

## 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12月11日

發文字號：新北府城設字第1132448642號

密等及解密條件或保密期限：

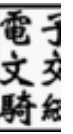
附件：

主旨：有關本府113年12月4日上午召開「新北市都市設計及土地  
使用開發許可審議會」之專案小組會議紀錄，請查照。

說明：

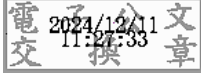
- 一、依據本府113年11月29日新北府城設字第1132368706號開會  
通知單續辦。
- 二、依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」  
(下稱作業要點)第5點第1項規定，請申請單位依決議修正  
後，於113年12月18日前檢附修正報告書送本府辦理續審。  
相關作業規定請依作業要點辦理。未依規定期限送請都設  
會審議者，將駁回申請，並應重新提出申請。
- 三、本次會議紀錄請至本府城鄉發展局網站(<https://www.planning.ntpc.gov.tw>)>熱門服務>各項文件下載>類別  
「都設會專案小組會議紀錄」下載。
- 四、倘對本次會議紀錄內容，認有誤寫、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：廖委員國誠、李委員麗雪、董委員娟鳴、曾委員光宗、黃委員宏順、交通部鐵道  
局、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



府捷運工程局、桃園市政府捷運工程局、新北大眾捷運股份有限公司、桃園大眾  
捷運股份有限公司、財團法人台灣建築中心、中茂資產開發股份有限公司、中悅  
建設開發股份有限公司、悅萊建設股份有限公司、高世銘建築師事務所

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



本案依分層負責規定授權業務主管決行



裝



訂

線

# 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：廖委員國誠

會議時間：113.12.04 星期三 上午 9 時 30 分

會議地點：線上視訊

一、作業單位報告 (9:30-10:00)

二、討論案 (10:00-)

(一)中茂資產開發、中悅建設開發、悅萊建設等 3 人新莊區新知段 43 地  
號 1 筆土地商辦大樓新建工程。

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：113.12.4 星期三 上午 9 時 30 分

會議地點：線上視訊

主持人：廖委員國誠

出席委員：李委員麗雪、黃委員宏順

出/列席單位：新北市政府交通局(許科員博智、蔡約聘人員曜羽)、新北大眾捷運股份有限公司(王資深專員易)、桃園大眾捷運股份有限公司(企劃處-林副管理師敬恩；運務處-梁段長仲煒)、中茂資產開發股份有限公司(簡總經理宗達)、高世銘建築師事務所(高建築師世銘)、新北市政府城鄉發展局(李副工程司如晴、蔡工程員麗琴)



(七)餘詳報告書。

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。

七、辦理經過：

(一)本案前經113年10月18日本府駁回在案。

(二)本案設計單位於113年11月14日提送都審報告書到府。

八、以上提請113年12月4日專案小組討論。

本次  
審查  
相關  
單位  
意見

一、台灣電力股份有限公司台北西區營業處(書面意見)：經查新莊區新知段43地號建案鄰近皆無本公司電桿，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。

二、本府環境保護局(書面意見)：查本案係屬本局審查中之「中茂資產開發新莊區新知段43地號等1筆土地商辦大樓新建工程環境影響說明書環境影響說明書」範圍內，開發單位為中茂資產開發股份有限公司，已於113年4月30日召開第1次審查會，並函請開發單位應於113年8月5日前補正完成。後經本局同意開發單位展延補正期限至114年2月5日。

三、本府交通局(書面意見)：

(一)有關開發單位所提觀景平台坐落於本局基地部分，考量本局基地為交通轉運站BOT開發案，大型車進出需有一定的轉彎半徑及良好的行車視距，且觀景台鄰近捷運軌道、台1高架及C3街廓大樓，恐無法達到委員希冀眺望觀音山及捷運列車進站之美，進而符合土管規定特專區自明性及地標性建築意象之設施，爰本局建議觀景台應規劃於特專區基地範圍內(臨近福慧路側)，以利保有本基地建築配置之彈性設計。

(二)另建議開發單位提供一版觀景台規劃於特專區基地內之配置圖說，以利委員及本局了解觀景台規劃位置適宜性。

四、本府城鄉發展局都市計畫科(書面意見)：

(一)依112年5月25日「變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)(第一種商業區土地使用管制檢討)」案土地使用分區管制要點第4點規定(略以)：「產業專用區…2.一般事務所、自由職業事務所、企業營運總部。3.一般零售業、一般服務業、餐飲業及金融機構，惟其不得超過申請基地總容積樓地板面積的五分之一，且僅限於使用建築物之第一、二層及地下一層。」，經查計算式有誤，請依上開規定核實檢討。



