

## 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114年2月4日  
發文字號：新北府城設字第1140167263號  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

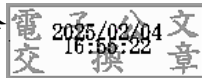
主旨：有關本府114年1月17日下午召開「新北市都市設計及土地  
使用開發許可審議會」之專案小組會議紀錄，請查照。

說明：

- 一、依據本府114年1月6日新北府城設字第1140024733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，因逢國定假日，故於114年2月10日前檢附修正報告書送本府辦理續審。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「都設會專案小組會議紀錄」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：張委員銀河、湯委員潔新、黃委員宏順、游委員雅婷、賀委員士庶、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、國家人權博物館(討論案第1案)、新北市政府文化局(討論案第1案)、新北市政府教育局(討論案第1案)、新北市政府水利局(討論案第1案)、新北市政府衛生局(討論案第2案)、新北市政府綠美化環境景觀處(討論案第1案)、新北市新店區公所(討論案第1案)、新北市私立莊敬高級工業家事職業學校(討論案第1案)、新北大眾捷運股份有限公司、新北市政府地政局(討論案第1案)、中棧工程顧問有限公司(討論案第1案)、將捷股份有限公司(討論案第2案)、新北市政府捷運工程局、九典聯合建築師事務所(討論案第2案)

副本：台灣電力股份有限公司、新北市政府城鄉發展局都市計畫科、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開發管理科、新北市政府城鄉發展局政風室、新北市都市設計及土地使用開發許可審議會、社團法人新北市建築師公會、李執行秘書淑鈴



本案依分層負責規定授權業務主管決行

# 新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 專案小組會議議程

召集人：張委員銀河

會議時間：114.01.17 星期五 下午 2 時整

會議地點：線上視訊

一、作業單位報告 (14:00-14:30)

二、討論案 (14:30-)

(一) 新北市政府地政局新店區莊敬段 484 地號等 84 筆土地公園新建工程。

(二) 將捷、新北市政府捷運工程局三峽區大學段一小段 187 地號 1 筆土地新北市大眾捷運系統三鶯線三峽站出入口 1 捷運開發案新建工程。

三、臨時動議

四、散會

# 新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組會議 出席人員名冊

會議時間：114.1.17 星期五 下午 2 時整

會議地點：線上視訊

主持人：張委員銀河

出席委員：湯委員潔新、黃委員宏順、游委員雅婷、賀委員士庶

出/列席單位：國家人權博物館(沈主任富祥、劉技正富強)、新北市政府文化局(吳副研究員佳倫、邵組員詩媛)、新北市政府衛生局(邱股長柏誠)、新北市新店區公所(鄭課員智宇)、新北市私立莊敬高級工業家事職業學校(林校長淑貴)、新北大眾捷運股份有限公司(王資深專員易)、新北市政府地政局(開發工程科-林暫僱人員佳慧；區段徵收科-路科員宇軒)、新北市政府捷運工程局(林股長政憲、黃暫僱人員星儒)、中棧工程顧問有限公司(李組長維欣)、將捷股份有限公司(張總經理又寧)、九典聯合建築師事務所(郭建築師英釗)、新北市政府城鄉發展局(李股長如晴、陳幫工程師詣儒、陳工程員韋豪)

案由	新北市政府地政局新店區莊敬段484地號等84筆土地公園新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新店區莊敬段484、485、486、496、496-1、496-2、496-3、496-4、496-5、496-6、497、498、499、499-2、500-1、503、504、504-1、505、506、507、508、592、593、594、595、596、598、599、600、601、602、603、604、612、613、618、619、620、621、622、623、624、625、626、627、628、629、630、631、632、633、634、635、636、637、638、639、640、641、642、643、644、645、646、648、649、650、651、653、654、683、684、687、690、691、692、697、698、699、723、728、729、730地號等84筆土地。</p> <p>二、設計單位：中棧工程顧問股份有限公司      都市計畫技師：謝佳雯。</p> <p>三、申請單位：新北市政府地政局      負責人：汪禮國。</p> <p>四、土地使用分區：現行土地使用分區為農業區 後續都市計畫將變更為公園兼供污水處理廠用地 (建蔽率15%，容積率30%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上0層，地下0層，共0戶。</p> <p>(二)建築基地面積：45,647平方公尺。 設計建築面積：0.00平方公尺。 設計建蔽率：0%≤15%。</p> <p>(三)總樓地板面積：0.00平方公尺。 設計容積面積：0.00平方公尺。 設計容積率：0%≤30%。</p> <p>(四)停車空間：應設自行車0輛、實設30輛、自設30輛</p> <p>(五)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案依據「都市計畫法新北市施行細則」第45條規定：「...二、廣場面積達6,000平方公尺，公園面積達10,000平方公尺以上者。」，及「擬定新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(B單元)細部計畫」土地使用分區管制要點第17點，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113年9月26日函送都審報告書到府，提請113年1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，續提專案小組審議。</p> <p>1、財政部國有財產署北區分署(書面意見)：</p>		



