <p>(2) 先前過往審議案例，平台高度設置於離地9-10公尺高左右且無法與鄰地串聯，故宜以鼓勵計畫區內設置天橋</p>		

及活動平台為佳；另為鼓勵計畫區內設置天橋及活動平台，請以各案開發規模不同及平台離地過高部分考量執行水岸活動空間串聯可行性。

(3)請補充說明天橋型態(例如跨越計畫道路市區天橋或是跨堤天橋)、屬性(例如係屬私人基地興建或是公部分大型開發計畫)及公私界面之關係，以利研擬本管制事項準則精確性。

(4)活動平台請加強高度、寬度及深度文字說明。

(5)考量天橋及活動平台屬獎勵性質，應提撥管理維護基金並開放供公眾使用，並敘明是否需辦理捐贈及管理維護計畫

3. 考量本府農業局銀河灣開發計畫，請作業單位酌參農業局開發規畫及相關單位意見。

(三) 本案於111年3月7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：

1. 塹仔圳、銀河水岸建築等環境空間之型塑，雖然短期以目前提案之都審原則處理，惟長期仍應以納入土管管制為目標。以蘆洲南北側農業區專案通檢進程來看，業務單位得將明確的都設管制事項，納入土管要點專章進行通案性規範，而不會因為不需要都審，而無法確保重要軸線環境品質。

2. 塹仔圳重劃區範圍內不只有貴子坑溪，尚有塔寮坑溪，請業務單位評估塔寮坑溪一併納入管制，使該水岸周邊環境也能型塑規劃。

3. 請本府農業局協助審視目前銀河灣訂定之都市設計管制事項內容，倘與目前開發內容相違誤或滯礙難行部分，請適時提出並供業務單位納入檢討參考。

4. 請作業單位依委員意見檢討修正後，後續依程序續辦。

(四) 本案提請「新北市政府111年度新北市環境美學總顧問計畫」第2次會議諮詢，決議如下：新開發區建議朝向國際大都市及現代化的格局設計，建物間應有適當棟距打造開闊天際線，植栽樹種應因地制宜且各街道應有一致性，另人行鋪面需考量行人安全。在空間意象塑造上，建議避免擁擠感，營

造舒適的生活環境。建議在大型開放空間設置具代表性的公共藝術，可參考國內外河岸城市案例。

三、提案內容：本審議原則條文共計 3 點如下：

(一) 為提升本區都市微氣候及水岸建築都市美學景觀，特訂定本節管制事項。

(二) 水岸建築量體風格管制：

1. 基地街廓屬附圖 1 範圍內且平均寬度大於 15 公尺以上者，應依下各款規定檢討。
2. 各幢立面總寬度與基地平均寬度之百分比應小於 60%，裙樓高度 12 公尺(絕對高度)以下不在此限(詳附圖 2)。
3. 臨基地境界線至少退縮 1.5 公尺建築。
4. 建築基地綠化面積除依「都市計畫法新北市施行細則」第 43 條檢討，沿建築線應種植喬木，以株距 8 至 10 公尺設置，其米高徑應大於 10 公分。

(三) 水岸活動空間串聯：

1. 為加強水岸活動空間串聯供公眾使用，街廓範圍內得依「都市計畫法新北市施行細則」第 48 條申請天橋建築容積獎勵。

(1) 橋面淨寬應大於 5 公尺，橋下淨高符合「市區道路及附屬工程設計規範」，跨堤設施動線應串連至至堤外高灘地人行、自行車道。

(2) 興闢計畫書應提送本府新建工程處審查、本府工務局及水利局審查確認，並無償捐贈給水利主管機關。

2. 有關活動平台：計畫範圍應依下列規定檢討。

(1) 考量活動平台下方通風、採光及公共安全，平台應至少設置 1/8 透空面積。

(2) 考量活動平台應提供植栽、街道家具，供公眾等候或休憩及遮蔭，平台綠覆率應達 50%。

(3) 活動平台下方淨高符合「市區道路及附屬工程設計規範」。

四、以上提請 111 年 6 月 23 日本市 111 年度第 10 次大會討論。

作業單位建議：為提升本區都市微氣候及水岸建築都市美學景觀、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。

本 次 審 查 相 關 單 位 意 見	本府交通局意見(書面): 本局原則無意見。
決 議	<p>考量本區刻正辦理都市計畫變更及細部計畫擬定程序,請依下列意見研擬修正後併同納入土地使用分區要點規定之。</p> <p>一、有關串聯本計畫區公共設施人行綠帶至水岸公共區域部分,請併同考量蘆社大橋規劃與鄰近計畫串聯銜接。</p> <p>二、全區開放空間系統應考量五泰輕軌規劃,訂定相關規範。</p>

