

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5月17日
發文字號：新北府城設字第1130930765號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本府113年5月10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113年度第6次會議紀錄，請查
照。

說明：

- 一、依據本府113年5月6日新北府城設字第1130826761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5項規定，本次會議討論案均屬都市更新之案件，請申請單位依「新北市都市更新案件審查作業要點規定」之作業期限辦理。
- 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「都設大會歷次會議紀錄」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：黃主任委員國峰、邱副主任委員信智、賀委員士庶、廖委員國誠、蘇委員瑛敏、

張委員銀河、彭委員建文、吳委員杰穎、孟委員繁宏、左委員昭德、李委員麗雪、董委員娟鳴、曾委員光宗、黃委員宏順、周委員繼祖、賴委員宏嘉、盛委員筱蓉、湯委員潔新、鍾委員九如、游委員雅婷、李委員芝瑜、蘇委員志民、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、財團法人台灣建築中心(討論案第1案)、湯泉國際開發股份有限公司(討論案第1案)、郭秋利建築師事務所(討論案第1案)、君泰開發建設股份有限公司(討論案第2案)、金以容建築師事務所(討論案第2案)、林弘壹建築師事務所(討論案第2案)

副本：台灣電力股份有限公司、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

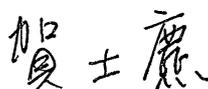
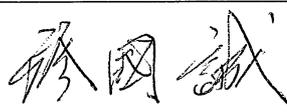
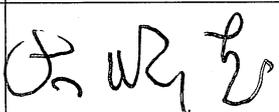
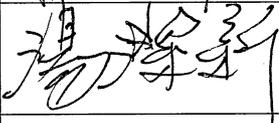
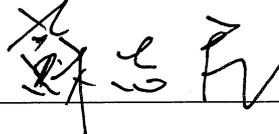


本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 113 年度第 6 次大會會議紀錄

- 一、時間：113 年 5 月 10 日(星期五)上午 9 時 30 分。
- 二、地點：本府 28 樓西側都委會會議室。
- 三、主持人：邱副主任委員信智代理。
- 四、紀錄彙整：蔡翔宇。
- 五、出席委員及列席單位：如簽到簿。
- 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. 湯泉國際開發新店區廣明段 809 地號等 35 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
 2. 君泰開發建設新莊區復興段 452、729-8、729-9 地號等 3 筆土地集合住宅新建工程。
- 十、散會：下午 12 時 10 分。

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 113 年度第 6 次會議簽到冊

| | | | | |
|-------|---|---|-------|---|
| 日期 | 中華民國 113 年 5 月 10 日 (星期五) 上午 9 時 30 分 | | | |
| 地點 | 新北市政府 28 樓西側都委會會議室 | | | |
| 主任委員 | | | | |
| 副主任委員 |  | | | |
| 出席委員 | 賀委員士庶 |  | 廖委員國誠 |  |
| | 蘇委員瑛敏 |  | 張委員銀河 |  |
| | 彭委員建文 | | 吳委員杰穎 |  |
| | 孟委員繁宏 | | 左委員昭德 |  |
| | 李委員麗雪 |  | 董委員娟鳴 |  |
| | 曾委員光宗 |  | 黃委員宏順 |  |
| | 周委員繼祖 |  | 賴委員宏嘉 |  |
| | 盛委員筱蓉 |  | 湯委員潔新 |  |
| | 鍾委員九如 | | 游委員雅婷 |  |
| | 李委員芝瑜 | | 蘇委員志民 |  |
| | 金委員肇安 |  | | |

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 113 年度第 6 次會議

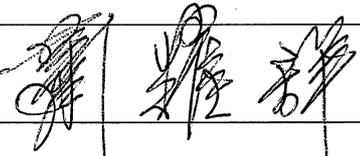
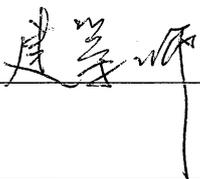
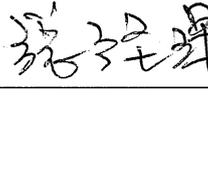
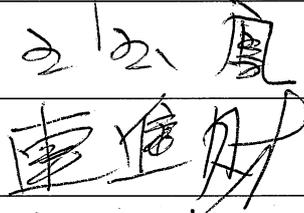
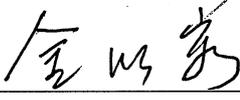
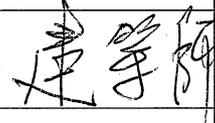
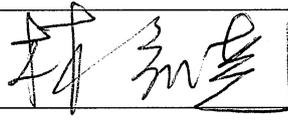
列席單位 簽到冊

壹、時間：中華民國 113 年 5 月 10 日(星期五) 上午 9 時 30 分

貳、地點：新北市政府 28 樓西側都委會會議室

參、出席單位/人員：

| 單位 | 職稱/科室 | 簽名處 |
|--------------------------|-------|-------------|
| 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 | | 馮輝璇 |
| | | 郭韋倫 |
| 財團法人台灣建築中心 (討論案第 1 案) | | |
| 台灣電力股份有限公司 | | |
| 新北市政府城鄉發展局 | | 李淑玲 |
| | | 吳敏濤 |
| | | 黃品翔 蔡正隆 |
| | | 張銘明 林天楷 |
| | | 江輝 李如晴 |
| | | 廖敏 柯宇 葉福發 |
| | | 林昭儒 李亮輝 蔡翔宇 |
| | | |

| 單位 | 職稱 | 簽名處 |
|--------------------------|---|---|
| 湯泉國際開發股份有限公司 (討論案第1案) | |  |
| 郭秋利建築師事務所 (討論案第1案) | 建築師  |  |
| 君泰開發建設股份有限公司 (討論案第2案) | 總經理  |  |
| 金以容建築師事務所 (討論案第2案) | 建築師  |  |
| 林弘壹建築師事務所 (討論案第2案) | 建築師  |  |

地上二層：管委會空間、集合住宅(H2)。

地上三至二十八層：集合住宅(H2)。

屋突一層：樓梯間、機房。

屋突二層：樓梯間、水箱、機房。

屋突三層：樓梯間、水箱、機房。

(六)停車空間：

應設汽車454輛，實設478輛(自設24輛)。

應設機車509輛，實設509輛。

應設自行車183輛，實設183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「變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點部分通盤檢討)(第一階段)書」第11點，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)前經本局102年7月1日北府城設字第1022116781號函核備在案。

(二)本案於111年12月16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：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、本案申請都市更新獎勵31.51%、開放空間獎勵19.51%及容積移轉73.66%，合計高達124.68%，惟本次申請變更再增加建築物高度、擋土牆高度、樓層數、戶數、總樓地板面積及停車數量，雖非屬法定山坡地，惟地形為山坡地形，考量環境容受力及建築量體對周邊環境均造成負面之影響，未優於原核備內容，故不同意本次變更。惟本案屬都市更新聯審案件，後續請依都市更新會議結論及程序辦理。

2、承上，本案原核准申請容積移轉(73.66%，11,610.92平方公尺)所提出環境友善方案，因時空變遷均非屬現行審議可提出環境友善方案，惟考量本案屬都市更新案且都市更新事業計畫已於102年8月2日核定，故應依原核核備內容辦理。倘本案變更設計重新規劃，應重新檢討所提容積移轉友善方案之合理性。

3、有關開放空間獎勵部分，應具有公共性、開放性及可及性，不



應低於原核准規劃，故請維持原核准規劃完整性人行步道硬鋪面供南北兩側通行，倘仍申請變更建築設計內容，需以整體計畫案重新檢討開放空間獎勵，並重新檢視合理性。

4、承上，本案景觀剖面圖與建築物高程等內容不符合都市設計審議通過內容部分(基地擋土牆設置高度仍大於8公尺造成人行空間壓迫)，考量景觀合理性及符合審議景觀剖面圖，不同意再膨脹量體，請依下列兩項方案擇一修正：

(1)請確實調降GL，基地擋土牆設置高度應以低於150公分為原則。

(2)南側擋土牆至少自建築線退縮5公尺以上之距離，並應設計雙排大型常綠喬木，以降低人行空間壓迫感，並加強景觀手法及周邊環境友善處理之方式。

5、有關變更圖說應清楚框出變更項目、圖面範圍及左右頁面對照說明，且多處章節未確實製作與原核准差異圖面，而非整張圖面框選僅說明平面調整。

6、本案法令適用日為97年12月24日，故不得以0.66倍折減計算小坪數單元之汽車車位，仍請依101年1月6日「新北市都市設計審議原則」規定檢討，以0.8倍折減計算小坪數單元之汽車車位，且汽車折減數量以增設自行車數量補足。

7、建築計畫：

(1)本次變更於1、2樓增加管理委員會使用空間及挑空，未確實框選變更位置及說明，應減少挑空避免無謂的量體膨脹及確實區劃管理委員會空間、梯廳及門廳範圍，並依建管規定檢討。