(二)有關自行車位檢討部分，依前開土管第11點規定(略以)：「... (二)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站150公尺內之建築物至少應設置法定機車停車位25%之自行車停車位，如經都市設計委員會要求應設置於室內者，得免計容積樓地板面積。」，經查計算式及檢討結果有誤仍請依上開規定核實檢討。

五、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：有關討論案中茂資產開發等3人新莊區新知段43地號土地，前經新北市政府113年10月9日新北府城開字第1131959210號函准予核給增額容積在案，申請增額容積建築基地位於本市新莊區新知段43地號土地，面積共計15,675.56平方公尺，係屬變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(機關用地、廣場兼停車場用地、部分產業專用區及部分第二種住宅區為特定產業專用區、交通用地及公園用地)案之特定產業專用區，距離捷運新北產業園區站300公尺以內，基準容積率為680%，建築基地可增額容積為基準容積之20%，其申請增額容積量未達上開土管規定基地基準容積25%之上限。

六、桃園市政府捷運工程局(書面意見)：與本局無涉，爰不派員與會。

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，考量本案達大會討論案規模，有關涉及地標建築造型及立體綠化、空中觀景活動平台及開放空間部分，經作業單位確認後，先提大會討論。

一、自明性地標建築部分：有關本案依112年5月25日發布實施之「變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)(第一種商業區土地使用管制檢討)」第5點(以下簡稱土管)要求。

(一)請依113年9月13日召開本市113年度第10次大會討論「新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)捷運場站立體空中串聯系統與地標建築都市設計審議執行原則」(以下簡稱本執行原則)第3點第1項第3款「立體綠化：南向立面立體化面積合計不低於總面積30%，展現時代淨零碳趨勢建築楷模」檢討，有關本案申請單位提供2個綠化方案部分，考量影響立面甚鉅，請申設單位應檢附植栽生長詳圖及相關維管方式併同夜間燈光照明計畫修正後先提大會討論。

(二)有關本案與交通轉運站共同留設串聯捷運整體規劃空中天橋及平台部分，請依執行原則檢討。

(三)前開平台應依都市計畫及建管規定檢討建築面積，請修正。

(四)本案申請2樓及3樓用途樓層高度放寬，考量係配合與交通轉運站共同營造空中休憩及商業活動平台，原則同意並續提大會確認。

(五)有關特色觀景區，應尊重二基地之協調及界面施工實務，成就特色景觀平台，另請參酌交通局意見，請本案規劃單位擬定不同方案提請大會討論。

二、全街廓規劃：考量同一街廓之整體性、開放空間之延續性，應提出全區街廓(如車、人行空間、植栽帶、鋪面及街道家具型式等)之整體規劃，基地周圍倘有現有公有人行道，請載明於報告書。

決  
議



### 三、開放空間：

- (一)有關本案申請土管要點第14點(略以)：「…其樹冠底離地淨高應達2.5公尺以上、樹穴直徑不得小於1.5公尺、穴深不得小於1.5公尺；其下方之任何形式人造構造物不得大於20%，倘於地下開挖上方植栽綠化之面積，其覆土深度達1.5公尺以上者，得以計入綠化面積檢討方式辦理；但經都設會審議通過者，得依決議辦理。」部分，請依委員意見修正並附詳細剖面高程再予討論。
- (二)南側廣場式開放空間，提供民眾休憩與使用為原則，增加遮蔭喬木及街道傢俱。
- (三)請補充說明人行空間串聯系統，包含平面及立體人行天橋等不同高程相互銜接串聯。
- (四)開放空間檢討應符合「建築技術規則」及「新北市都市設計審議原則」規定。
- (五)本案4處街角廣場應加強鋪面、照明、大喬木等景觀設計，型塑地點景觀及休憩空間，提供公眾使用街角廣場並設置優型樹營造視覺景觀焦點，目前設計太多碎化空間應整合，另新知二路依土管指定留設500公尺開放空間，應考量人本交通安全，行穿線配合廣場配置於道路轉角後設置，並經本府交通局確認。
- (六)福慧路廣場式開放空間考量串接商場區頂蓋型開放空間，應設置轉折停等空間，另本案因TOD土管設置公車停靠站，以致人行步道縮減部分，其開放空間應一併配合修正，並設置供街道家具供公眾使用。
- (七)景觀設計應加強鄰地大客車道之視覺、噪音及空氣污染可能的衝擊，並增強複層植栽，以利休憩使用。
- (八)考量行人安全及車道截角，請依審議原則第4點第2款第2目規定，車道出入口截角半徑應小於1.5公尺。
- (九)依本執行原則第3點第1款第3目：「交通用地與特專區(G1)應結合南側捷運用地，共同規劃良好地面人行及開放空間，以強化地面層商業活動串聯C3街廓。」，考量本案南側鄰近捷運高架，請補充詳細景觀剖面及人行開放空間模擬圖，以利了解人行空間與捷運高架尺度關係。
- (十)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，並順平無高差設置。
- (十一)為確保開放空間使用，開放空間範圍應如實標示，並設置4處告示牌。
- (十二)沿街退縮留設人行步道部分請設置淨寬2.5公尺人行步道空間，另沿街植栽樹穴鄰2側地界處請留設1.5公尺硬鋪面，以利人行空間串聯。



