

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111年6月10日

發文字號：新北府城設字第1111083982號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨（請至附件下載區(https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/)
下載檔案，共有1個附件，驗證碼：000A2QZQS）

主旨：檢送111年6月8日「新北市都市設計及土地使用開發許可
審議會專案小組」會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府111年5月31日新北府城設字第1111015480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6月22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：蘇委員瑛敏、洪委員光、江委員彥霆、董委員娟鳴、廖委員國誠、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、新北市政府水利局、臺北市政府捷運工程局、尚志資產開發股份有限公司、鄧培華建築師事務所



副本：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、周執行秘書繼祖、社團法人新北市建築師公會(均含附件)



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：蘇委員瑛敏

會議時間：111.06.08 星期三 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)臺北市政府捷運工程局及尚志資產開發中和區健康段 478 地號等 13
筆土地連城錦和站(LG07)捷運聯開大樓新建工程。

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：111.6.8 星期三 下午2時整

會議地點：線上視訊

主持人：蘇委員瑛敏

出席委員：洪委員迪光、江委員彥霆、董委員娟鳴、廖委員國誠

出/列席單位：新北市政府捷運工程局(黃幫工程司依雯)、臺北市政府

捷運工程局(魏副總工程司國華；聯合開發處-黃處長書

藏、吳課長一大及高助理規劃師祥麟)、尚志資產開發股

份有限公司(林副處長彥良)、鄧培華建築師事務所(鄧建

築師培華)、新北市政府城鄉發展局(秦股長子傑、李工程

員曉萍)

案由	臺北市政府捷運工程局及尚志資產開發中和區健康段478地號等13筆土地連城錦和站(LG07)捷運聯開大樓新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：中和區健康段478、481-1、513、570、571、573、574、575、576、577、578、579、580地號等13筆土地。</p> <p>二、設計單位：鄧培華建築師事務所 建築師：鄧培華。</p> <p>三、申請單位：臺北市政府捷運工程局 尚志資產開發股份有限公司 負責人：張澤雄。 負責人：王光祥。</p> <p>四、土地使用分區：捷運開發區3(建蔽率60%，容積率525%)。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上32層，地下5層，鋼骨構造，共1,424戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：17,374.17平方公尺。 設計建築面積：8,800.02平方公尺。 設計建蔽率：50.65%≤60%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：177,371.80平方公尺。 設計容積面積：91,214.14平方公尺。 設計容積率：525%≤525%(法定上限)。</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至五層：停車空間、捷運設施。 地下一層：防空避難室兼停車空間、捷運設施。 地上一層：店鋪、管委會空間、捷運設施。 地上二層：店鋪、集合住宅、捷運設施。 地上三層：集合住宅、捷運設施。 地上四至三十二層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、水箱、機房。</p> <p>(五) 停車空間：應設汽車1,315輛(含捷運開發區四45輛)，實設1,333輛(自設18輛)。 應設機車1,810輛(含公共機車位400輛)，實設1,833輛(自設23輛)。 應設自行車693輛(含公共自行車位200輛)，實設695輛(自設2輛)。</p> <p>(六) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案依據「擬定中和都市計畫(配合捷運萬大-中和-樹林線第一期路線)細部計畫」土地使用分區管制要點第5點第1項第10款規定，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2月10日、111年2月25日提送都審報告書到府，錄案提請111年3月21日專案小組審查，決議如下：本案涉及車道出入口位置、全區量體建築配置及開放空間調整，並且仍未確實依歷次會議決議修正，依「新北市都市設計及土地使用開</p>		

發許可審議作業要點」第5點第2項規定「…審議以二次小組及一次大會為限」，故退回申請，請依歷次會議決議及下列意見重新檢討符合規定後再行送審，後續依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」辦理。

(二)本案設計單位於111年4月6日函送都審報告書到府，錄案提請111年5月4日專案小組審查，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. 本府工務局意見(書面):