(1)有關貴府上開113年10月11日函通知旨述會議討論案「新北市政府地政局新店區莊敬段484地號等84筆土地新北市新店十四張(B單元)區段徵收開發工程」，其中涉水利地(新北市新店區莊敬段484、485地號等2筆土地)作公共設施使用及申請撥用相關事宜一事，經查本案484地號國有土地取得原因為「抵繳稅款」，依各級政府機關互相撥用公有不動產有償與無償劃分原則第1項但書第5款規定，應辦理有償撥用；另依土地徵收條例第43條第1項但書規定，使用現況認定已作為道路、溝渠、公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、停車場、體育場所及國民學校用地等9項用地，得辦理無償撥用。本案484、485地號2筆國有土地使用現況為部分屬前述9項公共設施用地使用，部分非屬9項公共設施用地使用，爰請依實際使用現況辦理撥用事宜。

(2)按此，貴府倘有撥用本案2筆國有土地之需求，應由目的事業主管機關依國有財產法第38條等相關規定，檢具撥用不動產計畫書等相關書一式三份，報經貴府核轉本署辦理撥用事宜，併予敘明。

## 2、本府環境保護局(書面意見)：

(1)開發行為應否實施環境影響評估，應以開發單位向目的事業主管機關申請許可之開發行為內容，依申請時之「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」（以下簡稱認定標準）及環評法第5條第1項第11款公告規定認定。

(2)有關環境影響評估部分，說明如下：

甲、據所附資料載，「新店十四張(B單元)區段徵收開發工程」都市計畫位於新北市新店區大豐段84、85地號等439筆土地，基地面積34.4725公頃，採區段徵收方式開發，住宅區計畫面積為10.4825公頃，倘計畫範圍非位於非都市土地、法定山坡地、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條第1項第1款規定，無須實施環境影響評估。

乙、有關舊市區更新之開發行為，依前行政院環境保護署88年3月18日(88)環署綜字第0011460號函說明二略以：「依都市計畫法第7條第6款及第63條規定，舊市區更新係指舊有建築物密集，畸零破舊，有礙觀瞻，影響公共安全，必須拆除重建，就地整建或特別加以維護之地區；其辦理方式為直轄市、縣(市)政府或鄉、鎮、縣轄市公所對於窳陋或髒亂地區認為有必要時，得視細部計畫劃定地區範圍。」，倘本案經目的事業主管機關確認非屬都市計畫法第7條第6款及第63條規定所述舊有建築密集、窳陋或雜亂，需於細部計畫劃定地區範圍、訂定更新計畫實施之地區，則非屬認定標準第27條規定範圍，無須實施環境影響評估。



(3)另有關公園用地(兼供污水處理廠使用)之開發行為，位於新北市新店區莊敬段484地號等84筆土地，計畫面積為4.5647公頃，倘計畫範圍非位於法定山坡地，且每日設計污水處理量未達6萬立方公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第28條第1項第2款規定，無須實施環境影響評估。