案由	築禾建設泰山區新泰段11地號等3筆土地集合住宅新建工程	案號	討論案 第一案
說	<p>一、申請位置：泰山區新泰段11、11-1、12地號等3筆土地。</p> <p>二、設計單位：蔡智勸建築師事務所 建築師：蔡智勸</p> <p>三、申請單位：築禾建設股份有限公司 負責人：黃劍輝</p> <p>四、土地使用分區：第二種商業區(建蔽率70%，容積率330%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上21層，地下4層，鋼筋混凝土構造，共507戶。</p> <p>(二)建築基地面積：7,193.44平方公尺。 設計建築面積：3,136.53平方公尺。 設計建蔽率：43.63%≤70%。</p> <p>(三)總樓地板面積：72,269.12平方公尺。 設計容積面積：37,980.20平方公尺。 設計容積率：527.98%≤528%(含獎勵容積)。 [330%*(1+20%+40%)](允建上限)。</p> <p>(四)重劃範圍內完整提供公三用地獎勵：4,747.67平方公尺(20%)</p> <p>(五)容積移轉面積：9,495.34平方公尺(40%)</p> <p>(六)新建建築各層用途如下： 地下四至地下一層：停車空間。 地上一、二層：店鋪、金融服務業、管委會空間、梯間。 地上三至二十三層：一般事務所、集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(七)停車空間：應設汽車528輛，實設568輛(自設車位40輛)。 應設機車528輛，實設535輛(自設車位7輛)。 應設自行車80輛，實設80輛。</p> <p>(八)餘詳報告書。</p>		
明	<p>六、法令依據： 本案係依「都市計畫法新北市施行細則」第45條規定：本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。</p> <p>七、辦理經過： (一)本案設計單位於111年3月10日提送都審報告書到府，提請111年4月15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。</p> <p>1. 本府交通局意見(書面)： (1)考量本案設有店鋪，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。 (2)請依身心障礙者權益保障相關規定檢討本基地無障礙</p>		

汽機車位之設置數量，並應臨近梯廳避免穿越車道設置。

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：基地位於本市泰山區新泰段11、11-1、12地號等3筆土地，基地面積7,193.44平方公尺，場址非位屬山坡地，興建1幢1棟地上21層地下4層共500戶之店鋪、金融服務業、集合住宅、一般事務所，建築物高度45.8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。
3. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):
 - (1) 法定綠化面積檢討與實設綠化面積部分尚有疑義，請申請單位重新檢討，並據以修正報告書P6-4-1頁文字說明。
 - (2) 停車空間檢討部分，本案建築基地各樓層實際使用涉及集合住宅、店鋪、一般事務所、金融服務業等，按土管要點規定，各別土地使用之檢討標準亦不相同，爰請申請單位就各別使用設計面積重新檢討停車數量，以符規定。
4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):前經新北市政府110年10月18日新北府城開字第1101899924號函確認書面要件在案，接受基地位於本市泰山區新泰段11、11-1、12地號等3筆土地，面積共計7,193.44平方公尺，係屬「變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」之第二種商業區，基準容積率為330%，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之40%(9,495.34平方公尺，40%(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18%)*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%(9,495.34平方公尺，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(9,495.34平方公尺，位於整體開發地區，非位於法定山坡地範圍)。
5. 法規檢討:本案法規檢討有誤，請修正，相關配置應一併配合調整。
 - (1) 本案請以110年1月14日發布實施「新北市都市設計審議原則」檢討。
 - (2) 泰山區非屬設置「防空避難室」地區，相關容積檢討請一併修正。
 - (3) 法規檢討內容有誤，請詳敘檢討內容，且應詳實標註參考頁碼。
6. 本案位於商業區，為避免建築物違反都市計畫使用衍生社會及環境問題，本府政策是以杜絕新增案例，嚴格管理的作法與方式，為避免此一疑慮，請檢附專章檢討並依下列意見修正:

(1) 依「新北市都市設計審議原則」第5點第2款第1目：商業使用之樓層應自地面層起連續設置；倘為住商分棟設置，作為商業棟應設置於主要道路側或延續鄰地商業空間設置，請檢討並符合規定。

(2) 依「新北市都市設計審議原則」第5點第2款第2目（略以）：「…，商業使用與住宅使用之立面形式應有所區隔，並應提具相關計畫（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。」本案平、立面應符合其住商使用用途，另各戶陽台設置過於零碎分散請集中設置於同側，相關立面一併調整。

(3) 依「新北市都市設計審議原則」第5點第2款第3目：商業區供一般事務所使用標準層之機房、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，故有關本案各戶設置管道間部分，請取消設置。

(4) 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。」。

7. 公共開放空間部分：

(1) 基地面臨兩條道路轉角處應留設街角廣場，請整體規劃街角空間、街道家具及植栽配置等，另考量本案申請容積獎勵20%、容積移轉40%且本案位於商業區，請提供開放空間供公眾使用與停留，該空間與街道相銜接之處須順平無高差，並配合行穿線停等增加喬木綠化。

(2) 依「新北市都市設計審議原則」規定，建築線退縮設計人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平無高差處理且應考量無障礙動線及橫向坡度以不大於4%為原則，景觀配置圖、排水圖請標示人行步道、車道與鄰地之相對高程及本案絕對高程位置，檢討並符合規定。