- (1)土管第2、3條請確實檢討說明。
- (2)公共開放空間管理維護範圍請再確認。
- (3)請釐清設置格柵是否符合建照科業務手冊及相關規定。
- (4)請自行確認防火避難、防火間隔規定。
- (5)請確認樓地板面積、建築面積、容積樓地板面積等。

2. 本府交通局意見(書面):有關前次會議本局書面意見(三)「本基地捐贈公共機車自行車位在109年11月19日台北市捷運局所召開的會議中，依本局於108年6月26日新北交規字第1080948240號函提出公共停車場配置的審查意見進行修正，請開發單位仍需就上次回應及處理情形與本局停管科進行確認。」部分，顧問公司(行易網)及建築師已於111年4月29(星期五)至三重與本局停管科討論108年審查意見，並表示可配合辦理，本局停管科已再提供以下意見供顧問公司後續細部設計階段參考：

- (1)身障格位數及電動車格位數，請依法規規定配置，另電動車格位請預留相關管線。
- (2)停車場進出車道，請暫勿設置分隔島相關設施。
- (3)建議2部電梯配置，降低設備故障造成民眾不便。
- (4)建議停車場通風設備，至少提供1處自然採光通風模式。
- (5)停車場進出閘門，請預留相關管線。
- (6)停車場廁所應納入男廁、女廁及無障礙廁所。
- (7)管理員室改至進出口處，以利管理。
- (8)請再增加預留電動充電設施管線。

3. 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：基地位於本市中和區健康段478、481-1、513、570、571、573、574、575、576、577、578、579、580地號等13筆土地土地，基地面積17,374.17平方公尺，興建地上32層地下5層共1,410戶之捷運設施、店鋪、集合住宅，建築物高度114.18公尺，場址非位屬重要濕地範圍內，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。另基地位屬「萬大-中和-樹林地區捷運系統環境

影響說明書」範圍內，倘涉及環說書內容變更，請洽行政院環境保護署辦理。

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，尚無容積移轉案件紀錄。
5. 本案仍請依歷次會議審查意見檢討辦理。
6. 本案係屬捷運開發區並擬興建地上 32 層建築物，規劃容積達 525%並於地面層規劃大面積住宅私院空間，以導致外部開放空間壓迫，故請修正下列開放空間：
 - (1)沿街退縮 10 公尺步道式開放空間:有關本案沿街步道式開放空間與建築線指示圖公告路寬 12 公尺重疊部分，請依歷次決議自道路公告路寬後留設 10 公尺沿街步道式開放空間，並將建築物量體配合開放空間退縮後留設配置。
 - (2)依都市計畫規定留設街角廣場：
 - A. 依都市計畫規定西南側需留設 1,500 平方公尺以上街角廣場式開放空間(包含捷運出入口、通風井、冷卻水塔、轉乘設施等設施)，依前次會議決議留設 6 公尺頂蓋式開放空間部分，因目前設有階梯高差等阻隔，請以順平方式及調整沿街景觀加強整體對外的開放性。
 - B. 承上，住宅棟量體及住宅出入口緊貼捷運出入口，請考量公私動線並予以區劃，以避免不同用途互相交織，請以景觀設計區劃住宅入口門廳位置，確保廣場之開放性。
 - (3)有關全區高程標示請於平面圖及配置圖補充標示，並請補充車道及緩衝空間高程，另基地北側依都市計畫留設 6 公尺人行通道部分，請補充標示高程並以斜率 4%以下設置。
 - (4)有關車道臨人行步道處車道截角請以 1.5 公尺以下設置。
7. 法規及建築物配置設計：
 - (1)有關本案申請 2 處車道出入口放寬事項，1 處留設於東側 8 公尺現有巷道(連城路 222 巷)，另 1 處於西北側 8 公尺現有巷道(錦和路)(公告路寬 12 公尺)，依歷次會議紀錄本案基地面積 17,374.17 平方公尺，汽車停車位 1,313 部、機車停車位 1,429 部，依報告書所載考量車輛流量大及行車安全性，故設置 2 處車道出入口，原則同意以 1 處供公眾及 1 處供社區使用。
 - (2)有關本案北側依都市計畫留設 6 公尺人行通道申請放寬部分，依「土地使用分區管制要點」第 5 點規定，基地北側應連接建八路以留設 6 公尺人行通道為原則，並應能直達捷運出入口，其中北側係屬都市計畫變更範圍未達 6 公尺，故無涉及放寬事項，請逕依本案都市計畫範圍設置。
 - (3)增設捷運開發區 4 (以下簡稱捷 4) 停車位數量部分：
 - A. 依土地使用分區管制要點第 5 點規定，於捷 4 增設依建築