(2)本次變更於14樓增加中繼機房增加建築量體，請依原核准規劃，請修正。

8、景觀計畫：

(1)有關本案人行步道部分，短向部分請依相關法令規定以1/40設置，其餘應依「新北市都市設計審議原則」人行空間、防災通道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，景觀配置圖、排水圖請標示人行步道坡度、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。本次變更僅說明變更景觀D-D剖面圖，請補充基地內外相關絕對高程(±高程)、退縮人行步道寬度、行穿線、樹穴尺寸標示及開挖範圍等，並確實與原核准完整說明變更差異。



- (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共人行道一致，並與鄰地順平無高差處理；倘無公共人行道，以面前道路高程15公分為基準設置，請確實繪製相關剖面圖及說明。
- (3)應於車道破口兩側規劃植栽槽，明確界定車道範圍，並請補充車道橫向及縱向剖面圖，以確保車道高程及色系與人行步道一致。
- (4)喬木覆土深度應達1.5公尺，灌木應大於0.6公尺，地被植物應大於0.3公尺，植栽槽位於地下室開挖範圍請以降版設計。
- (5)依「新北市都市設計審議原則」規定，退縮範圍內，應以淨空設計，退縮上方不得有樓板、頂蓋、陽台等構造物，相關圖說有誤。
- (6)依原核准基地涉及老樹保存者，應依「新北市樹木保護自治條例」規定辦理。

9、報告書部分：

- (1)法規檢討請確實回應檢討計算說明及對應頁碼並框選變更位置，請修正。
- (2)土地使用分區管制要點第6、13、15點檢討有誤，請修正。
- (3)變更後圖說未清楚框出變更項目；面積表有變更項目請框選(而非全部框選)。本次變更設計變更申請人請一併於變更差異表中載明。另相關變更項目不應低於原核准內容，請修正。
- (4)開挖率檢討前後不一致，請修正。
- (5)本案自行車檢討說明設置於地下一層，故請刪除室外設置。
- (6)建築計畫、景觀計畫及設計圖說左右對照應依序編號詳實說明，應與原核准範圍一致，請勿刪減圖說，以致無法檢視，請修正。
- (7)報告書附件內容非屬原核准圖面，請確實刪除。
- (8)本次都市設計審議報告書與更新事業計畫報告書提列綠建築維護管理費等面積不一致，請釐清報告書內容。
- (9)建築物色彩設計應考量基地環境協調及地區特性，以降低



對都市景觀衝擊，目前色彩過深，請以低彩度高明度規劃為原則並加強臨新店溪三時段建築物夜間照明計畫語彙。

- 10、本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。另有關申請都市設計同意事項請依核准都市設計報告書及本次提送變更內容辦理。
- 11、本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議抵觸。
- 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。

(三)本案於112年12月11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、本案申請都市更新獎勵31.51%、開放空間獎勵19.51%及容積移轉73.66%，合計高達124.68%，經前次會議決議，本案雖非屬法定山坡地，惟地形高差明顯，考量本次變更環境容受力及建築量體對周邊環境均造成負面之影響，未優於原核備內容，故不同意本次變更，惟本案屬都市更新聯審案件，後續請依都市更新會議結論及程序辦理。本次提送修正內容經實施者說明建築物高度及擋土牆高度皆未增加，至於增加戶數、總樓地板面積、建築面積及停車數量，影響整體規劃內容部分，請依前次會議決議請重新檢視開放空間獎勵及容積移轉友善方案。
- 2、容積移轉環境友善方案部分，依前次會議決議，倘本案變更設計重新規劃，應重新檢討所提容積移轉環境友善方案之合理性，請依下列意見修正，續提討論。
 - (1)本案提供南側容積移轉環境友善方案開放空間部分，上方應淨空設置，未符合規定請修正。
 - (2)請評估加大南側開放空間配合於地上一層都市更新獎勵公益設施，留設開闊視野供民眾休憩空間，增加都市更新獎勵公益設施之公共性開放性及可及性。
 - (3)請留設基地內南北向連通北宜路與北宜路1段127巷之供公眾通行人行步道。
 - (4)周遭環境交通改善部分，包含公共自行車、交通改善設施及接駁公車等內容，請與本府交通局確認內容符合周邊環境需求。



(5)請於專章詳列原核准及變更後之友善方案內容，並請依歷次會議決議提出具體並優於原核准內容之友善方案。

(6)南側退縮留設開放空間作為容積移轉環境友善方案範圍請清楚標示，且透視圖說設置高差及綠化影響公共性、開放性及使用性，請釐清修正。考量後續管理維護請將本案提供供公眾通行及使用部分納入公寓大廈管理規約。

3、有關開放空間獎勵部分，本次修正仍提出申請變更建築設計內容，惟並未依前次會議決議，考量環境容受力及建築量體對周邊環境均造成負面之影響，以整體計畫案重新檢討開放空間獎勵，並重新檢視合理性，請依下列意見修正，續提討論。

(1)依「建築技術規則」及「新北市都市設計審議原則」沿街步道式開放空間需沿建築線全長等寬留設，請回應說明。

(2)取消景觀涼亭部分，請一併考量遊具及植栽規劃，另提出優於原核准之整體開放空間獎勵規劃。

(3)請考量人行使用性，重新檢視整體開放空間範圍坡度，納入專章說明變更前後內容。

4、請依前次會議決議修正擋土牆規劃方式，本次回應依原核准規劃擋土牆，請一併考量開放空間範圍及變更增加環境負面影響，加強景觀手法及周邊環境友善處理之方式。

5、另本次修正變更內容增加汽車位217輛、機車位295輛，造成周遭環境交通負荷，且增加開挖深度及建蔽率，影響周邊環境容受力，應併同各項因素考量提出優於原核准之環境友善方案及開放空間，或取消本次變更增加之相關內容。

6、建築計畫部分：

(1)裝飾柱部分請逕依建管規定檢討，請修正。

(2)本次變更戶數增加樓地板面積，擴張量體影響開放空間淨空，請依前次會議決議縮減於2樓之管理委員會使用空間，整體考量環境友善性。

7、綜上，請完整考量建築面積、總樓地板面積、戶數、建築物絕對高度、停車數量、開挖深度及建築物外飾，併同檢視容積移轉友善方案及開放空間獎勵，提出優於原核准之方案續提討論。

8、景觀計畫：



- (1)有關本案人行步道部分，短向部分請依相關法令規定以1/40設置，其餘應依「新北市都市設計審議原則」人行空間、防災通道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，景觀配置圖、排水圖請標示人行步道坡度、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。本次變更僅說明變更景觀D-D剖面圖，請補充基地內外相關絕對高程(±高程)、退縮人行步道寬度、行穿線、樹穴尺寸標示及開挖範圍等，並確實與原核准完整說明變更差異，請確實補充說明。
- (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共人行道一致，並與鄰地順平無高差處理；倘無公共人行道，以面前道路高程15公分為基準設置，請確實繪製相關剖面圖及說明。
- (3)應於車道破口兩側規劃植栽槽，明確界定車道範圍，車道截角請以1.5公尺以下設置，並請補充車道橫向及縱向剖面圖，以確保車道高程及色系與人行步道一致。
- (4)本案綠化及綠覆率數值請以不低於原核准檢討，喬木覆土深度應達1.5公尺，灌木應大於0.6公尺，地被植物應大於0.3公尺，植栽槽位於地下室開挖範圍請以降版設計，沿北宜路1段127巷側請確實檢討修正。
- (5)依「新北市都市設計審議原則」規定，退縮範圍內，應以淨空設計，退縮上方不得有樓板、頂蓋、陽台等構造物，相關圖說有誤，請確實於各項立面、剖面圖及平面圖標示退縮及開放空間範圍，確保淨空設置。

9、空調室外機考量後續維護管理請設置於陽台內側。

10、無障礙車位請避免人行動線穿越車道，鄰近垂直動線規劃。

11、排水設施規劃部分除建築平面調整外，請補充說明並依原核准規劃。

12、建築物色彩計畫部分請考量量體輕量化以中高明度色彩規劃。

13、報告書部分：

- (1)變更項目請詳列變更重點項目，增列建築物高度、開挖樓層數及開挖深度等項目。
- (2)有關變更圖說應清楚框出變更項目、圖面範圍及左右頁面對照說明，且多處章節未確實製作與原核准差異圖面，而非整張圖面框選僅說明平面調整，請確實修正。



