

## 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4月17日

發文字號：新北府城設字第1130680348號

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本府113年4月9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5次會議紀錄，請查照。

說明：

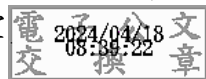
- 一、依據本府113年4月3日新北府城設字第1130614489號開會通知單續辦。
- 二、依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」（下稱作業要點）第5點第1項規定，請申請單位依決議修正後，於113年4月23日前檢附修正報告書送本府辦理續審或核備。相關作業規定請依作業要點辦理。未依規定期限送請都設會審議或本府核備者，將駁回申請，並應重新提出申請。
- 三、本次會議紀錄請至本府城鄉發展局網站(<https://www.planning.ntpc.gov.tw>)>熱門服務>各項文件下載>類別「都設大會歷次會議紀錄」下載。
- 四、倘對本次會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯



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、新北市政府養護工程處(討論案第1案)、新北市政府都市更新處(討論案第2案)、新北市林口區公所(討論案第1案)、林妙姿君(討論案第1案)、陳又瑄君(討論案第1案)、陳力齊君(討論案第1案)、陳顥之君(討論案第1案)、雅御建築師事務所(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

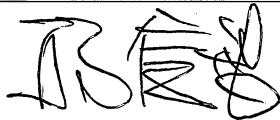



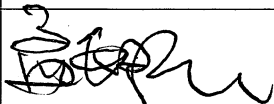

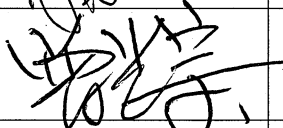
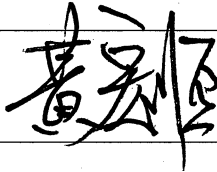
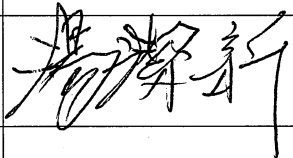
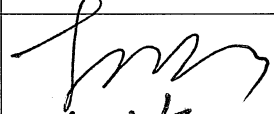
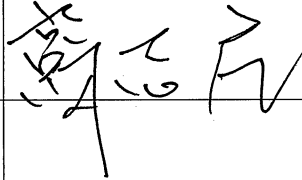
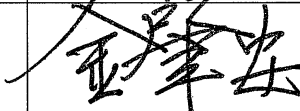


本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

# 新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 113 年度第 5 次大會會議紀錄

- 一、時間：113 年 4 月 9 日(星期二)上午 11 時整。
- 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、審議事項：
  - (一)討論案：
    1. 林妙姿等 4 人林口區行政段 700 地號等 5 筆土地獨立住宅店鋪新建工程。
    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。
- 八、散會：下午 12 時 30 分。

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 113 年度第 5 次會議簽到冊

日期	中華民國 113 年 4 月 9 日 (星期二) 上午 11 時整			
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	張銀河
	彭委員建文		吳委員杰穎	吳杰穎
	孟委員繁宏		左委員昭德	左昭德
	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	周繼祖	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 5 次會議

## 列席單位 簽到冊

壹、時間：中華民國 113 年 4 月 9 日(星期二) 上午 11 時整

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		蔡翊丹
新北市政府環境保護局		
新北市政府養護工程處 (討論案第 1 案)		曾立行
新北市政府都市更新處 (討論案第 2、3 案)		黃子祐
新北市林口區公所 (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
		小月
		張翎朋 蔡三度 張雅婷
		傅菁 林天楷 李如晴
		邱鈺 林昭信 李曉萍
		黃品翔 黃淑芬 蔡翔宇
		謝煜忠 宋忠業

單位	職稱	簽名處
林妙姿君(討論案第1案)		胡志豪代
陳又瑄君(討論案第1案)		胡志豪
陳力齊君(討論案第1案)		胡志豪代
陳顥之君(討論案第1案)		胡志豪
雅御建築師事務所 (討論案第1案)	建築師	17 胡志豪
君泰開發建設股份有限公司 (討論案第2案)		王毛鳳
		陳進財
金以容建築師事務所 (討論案第2案)	建築師	朱弘揚
林弘壹建築師事務所 (討論案第2案)	建築師	林弘壹