(3) 供公眾使用之人行步道及綠帶應以設置高燈，請修正。

(4) 店鋪外開門軌跡重疊於法定退縮部分請修正，另景觀配置應配合店鋪商業行為調整。

(5) 人行開放空間僅有步行寬度2.5公尺，應考量公眾人行之適度停等、休憩，增加停等空間，另植栽帶下方建議考量排水滲透。

8. 交通規劃：

- (1) 本案汽機車車道寬度於人行道出入口處應縮減為8公尺以下。
 - (2) 請依「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)，該車位不得計入法定及自設停車數量，應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移，並請集中設置於地下1層。
 - (3) 無障礙停車位應臨近梯廳盡量接近於地面層設置。
9. 本案申請屋脊裝飾物審議，請依「新北市都市設計審議原則」第6點規定檢討，檢附結構技師簽證，且高度以不超過6公尺為原則(本案部分設置9公尺)，並依建管規定檢討透空率，續提請討論。
 10. 有關本案設置泳池部分，應取得自來水公司同意文件，另考量泳池維護管理不易及珍惜水資源，建議取消泳池設置。
 11. 裝飾柱、陽台、雨遮及3樓假柱過樑等請依建管規定檢討。
 12. 3樓露台應說明建築使用計畫並避免違規使用影響都市景觀。
 13. 商業棟出入口應考量與計畫道路通達性，避免樓梯間出路動線迂迴。
 14. 機車停車位應考量逃生動線設置，另自行車停車位考量住戶使用建議放置於臨近梯廳間。
 15. 報告書部分：
 - (1) 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。
 - (2) 報告書圖說應詳標空間名稱、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，本案報告書圖說模糊，請修正。
 - (3) 面積表內容有誤，請詳實檢討。
 16. 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。
 17. 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。
 18. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。
 19. 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4月29日前辦理續審事宜。
- (二) 本案設計單位於111年4月29日提送都審報告書到府，提請111年5月17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. 本府交通局意見(書面):交通部分本局原則同意。
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:基地位於本市泰山區新泰段11、11-1、12地號等3筆土地,基地面積7,193.44平方公尺,興建1幢4棟地上22層地下4層共507戶之店鋪、事務所、金融服務業、集合住宅,建築物高度72.48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. 本府工務局意見(書面):
 - (1)請確認樓地板面積與容積檢討。
 - (2)細則請逐條檢討。
 - (3)有關防火避難相關規定請依技術規則檢討。
4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):本案前經新北市政府110年10月18日新北府城開字第1101899924號函確認書面要件在案,接受基地位於本市泰山區新泰段11、11-1、12地號等3筆土地,面積共計7,193.44平方公尺,係屬「變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」之第二種商業區,基準容積率為330%,經書面審查結果,接受基地可移入容積為基準容積之40%(9,495.34平方公尺,40%(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18%)*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%(9,495.34平方公尺,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(9,495.34平方公尺,位於整體開發地區,非位於法定山坡地範圍)。
5. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):本案前於111年4月15日提送書面意見,並經申請單位修正後重新提請本次專案小組會議審議,又申請單位已就前次意見部分覈實檢討修正,爰本科無意見。另應依施行細則第46條規定辦理。
6. 公共開放空間部分:
 - (1)本次審議申請單位提出西側供公眾使用開放空間部分,請加強開放性、可及性及休憩活動,補充開放空間告示牌設置位置並檢附剖面圖說明公私界面關係。
 - (2)街角廣場請配合行穿線調整設計並加強開放性設計。
 - (3)依「新北市都市設計審議原則」第8點第1款第5目規定:「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。」,請依規定辦理。
 - (4)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」提撥開放空間管理維護基金。
7. 本案位於商業區部分:
 - (1)本次設計公共服務核內,未設置茶水間,請設置;另衛生設備、茶水間、男女廁及無障礙廁所等服務空間應合理佈設。

(2) D6戶一般事務所管道間部分，請取消設置。

8. 景觀計畫部分：

(1) 車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，應為防滑材質，其色系應與人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差。