(3)依原核准基地涉及老樹保存者，應依「新北市樹木保護自治條例」規定辦理，請確實回應說明。

(4)法規檢討請確實回應檢討計算說明及對應頁碼並框選變更位置，請修正。

(5)土地使用分區管制要點第6、13、15點檢討有誤，請確實重新檢討修正。

(6)建築面積計算圖請套繪原核准建築面積計算圖面，並詳細標註建築面積增加部分之位置及面積。

(7)綠化檢討部分，相關圖例及檢討內容請正確並清楚標示。

(8)請確實套繪公有人行道範圍及鄰地現況。

(9)建築計畫、景觀計畫及設計圖說左右對照應依序編號詳實說明，應與原核准範圍一致，請勿刪減圖說，以致無法檢視，請修正。

(10)報告書附件內容非屬原核准圖面，請確實刪除。

14、本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。另有關申請都市設計同意事項請依核准都市設計報告書及本次提送變更內容辦理。

15、本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議牴觸。

16、請依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)本案於113年2月5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：本案請依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，因變更設計涉及容積移轉環境友善方案調整，經作業單位確認後，續提大會審議。

1、本案容積移轉(73.66%，11,610.95平方公尺)環境友善方案部分，依歷次決議，應考量變更設計對環境容受力及建築量體對周邊環境之影響，應重新檢討所提容積移轉環境友善方案之合理性部分，請依下列意見修正：

(1)本次提供增加捐贈公共自行車、交通改善設施及接駁公車部分，其中交通改善設施及接駁公車非容積移轉環境友善方案之項目，應以提供基地內開放空間或公益設施空間為主，並應明確標示其範圍、面積。



(2)本案目前規劃除提供南側開放空間及東側串聯南北向之串連人行步道空間外，已無可提供開放空間之可能，考量本案之高容積規劃及變更增加對周邊環境衝擊(增加戶數295、汽車217輛及機車295輛、增加開挖2層)，環境友善方案仍不足應再予增加，考量本次已為第3次審議，故請以提供廣場式開放空間範圍1,128.76平方公尺(獎勵面積1,354.44平方公尺)作為容積移轉環境友善方案(不申請獎勵)；另考量本案為都更案件且原經核准，或採通案執行方式比照捐贈公益設施折繳代金方式辦理。

(3)建築物南側提供之開放空間，應以沿街步道式開放空間規劃，範圍內不得設置花臺等構造物、植栽樹穴請降板處理，且上方應淨空不得有構造物，另鄰擋土牆壁側應減緩其對開放空間之壓迫感，相關壁體綠化設計應予補充。

(4)其餘依容積移轉相關規定辦理。

2、開放空間配置及景觀綠化部分：

(1)請補充說明基地內植栽新植及既有喬木移植保留計畫，包括基地內樹種、規格(含米高徑)、移植方式及位置，並於圖表明確標示，並依「新北市樹木保護自治條例」規定辦理。

(2)防災通道部分：沿地界線需退縮淨寬1.5公尺之景觀及救災間隔，應以淨空設計，退縮上方不得有樓板、頂蓋、陽台等構造物，請詳實檢討，並於景觀配置圖清楚標示退縮範圍。

(3)開放空間(含獎勵範圍)：

甲、沿街步道式開放空間應以規劃串聯人行步道為主，目前南側多設置為綠化空間部分未符合規定，請修正自建築線起配置1.5公尺寬度複層植栽帶後設置至少2.5公尺人行步道空間，沿街植栽穴請延續設置，以避免汽機車誤闖供公眾使用之人行步道，請修正。

乙、請補充灌木及地被植栽表，於景觀配置圖確實區分標示喬木、灌木及地被種類，同時修正綠覆率計算。

丙、開放空間應設置街道家具，請於圖面標示街道家具設置位置，並補充街道家具選用之型式說明，另新店區多雨，戶外設施之材料維護性應納入考量。

丁、供公眾使用之公共開放應設置開放空間告示牌及相



關指示標誌，以確保公共性及使用性，請於圖面標示清楚設置位置。

(4) 基地高程部分：

- 甲、請補充GL±0位置、GL±0與EL之關係，及基地外周邊鄰地高程，以利檢視基地內、外規劃高程銜接之合理性。
- 乙、法定退縮、人行步道空間及鄰地銜接應順平無高差，且應考量無障礙動線及人行步道橫向坡度以不大於2.5%設置為原則。
- 丙、北側入口高程從50.2公尺上升至51.15公尺，僅規劃3階踏階，請合理規劃踏階及無障礙通道，請修正。
- 丁、本案剖面圖高程與平面圖不一致，請釐清高程規劃並修正。

(5) 人行步道空間燈光照明計畫，需考量地區與環境之狀況統一設置，請取消照樹燈及地底投射燈設置，另請配合現有路燈，規劃高燈照明，並補充燈具樣式圖樣及規格說明。

(6) 汽機車坡道上方種植喬、灌木部分應降版規劃，並以剖面檢討覆土深度，以確保植栽生長及後續維護管理。

3、交通動線及停車空間配置：

- (1) 請儘速提送交通影響評估審查確認，並依交通影響評估審查結果辦理，另請於報告書補充交通影響評估審查結果，請修正。
- (2) 本次規劃留設於基地東側供公眾通行人行步道(連通北宜路與北宜路1段127巷)，受北宜路1段127巷之囊底路開發時程而影響其使用性，請補充說明規劃留設於基地東側的原因與考量。
- (3) 請於車道兩側規劃植栽槽明確界定車道範圍、截角處請以半徑1.5公尺設計、並依建築技術規則檢討安全視距，移設影響安全視距之喬木。
- (4) 為確保人行及車行安全，請於出入口加強進出車輛警示設施。
- (5) 請於法令檢討章節補充汽、機車、自行車停車空間數量檢討，並補充計算式，相關圖說亦請明確標示各區位置及數量。



(6)請考量建築空間使用之需求並配合服務動線集中規劃裝卸車位、訪客臨停、垃圾車暫停等社區車位，另社區車位不得計入法定及自設停車位數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。

(7)計畫拆除之天橋為既有通學路徑，請與交通局確認是否需增設行穿線。

(8)本案配置3處自行車停車位(戶外2處及地下1層1處)，請釐清其屬性，倘為住戶內部使用之自行車停放空間，應規劃設置於地面層室內或地下一層為原則，並應規劃合理之出入動線。

(9)停車動線：

甲、汽機車坡道於地面層起始點至人行道或沿街步道式開放空間之間應留至少6公尺平地緩衝空間，且車道跨越人行步道處高程應與人行步道一致，請與開放空間整體考量修正規劃，並請補充車道縱橫2向剖面說明高程。

乙、本案機車停車位數量515輛，汽機車車道寬度於人行道出入口得以8公尺以下設置，請依「新北市建築物機車停車空間設置要點」規定詳實檢討並於圖面標示清楚車道坡度、坡道寬度，並符合建管相關規定檢討辦理。

丙、本案機車及汽車共用出入口，機車車位規劃於地下1層，汽車車位規劃於地下2~7層，請以剖面檢討機車車道下方之汽車車道坡度及停車區高度。

丁、垃圾車暫停車位應避免設置於車道出入口，本案垃圾處理空間規劃於地下二層車道出入口，請修改垃圾儲藏空間及暫停車位規劃方式。

戊、無障礙機車位請鄰近垂直動線設置，請修正。

(10)請於圖面清楚標示停車場出入口坡道側牆位置，並以剖面圖檢討側牆高度請以不超出鄰近人行步道高程120公分設置。

(11)請依都市設計審議原則規定，為考量安全性，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，請補充鋪面設計內容，包含形式、材質、色彩等。

4、環境保護事項：



- (1)垃圾、廚餘處理運送部分，請補充說明垃圾處理需求，並整體規劃，留設足量使用空間。
- (2)屋頂平台及露臺綠化面積應達1/2以上，請以複層植栽規劃，小喬木、灌木及地被植栽樹穴請依規定檢討覆土深度及綠化面積，覆土深度不足部分請改以降版方式規劃，並詳實於相關圖面標註女兒牆高度、導排水計畫、步道、植栽區、覆土深度、安全維護距離及高度尺寸，女兒牆請依內政部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」規劃設置，另花園照明請依實際需求合理性設置。
- (3)綠覆率、綠化面積及喬木數量檢討計算有誤，請修正，另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。
- (4)請補充透保水計畫及透水面積，並釐清鋪面材質之止滑性。
- (5)排水計畫部分，基地內排水集中匯流至雨水貯留設施後再溢流至公共排水系統，請補充雨水貯留設施位置，並標示清楚基地高程，另請加強說明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。