(4)本案倘後續實施相關實際開發行為，應以向目的事業主管機關申請開發許可時之認定標準予以認定。

### 3、本府交通局(書面意見)：

(1)應補充基地東北側鄰復興路側人行動線及寬度，串聯變電站預定地妥善規劃人行步道。

(2)公園東南側(植栽假植區)除10米及4米聯外步道外，應檢討可供人行穿越之公園內部動線。

4、本府工務局(書面意見)：經檢視本次卷附報告書，有關討論案第1案「新北市政府地政局新店區莊敬段484地號等84筆土地新北市新店十四張(B單元)區段徵收開發工程」，經查本案為區段徵收案件目前尚無申請建造執照申請紀錄，後續涉及建築行為時，仍請依建築法相關規定申辦建築執照。

### 5、本府城鄉發展局計畫審議科(書面意見)：

(1)有關第2-1至2-25頁都市計畫法新北市施行細則檢討部分應適用111年3月16日修正版本。

(2)第2-6頁土管第三點考量本案為區段徵收工程開發，未涉及建築開發行為，爰該條規定檢討結果建議修正為免檢討。

(3)報告書第4-7頁使用面積統計表中公共設施用地項目名稱請再釐清。

(4)請確認本案的屬性，並預做未來使用的規劃設計，提供完整的分期分區規劃構想、設施設備、景觀滯洪池深度/高度、相關圖說等。

(5)基地分析之區域發展與交通系統、全區街廓配置圖、地籍圖套繪、鄰地關係套繪圖、基地周邊環境現況照片等請以未來公園兼供污水處理廠用地及周邊環境為主，請修正。

### 6、開放空間配置及景觀綠化部分：

(1)本案計畫範圍劃設4.5647公頃公園用地(兼供污水處理廠使用)，後續擬依公共設施用地多目標方式設置污水處理廠，請補充說明未來污水處理設備預定位置，考量公園景觀及民眾休憩、安全性，污水處理設備請以地下化為原則。





(2)請補充說明公園與變電站預定地、景美人權文化園區、莊敬高職住宅區及十四張機廠的關係，及景美人權文化園區、莊敬高職、住宅區、十四張機廠等如何進出公園、人行動線、自行車動線、自行車停車區、維修動線等規劃。

(3)景美人權文化園區尚在進行建設中，未來增設對公園進出口有其可能性，但本案公園北側僅規劃景觀滯洪池，考量公共衛生及安全性，請取消北側的景觀滯洪池規劃，並請考量連通景美人權文化園區的動線規劃。

(4)請保留古河道、水圳，以源頭活水流動，並結合公園景觀綠美化、景觀步道等規劃。

(5)本案規劃作為公園使用：

甲、應考量生態系統，進一步規劃植栽、景觀配置。

乙、以供民眾休憩使用之開放性、服務性及無障礙環境，考量整體規劃，請增加南北向及東西向串聯步道。另請增設街道傢具，並增加背靠設計，以利高齡者使用。

丙、東側假植區未來植栽移植後，是否規劃展演空間、公廁及其他供公眾使用的空間，請補充說明。

丁、請補充污水處理廠未來容納量，未來污水處理廠請以地下化規劃設置，地表請配合景觀綠美化設計，並請考量未來的教育性及結合景觀規劃。

戊、景觀計畫與圖例說明不一致，無法判讀，請修正。

(6)基地高程部分：

甲、本案與周邊有明顯高程差，請補充GL±0位置，及GL±0與EL之關係，並補充基地內、基地外周邊鄰地與道路高程，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橫向坡度以不大於2.5%設置為原則，請於景觀配置圖、景觀剖面圖等圖說明確標示檢討鄰地、法定退縮範圍、人行步道寬度、高程、橫向坡度、樹穴寬及深度。

丙、請補充剖面圖確保地被植物覆土深度30公分、灌木覆土深度為60公分符合規定。

(7)依「新北市都市設計審議原則」沿街植栽樹穴(或人行步道及廣場式開放空間植栽樹穴)鄰2側地界處請留設1.5公尺硬鋪面，以利人行空間串聯。





(8)植栽計畫請補充說明基地內既有植栽移植、新植及等規劃內容，並依新北市樹木保護自治條例規定辦理。

7、環境保護事項：

(1)排水計畫部分，請補充基地內排水應集中匯流至雨水貯留設施後再溢流至公共排水系統，並加強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。