(2) 北向6公尺法定退縮部分，無遮簷人行道斜率應符合建管規定以1/40設置。

(3) 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。

(4) 本案私院僅設置1棵喬木，可配合住戶使用及開放空間增加小喬木。

9. 本案申請屋脊裝飾物審議，請依「新北市都市設計審議原則」第6點規定檢討，檢附結構技師簽證，且高度以不超過6公尺為原則，並依建管規定檢討透空率，原則同意。

10. 有關本案設置1處垃圾儲藏空間，請考量住戶使用動線規劃合理垃圾儲藏空間。

11. 人行景觀高燈請配合行人步道整體設計。

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。

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。

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111年5月31日前辦理續審事宜。

(三) 本案設計單位於111年5月27日提送都審報告書。

八、以上提請111年6月23日本市111年度第10次大會討論。

提請
確認
及討
論事
項

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，應由都設會專案小組審議後，提都設會大會審議。

二、提請大會討論確認事項

(一) 開放空間審議

(二) 商業區空間規劃。

(三) 屋脊裝飾物審議。

本次
審查
相關
單位
意見

- 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,仍請依本局歷次審查意見辦理。
- 二、本府工務局意見(書面):
 - (一)高層建築物往上即往下樓梯應由不同出進出(目前均由同一排煙室)。
 - (二)管委會空間不得兼做走道及游泳池空間使用。
 - (三)建築物高度請確實檢討四向道路至路心線。
 - (四)編號 532 車位臨牆不得減少車位寬度。
- 三、本府交通局意見(書面):交通部分本局原則同意。
- 四、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):本次會議本科無意見。
- 五、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):前經新北市政府 111 年 5 月 4 日新北府城開字第 1110802883 號函確認 111 年 3 月 29 日新北市政府都市計畫容積移轉折繳代金審議委員會第 22 次會議審定容移代金為新臺幣 7 億 2,027 萬元在案,經書面審查結果,本案接受基地位於本市泰山區新泰段 11、11-1、12 地號等 3 筆土地,面積共計 7,193.44 平方公尺,係屬「變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」之第二種商業區,基準容積率為 330%,經書面審查結果,接受基地可移入容積為基準容積之 40%(9,495.34 平方公尺,40%(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 18%)*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%(9,495.34 平方公尺,繳納代金部分占申請移入容積總量之 100%),其申請容積移轉已達接受基地基準容積 40%之上限(9,495.34 平方公尺,位於整體開發地區,非位於法定山坡地範圍)。

決議

- 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。有關商業棟服務空間倘無法依會議決議修正,續提專案小組審議確認。
- 一、為確保本案街角廣場、留設開放空間及雙排喬木沿街步道開放空間,應於開放空間範圍圖標示,相關告示牌及開放空間管理維護範圍、基金請一併修正。
 - 二、沿街植栽帶請配合行穿線設置開口。
 - 三、本案商業棟規劃一般事務所之衛生設備、茶水間應依實際使用合理設置數量,並依「新北市都市設計審議原則」完整集中設置於公共服務核。
 - 四、自行車停車位應集中設置於垂直服務核處,請修正。
 - 五、植栽帶應配合公有人行道植栽及道路行穿線位置修正,並與本府交通主管機關確認位置。另請加強街角空間之植栽布設,並考量增加開放空間遮蔭效果。
 - 六、西側留設開放空間,目前係採大面積綠帶區劃,應以提供民眾休憩、停留等公共使用重新規劃,並搭配設置街道家具。
 - 七、留設街角頂蓋式開放空間範圍,應配合商業使用提供完整空間。
 - 八、請補充本案商業使用、開放空間與東側公園人行及活動使用動線規劃說明。

案由	中悅建設新莊區副都心段一小段50地號等9筆土地 店舖及辦公室新建工程	案號	討論案 第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市新莊區副都心段一小段50、51、53、53-1、53-2、53-3、54、56、57等9筆土地。</p>		
	<p>二、設計單位：江南志建築師事務所 蔡仁捷建築師事務所</p>		<p>建築師：江南志 建築師：蔡仁捷</p>
<p>三、申請單位：中悅建設開發股份有限公司 新世茂資產開發股份有限公司</p>		<p>負責人：陳再河 負責人：李兩平</p>	
<p>四、土地使用分區：第一種商業區(建蔽率60%，容積率425%)</p>			
<p>五、設計概要：</p>			
<p>(一)設計內容：地上19層，地下6層，鋼骨鋼筋混凝土構造，共241戶。</p>			
<p>(二)建築基地面積 ：11,290.11平方公尺。</p>			
<p>設計建築面積 ：4,992.93平方公尺。</p>			
<p>設計建蔽率 ：44.22%≤60%。</p>			
<p>(三)總樓地板面積 ：120,641.25平方公尺。</p>			
<p>設計容積面積 ：57,579.54平方公尺。</p>			
<p>設計容積率 ：510% (含獎勵容積) ≤510% [425%*(1+4%+10%+6%)](允建上限)</p>			
<p>(四)開放空間獎勵 ：1,919.31平方公尺(4%)</p>			
<p>(五)大規模獎勵 ：4,798.29平方公尺(10%)。</p>			
<p>(六)智慧建築獎勵 ：2,878.97平方公尺(6%)。</p>			
<p>(七)新建建築各層用途如下：</p>			
<p>地下六層 ：防空避難室兼停車空間</p>			
<p>地下五至二層 ：停車空間。</p>			
<p>地上一層 ：店舖、管委會空間。</p>			
<p>地上二至三層 ：店舖。</p>			
<p>地上四層 ：管委會空間</p>			
<p>地上五至十九層 ：辦公室</p>			
<p>屋突一至三層 ：梯間、機房、水箱。</p>			
<p>(八)停車空間：應設汽車862輛，實設1,088輛(自設226輛)。</p>			
<p> 應設機車862輛，實設1,072輛(自設210輛)。</p>			
<p> 應設自行車216輛，實設輛224輛(自設8輛)。</p>			
<p>(九)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。</p>			
<p>七、辦理經過：</p>			
<p>(一)本案設計單位於111年4月8日提送都審報告書到府，提請111年4月18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。</p>			

1. 本府交通局意見(書面):

- (1) 本案於中華路3段之停車場出入口建議改設置於A棟大樓東南側昌仁路上。
- (2) 本案設有店舖，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。
- (3) 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。
- (4) 富貴路上靠近停車場出入口右側植栽建議移除，避免阻礙駕駛視距。
- (5) 請再檢討自行車進出動線，應避免與機車動線交織。