5、建築計畫部分：

- (1)建築面積計算圖請提供原核准圖、第一次變更設計圖，並請著色及各建築物之建築面積。
- (2)擋土牆部分：
 - 甲、擋土牆高度超過1.5公尺，請依「新北市政府辦理山坡地建築審查要點」第5及6點規定檢討維護距離、GL、擋土牆高度、擋土牆與境界線或擋土牆間之填土覆蓋等建築管理規定。
 - 乙、本案擋土牆與開放空間之高差部分，請增設安全維護設施，並依「新北市都市設計審議原則」規定高度不得高於120公分，牆面鏤空率需達70%以上，牆基高度不得高於20公分，請以專章詳細檢討，於圖面標示設置位置並補充設施樣式。
- (3)空調主機設置部分，請以陽台內設置為原則，若涉及立面造型應予以遮蔽美化，請依建管規定及內政部國土管理署「空調家電安裝與維修空間規劃設計指導原則」辦理，並補充剖面圖及立面圖加強說明空調主機設置位置及遮蔽美化處理方式。



- (4)外牆裝飾性構造物及高層建築之住宅單元設置廚房部分請依建管規定辦理。
- (5)建築物照明計畫，請補充燈具種類及規格說明，屋身照明形式是否影響住戶部分，請加強說明。
- (6)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，請確實依建管規定檢討設置。
- (7)請補充屋頂綠能設施太陽能光電板設置示意之剖、立面圖，並標示長、寬及高度等尺寸，以利檢視符合規定。

6、管理維護部分：

- (1)請釐清公共開放空間規劃範圍後，依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定檢討開放空間管理維護基金(計算之餘數應無條件進位)，並將管理維護計畫納入公寓大廈管理規約。
- (2)公寓大廈管理規約部分，請依本案規劃項目補充外牆裝飾柱、社區使用車位、公共開放空間範圍及管理維護基金等說明。

7、報告書部分：

- (1)案名請修正為「湯泉國際開發新店區廣明段809地號等35筆土地集合住宅新建工程(第1次變更設計)」。
- (2)變更差異表部分數值與面積計算表不一致，請修正。
- (3)法規檢討請逐條逐項檢討應逐項確實回應，避免僅以依規定辦理方式回應，涉及檢討計算部分請詳實檢核，如綠化面積、綠覆率、喬木數量、停車空間、開挖率等應列計算式，請修正。
- (4)面積計算表請刪除工程造價，補充自行車數量、社區車位數量、綠化面積、綠覆率及喬木數量檢討。
- (5)各配置圖請標示指北座向(統一以北向朝上)、鄰街道路名稱、鄰地高程、各項應退縮空間範圍(法定退縮、前院等)、人行空間寬度、排水溝位置，建築線以紅色標示，地界線以綠色標示，並一併於圖說檢討套繪陽台、露臺投影及開挖範圍，請修正。
- (6)剖面圖請明確標示建築線、地界線、退縮檢討線、構造物、排水設施、鄰街道路名稱、人行道寬度、橫向坡度、高程及樹穴深度等尺寸。



新北市政府

(7)建築物外牆材質及色彩計畫章節規劃陽台使用鑄鋁欄杆，空調配置平立面剖面圖章節標示陽台女兒牆以鍛造強亦設計為鍛造欄杆及鑄鐵欄杆，請釐清陽台規劃之欄杆形式，並綜整修正。

(8)報告書部分章節編排錯誤。

(9)請檢附容積移轉核准文件，包含第一階段核准函、容積評定表及開放空間核准圖說。

(10)第7章空間名稱及標示字體太小，請將字體放大以利審閱。

(11)自行車位請確實編號計算數量。

(12)請依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。

(五)本案設計單位於113年4月9日函送都審報告書到府。

八、以上提請113年5月10日本市113年度第6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2項（略以）：「因基地條件特殊、內容複雜、具爭議性、涉及獎勵容積及相關規定放寬等事項，經小組認定有必要者，得提送大會審議。」規定，爰此提送大會審議。

二、提請大會討論事項：

(一)開放空間及景觀配置。

(二)容積移轉環境友善方案。

本
次
審
查
相
關
單
位
意
見

一、台灣建築中心(書面意見)：

(一)基地保水指標-請確認本案基地地下水水位深度，以利後續保水項目之申請。

(二)日常節能指標-本案採用2009年版本，依規定屋頂Uar基準值為1.00，請確認。

(三)污水垃圾改善指標-建議垃圾車臨停空間可設置鄰近垃圾集中室。

(三)本案綠建築說明申請之指標項目原則符合銀級標準，惟圖說文件須於送審綠建築審查時備妥。

發展局



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廣明段809地號等35筆土地，基地面積5,254.3平方公尺，興建1幢2棟地上28層地下7層共509戶之集合住宅，建築物高度99.1公尺，場址非位屬法定山坡地及自來水水質水量保護區範圍內，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。惟後續變更建築物高度達120公尺，仍應實施環境影響評估。

三、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：

(一)經查土地容積移轉申請案管理系統，本案前於110年10月12日、111年10月18日、112年10月17日提出容移申請，因不符規定，故經新北市政府110年11月11日新北府城開字第1101958742號函駁回、111年12月6日新北府城開字第1112010512號函檢還原卷、新北市政府112年11月14日新北府城開字第1122056028號函駁回在案。

(二)按都市更新條例第83條都市更新案件相關法令適用以擬定都市更新事業計畫報核日為準，後續申請人倘欲申請容積移轉時仍得依據擬定都市更新事業計畫報核日時相關法令辦理；倘申請人擬適用98年以前土管版容積移轉，則請依規定檢討及於本案都市更新暨都市設計聯審時，辦理容積移轉友善方案。

(三)有關內政部103年9月26日台內營字第1030810857號函釋『接受基地申請許可送出基地之容積移轉，應由接受基地全部所有權人申請，並按其接受基地土地持分比例取得送出基地所有權』之容積移轉操作方式，本府自104年1月1日起按上開函釋審查辦理；惟依內政部104年4月13日內授營都字第1040410614號函釋，有關接受基地以都市更新權利變換實施重建者，並由實施者提出容積移轉之申請，得依都市計畫容積移轉實施辦法第17條第1項規定，由實施者辦畢同項3款事項後，許可送出基地之容積移轉。

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。

決
議

一、環境友善方案：依專案小組決議，因本案高容積規劃及變更增加對周邊環境衝擊，應增加環境友善方案部分，以提供廣場式開放空間範圍1,128.76平方公尺(獎勵面積1,354.44平方公尺)作為環境友善方案(不申請獎勵)；考量本案屬都更案件經原核准在案，於確保原核准獎勵額度下，同意以廣場式開放空間獎勵面積1,354.44平方公尺比照捐贈公益設施折繳代金方式辦理。

二、開放空間規劃部分：

(一)東側留設串聯南北步道部分，請加寬至2.5公尺淨寬。

(二)南側開放空間應考量高齡使用，請適度增加開放空間節點及街道



家具。

(三)喬木植栽及草坪配置部分，請考量空間使用性予以修正。

(四)請加強住戶至開放空間可及性及動線規劃。

(五)開放空間設置沙坑部分應考量維護性。

三、景觀配置部分：

(一)開放空間範圍植栽樹穴寬度請以1.5公尺以上設置、並以降板方式處理、取消樹圍石設計，增加雨水入滲。

(二)6公尺擋土牆壁體綠化部分，應考量對人行空間之友善性及實際完成效果，詳實規劃植栽品種及配置方式。

(三)喬木應配合空間主題擇用合適樹種形塑開放空間。

四、擋土牆複壁部分，請考量結構安全合理性予以規劃。

五、本案係屬都市更新案件，後續依都市更新程序辦理。



| 案由 | 君泰開發建設新莊區復興段452、729-8、729-9地號等3筆土地集合住宅新建工程 | 案號 | 討論案 第二案 |
|----|---|----|------------|
| 說明 | <p>一、申請位置：新莊區復興段452、729-8、729-9地號等3筆土地。</p> <p>二、設計單位：金以容建築師事務所 建築師：金以容。 林弘壹建築師事務所 建築師：林弘壹。</p> <p>三、申請單位：君泰開發建設股份有限公司 負責人：王玉鳳。</p> <p>四、土地使用分區：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35層，地下7層，鋼骨鋼筋混凝土、鋼筋混凝土構造，共1155戶。</p> <p>(二)建築基地面積：9,926.21平方公尺。 設計建築面積：4,066.11平方公尺。 設計建蔽率：40.96%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：160,256.9平方公尺。 設計容積面積：87,900.83平方公尺。 設計容積率：885.54%(含獎勵容積)≤885.55% [300%*(1+30.11%+37.7%+18.07%+10%+3%+45.03%+0.52%+150.11%+1.73%)](允建上限)。</p> <p>(四)都市更新獎勵面積：8,967.26平方公尺(30.11%)。 容積移轉面積：11,226.54平方公尺(37.7%)。 開放空間獎勵：5,379.86平方公尺(18.07%)。 綠建築獎勵：2,977.86平方公尺(10%)。 防災性能獎勵：893.35平方公尺(3%)。 高氣離子混凝土獎勵：地上13,410.46平方公尺(45.03%)。 地下155平方公尺(0.52%)。 原容大於法容：地上44,701.56平方公尺(150.11%)。</p> | | |