相關法令計算應設置之停車數量，並經臺北捷運工程局會議紀錄所載捷 4 預估計 37 輛，目前規劃依「建築技術規則」商場類檢討共 45 輛停車位，並於捷 4 可提供 110 輛機車及自行車位部分，請補充標示車位尺寸大小，停車位數量除應經臺北捷運工程局確認，亦需提交通影響評估相關資料至市府交通局審查，依審查結果辦理。

B. 本案於地下 2 層設置捷 4 汽車停車位共 45 輛部分，編號 D201 至 D206 規劃以斜停方式，請將停車位改以垂直方式停放。

C. 有關本案留設 1 戶（面積 10.32 平方公尺）供捷 4 留設 45 輛停車位產權登記部分，請逕依都市計畫法、建築管理及地政相關規定辦理。

D. 沿連城路部分請適度加大社區出入口，並加強動線使用的順暢與逃生安全。

E. 建築物立面色彩計畫部分，請降低彩度提高明度。

8. 屋脊裝飾物部分依「新北市都市設計審議原則」規定，屋脊裝飾物高度以不超過 6 公尺並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，於專章補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並應依建築技術規則檢討 1/3 以上透空遮牆及 2/3 以上透空立體構架設置，續提討論。

9. 有關公共開放空間管理維護基金，為考量後續管理維護及區劃公私介面，基地北側請以完整開放空間範圍留設及計算。

10. 交通運輸系統：

A. 有關公共停車空間目前規劃機車與自行車共道部分，為考量進出安全性，建議請由垂直動線檢討自行車出入動線。

另動線檢討機車、自行車動線檢討部分標示有誤，請修正。

B. 機車位尺寸及大、小車位比例請依「新北市建築物機車停車空間設置要點」及相關規定辦理。

C. 機車車道部分目前與汽車動線交織，請以設計方式加強通行空間的安全性。

D. 管理員室請配合車道動線系統調整位置，以利管理。

11. 景觀計畫：

A. 基地東側公設棟建築請補充屋頂、露臺綠化 1/2 檢討。另圖面請補充標示高程、維修通道寬度、走道寬度及泳池深度等各尺寸。

B. 本案依「新北市都市設計審議原則」規定，透水面積應大於法定空地 80%，惟請補充基地中庭剖面圖並標示之透水鋪面部分覆土深度達 60 公分以上。

C. 景觀剖面圖 B 喬木覆土深度 1.5 公尺後，請補充檢討機車停車空間及台電配電場地下室淨高是否足夠。

- D. 有關景觀植栽部分請以剖面圖標示確認覆土深度足夠。
- E. 請取消社區入口前方之停車彎，並將沿街植栽以連續性方式佈設。
- F. 有關(中和區健康段 448 地號)排水溝上方，為考量基地周邊動線串接之可行性及便利性，建請考量納入基地環境整體規劃範圍，以利提供連城路 222 巷串接至本基地，請先洽水利主管機關評估執行的可行性，並補附相關文件。
- G. 有關北側 6 公尺人行步道與車道之緩衝空間，請以景觀植栽方式加強安全區劃。
- H. 考量人行空間部分與鄰地的順平與無障礙，請於地界線側 1.5 公尺範圍內以硬鋪面方式規劃。