2. 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：基地位於本市新莊區副都心段一小段50、51、53、53-1、53-2、53-3、54、56、57地號等9筆土地，基地面積11,290.11平方公尺，興建地上19層地下6層共241戶之店舖、辦公室，建築物高度81.2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。

3. 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，尚無增額容積案件申請紀錄。

4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):

- (1) 本案似尚未掛建照，應適用111年3月16日修正公布之都市計畫法新北市施行細則，請申請人重新檢討適用法規。
- (2) 本案基地面積11,290.11平方公尺、總樓地板面積達120,641.29平方公尺，依都市計畫法新北市施行細則第46條規定，應取得銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上，並與本府簽訂協議書。
- (3) 承上，本案應取得銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準，前開義務性規定除取得更高階之分級標準，不得再申請容積獎勵，且全案容積獎勵額度不得超過細則47條之規定。本案2-1-20頁、第3-1頁級5-1頁有關獎勵計算不一致，仍請申請人確認。

5. 公共開放空間部分:

- (1) 應考量本案昌仁路對側建築留設開放空間由昌仁路串聯至昌平街之都市紋理全街廓規劃，依「新北市都市設計審議原則」規定：機車數量大於100部，汽機車車道寬度於人行空間出入口處應縮減為8公尺以下設置，另依「新北市新莊區(副都市中心地區)都市設計審議要點」第5點規定鄰棟間隔至少2公尺淨空規定，故請依規定辦理。
- (2) 有關本案臨中央路依土地使用分區管制要點設置5公尺頂蓋型開放空間，請依都市計畫書中附圖7設置於1層頂板，以利整體都市計畫延續。
- (3) 開放空間獎勵範圍，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，本案大規模獎勵供公眾使用開放空間請調整景觀配置加強基地中庭開放空間對外之可及性，設置街道俱供公眾休憩與使用，另請加強街角廣場設置並增加適當加強喬木遮蔭，並標示開放空間告示牌位置。

(4) 依新莊副都心土地使用分區管制要點第14點規定退縮2公尺人行步道附圖6設置部分，考量本案配合申請開放空間及大規模獎勵留設開放空間，有關本案昌仁路沿建築線1.5公尺設置植栽帶、2.5公尺人行步道及1.5公尺植栽帶設置部分，原則同意。

(5) 開放空間獎勵值計算，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。

A. 昌仁路法定退縮請以3.52公尺檢討，不得計入獎勵範圍。

B. 開放空間最小邊長應大於6公尺。

(6) 防災通道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)留設方式留設以利都市計畫系統串聯。

(7) 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且應考量無障礙動線及橫向坡度以不大於4%為原則。

(8) 人行道、騎樓等相關尺寸，請符合相關規定標示。

6. 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。有關本案各戶設置消防管道部分，請檢附消防技簽證後依都市設計審議原則規定辦理。

(3) 請加強1樓商業面積，以增加副都心商業使用行為。

(4) 有關建築物1至3樓高度放寬部分：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，一至三層總樓高以15公尺為原則，原則同意。

7. 交通規劃：

(1) 本案汽機車車道寬度於人行道出入口處應依土地使用分區管制要點附圖1縮減為8公尺以下。有關富貴路經申請單位會上同意以8公尺以下，另面對中華路車道出入口寬度

請本府交通局提供意見後續提討論。

(2) 有關本案基地面積大於1萬平方公尺設置2處車道出入口部分，其設置數量及位置請依本府交通局意見辦理。

(3) 請依「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)，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，並請集中設置於地下1層。

(4) 無障礙車位及3處垃圾車停放車位應考量使用者動線使用設置。

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，有關本案設計單位爭取設置9公尺部分，請詳敘理由後續提討論。

9. 景觀計畫請增加喬木及綠化，另排水計畫應標示高程並請配合本案大基地規模綜整規劃。

10. 報告書部分：

(1) 請依本案法規適用日詳實檢討各項法規，並檢附檢討式，另土地使用分區管制要點相關附圖請標示本案基地位置。

(2) 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。

(3) 相關容積獎勵計算，請計算至小數點第2位無條件捨去。

11. 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。

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及放寬內容。

13. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

14. 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5月3日前辦理續審事宜。

(二) 本案設計單位於111年5月3日提送都審報告書到府，以上提請111年5月17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. 本府交通局意見(書面)：車道出入口請做好相關警示設施，另因中華路3段之汽車出入口為2進1出設置，請於尖峰時段派專人引導進出，避免影響中華路3段之交通。

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：基地位於本市新莊區副都心段一小段50、51、53、53-1、53-2、53-3、54、56、57地號等9筆土地，基地面積

11,290.11平方公尺，興建3幢3棟地上19層地下6層共241戶之店鋪、辦公室，建築物高度81.2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。