地下516.68平方公尺(1.73%)。

(五)新建建築各層用途如下：

- 地下七至地下二層：停車空間。
- 地下一層：防空避難室兼停車空間、店鋪。
- 地上一層：店鋪、管委會使用空間、住宅門廳。
- 地上二層：店鋪、管委會空間、集合住宅。
- 地上三至三十五層：集合住宅。
- 屋突一至三層：樓梯間、機房及水箱。

- (六)停車空間：應設汽車1,122輛，實設1,122輛。
應設機車1,155輛，實設1,172輛。
應設自行車359輛，實設359輛。

(七)餘詳報告書。

六、法令依據：

本案依據「擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區土地使用分區管制要點)」第十八條：本計畫區開發應先經新北市都市設計審議委員會依「新新北市都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照。

七、辦理經過：

- (一)本案於107年5月30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：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、開放空間獎勵部分：

- (1)步道式開放空間應等寬留設。
- (2)請補充與本案及周邊相關的高程，並應順接。
- (3)申請開放空間獎勵請納入專章檢討。
- (4)本案法規適用日係依都更掛件日102年12月31日為依據，但為考量日後住戶管理維護之需要，建議請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」計算開放空間管理維護費用，並載明於開放空間專章及開放空間管理規約以及公寓大廈管理規約中。



2、交通部分：

- (1)依都市設計審議原則，每宗基地以設置一處車道出入口為原則，倘交通局有相關建議，請依交通局相關意見修正。
- (2)車道出入口至開放空間及人行空間之後應留設6公尺緩衝空間且車道出入口應縮減為6公尺以下。倘申請機車數量大於100部，出入口得以8公尺以下設置，請標註出入口相關尺寸，車道出入口不得與開放空間相衝突。
- (3)汽機車出入口請增加警示設施，以利安全。

3、外部空間：

- (1)外部人行空間考量未來整體街廓之延續性及一致性，植栽樹穴、人行空間請以直線帶狀方式規劃，並於開放空間增設街道家具。
- (2)請於人行空間及開放空間增設高燈照明並取消設置投射燈。
- (3)考量開放空間的公益性及可及性，請加強本案景觀及街角整體規劃。
- (4)車道出入口之鋪面車道專用之車道磚，其圖案顏色應與人行空間鋪面形式延續，但因本案車位數大於100部，為區隔車道與人行空間，車道出入口應設置車道磚以區分車道與人行動線以利安全。
- (5)人行步道系統應整合周邊公有人行道及私有人行道，以利人行步道延續與暢通。
- (6)外部開放空間應與北側運動公園及南側住宅區一併整合規劃，以發揮公園效益及價值。

4、建築設計：目前規劃公共梯間走道過於狹長，為考量整體。

5、植栽設計：

- (1)依都市設計審議原則，加強開放空間的串連，人行道退縮帶配合現有公共人行道規劃，其寬度達6公尺以上者，應自建築線1.5米後設置2.5米人行道再設置綠帶，以雙排大型本土常綠喬木設計為原則。
- (2)綠覆率計算請於植栽表補充喬木冠幅數值。
- (3)一層景觀配置請檢附灌木及地被圖例，並於圖面標示各植



栽位置，以利檢核。

(4)一層景觀配置請套繪地下室開挖範圍，並於平面標示覆土深度。

(5)一層景觀剖面請檢附相關標註尺寸。

(6)屋頂層植栽請檢附剖面圖，並於平面標示覆土深度。

6、量體造型：請以立、剖面圖說清楚說明一樓店鋪空調設備位置。

7、環保設施：

(1)請檢附排水系統圖說，以滲透井、草溝或陰井增加本案排水效能。

(2)地表逕流水應先進入筏基之中且排水設施應與植栽整體規劃。

8、報告書部分：

(1)申請文件請用正本。

(2)法規檢討部分，請逐條說明對照頁碼，以利檢核。

(3)基地分析：

甲、請說明基地使用分區及標示建蔽率及容積率。

乙、籍及現況套繪圖，請檢附基地周遭完整圖並說明色塊圖例。

丙、請提供最新建築指示線圖。

丁、請檢附最新現況照片。

戊、基地範圍內背景資料，以利審查。

己、基地較大範圍的現況圖說（範圍包含對面運動公園、南側住宅及現有市場）。

(4)設計說明：

甲、請於平面圖標示清楚A、B區，以利檢核。

乙、建築量體請說明各樓層使用用途。

丙、汽機車停車及動線計畫，請放大比例以利檢核。



丁、欄杆設計請依建管相關規定檢討。

戊、請檢附一層平面之實測高程圖、排水系統等相關基地基本資料，以利審查。

(5)各建築平面及立面圖說請放大比例並移除事務所之圖框，並調整圖面解析度，以利檢核。

(6)景觀及透水計算圖面，請放大比例並修正圖面解析度。

(二)本案於109年3月30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，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，因達大會審議規模，經作業單位確認後，得續提大會討論，因本案續提都市更新審議專案小組，故配合都市更新程續提專案小組審議。

1、公共開放空間系統配置部分：

(1)考量都市紋理、全街廓規劃及串聯北側公園與南側住宅區，建議基地內中央配合北側公園行穿線留設人行通道(新興街直通中正路)，通道結點處硬鋪面請適度加大寬度以增加自明性相關配置，並請考量車道進出口一併規劃設計。

(2)依新北市都市設計審議原則規定開發基地臨街道轉角應以街角廣場方式規劃，並請加強中華路及公園路街角廣場設計。

(3)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。

2、開放空間部分：

(1)建築物一樓為住宅用途使用(住宅、住宅門廳、公共服務空間…等)，須留設2公尺緩衝空間並依建管規定檢討，該緩衝空間不得計入開放空間有效面積，請檢討符合規定。

(2)開放空間獎勵範圍，應具有公共性、開放性與可及性，請補充街道家具供非特定民眾休憩與使用，並補充開放空間告示牌設置位置、景觀剖面圖說。

3、交通規劃：

(1)考量本案基地條件，原則同意本案設置2處車道出入口。

(2)車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，其色系應與



人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差。

(3)請依都市設計審議原則規定留設垃圾車位及裝卸車位，車位不得計入法定停車數量及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。

4、景觀綠化部分：

(1)依新北市都市設計審議原則規定，人行道退縮達6公尺以上者，應設計雙排大型本土常綠喬木，請依規定設計。

(2)綠化面積請以二分之一實設空地面積檢討，並詳實標註無法綠化範圍以利檢核。

(3)請檢討法定空地80%之透水面積，並檢附剖面圖說，倘位於開挖範圍內應有60公分之覆土深度。

5、考量中華路為本案最寬道路及中華路可直達新莊捷運站，本案中華路側立面請以正立面規劃。

6、本案未申請屋脊裝飾物審議，倘申請審議請於報告書封面勾選放寬事項必專章檢討經結構技師簽證後提請委員審議。

7、報告書部分：

(1)法規檢討：本案請檢討擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫及變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫(新莊廟街周邊地區部分住宅區為廣場用地及道路用地、部分廣場用地為廣場用地兼供道路使用、部分溝渠用地為溝渠用地兼供道路使用及增訂土地使用分區管制要點)，相關附圖請標示基地位置檢附之。

(2)歷次會議決議請逐條詳實修正。

(3)全區街廓整體考量規劃請標示包含周遭植栽、鋪面、車道出入口並補充標示基地外人行動線、騎樓線、鄰地既有人行道及人行穿越線等週邊交通環境，等現況圖說。

(4)法規檢討請詳實逐條檢討，並敘明檢討式及詳圖索引，並請建築師簽章。

(5)請依新封面及目錄範本編排報告書。

(6)報告書文字無法閱讀，請修正。

8、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2月8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，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，因達大會審議規模並提經3次專案小組審議，原應續提大會審議，因實施者於會議所陳日後將變更實施者並調整建築圖面，故配合都市更新程續提專案小組審議重新審議都市設計。

1、本案前經2次都更暨都設聯審小組審議，針對歷次審議重點，彙整歷次會議決議未修正事項如下：

- (1)有關本案設置3處車道出入口部分為避免交通外部化，請依第2次專案小組會議決議以2處車道出入口設置。
- (2)考量都市紋理、全街廓規劃及串聯北側公園與南側住宅區，請於基地內中央配合北側公園行穿線留設人行通道(新興街直通中正路)，通道結點處硬鋪面請適度加大寬度以增加自明性相關配置，鋪面配置請區分公私介面，設置喬木植栽並於開放空間告示牌標示。
- (3)請依第1次專案決議：「外部人行空間考量未來整體街廓之延續及一致性，植栽樹穴人行空間請以直線帶狀方式規劃，並於開放空間增設街道家具。」設置街道家具。