案由	林妙姿、陳又瑄、陳力齊、陳顥之林口區行政段700地號等5筆土地獨立住宅店舖新建工程	案號	討論案 第一案
說明	<p>一、申請位置：林口區行政段700、700-1、700-2、700-3、700-4地號等5筆土地。</p> <p>二、設計單位：雅御建築師事務所 建築師：江雅芳。</p> <p>三、申請單位：林妙姿、陳又瑄、陳力齊、陳顥之等4人。</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率50%，容積率150%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上4層，地下1層，鋼筋混凝土構造，共8戶。</p> <p>(二)建築基地面積 : 815.63平方公尺。</p> <p>設計建築面積 : 277.08平方公尺。</p> <p>設計建蔽率 : 33.97% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積 : 1,450.86平方公尺。</p> <p>設計容積面積 : 1,218.22平方公尺。</p> <p>設計容積率 : 149.36% ≤ 150%</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層 : 機械房。</p> <p>地上一層 : 一般零售業、住宅及停車空間。</p> <p>地上二層 : 一般零售業。</p> <p>地上三層至四層 : 住宅。</p> <p>屋突一層 : 樓電梯間。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車5輛，實設4輛。(擬繳納代金1輛)</p> <p>應設機車5輛，實設12輛。(自設7輛)</p> <p>應設自行車2輛，實設4輛。(自設2輛)</p> <p>(六)餘詳報告書。</p>		



## 六、法令依據：

本案依據「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)書」第54點(略以)：「本特定區各使用分區及公共設施用地內建築基地，申請建築時應自道路境界線至少退縮4公尺建築，並沿建築物側至少留設2公尺以上供作人行步道使用，上開退縮部分得計入法定空地，但不得設置汽、機車停車位及圍牆，其建築物之建築垂直投影不得突出於該退縮空間。前項建築基地鄰接兩條以上道路時，基地兩側均應依規定退縮，但情況特殊之基地，兩側退縮後基地未能達到法定建蔽率，經各市政府都市設計審議通過者，不在此限。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。

## 七、辦理經過：

(一)設計單位於113年1月9日提送報告書至府，提請113年1月24日專案小組審議，決議為本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

1、台灣電力股份有限公司意見(北西區處)(書面)：經查旨揭建築案鄰近皆無電桿，故無電纜地下化及留設額外配電設備空間需求，惟考量日後路燈用電申請應事先預留綠地、公園或公共設施帶以提供路燈專屬配電場。

2、本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市林口區行政段700、700-1、700-2、700-3、700-4地號等5筆土地，基地面積815.63平方公尺，興建4幢4棟地上4層地下1層共4戶之住宅，建築物高度15公尺，場址非位屬法定山坡地及臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區範圍內，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，無須實施環境影響評估；惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

3、本府交通局意見(書面)：

(1)請補充機車出入動線，並再檢討機車與汽車道破口再予整併縮減。

(2)9米7大範圍若破口處有路燈或樹木，倘須移設請向本府相關單位申請。另現況佳林路有停車格，未來倘有相關車格塗銷等相關需求請洽本局。

4、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：尚無涉及土地容積移轉事宜。

5、本案前有申請都市設計審議核備在案，取得之建造執照已失其效力，另行政段700-4地號單獨取得建造執照業以失效，都市設計審議部分後經多次重新申請未依規定提送修正報告書，業經本府駁回在案，考量本案留設開放空間部分應以不得





低於原核備原則及歷次會議決議規劃，申請免自道路境界線至少退縮4公尺建築，請依下列意見修正：

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



置，以維人行安全。

8、依「新北市都市設計審議原則」規定，建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬1.5公尺以上建築，其退縮範圍內應以淨空設計，退縮範圍不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台等構造物，請修正專章內容，補充剖面相關圖說，詳實說明與鄰地關係，續提討論。

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

10、景觀部分：

(1)無法綠化面積請依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函檢討，綠化面積目前檢討有誤，請依意見修正後確實標示區塊對應計算符合規定，車道範圍請一併釐清修正。

(2)請補充本案基地境界線、沿街退縮及街角廣場與鄰地之剖面圖，確認整體景觀高程及植栽覆土深度，並採順平處理。

(3)圍牆請依「新北市都市設計審議原則」檢討透空率，或改以綠籬設置。

(4)陽台、露臺及屋頂欄杆設置及與植栽槽退縮距離，請比照內政部111年10月28日台內營字第11110818884號函檢送之「建築物欄桿設計原則」設置並留設退縮，女兒牆高度依建管規定設置。