3. 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，尚無增額容積案件申請紀錄。
4. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):本案111年4月13日掛建照，應適用111年3月16日修正公布之都市計畫法新北市施行細則，前次小組意見已請申請人重新檢討法規，本次仍未修正。
5. 公共開放空間部分:
 - (1) 開放空間範圍，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，考量行人遮蔭人行步道倘大於6公尺請以雙排喬木設置並應間距6公尺。
 - (2) 本案中央橢圓型廣場開放空間開放性與可及性不足，並請加強周邊建築物商業活動設施，喬木植栽遮蔭配合民眾休憩與使用，並增加開放性重新調整景觀配置。
 - (3) 開放空間請套繪行穿線並請加強開放空間街道家具。
 - (4) 有關本案規劃無遮簷人行道部分，短向部分請依相關法令規定以1/40設置，另請依「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。
6. 商業區部分:
 - (1) 有關前次會議決議二、(三):「請加強1樓商業面積，以增加副都心商業使用行為。」部分，係指增加1樓商業容積樓地板面積，並請於中央廣場周邊增加店鋪，請確實依會議決議辦理。
 - (2) 依新北市新莊區(副都市中心地區)都市設計審議要點第3點規定:「防災通道以不開挖地下室為原則，若有開挖地下室，應考量結構安全，留設足夠植栽覆土深度，並加強植栽景觀設計，提升環境品質」，請檢討以符合規定。
 - (3) 請補充說明中央路商業街與周遭相鄰建案之關係。
7. 交通規劃:本案車道入口處寬度因汽車道與機車道中間設置柱子、空間及車道後側設置管委會空間等因素，以致車道破口過大，無法符合土地使用分區管制要點附圖1縮減為8公尺以下，建議縮減或取消管委會空間作為車道緩衝空間…等以設計手法調整配置內化之後再設置汽機車坡道以符合8公尺寬度，另依前次會議所陳因車位數量過多以致車道出入口寬度無法符合土地使用分區管制要點，查本案自設車位226輛，故應調降自設車位以符合規定。
8. 本案申請屋脊裝飾物審議，依「新北都市設計審議原則」規定:需檢附結構技師簽證，高度以不超過6公尺設置，並依建管規

定檢討透空率，惟本案以女兒牆帷幕延申設置9公尺及不檢討1/3透空率部分不符合規定，請依規定檢討。

9. 景觀綠化部分：

(1) 未檢附綠覆率檢討，請依「新北市都市設計審議原則」第8點第4款規定檢討。

(2) 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。

(3) 請檢核獨立性植栽槽間距是否符合無障礙使用。

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5月31日前辦理續審事宜。

(三) 本案設計單位於111年5月27日提送都審報告書到府。

八、以上提請111年6月23日本市111年度第10次大會討論。

提請
確認
及討
論事
項

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，應由都設會專案小組審議後，提都設會大會審議。

二、提請大會討論確認事項

(一) 開放空間審議

(二) 商業區空間規劃。

(三) 交通規劃。

(四) 屋脊裝飾物審議。

本
次
審
查
相
關
單
位
意
見

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，仍請依本局歷次審查意見辦理。

二、本府工務局意見(書面): P3-5-1-3-5-5 屋脊裝飾物檢討請考量耐候性，玻璃帷幕部分應併同由師簽證說明(報告書只有結構構架)。

三、本府交通局意見(書面):

(一) 車道出入口請以8公尺以下設置。

(二) 仍請就人車動線及交通量補充車道出入口設於中華路或改設於昌仁之理由，如設於中華路應有對應配套。

(三) 請依本局交評審查意見修正交通配套。

四、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面): 本案111年4月13日掛建照，應適用111年3月16日修正公布之都市計畫法新北市施行細則，前次小組意見已請申請人重新檢討法規，本次仍未修正。

(五) 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，尚無增額容積案件申請紀錄。

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，就開放空間、商業使用及景觀配置等事項續提小組討論。

一、依法留設開放空間範圍，應調整植栽位置及設計方式增加可及性，另圓形店鋪周邊開放空間鋪面及街道家具規劃，應界定公私使用範圍，以提供公眾使用、休憩為主設計。

二、有關開放空間景觀植栽部分，請增加具遮蔭性喬木之密度，以形塑休憩停留空間，並配合街道家具整體規劃。另請配合調整西北側景觀植栽加強地面層空間之對外開放性。

三、交通部分：

(一)考輻人行使用安全，請將汽機車車道出入口以 8 公尺以下設置，並於車道旁增植植栽以界定人行步道範圍。

(二)汽機車道出入口匯集部分，考量使用安全，請增加匯集處之平地緩衝空間距離。

(三)機車車道於地下一層應避免與汽車交織，並留設合理緩衝空間，請併同提送交通影響評估審查確認。

(四)植栽帶應配合公有人行道植栽及道路行穿線位置修正，並與本府交通主管機關確認位置。另請加強街角空間之植栽布設，並考量增加開放空間遮蔭效果。

五、本案申請屋脊裝飾物部分，請依「新北都市設計審議原則」規定檢討，檢附結構技師簽證，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。