(2)照明計畫，請提供3時段(18:00-20:00、20:00-24:00及24:00-06:00)夜間照明模擬，並請檢附清晰圖面、燈具種類及規格說明。

8、報告書部分：

(1)建築面積計算圖請著色，並標示臨道路名稱。

(2)報告書封面案名「新北市政府地政局新店區莊敬段484地號等84筆土地公園新建工程」。

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

10、倘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第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。

11、相關單位意見請酌參。

12、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

13、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10月29日前辦理續審事宜。

(二)本案經本府113年12月3日新北府城設字第1131921634號函逾期駁回在案。

(三)本案設計單位於113年11月20日及113年12月16日函送都審報告書到府。

八、以上提請114年1月17日專案小組審議。

本次  
審查  
相關  
單位  
意見

一、國家人權博物館：

(一)為利民眾從捷運十四張站出入之串聯，請規劃連通的開口。

(二)考量長期開發，建議增加大型遊覽車停車空間。



(三)人權館有2處排水排至現有水圳位置，倘部分水圳填實，恐影響排水，請設計單位納入考量。

## 二、新北市私立莊敬高級工業家事職業學校：

(一)穿越公園至十四張捷運站進出的學生相當多，請規劃連通的開口，增加學生的出入使用。

(二)公園周邊多是老舊社區、工業區，本區域缺停車位，建議長期規劃納入停車空間。

(三)建議長期規劃納入球場、運動設施規劃，供民眾使用，增加公園的使用率，莊敬高職願意認養維護。

## 三、新北大眾捷運股份有限公司：公(污)與捷運聯開案的連接廊道及預留位置目前由捷運工程局規劃中，需與捷運工程局確認。

四、台灣電力股份有限公司(書面意見)：有關「新北市政府地政局新店區莊敬段484地號等84筆土地公園新建工程(十四張重劃區)」，初步比對本處圖資，該工程案尚有電桿位於重劃區內，待新北市政府地政局於十四張重劃區共同管道埋設完成後，再依現場實際環境評估電桿地下化可行性。

五、本府環境保護局(書面意見)：涉及環境影響評估部分，請依照本局113年10月9日新北環規字第1131977683號函(諒達)辦理。

## 六、本府交通局(書面意見)：

(一)應補充基地東北側鄰復興路側人行動線及寬度，串聯變電站預定地妥善規劃人行步道。

(二)公園東南側(植栽假植區)除10米及4米聯外步道外，應檢討可供人行穿越之公園內部動線。

(三)公共自行車部分視未來使用需求建置，並請規劃單位補充預留尺寸長度(公尺)。

## 七、本府文化局：

(一)涉及北側歷史建築，應依規定辦理。

(二)水圳無涉文資，非列管範圍。

## 八、本府水利局(書面意見)：

(一)有關報告書所述景觀滯洪池，係已核定出流管制計畫書及雨水計畫書所設之滯洪設施，相關配置皆與核定計畫尚符，後續仍請依相關核定計畫辦理。

(二)有關本案仍請依「新北市透水保水自治條例」及「新北市透水保水



技術規則」規定，提送相關資料予本局審查。

(三)有關報告書P.63污水處理廠上方請淨空，以利維管，另該處管線已佈達，若有需要變動請依據規定和本局申請。

九、本市新店區公所：本案未來將由區公所維管，請使用易維護的材質。

十、本府城鄉發展局計畫審議科(書面意見)：

(一)本案申請基地涉及之都市計畫主要計畫案名為「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(B單元)」案，細部計畫案名為「擬定新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(B單元)細部計畫」案，有關報告書內提及都市計畫案名部分請再予釐清；另本案都市計畫業經二級都市計畫委員會審竣，預計今(114)年發布實施，有關第4-1頁涉及都市計畫審議進度之說明請再行修正。