2、公共開放空間部分：

- (1)查本案基地位於「變更捷運新莊站周邊地區(新莊體育場至大漢溪)都市更新計畫暨劃定更新地區(復興段452地號土地)(書)」更新範圍內，故請檢討都市更新計畫規定，另有關人行道開放空間系統，應整體考量與本案南側都市更新案及新興街之人行道系統之銜接。
- (2)人行通道與景觀植栽應以全街廓整體考量規劃，配置圖請套繪鄰近街廓、既有人行道及人行穿越線等週邊交通環境，以利確認整體都市人行動線及開放空間系統之關係，並配合公有人行道植栽槽增加開口以利銜接。
- (3)街角廣場請考量公眾使用及植栽遮蔭。

3、開放空間獎勵：

- (1)有關本案申請都市更新獎勵35%、高氣離子鋼筋混凝土建築物獎勵30%、土管獎勵27.9%及原始容積，是否符合獎勵上限，請都市更新處確認。
- (2)有關本案申請6公尺沿街步道開放空間獎勵，惟前次容積獎勵14.37%，本次容積獎勵16.9%，請放大檢討圖說清楚



標示，以利檢核。有關南側沿街步道開放空間未臨接建築線部分不得申請開放空間獎勵。

(3)公共服務空間未詳細規劃傢俱、服務設施配置，不符公共服務空間獎勵規定，圖說請適度放大，以利檢核下列項目：

甲、公共服務空間檢討公共性及必要性，詳列空間用途，檢附該空間之傢俱、服務設施配置等圖說。

乙、具穿越性質之走道、機房、辦公室、管理員室及儲藏等空間，不得計入公共服務空間。

丙、公共服務空間至少設置1處無障礙廁所。

4、「提升防災性能獎勵」：

(1)有關本案係建築物退縮6公尺沿街步道，同時申請「開放空間獎勵」及「提升防災性能獎勵」，依都更審議案過往案例，「提升防災性能獎勵」調降為3%，考量審議一致性，建請調降為3%，並請都市更新處提供意見，並確認獎勵植。

(2)本案因申請「提升防災性能獎勵」，消防救災檢討應各戶皆於救災範圍內。

5、交通規劃：

(1)有關本案第1次專案小組版本規劃為1處車道出入口，第2次專案小組規劃3處車道出入口設置，並於第2次會議決議以2處車道出入口設置，惟本次審議仍提出設置3處車道出入口部分，倘本案仍設置3處車道出入口，應就交通衝擊及交通影響評估，提出3處車道出入口之合理性供審議參考。

(2)有關本案地面下獨立3區地下停車場，請就工程開挖面研議地下開挖之合理性。

(3)有關CD棟汽機車道交織部分，請考量交通安全調整設計。

6、有關前次都市更新委員意見，本案基地配合中華路一段63巷道路退縮7-8公尺作為車行使用部份(報告書6-1頁)，請都市更新處考量實務執行上日後公私介面維護管養機制並與管養單位確認。

7、有關本案申請屋脊裝飾物審議高度5.6公尺部分，考量本案日後將變更實施者並調整建築圖面，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，並依建管規定



檢討透空率後在予審議。

8、有關本案申請遮陽板放寬事項，非屬都市設計審議授權事項，考量本案容積獎勵103.2%，應減少立面裝飾造成環境景觀衝擊，故請取消建築立面遮陽板設置。

9、公眾使用之人行步道及綠帶請設置高燈，不得設置投影燈。

10、有關本案申請土管銀級綠建築獎勵(6%)，為確保局取得綠建築標章，請申請人於核發建造執照前與本府完成綠建築協議書簽訂。

11、歷次會議決議請逐條詳實修正。

12、報告書部分：

(1)開放空間管理維護費用圖說模糊，請修正。

(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。

13、依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)本案於111年12月28日第4次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議。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、本案變更申請單位及設計單位，前次(第1次至第3次)都市設計皆未申請容積移轉，惟本次新增申請容積移轉40%(11,844,10平方公尺)全案重新規劃設計，故本案視為新案審議。

2、法規檢討：

(1)本案檢附111年8月19日都市更新事業計畫申請書(法規適用日)，惟查本案未檢討「都市計畫法新北市施行細則」請釐清法規適用日期，法規檢討一章請詳敘檢討內容，且應詳實標註參考頁碼。

(2)查本案基地位於「變更捷運新莊站周邊地區(新莊體育場至大漢溪)都市更新計畫暨劃定更新地區(復興段452地號土地)(書)」更新範圍內，請檢討。

(3)本案建築線指示圖檢附不全，請釐清是否符合開放空間獎勵計算及車道出入口規劃，並補附建築線指示圖。

3、開放空間獎勵部分：



(1)有關本案申請都市更新獎勵35%、高氣離子鋼筋混凝土建築物獎勵30%、土管獎勵31.9%(綠建築獎勵10%、防災性能獎勵5%、開放空間獎勵16.9%)、容積移轉40%及原始容積，是否符合都市計畫及都市更新檢討獎勵上限，請本府都市更新處協助確認。

(2)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。

(3)沿街步道開放空間：

甲、有關本案申請6公尺沿街步道開放空間獎勵，未臨接建築線部分不得申請開放空間獎勵，本案屬都市更新案，建議整合畸零地以符合獎勵規定，提升整體環境。

乙、高層緩衝空間不得設置於獎勵範圍，請移設並依建管規定檢討。

丙、車道出入口扣除檢討有誤，請修正。

(4)廣場式開放空間：

甲、依「新北市都市設計審議原則」第2點：「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。」本案屬住宅區，且屬大樓住戶之進出出入口，不符合開放性及公眾使用，影響後續維管問題，未符合獎勵規定，請修正。

乙、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，另有關廣場式開放空間面積有效獎勵深度應在10公尺以下扣除檢討後留設小面積應在200平方公尺以上，本案亦不符合規定。

(5)提升防災性能獎勵：

甲、依前次111年2月8日聯審專案小組紀錄：「有關本案係建築物退縮6公尺沿街步道，同時申請『開放空間獎勵』及『提升防災性能獎勵』，依都更審議案過往案例，『提升防災性能獎勵』調降為3%，考量審議一致性，建請調降為3%，並請都市更新處提供意見，並確認獎勵值。」本次仍未修正，請依決議辦理。

乙、本案因申請提升防災性能獎勵，消防救災應檢討各



戶皆於救災範圍內。

4、本次審議新申請容積移轉40%(11,844.10平方公尺)：

- (1)依108年9月18日都市設計審議原則第5點第1項第1款：「申請容積移轉案件，依下列規定：『新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則』辦理，請檢附新制容移評點函。
- (2)請釐清容積移轉法令適用日，倘本案採舊制容積移轉請提出具體環境友善方案，目前均無檢附。

5、公共開放空間部分：

- (1)前次依111年2月8日聯審專案小組紀錄：「考量都市紋理、全街廓規劃及串聯北側公園與南側住宅區，請於基地內中央配合北側公園行穿線留設人行通道(新興街直通中正路)，通道結點處硬鋪面請適度加大寬度以增加自明性相關配置，鋪面配置請區分公私介面，設置喬木植栽並於開放空間告示牌標示。」本次仍未修正，請依決議辦理，另有關串聯留設人行通道請配合行穿線整合規劃。
- (2)依前次111年2月8日聯審專案小組紀錄：「人行通道與景觀植栽應以全街廓整體考量規劃，配置圖請套繪鄰近街廓、既有人行道及人行穿越線等週邊交通環境，以利確認整體都市人車動線及開放空間系統之關係，並配合公有人行道植栽槽增加開口以利銜接。」，本次仍未修正，請依決議辦理。
- (3)街廓轉角處應配合行穿線以節點加大街角廣場方式規劃，並提供公眾停等及街道家具及植栽。
- (4)依新北市都市設計審議原則規定，人行道退縮達6公尺以上者，應設計雙排大型本土常綠喬木，並請沿建築線1.5公尺設置植栽帶並設置2.5公尺人行步道及1.5植栽帶。
- (5)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。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。
- (6)考量行人安全，公眾使用之人行步道及綠帶請設置高燈，不得設置投射燈，並請標示公有人行道。
- (7)請依新北市都市設計審議原則：「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。」請依規定辦理。

6、交通規劃：依「新北市都市設計審議原則」第3點：每一宗基地以設置一處車道出入口為原則，有關本案設置3處車道出入口部分，考量本案基地狹長及設置950輛汽車及978輛機車，請確依下列意見修正，並以2處以下之車道出入口設置及經交通影響評估審查同意後提大會確認：

(1)東側車道出入口離中華路及中華路一段65巷交叉口過近應考量行車安全請依交通主關機關相關規定，且未臨接建築線，不符建管規定，請修正。

(2)西側設置2處汽機車道出入口，請整併為1處設置。

(3)本案設置店鋪達31戶，惟僅設置1輛垃圾車位未設置裝卸車位，查本案自設汽車位3輛，故請至少設置3輛(裝卸、臨停暫停車位)，並請集中設置於地下1層，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。