決議

案由	莒達土地開發泰山區信華段一小段24-1地號等13筆土地店鋪集合住宅新建工程	案號	討論案 第三案
說明	<p>一、申請位置：泰山區信華段一小段24-1、24-2、24-3、25-1、25-2、25-3、30、31、32、34、35地號及新莊區信華段二小段28-1、28-2地號等13筆土地。</p> <p>二、設計單位：三群聯合建築師事務所 建築師：邱于川</p> <p>三、申請單位：莒達土地開發股份有限公司 負責人：柯玉珠</p> <p>四、土地使用分區：第三種住宅區(建蔽率50%，容積率210%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上15層，地下4層，鋼筋混凝土構造，共406戶</p> <p>(二)建築基地面積：7,734.81平方公尺。 設計建築面積：2,826.76平方公尺。 設計建蔽率：36.54%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：51,007.89平方公尺。 設計容積面積：25,988.49平方公尺。 設計容積率：335.95%≤336%(含獎勵容積)。 [210%*(1+20%+40%)](允建上限)。</p> <p>(四)規模獎勵：1,624.31平方公尺(10%)</p> <p>(五)時程獎勵：1,624.31平方公尺(10%)</p> <p>(六)容積移轉面積：6,497.23平方公尺(40%)</p> <p>(七)新建建築各層用途如下： 地下四至地下一層：停車空間。 地上一、二層：店鋪、管委會空間、梯間。 地上二至二十三層：一般事務所、集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(八)停車空間：應設汽車401輛，實設406輛(自設5輛)。 應設機車406輛，實設406輛。 應設自行車61輛，實設62輛(自設1輛)。</p> <p>(九)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依「都市計畫法新北市施行細則」第45條規定：本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。</p> <p>七、辦理經過： (一)本案設計單位於111年4月1日提送都審報告書到府，提請111年4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。</p> <p>1. 本府交通局意見(書面)： (1)本案設有住宅及店鋪，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。 (2)請套匯塹仔圳重劃後中環路二段西側人行道斷面圖。</p>		

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:基地位於本市泰山區信華段一小段24-1、24-2、24-3、25-1、25-2、25-3、30、31、32、34、35地號及新莊區信華段二小段28-1、28-2地號等13筆土地,基地面積7,734.81平方公尺,興建1幢1棟地上15層地下4層共406戶之店鋪、住宅,建築物高度49.4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. 本府工務局意見(書面):
 - (1) 細則15條未說明本案如何檢討。
 - (2) 宜於土管附圖標明基地位置俾利檢視。
 - (3) 請確認無障礙車位是否充足,並請鄰近無障礙升降機、樓梯設置。
 - (4) 地面層應以紅色範圍標明建築面積。
 - (5) 請確認南側防火間隔是否充足。
 - (6) 陽台設置格柵及欄杆請依規定辦理。
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1月19日新北府城開字第11100957431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%(6,469.44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15%)*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%(6,469.44平方公尺,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(6,469.44平方公尺,位於整體開發地區,非位於法定山坡地範圍),惟接受基地實際移入之容積,仍應依後續審議結果為準。
5. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):
 - (1) 本案涉及土地使用分區管制檢討部分,經檢核均依規定核實檢討。
 - (2) 另本案建築基地面積及總樓地板面積均超過都市計畫法新北市施行細則第46條規範之建築規模,爰請依規定簽訂義務型綠建築、智慧建築協議書。
6. 公共開放空間部分:
 - (1) 全街廓規劃:考量都市紋理、基地南側建案(信華段一小段40地號及信華段五小段79地號等5筆土地)已退縮2公尺供公眾通行及考量本案申請容積獎勵20%、容積移轉40%,基地北側及南側之鄰棟間隔應退縮2公尺供公眾通行,與鄰地順平處理,並避免將排水溝設置於地界線上,以維持良好的通行空間。
 - (2) 本案申請土地使用分區管制要點之獎勵,為加強公益性請於沿街法定退縮(中環路二段)再增加開放基地內中庭

入之容積，仍應依後續審議結果為準。

6. 開放空間：

(1) 查本案已依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」111年4月19日專案小組會議紀錄決議第1點：考量都市紋理、與鄰地串聯，本案基地北側及南側之鄰棟間隔應退縮2公尺供公眾通行與鄰地順平處理，並於沿街法定退縮(中環路二段)再增加開放基地內中庭深度約10公尺範圍供公眾使用，惟請提供街道家具及喬木遮蔭供公眾停等使用及補充開放空間告示牌，另有關公私界面請以綠籬代替圍牆。

(2) 2米人行通道至中環路二段20米公共人行空間(10公尺法退、10公尺綠園道)轉折節點街角廣場，請加強開放性廣場景觀設計，建請取消C3店鋪、D3店鋪門以成就公共性，鋪面廣場與2公尺通路結合，相關植栽喬木請一併檢討配置。

(3) 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」提撥開放空間管理維護基金。

7. 本案申請屋脊裝飾物審議，請依「新北市都市設計審議原則」第6點規定檢討，檢附結構技師簽證，且高度以不超過6公尺為原則，依建管規定檢討透空率，AB棟屋脊裝飾物板過近請減量設計後原則同意。