- (十三)法定退縮、人行步道空間及鄰地銜接應順平無高差，請詳細標示街廓內基地及周邊鄰地高程，法定退縮範圍橫向坡度請以2.5%設置，請修正並圖說明確標示。
- (十四)依審議原則第3點第1款第2目規定，車道穿越人行空間處高程應與相鄰人行空間一致，故請於1樓平面圖標示車道及人行道高程，並補充車道縱橫2向剖面，以檢討符合規定。
- (十五)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、人行步道、車道尺寸、高程、樹穴寬深度、套繪陽台投影範圍以利檢視檢討人行空間上方淨空之規定。
- (十六)植栽計畫請補充說明基地內植栽種類、規格、數量等內容並補充說明周邊基地沿街植栽樹種，並於相關圖面檢討植栽覆土深度。
- (十七)有關本案申請無法綠化項目放寬部分，仍應依都市計畫規定檢討辦理。

#### 四、商業使用部分：

- (一)有關本案位處特定產業專用區，請依土地使用分區管制要點、「新北市各都市計畫產業專用區及工商綜合區建築物設計及使用審查要點」及「新北市都市設計審議原則」第5點第2款專章及新北市新莊區(副都心中心地區)都市設計審議要點第4點專章檢討，並檢討符合規定。
- (二)有關本案設置一般事務所部分，應依「新北市都市設計審議原則」第5點第2款第3目(略以)：「商業區供一般事務所使用，應載明空間用途，並依建築主管單位實質審查內容為準。標準層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間應集中於公共服務核內設置。…」，倘因設置消防管道間，應符合都審審議原則。
- (三)本案辦公室各單元設置陽台部分，應考量特色建築及立面立體綠化整體設計，陽台種植小喬木部分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。」請修正。
- (四)請標示一般事務所各單元面積尺寸，最小面積檢討不得小於150平方公尺。
- (五)請依土地使用分區管制要點、「新北市各都市計畫產業專用區及工商綜合區建築物設計及使用審查要點及新北市都市設計審議原則」第5點第2款專章檢討，並檢討符合規定。檢附專章檢討。

#### 五、建築開發量體：

- (一)本案應辦理環境影響評估，有關涉及建築開發規模量體及申請增額容積停車位設置依環評委員會審議結果辦理。
- (二)有關歷次決議，本案依土管規定須為自明性地標建築，建築物立面



造型建議創新思考、加強陽台綠化設置或燈光照明等，以符合都市計畫要求，仍請加強燈光計畫。

#### 六、交通部分：

- (一)有關本案設置2處車道出入口部分，本案基地面積超過1萬平方公尺，經提送交通影響評估審查同意後提大會確認。
- (二)考量排班計程車設置地下1層，建議地面層設置地下資訊告示牌。
- (三)有關本案申請機車停車位部分設置於地下2層，考量本案機車數量達1,600餘輛，原則同意。
- (四)垃圾儲藏室位置及清運動線與機車主要動線交織，請調整相關設計。
- (五)有關車位數量，依環評同意開發量體精算，並應符合土管及審議原則等相關規定。
- (六)有關公車停靠站位置與車道出入口設置位置同側且較近，應考量避免車流交織，另廣場式開放空間規劃應考量公車停等及行人通行空間。