(二)另查本案主要計畫書中其他應加表明事項及後續應辦理事項第二點：「新北市政府於捷運機廠北側之公園用地(兼供污水處理廠使用)辦理區段徵收工程規劃設計時，將參考水圳坐落、過水橋及相關資料妥適規劃公園配置內容，期保存早期農業區發展之歷史意象，另倘日後興建污水處理廠時，將在不影響污水處理單元配置及功能情況下，評估該圳道保留事宜。」，經檢視本案報告書第5-6至6-7頁之相關設計已保留水圳位址作為排水幹道，並透過水岸步道及植栽營造水圳之歷史意象，尚符上開計畫書原意，本科無意見。

十一、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：經查本案係針對區段徵收工程後之公園用地(兼供污水處理廠使用)進行審查，爰尚無涉容積移轉事項。

本案現行土地使用分區為農業區，後續都市計畫將變更為公園兼供污水處理廠用地，惟都市計畫尚未發布實施，先行提送諮詢審議，供作未來開發審議參考，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，都市計畫發布實施後提送專案小組審議。

一、請確認本案的屬性，並預做未來使用的規劃設計，提供完整的分期分區規劃構想、設施設備、景觀滯洪池深度及高度、相關圖說等。

二、基地分析之區域發展與交通系統、全區街廓配置圖、地籍圖套繪、鄰地關係套繪圖、基地周邊環境現況照片等請以未來公園兼供污水處理廠用地及周邊環境為主，請修正。

三、法規檢討部分：

(一)待「擬定新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(B單元)細部計畫」案發布實施後，請確實檢討第七章土地使用分區管制要點(以下簡稱土管)，並符合規定。

(二)依98年10月23日發布實施之核定「擬定新店都市計畫(Y7捷運系統用地)(配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線)細部計畫案」土地使用分區管制要點第14點，本案西南側請留設空間作為規劃與捷運系統

決  
議



之架空走道使用。

#### 四、開放空間配置及景觀綠化部分：

- (一)請依土管第11點及附圖3留設10公尺與4公尺無遮簷人行道退縮空間，並請依附圖4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，基地內人行空間退縮寬度達6公尺以上者，應設計雙排大型常綠喬木。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。
- (二)請於景觀配置圖、景觀剖面圖明確標示檢討法定退縮、人行步道寬度、高程、複層植栽帶覆土寬度及深度，另喬木請補充標示樹冠距離地淨高應達2.5公尺以上，以確保符合規定。
- (三)請補充說明公園與變電站預定地、景美人權文化園區、莊敬高職、住宅區及十四張機廠的動線關係，及標示主、次要進出公園動線、自行車動線、自行車停車區、維修動線等規劃。
- (四)景美人權文化園區尚在進行建設中，未來增設對公園進出口有其可能性，但本案公園北側僅規劃景觀滯洪池，考量公共衛生及安全性，請考量連通景美人權文化園區及莊敬高職的動線規劃。
- (五)本案規劃作為公園使用：
  - 1、應考量生態系統，進一步規劃植栽(包含既有保留喬木、移植喬木、新植喬木、灌木、地被)、景觀配置。
  - 2、另請增設街道傢具，考量高齡者使用增加座椅背靠設計。
- (六)基地高程部分：
  - 1、本案與周邊有明顯高程差，請補充GL±0位置，及GL±0與EL之關係，並補充基地內、基地外周邊鄰地與道路高程，以利檢視基地內、外規劃高程銜接之合理性。
  - 2、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橫向坡度以不大於2.5%設置為原則，請於景觀配置圖、景觀剖面圖等圖說明確標示檢討鄰地、法定退縮範圍、人行步道寬度、高程、橫向坡度、樹穴寬及深度。
- (七)依「新北市都市設計審議原則」沿街植栽樹穴(或人行步道及廣場式開放空間植栽樹穴)鄰2側地界處請留設1.5公尺硬鋪面，以利人行空間串聯。
- (八)植栽計畫請補充說明基地內既有植栽移植、新植及等規劃內容，並依新北市樹木保護自治條例規定辦理。
- (九)苗圃區請增設南北向及東西向步道供民眾使用，另非植栽區是否可增設球場，請設計單位進一步分析與評估可行性，以增加公園利用率。