11、建築規劃部分：

(1)地下室機械房請依建管規定檢討並計算容積。

(2)地上二層作為一般零售業，請確實區分住商動線。

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

12、報告書部分：

(1)依土地使用分區管制要點檢討車位請釐清修正。

(2)提案單請補充自行車位數量。

13、倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則46條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則48條部分，請申請人於核發建造執照前與



新北市政府城發局

本府完成協議書簽訂。

14、請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。

15、相關單位意見請酌參。

16、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

17、以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於113年2月7日前辦理續審事宜。

(二)設計單位於113年2月7日提送報告書至府，提請113年2月29日專案小組審議，決議為本案依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，因申請免自道路境界線至少退縮4公尺、法定汽車位不足部分繳納代金、車道出入口及沿地界線退縮1.5公尺景觀及救災間隔部分，經作業單位確認後，續提大會討論。

1、台灣電力股份有限公司(書面意見)：經查旨揭建案鄰近皆無電桿，故無電纜地下化及留設額外配電設備空間需求，惟考量日後路燈用電申請應事先預留綠地、公園或公共設施帶以提供路燈專屬配電場。

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

3、本府交通局(書面意見)：交通部分本局原則無新增意見。

4、本府工務局(書面意見)：既經設計建築師簽證說明在案，本局無意見。

5、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，尚無容積移轉申請記錄。

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

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

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



乙、街角廣場配合道路行穿線留設停等空間，請增設喬木遮蔭並配合規劃街道家具。

丙、增加退縮範圍請考量使用性調整植栽穴範圍，避免開放性不足。

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

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

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

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

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

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

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

9、依「新北市都市設計審議原則」規定，建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬1.5公尺以上建築，其退縮範圍內應以淨空設計，退縮範圍不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台等構造物，鄰地界線請以順平設置，有關鄰地設置階梯部分，本案供公眾使用範圍坡度仍請以2.5%設置，如有擋土牆設置需求請由結構技師簽證負責，避免影響鄰地安全，續提討論。

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



11、建築規劃部分：

- (1)地上二層作為一般零售業，請確實區分住商動線。
- (2)地上一樓店舖旁規劃室內停車空間，惟停車空間面積皆大於店舖面積，為避免違規使用，請調降停車空間高度。
- (3)各棟外牆設置牆、版及格柵部分請逕依建管規定檢討辦理。

12、報告書部分：

- (1)景觀剖面比例標示有誤，請修正。
- (2)開放空間管理維護計畫表之基金計算範圍請清楚標示尺寸。

13、倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則46條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則48條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。

14、請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。

15、相關單位意見請酌參。

16、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

17、以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於113年3月14日前辦理續審事宜。

(三)設計單位於113年3月14日提送報告書至府。

八、以上提請113年4月9日本市113年度第5次大會討論。

提請  
確認  
及討  
論事  
項

一、本案依據「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)書」第54點(略以)：「本特定區各使用分區及公共設施用地內建築基地，申請建築時應自道路境界線至少退縮4公尺建築，並沿建築物側至少留設2公尺以上供作人行步道使用，上開退縮部分得計入法定空地，但不得設置汽、機車停車位及圍牆，其建築物之建築垂直投影不得突出於該退縮空間。前項建築基地鄰接兩條以上道路時，基地兩側均應依規定退縮，但情況特殊之基地，兩側退縮後基地未能達到法定建蔽率，經各市政府都市設計審議通過者，不在此限。」規定，爰此申請辦理都市設計審議，經專案小組審議後，應提大會審議。