(4)車道出入口銜接公共人行步道之高程與鋪面其色系須與人行空間之鋪面形式整體設計，並請檢附2向剖面圖標示與公共人行通道順平無高差設置。

7、建築物量體造型部分：

(1)本案為新莊運動公園第1排，3棟35層樓高(樓層高度119.9公尺)，建築物立面避免影響公園生態及對比色強烈大量體之規劃，應融入環境協調設計及考量夜間燈光計畫；為考量結構合理性及避免建築量體膨脹，有關本案於陽台外設置挑空及雨遮外設置挑空再設置雨遮…等部分，本案挑空請取消設置，另D棟等2戶陽臺過近且藏於2個挑空轉折後方，恐有陽台立窗之疑慮，請配合結構合理性調整設計。

(2)有關本案申請屋脊裝飾物審議高度4.6公尺部分，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，並依建管規定檢討透空率，請依前開意見修正後續提討論。

8、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)法規檢討及必要文件應依規定檢討辦理。



9、依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。

(五)本案於112年8月25日第5次都市更新暨都市設計聯審專案小組審議。決議如下：本案前於第4次都更聯審時變更申請單位及設計單位，並新增申請容積移轉37.7%全案重新規劃，本次為實質第2次都審專案小組審議，惟考量本案規模達大會討論案，及加速都市更新推動，本案續提大會討論。

1、開放空間部分：

(1)本案為面新莊運動公園第1排完整街廓，開放空間及景觀設計應考量與對側運動公園之人行動線之串聯，留設街角廣場及節點廣場；另為呼應新莊運動公園於景觀設計上，植栽選種可考量季節時序、鋪面設計呼應運動空間及建築物立面天際線變化，成為運動公園第1排開發案的典範。

(2)沿街步道開放空間：

甲、公園路依新北市都市設計審議原則規定，人行道退縮達6公尺以上者，應設計雙排大型本土常綠喬木，並請沿建築線1.5公尺設置植栽帶並設置2.5公尺人行步道及1.5植栽帶。另考量行人遮蔭及避免車輛違停C、D棟公園路側無遮簷人行道應增植喬木。

乙、有關中華路設置5公尺無遮簷人行道部分，考量人行空間界定及避免車輛違停，請於臨車道側設置1.5公尺植栽帶種植喬木。

丙、有關本案申請6公尺沿街步道開放空間獎勵(未臨接建築線部分不得申請開放空間獎勵)，涉及本次新增復興段729(1)、729(2)地號是否納入本案建築基地，故請都市更新處協助確認，另都審報告書請檢附復興段729(1)、729(2)地號納入本案基地相關文件。

(3)依「新北市都市設計審議原則」第2點：「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。」本案屬住宅區，且屬大樓住戶之進出出入口，有關該空間申請廣場式開放空間，卻僅留設2公尺人行通道部分，為加強開放空間串聯該人行通道請以4公尺以上設置，另為促進商業使用效應北側建築物請局部角落退縮以利營造結點廣場，該廣場式開放空間應考量高齡者與孩童休憩



活動使用。

- (4)仍請依新北市都市設計審議原則及前次會議紀錄玖、一、(五)3：「街廓轉角處應配合行穿線以節點加大街角廣場方式規劃，並提供公眾停等及街道家具及植栽。」故街角廣場請加大設置，行穿線請配合調整。
- (5)仍未依「新北市都市設計審議原則」及前次會議紀錄玖、一、(五)6：「考量行人安全，公眾使用之人行步道及綠帶請設置高燈，不得設置投射燈，並請標示公有人行道。」，請修正。
- (6)地面層受本案3棟35層建築高樓風影響，植栽選種應選用耐風植物，另降板種植喬木部分，應一併考量防水避免地下室漏水。
- (7)開放空間：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。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。

2、交通規劃：

- (1)有關本案配合本府交通局前次意見，考量裝卸、物流、臨停等停車需求，新建案於建築基地內化與車道出入口整合規劃相關臨停車位，惟該臨停區設置位置位於汽車道及機車道出口動線交織處，恐有行車安全之疑慮，為確保車行安全，請於機車道出入口增加4公尺緩衝空間，或配合8公尺車道出入口重新規劃短時臨停空間，並經交通主管機關審查確認。
- (2)本案設置店鋪達31戶，有關本案設置3輛(裝卸、臨停暫停車位)，請依前次意見，該車位不得編號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。
- (3)車道出入口(含車道緩衝空間)銜接公共人行步道之高程應與相鄰人行空間一致，請檢附高程並依規定檢討。
- (4)有關111年12月28日及111年2月8日聯審專案小組意見，東側車道出入口離中華路及中華路一段65巷交叉口過近應考量行車安全請依交通主關機關相關規定檢討，並請釐清是否臨接建築線，以符合建管規定。

3、建築物量體造型部分：

- (1)本案臨新莊運動公園第一建築，因建築量體較大(35樓)，為避免形成高牆，應以色彩計畫、天際線變化、立體綠



化等設計手法，降低建築物量體感，另色彩計畫請以低明度及與環境融合協調方式規劃。

(2)本案諸多戶數於平面圖未標示廚房及曬衣空間，應考量生活機能對立面的影響，另各空間名稱應依建管規定詳實標示。

(3)有關本案申請屋脊裝飾物審議高度3.45公尺部分，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，依建管規定檢討透空率，並以降低建築物量體感與環境融合協調修正後再予審議。

(4)依及前次會議紀錄玖、一、(五)6(略以)：「…；為考量結構合理性及避免建築量體膨脹，有關本案於陽台外設置挑空及雨遮外設置挑空再設置雨遮…等部分，本案挑空請取消設置，…」，請依建管規定檢討並計入容積，另本次新增多處未具名稱之版構造部分請取消。

4、提升防災性能獎勵：有關本案因申請提升防災性能獎勵，消防救災應檢討各戶皆於救災範圍內，請檢附本府消防局消防救災審查。

5、歷次會議紀錄請詳實討，相關配置應一併配合調整修正。

6、報告書部分：

(1)法規檢討：本案依99年10月15核定實施擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫案土地使用分區管制要點檢討，除該計畫已有規定事項從其規定外，未規定事項仍應依100年1月17變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)檢討。

(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)法規檢討及必要文件應依規定檢討辦理。

7、依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。

(六)本案於112年12月27日第6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，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，本案達大會討論案規模，經作業單位確認後，續提大會討論。

1、本案雖歷經5次都更暨都設聯審小組審議，第4次都更聯審時變更申請單位及設計單位，並新增申請容積移轉37.7%全案重新



規劃，彙整未依歷次會議決議修正完竣事項如下：

(1)開放空間：

- 甲、前次決議玖一、(一)4.(略以)：「…故街角廣場請加大設置，行穿線請配合調整。」，公園路中華路街角廣場應考量新莊運動公園活動、人潮疏散及串聯與捷運站行人通行及街角廣場停等，請加大廣場空間並配合街道家具及喬木遮蔭供公眾使用，另有關本次新設置公共藝術品部分，公共藝術品非都市設計審議項目且擺設位置恐有阻礙人行動線順暢之虞，仍請以空間使用品質為設計考量，另行穿線請考量現今人本交通理念確保行人安全，向交通局申請配合街角廣場調整。
- 乙、前次決議玖一、(一)6.：「地面層受本案3棟35層建築高樓風影響，植栽選種應選用耐風植物，另降板種植喬木部分，應一併考量防水避免地下室漏水。」請依決議檢討修正。
- 丙、前次決議玖一、(一)7.：「開放空間：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。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。」，請標示高程檢討符合規定。
- 丁、有關本次修正後景觀配置圖臨中華路一段63巷喬木較前次版本減少約10餘株部分，考量人行友善空間，請增植喬木。
- 戊、有關「新北市都市設計審議原則」第2點：「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。」本次增加店鋪商業行為及相關商業立面配合透空玻璃部分及開放空間串聯性，提大會討論。
- 己、無遮簷人行道請依新北市通審案審議慣例沿建築線設置1.5公尺喬木植栽帶及2.5公尺人行道，無遮簷人行道達6公尺以上，應設置雙排喬木，倘有窒礙難行部分，請說明理由予以討論。

(2)建築物量體造型部分：

- 甲、前次決議玖一、(一)1.(略以)：「本案為面新莊運動公園第1排完整街廓，…，植栽選種可考量季節時



序、鋪面設計呼應運動空間及建築物立面天際線變化，成為運動公園第1排開發案的典範」及決議玖一、(三)1.(略以)：「…，因建築量體較大(35樓)，為避免形成高牆，應以色彩計畫、天際線變化、立體綠化等設計手法，降低建築物量體感，…」，有關前次決議建築物立面呼應新莊運動公園及以立體綠化設計手法降低建築物量體感及配合中央2050年淨零碳政策，建築物立面應設置立體綠化，並考量澆灌及維護管理，另有關建築物立面降低建築物量體感部分，立面裝飾物請減量、輕量化設置。