(十)請補充大坪林圳的水流入生態滯洪池，滯洪池針對水域、高低差的處理方式及地表排水系統。

(十一)應保留原生種喬木為主，外來種應不需保留，請調整植栽規劃及配置。

(十二)請設計單位評估規劃利用植栽配置降低未來污水處理場的異味問題的可行性。

#### 五、環境保護事項：

(一)排水計畫部分，請補充基地內排水應集中匯流至雨水貯留設施後再溢流至公共排水系統，並加強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。

(二)照明計畫，請提供3時段(18:00-20:00、20:00-24:00及24:00-06:00)夜間照明模擬，並請檢附清晰圖面、燈具種類及規格說明。

(三)請依「都市計畫新北市施行細則」及「新北市都市設計審議原則」檢討綠化面積、喬木數量及綠覆率，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，確實標示區塊重新計算符合規定。

六、請參考細部計畫第八章「其他應加表明事項及後續應辦理事項」第2點參考水圳坐落、過水橋及相關資料規劃公園配置，早期農業區發展之歷史意象，並依相關單位意見調整公園景觀綠美化、景觀步道等公園配置，請檢附圖說說明水圳相關規劃設計內容。

#### 七、報告書部分：

(一)建築面積計算圖請著色，並標示臨道路名稱。

(二)報告書封面案名「新北市政府地政局新店區莊敬段484地號等84筆土地公園新建工程」。

(三)報告書各配置圖及相關剖面請標示路名，建築線以紅色標示，地界線以綠色標示，請修正。

八、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。

九、倘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第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。

十、相關單位意見請酌參。

十一、以上內容申請單位得先據以修正圖說。



十二、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」於都市計畫發布實施後辦理審議事宜。

新北市政府地政局





案由	將捷、新北市政府捷運工程局三峽區大學段一小段187地號 新北市大眾捷運系統三鶯線三峽站出入口1捷運開發案新建 工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：三峽區大學段一小段187地號等1筆土地。</p> <p>二、設計單位：九典聯合建築師事務所 建築師：郭英釗。</p> <p>三、申請單位：將捷股份有限公司 代表人：林嵩烈。 新北市政府捷運工程局 代表人：李政安。</p> <p>五、土地使用分區：捷運開發區（建蔽率80%，容積率357%）</p> <p>六、設計概要：</p> <p>（一）設計內容：地上15層，地下2層，鋼筋混凝土構造，共296戶。</p> <p>（二）建築基地面積：6,097.63平方公尺。 設計建築面積：2,618.72平方公尺。 設計建蔽率：42.95%≤80%。</p> <p>（三）總樓地板面積：35,338.93平方公尺。 設計容積面積：22,239.19平方公尺。 設計容積率：364.92%≤364.93%。</p> <p>（四）捐贈公益設施獎勵：482.55平方公尺(2.22%)。</p> <p>（五）新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至二層：停車空間兼防空避難室。 地上一層：H-2集合住宅、F-2社會福利。 地上二層至十五層：H-2集合住宅。</p> <p>（六）停車空間：</p> <p>汽車 應設163輛，實設140輛(不足23輛)。 機車 應設296輛，實設296輛。 自行車 應設45輛，實設45輛。</p> <p>（七）餘詳報告書。</p> <p>七、法令依據：本案係依據「都市計畫法新北市施行細則」第45條規定，申請基地面積大於6,000平方公尺，且總樓地板面積大於30,000平方公尺者，應經都設會審議通過，爰此申請辦理都市設計審議。</p>		



## 八、辦理經過：

(一)本案設計單位於113年10月18日提送都市設計審議報告書到府。以上提請113年11月26日專案小組討論會議決議：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、本案涉及既有捷運建築，請檢附相關圖說「既有」及「新建」範圍界面關係(如地下室開挖範圍、柱間距等)。
- 2、有關本案申請汽車位數量放寬23輛部分，非住宅使用樓地板面積之汽車停車位數量以「建築技術規則」70%為上限，無涉及專案小組放寬事項，請逕依法定車位相關規定檢討辦理。
- 3、捷運開發區無償捐建作公益性及社會福利設施獎勵請依專章檢討，並請依「新北市都市設計審議原則」第5點第3項：