	<p>二、查本案基地位置前經107年4月10日新北府城設字第1070553231號函核備，惟該案建造執照已失效，重新申請提送都市設計審議。</p> <p>三、提請大會討論事項：</p> <p>(一)免自道路境界線至少退縮4公尺。</p> <p>(二)免沿地界線退縮景觀及救災間隔。</p> <p>(三)車道出入口規劃及法定汽車位不足部分繳納代金。</p>
<p>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：基地位於本市林口區行政段700、700-1、700-2、700-3、700-4地號等5筆土地，基地面積815.63平方公尺，興建地上4層地下1層共8戶之一般零售業、集合住宅，建築物高度15.1公尺(惟面積計算表載15公尺)，場址非位屬山坡地及臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區，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。</p> <p>二、本府交通局意見(書面)：本次變更交通部分本局無新增意見。</p> <p>三、本府工務局意見(書面)：經設計建築師簽證說明在案，本局前次已無意見。</p> <p>四、本府城鄉發展局都市計畫科(書面意見)：本科無意見。</p> <p>五、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：尚無涉及土地容積移轉事宜。</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送本府依程序辦理核備。</p> <p>一、本案申請免自道路境界線至少退縮4公尺建築部分，考量整體供公眾開放空間延續，沿道路境界線退縮以1.5公尺留設並加大留設街角廣場退縮深度26公尺，請依下列意見修正，原則同意。</p> <p>(一)臨20公尺計畫道路(佳林路)側請套繪既有道路路燈，規劃人行步道安全照明。</p> <p>(二)考量後續臨10公尺中正路側法定退縮人行串連於地界線側留設之硬鋪面，倘鄰地現況高程無法接續，請沿地界線配合設置高度120公分以下安全欄杆，並於公寓大廈管理規約註明後續應配合鄰地人行步道串連拆除。</p> <p>(三)本案配合20公尺寬計畫道路(佳林路)規劃基地高程，因鄰地開發與主要道路既有高程差，請建築師確實落實現地勘查，依建管規定設置安全維護措施並簽證負責，鄰地界線處請設置高度120公分</p>



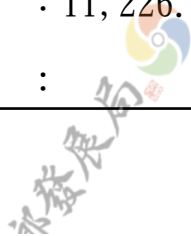
以下安全欄杆，確保開放空間使用安全。另開放空間範圍，應於公寓大廈管理規約註明後續應配合鄰地串連情形拆除。

(四)街角廣場請詳細標示高程並順平設計。

- 二、依「新北市都市設計審議原則」規定，本案目前規劃C、D棟範圍基地面寬未滿7公尺，自基地境界線留設淨寬未達1公尺部分，原則同意。
- 三、本案車道出入口規劃部分，已配合整併車道出入口為2處，寬度以7公尺以下設置，另法定車位檢討為5輛，實設汽車位為4輛，不足汽車位1輛部分，依「都市計畫法新北市施行細則」第42條規定，申請比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」繳納代金，後續依建管規定辦理，原則同意本案汽車位設置數量及車道出入口規劃。
- 四、街角廣場植栽規劃應考量使用性增設遮陰樹種。
- 五、有關地面1層一般零售業開口門扇軌跡不得位於法定退縮部分，請依建管規定檢討設置。
- 六、有關原公有人行道上之喬木遷移部分，應取得本市林口區公所同意。
- 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113年4月23日前辦理核備事宜。



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
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1,155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%(法定上限) [300*(1+30.11%+45.03%+0.52%+150.11%+1.73%+37.7%+18.07%+10%+3%)](允建上限)。</p> <p>(四)都市更新獎勵面積：8,967.26平方公尺(30.11%)。 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%)。 地下516.68平方公尺(1.73%)。</p> <p>(五)容積移轉面積：11,226.54平方公尺(37.7%)。</p> <p>(六)土管獎勵：</p>		





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%)。

(七)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。

(八)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(自設17輛)。

應設自行車359輛，實設359輛。

(九)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18點規定：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。

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、地籍及現況套繪圖，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：



新北市政府城發局

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。

城發局



### 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



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漲，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入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。

八、以上提請113年4月9日本市113年度第5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，經專案小組審議後，應提大會審議。

二、提請大會討論事項：

(一)容積獎勵及開放空間。



	<p>(二)交通規劃。</p> <p>(三)屋脊裝飾物審議及建築立面。</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。</p> <p>二、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。</p> <p>三、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。</p> <p>四、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。</p>
<p>決 議</p>	<p>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。</p> <p>一、申請開放空間獎勵部分，請依下列意見修正後原則同意：</p> <p>(一)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。</p> <p>(二)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。</p> <p>(三)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。</p> <p>二、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</p>



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。

三、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。

四、有關本案建築規劃部分：

(一)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。

(二)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。

(三)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。

(四)屋脊裝飾物並配合立面整體規劃。

(五)3樓露臺部分應規劃垂直動線通達供公眾使用。

五、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。