乙、承上，有關會上建築師表示AB棟3樓大露台及各層可綠化之露、陽台及花台部分設置立體綠化，考量3樓大露台綠化供住戶公共交流休憩使用且避免該露台違規使用，該露台請取消各戶私設樓梯，設置獨立公共樓梯統一由公共管委會維管，以確保該露台綠化及公共使用。

丙、「本案諸多戶數於平面圖未標示廚房及曬衣空間，應考量生活機能對立面的影響，另各空間名稱應依建管規定詳實標示。」請依決議標示。

丁、有關本案申請屋脊裝飾物審議高度6公尺部分，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，並依建管規定檢討透空率，併同立面裝飾物減量、輕量化及建築立體綠化後提大會討論。

(3)交通規劃：

甲、有關第4次專案小組決議玖一、(六)3.(略以)：「本案設置店鋪達31戶，惟僅設置1輛垃圾車位未設置裝卸車位，查本案自設汽車位3輛，故請至少設置3輛(裝卸、臨停暫停車位)，…」，惟本次審議內容實施者調整開發規模自設車位達30輛，故請考量交通局為本案第5次聯席會議所提裝卸車位意見，另考量交通局對本案車道出路口距離中華路十字路口過近等意見，請配合本案交通影響評估審查結果辦理，並檢附交通影響評估相關審查紀錄。

乙、請依第4次專案小組決議玖一、(六)4.：「車道出入口銜接公共人行步道之高程與鋪面其色系須與人行空間之鋪面形式整體設計，並請檢附2向剖面圖標示與公共人行通道順平無高差設置。」本次仍未修正。



丙、有關前次決議玖一、(二)3.：「車道出入口(含車道緩衝空間)銜接公共人行步道之高程應與相鄰人行空間一致，請檢附高程並依規定檢討。」請修正。

2、有關自行車停車集中設置於EF棟，對於其他住戶使用部分，請補充動線安全及便利性檢討，另屋頂平台請增設小喬木供住戶休憩使用。

3、公共開放空間僅設置10盞景觀高燈，考量公共行人安全，請增設景觀高燈。

4、報告書部分：

(1)地面喬木配置圖請套繪地下室開挖範圍線。

(2)鋪面僅以顏色標示，未標示材質及分割，請修正。

(3)法規檢討及會議紀錄修正對照表應詳敘檢討內容(不能僅回應遵照辦理)，且應詳實標註參考頁碼。

(4)開放空間告示牌尺寸請符合建管規定檢討。

(5)基地分析請補充周圍環境及道路景觀之現況照片。

(6)請確實依會議紀錄及相關法令修正完竣相關配置應一併配合調整修正。

(7)依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。

(七)本案設計單位於113年3月26日函送報告書到府，提請113年4月9日本市113年度第5次大會討論，決議如下：考量本案屬高氣離子建築物辦理都市更新，有關申請土地使用分區管制要點綠建築標章、都市防災性能及開放空間獎勵部分，依下列意見修正後原則同意，另涉及建築物立面及綠化規劃及屋脊裝飾物審議部分，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、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復興段452、729-8、729-9地號等3筆土地，基地面積9,926.21平方公尺，興建地上35層地下7層共1,155戶之集合住宅，建築物高度119.9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。惟後續變更建築物高度達120公尺，仍應實施環境影響評估。

2、本府交通局意見(書面)：請釐清中華路一段/中華路一段63巷



行穿線退縮位置，以利設置無障礙斜坡；新莊區公所刻正辦理中華路一段人行道工程，請基地人行空間預留銜接介面。

3、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：有關本案申請鑽石級綠建築獎勵一節，請申請人依規定於建築執照核准前與市府簽訂鑽石級綠建築容積獎勵協議書。

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113年1月22日新北府城開字第1130151921號函確認書面要件在案。

5、申請開放空間獎勵部分，請依下列意見修正後原則同意：

(1)依新北市都市設計審議原則：「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。」本案業依專案小組意見增加店鋪商業行為及相關商業立面配合透空玻璃修正，原則同意。

(2)公園路中華路街角廣場請依專案小組意見考量新莊運動公園活動、人潮疏散及串聯與捷運站行人通行及街角廣場停等，請加大廣場空間。

(3)考量本案街角廣場提供新莊體育場活動至新莊捷運站人潮疏散，請以廣場式開放空間設計，另遮蔭喬木設置請於廣場式開放空間邊緣設置供公眾等候休憩使用，並應考量區位焦點規劃觀賞型大喬木。

6、考量本案戶數1,155戶，有關本案設置裝卸、臨停車位數量請依交通影響評估審查結果辦理，另本案原專案小組提供裝卸、臨停車位車位3輛，本次大會審議提供6輛裝卸車位，應依都市設計審議原則不得計入法定及自設停車數量，請取消車位編號。

7、本案依土地使用分區管制要點第11點申請鑽石級綠建築標章建築容積獎勵部分，應於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。

8、有關本案建築規劃部分：

(1)考量本案建築物量體達119.9公尺(35樓)，應依專案小組決議增加立體綠化設計，降低建築量體感，考量植栽生長條件，請以陽台或花台規劃，並考量澆灌管理維護計畫，並於住戶管理規約載明。

(2)請依新北市都市設計審議原則規定設置露台1/2綠化，並另街角側請採複層綠化方式設置，以柔化都市景觀。



| | |
|-------------------|---|
| | <p>(3)本次提會重新規劃建築物立面，考量本案建築量體較大，請加強立面設計，建議簡化立面設計語彙。</p> <p>(4)屋脊裝飾物並配合立面整體規劃。</p> <p>(5)3樓露臺部分應規劃垂直動線通達供公眾使用。</p> <p>9、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4月23日前辦理續審事宜。</p> <p>(八)本案設計單位於113年4月23日函送報告書到府。</p> <p>八、以上提請113年5月10日本市113年度第6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、提請大會討論及確認事項：</p> <p>(一)屋脊裝飾物審議及建築立面。</p> <p>(二)2處車道出入口規劃。</p> <p>(三)3樓露台設置垂直動線通達供公眾使用。</p> |
| <p>本次審查相關單位意見</p> | <p>一、本府環境保護局(書面意見)：本局無新增意見。</p> <p>二、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：經查土地容積移轉申請案管理系統，本案前經新北市政府113年1月22日新北府城開字第1130151921號函確認書面要件在案，接受基地可移入容積為基準容積之37.7%【11,163.07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9%)*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(11,844.1平方公尺，實施都市更新地區，非法定山坡地)，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，經作業單位確認後同意核備；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。</p> <p>一、本案屬高綠離子建築物之都市更新案並申請相關建築容積獎勵，導致建築量體規劃較大，故前次大會決議，應重新規劃建築立面，以簡化立面設計語彙並加強立體綠化設置部分，本次申請單位所提方案，考量建築物整體低彩度及立體綠化設計，請以方案1並依下列意見修正：</p> <p>(一)配合零碳建築設計，並結合立體綠化柔化建築量體，應納入建築</p> |



新北市政府城發局

物結構設計、出具含風力安全之結構安全簽證文件，並符合建管規定並提撥新臺幣500萬元作為立體綠化維護管理費用至公寓大廈管理維護基金專款專用，且不得納入都市更新共同負擔。

(二)為確保綠化植栽生長空間，請以詳圖載明規劃位置、尺寸、覆土深度、相關澆灌及排水系統並訂定管理維護計畫，於公寓大廈管理規約加註載明管理維護方式及權責。

二、有關本案設置2處車道出入口部分，經交通影響評估審查同意後設置，原則同意。

三、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。

四、為確保街角露臺複層綠化以柔化都市景觀之目標，請以設計手法避免採明確區劃方式以避免違規使用，並於公寓大廈管理規約中詳細載明維護管理方式。另露臺規劃仍應依新北市都市設計審議原則檢討設置1/2綠化面積。

五、景觀計畫：

(一)整體景觀植栽及立體綠化應配合街角、露臺及花臺等不同生長條件選用適合樹種，以符實際呈現效果，請重新檢討修正。

(二)植栽喬木選用請配合空間主題選用焦點樹種，另立面綠化應考量風壓影響並加強維護管理規劃。

六、有關緊急防救災動線部分，地面層至道路路徑較長，除應符合規定外，建議可增設地面層逃生出入口，縮短逃生路徑。

七、考量本案開放空間與運動公園之串聯，建議配合整體規劃調整行穿線，請申設單位洽本府交通局確認。

八、建築照明應避免造成運動公園使用影響，另頂層照度建議調降。

九、本案係屬都市更新案件，後續依都市更新程序辦理。