(1)依「都市計畫法新北市施行細則」規定捐贈公益性設施以實際設置容積樓地板面積計算獎勵，應以建築物專有面積計算，且不包含露臺、雨遮、陽台、公共設施等。並依民法第七百九十九條第四項、第五項規定計算區分所有建築物共有及基地應有部分，併同專有部分之產權無償登記予本市。

(2)捐贈公益性設施除社會住宅外，應設置獨立出入口，其用途及規模需先經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意。

(3)捐贈公益性設施應一併捐贈附屬汽、機車停車空間，並設立獨立連通樓、電梯可供通行，該停車空間不另計獎勵，其數量依建築技術規則及都市計畫相關規定檢討。

### 4、景觀配置及人行步道

(1)地面層A、B棟間請加強綠化並增加街道家具設置，並請檢附開放空間管理維護基金圖說。

(2)基地高程系統請補充GL±0與EL之關係高程，並補充基地內、基地外周邊鄰地與道路高程，以利檢視基地內、外規劃高程銜接之合理性。

(3)人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並應考量無障礙動線與鄰地橫向坡度以2.5%順平處，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。

(4)建築物應自基地境界線退縮淨寬1.5公尺以上建築，經檢視基地內東側未淨空，請修正。

(5)供公眾使用人行空間部分請依「新北市都市設計審議原則」增設高燈，無遮簷人行道請加強綠化。



(6)綠化面積及綠覆率請依規定以一宗基地檢討，另綠覆率無無法綠化項目扣除檢討。

#### 5、交通運輸系統：

- (1)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、騎樓或開放空間獎勵範圍之間應留至少6公尺平地緩衝空間，但停車總數量50部以下者，得設置4公尺。本案設置100輛停車位，且緩衝空間兩側未設置植栽或設施區隔以維護行人安全，請修正及補標示緩衝空間。
- (2)請標示車道出路口截角尺寸標示。
- (3)地面層汽機車位應於地下一層集中設置，人車動線應整體考量，減少交織。
- (4)自行車請設置於地下1層，或室內計容積。
- (5)捐贈公益設施附屬停車位部分，目前於報告書皆未說明公益停車位，請依「新北市都市設計審議原則」規定於專章補充檢討。
- (6)基地外公車停靠站請釐清是否為既有設施，倘非屬既有設施請說明設置依據，另相關景觀配置依一併配合調整。

#### 6、報告書部分：

- (1)一樓法定空地綠化面積檢討與法規檢討不符，請修正。
- (2)請標示基地內所有街道家具。
- (3)社區使用車位請以不同色塊。
- (4)法規檢討附圖部分請補充。
- (5)屋頂太陽光電設備請標示實際位置，以利確認屋頂設置二分之一面積以上之綠能設施或設備，且屋頂不明設施請標示名稱。
- (6)車道穿越人行空間，其高程應與相鄰人行空間一致，並請補充車道縱橫2向剖面說明高程。
- (7)法規檢討符合規定部分，請條項目檢討。

7、本案設置陽台、欄杆高度、外牆未標示名稱及其他用途不明之構造物部分，應逕依建管規定辦理，如不符建管規定部分，請取消設置或檢討容積。

8、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



新北市政府城發局

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。

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

10、相關單位意見請酌參。

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113年12月10日前辦理續審事宜。

(二)本案設計單位於113年12月24日檢送都市設計審議報告書到府。

九、以上提請114年1月17日專案小組審議。

本次  
審查  
相關  
單位  
意見

一、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，請依本局歷次審查意見辦理。

二、本府交通局(書面意見)：經檢視設計圖說拓寬後人行道寬4公尺，請補充公車彎站後方人行道寬度，建議應至少留設2公尺以上淨寬，以利設置候車亭；倘公車彎站部份人行道難以留設2公尺以上淨寬，建議可取消公車彎改以路側停靠方式。

三、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：查本案基地土地係屬臺北大學社區特定區計畫之捷運開發區，經查該地號尚無容積移轉申請案。