#### 七、立體綠化：

- (一)為確保植栽生長，請檢附圖標示植栽種植位置、尺寸、覆土深度，維養工作空間淨寬不得低於60公分，並請檢附排水、澆灌系統、及後續管理維護計畫。
- (二)屋突層綠化草皮維管且於固碳無效益，請增植小喬木或大灌木、複層植栽，草皮改以多年生灌木，加強多樣性植栽設計。
- (三)女兒牆至植栽槽退縮距離，請依內政部111年10月28日台內營字第1110818884號函檢送之「建築物欄桿設計原則」設置1公尺退縮距離，請於平面配置圖及剖面圖請標註女兒牆、植栽區、覆土深度及安全維護高度或寬度。
- (四)地面層喬木規格加大，建議 $H > 6M$ ， $\varnothing > 12cm$ 。羅漢松改為遮蔭大喬木。暨有保留樟樹補充施工期保護計畫（或需送相關單位審核），喬木請補充標示樹冠底離地淨高應達2.5公尺以上。
- (五)韓國草面積約2500平方公尺，應改以多樣的、季節色彩變化的灌木及地被植栽，增加行人視覺多樣性。另三樓羅漢松、福木請改為開花小喬木，從一樓、二樓可以看到美麗景觀。
- (六)相關綠化空間請補充灌溉、後續管理維護計畫。
- (七)3樓大平台應加強植栽多樣化並增植開花喬木。

#### 八、綠化面積檢討有誤請確實依土管規定其下方之任何形式人造構造物不得



大於20%檢討，倘於地下開挖上方植栽綠化之面積，其覆土深度應達1.5公尺檢討。

九、本案依法規適用日，屋脊裝飾物依建管「新北市建築物裝飾性構造物設置要點」辦理，惟如涉及裝設實體玻璃帷幕放寬，應提出平台公共使用之公益性及必要性，再提大會討論。

十、報告書部分：

(一)法規檢討及相關意見回復，請標示頁碼。

(二)相關容積獎勵計算，請計算至小數點第2位無條件捨去，本案申請TOD增額容積及允建容積計算已超過法定上限，請修正。

(三)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；非都市設計審議項目，無需載錄。

(四)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。

(五)封面用途樓層高度申請放寬請註明樓層，專章檢討應簽章完成及提案單辦理經過請補充說明。

(六)法規檢討專章請補大眾運輸發展(TOD)增額容積部分及核准核，並請說明TOD涉及捐贈公益設施，有關公共事務執行方式。

(七)第二章法規檢討專章檢討數值(面積、綠化、機車數等)、與檢核結果頁碼圖說數值不符，請修正。設計單位自行檢核結果請勾選、土管附圖請標示基地位置、頁數2-4-3實設開放空間圖有關開放空間面積請列計算式，以上文件及圖說應簽章完成。

(八)請釐清5-1面積計算表一層店鋪類組為B3，一層平面圖等相關圖說為G3，另相關數值與第二章法規檢討專章。

(九)3-9綠化面積下方人造構造物檢討請補剖面示意圖。

(十)3-10階層平台式空橋設計說明長短向剖面圖，請於平面圖標示位置，空橋平面圖請補構造物文字說明。

(十一)3-11北向立面面積重複，請釐清。

(十二)4-2全區街廓配置圖，有關法定退縮檢討，應於圖說詳細檢討及說明。

(十三)5-3建築物配置及量體計畫圖說3.5公尺行步道內有設置花台，請標示淨寬2.5公尺人行步道空間。

(十四)5-5建築物照明計畫，請補充說明分時分段控制計劃。



(十五)5-7建築物外牆材質及色彩計畫，請補建築物外牆色彩計畫。

(十六)6-6鋪面材質請以圖例說明，目前圖面分辨不明。

(十七)6-7有關透保水計畫部分補充透水面積計算。

(十八)公寓大廈規約字體模糊，露臺及屋頂綠化管理維護方式，屋脊裝飾物等等相關請納入大廈管理規約。

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

(二十)消防救災通道已變更，請檢附經消防局核備文件。

十一、本案前經本府駁回在案，惟仍需符合113年10月8日第2次專案小組會議檢討。

十二、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。

十三、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。

十四、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

十五、相關單位意見請酌參。

十六、以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於113年12月18日前辦理續審事宜。