8. 有關「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」111年4月19日專案小組會議紀錄決議第6點：「本案4棟面中庭內院，建築物外牆平面設置多處挑空構架部分，考量此構架未涉及立面造型且恐有違規之虞，請取消或減量設置後續提討論。」部分，考量中環路二段綠園道及高架65快速道路視覺景觀，原則同意C7、D7戶及A2、B2戶立面設置，並請依建管規定檢討遮陽板及框架。

9. 景觀計畫：

(1) 法定退縮部分，無遮簷人行道斜率應符合建管規定以1/40設置。

(2) 有關本案北側、南側退縮2公尺供公眾人行步道，請檢附景觀剖面圖，橫向坡度以不大於4%為原則檢討。

(3) 喬木數量請依變更泰山都市計畫(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11點檢討。

(4) 排水規劃應依基地現況高程設計及收納，於未開挖範圍增加基地透保水。

10. 本案景觀設計草坡等高差，請依建築物無障礙設施設計規範檢討無障礙通路，另無障礙機車位請於電梯核附近平均設置。

11. 報告書部分：

(1) 未檢附提案單，請檢附。

(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) 報告書圖說應詳標空間名稱、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，另本案報告書圖說模糊，請修正。

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。

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。

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111年6月3日前辦理續審都審事宜。

(四) 本案設計單位於111年5月30日提送都審報告書。

八、以上提請111年6月23日本市111年度第10次大會討論。

提請
確認
及討
論事
項

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，應由都設會專案小組審議後，提都設會大會審議。

二、提請大會討論確認事項

(一) 開放空間審議。

(二) 屋脊裝飾物審議。

(三) 本案設置多處挑空構架審議。

本
次
審
查
相
關
單
位
意
見

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，仍請依本局歷次審查意見辦理。

二、本府工務局意見(書面):

(一) 地上15層應設置戶外安全梯或特別安全梯(技術規則第96條)。

(二) 中庭構造物是否檢討建築面積、樓地板面積，請釐清。

三、本府交通局意見(書面): 交通部分本局原則同意。

四、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面): 本次會議本科無意見。

五、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 前經新北市政府111年4月29日新北府城開字第1110801011號函確認111年3月29日新北市政府都市計畫容積移轉折繳代金審議委員會第21次會議審定容移代金為新臺幣5億2,646萬元在案，經書面審查結果，本案接受基地位於本市泰山區信華段一小段24-1、24-2、24-3、25-1、25-2、25-3、30、31、32、34、35地號及新莊區信華段二小段28-1、28-2地號等13筆土地，面積共計7,734.81平方公尺，本案接受基地跨越新莊及泰山都市計畫，考量係屬同一宗建築基地，爰以一案併同辦理，說明如下:

(一) 泰山都市計畫區內之接受基地為泰山區信華段一小段24-1、24-2、24-3、25-1、25-2、25-3、30、31、32、34、35地號等11筆土地面積共7,701.72平方公尺，係屬變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)

細部計畫(第一次通盤檢討)之第三種住宅區,基準容積率為 210%,經本府 110 年 10 月 8 日新北府城開字第 1101709225 號函書面審查結果,接受基地可移入容積為基準容積之 40%[(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 15%)*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%),書面試算代金部分可移轉之容積量為 6,469.44 平方公尺,申請移入容積為 6,469.44 平方公尺,其申請容積移轉已達接受基地基準容積 40%之上限(6,469.44 平方公尺,位於整體開發地區,非屬山坡地範圍)。

- (二)新莊都市計畫區內之接受基地為新莊區信華段二小段 28-1、28-2 地號等 2 筆土地面積共 33.09 平方公尺,係屬變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(第一次通盤檢討)之第三種住宅區,基準容積率為 210%,經本府 110 年 10 月 8 日新北府城開字第 1101869626 號函書面審查結果,接受基地可移入容積為基準容積之 40%[(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 15%)*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%),書面試算代金部分可移轉之容積量為 27.79 平方公尺,申請移入容積為 27.79 平方公尺,其申請容積移轉已達接受基地基準容積 40%之上限(27.79 平方公尺,位於整體開發地區,非屬山坡地範圍)。

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、開放空間部分:

- (一) 中庭留設深度 10 公尺開放空間部分,為區分公私界面,開放空間表示範圍請以完整矩形標示,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」提撥管理維護基金。
- (二) 有關中庭留設對外使用之開放空間請配合景觀植栽調整,營造口袋型小廣場空間,配合店鋪重新規劃廣場式開放空間,並加強整體對外使用的開放性。有關警衛室請配合景觀調整位置。
- (三) 開放空間範圍應以淨空設置,警衛室部分範圍重疊,請修正。
- (四) 基地南北側地界線退縮人行步道鋪面,請套繪鄰地景觀圖說,並配合鄰地高程、顏色形式設置,南側地界轉折處,請配合鄰地加大寬度。另為加強人行空間之通行順暢,請以硬鋪面取代植草磚;倘設置硬鋪面致地面層綠化面積不足,請以立體綠化方式補足。
- (五) 植栽帶應配合公有人行道植栽及道路行穿線位置修正,並與本府交通主管機關確認位置。

二、A6 戶外側設置過小挑空部分,請併同陽台整體規劃取消挑空。

決議