決  
議

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，因達大會規模，經作業單位確認後，續提大會審議。

一、請確實依前次會議決議修正及法規規定檢討：

(一)請依「新北市都市設計審議原則」第5點第3項：捐贈公益性設施應一併捐贈附屬汽、機車停車空間，並設立獨立連通樓、電梯可供通行，該停車空間不另計獎勵，其數量依建築技術規則及都市計畫相關規定檢討。

(二)景觀配置及人行步道部分：人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並應考量無障礙動線與鄰地橫向坡度以2.5%順平處理，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。

(三)交通運輸系統：

1、地面層汽機車位應於地下一層集中設置，人車動線應整體考量，減少交織，並應符合建管規定檢討。

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、

城發局





騎樓或開放空間獎勵範圍之間應留至少六公尺平地緩衝空間，但停車總數量五十部以下者，得設置四公尺。本案緩衝空間請以平地設置。

二、有關本案停車空間檢討依「大眾捷運法」第20條規定(略以)：「因鋪設大眾捷運系統地下軌道或其他地下設備，致土地所有人無法附建防空避難設備或法定停車空間時，經當地主管建築機關勘查屬實者，得就該地下軌道或其他地下設備直接影響部分，免予附建防空避難設備或法定停車空間」車位減設部分，請經主管機關認定。

三、有關本案基地地下層依本府109年1月10日新北府城設字第1082265027號函核備在案(地下2層建築樓地板面積1,232.6平方公尺、機房844.6平方公尺、地下1層機房18.85平方公尺)，報告書地下層標示捷運設施範圍與核備內容不一致，請釐清。另請主管機關確認哪部分為捷運設備，並依上開號函決議東北側部分退縮2.5公尺供人行通行並與轉乘設施人行串聯。

四、本案申設單位檢附相關圖說「既有」及「新建」範圍，既有為西側A棟結構柱、車道及西側地上層捷運轉乘區，未說明各層哪部分為既有，請釐清。

五、景觀部分：

(一)綠化面積請依規定以一宗基地檢討。

(二)景觀照明以同顏色標示致圖面辨識不清，請以不同顏色表示，請修正。

(三)設置圍牆、綠籬部分請依「新北市都市設計審議原則」第8點及相關規定檢討，請修正。

(四)植栽樹穴請依規定檢討植栽覆土深度，並詳實於相關圖面標註尺寸，部分地被植物規劃位置於地下層開挖範圍內，請補充剖面圖確保地被植物覆土深度30公分、灌木覆土深度為60公分符合規定，地下室頂版覆土深度不足部分應以降版方式規劃。

六、交通運輸系統：

(一)緩衝空間部分，依「新北市都市設計審議原則」第4點第2項第3款規定(略以)：「…該緩衝空間兩側以植栽或設施區隔以維護行人安全。」，查圖面未區隔，請修正。

(二)本案地上層車位名稱多處不一致，請釐清。

(三)社區使用車位依法定車位數加計2%設置，且不得計入法定及自設停車位數量，請移除車位編號並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移，並於地上層標註清楚臨停車位。

七、建築計畫：



(一)有關地上2層連接2棟建築之景觀雨棚，應考量住戶安全性並請檢附剖面圖，涉及建管規定部分請依規定檢討(露臺或雨遮)，不合理的雨遮請合理設置，且雨遮應配合公益設施遮雨需求做調整，減少雨遮的設置以增加可綠化面積。

(二)本案雨遮、格柵及陽台請逕依建管規定辦理，不符建管規定部分請取消設置或計入容積。

#### 八、報告書部分：

(一)2層圖面未標名稱請確實標示。

(二)修正前修正後對照表請標示頁碼。

(三)地下層請補汽機車數量表。

(四)基地排水及高程系統圖模糊，請提高解析度後輸出圖面，請修正。

(五)立面圖標示避雷針部分，應逕依建管規定辦理，請移除。

(六)提案單設計容積率有誤植，請釐清。

九、本案設置陽台、欄杆高度、外牆未標示名稱及其他用途不明之構造物部分，應逕依建管規定辦理，如不符建管規定部分，請取消設置或檢討容積。

十、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。

十一、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。

十二、相關單位意見請酌參。

十三、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

十四、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114年2月10日(因逢國定假日)前辦理續審事宜。