12. 報告書部分：

- A. 請於附件補充退回前歷次會議紀錄並標示為參考資料。
- B. 會議紀錄請補充本府水利局意見回復及函文資料。
- C. 報告書歷次會議紀錄修正對照回應頁碼有誤，請修正。
- D. 有關法令適用日請補充共構建築掛件函文資料。
- E. 全區街廓配置圖請依都審報告書範本製作，並套繪彩色底圖及標示法定退縮範圍。
- F. P6-3-1 景觀剖面 B 樓層高度標示有誤，請修正。
- G. 車道橫向及縱向剖面圖請補充標示高程，車道前緩衝空間並應順平處理。

13. 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。

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 111 年 5 月 18 日前辦理續審事宜。

(三) 本案設計單位於 111 年 5 月 18 日函送都審報告書到府。

八、以上提請 111 年 6 月 8 日專案小組審查。

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，無新增意見，請依照本局歷次審查意見辦理。
- 二、本府交通局意見(書面)：有關前次會議本局書面意見涉公共停車場配置已會辦停管科表示無意見，另本案本局已於 111 年 3 月 30 日新北交規字第 1110564781 號函復交評意見，請於修正後送本府續審。
- 三、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，尚無容積移轉案件紀錄。

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，因基地開發達大會規模，經作業單位確認後，續提大會審議。

- 一、依都市計畫規定留設 1,500 平方公尺廣場式開放空間及沿街步道式開放空間，於錦和路側請自 12 公尺道路範圍後留設，全區街廓配置圖及相關依都市計畫檢討配置圖等資料，色塊標示位置及範圍請修正，其餘相關圖說請一併修正。
- 二、有關公共開放空間管理維護基金，為維護開放性及使用性，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」規定，請將完整開放空間納入並包含車道出入口計算檢討。
- 三、於基地西南側街角廣場請配合植栽綠帶延續規劃，並適度規劃點穴式植栽槽，以利人行通行使用。
- 四、基地西北側車道出入口周邊請配合人行步道系統串連規劃，並以景觀手法加強沿街動線引導方向。
- 五、基地北側水溝加蓋部分，請以色塊明顯標示加蓋及違章占用範圍。另請補充加蓋詳細規劃圖說及說明介面處理方式，並洽水利主管機關確認水溝加蓋之可能性。
- 六、交通運輸系統：
 - (一)地下層機車車道與汽車動線交織，為考量車道動線交織互相影響及提升進出安全性，請將機車車道整併與汽車動線分離規劃，以加強通行動線的安全性。
 - (二)於 10 公尺沿街開放空間留設臨停送餐停車空間部分，請取消並將地面層臨停車位內化處理，請修正。
 - (三)街角廣場式開放空間本次預留 YouBike 位置部分，請逕洽主管機關規定辦理。
 - (四)有關本案依都市計畫規定應於地下一層提供公共機車停車場專用區，留設 600 輛具獨立出入口之停車場專用區，其中停車位至少 1/3 數量應為自行車停車位，涉及公共停車區設置部分後續請與本府交通局確認。
- 七、屋脊裝飾物部分依「新北市都市設計審議原則」規定，屋脊裝飾物高度以不超過 6 公尺並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，於專章補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並應依建築技術規則檢討 1/3 以上透空遮牆及 2/3 以上透空立體構架設置，補充後原則同意。
- 八、本案空調主機設備配置於過樑上，外牆格柵請以不阻礙陽台逃生設置規劃並依建管規定檢討辦理，倘因未符合法令致涉及法令放寬部分，請將空調主機調整至陽臺內設置。
- 九、景觀計畫：
 - (一)沿街人行步道與車道出入口鋪面，請延續人行步道鋪面材質及高

決議

程規劃，請修正。另配置圖請確實標示圖例並明顯區分。

- (二) 車道剖面圖請補充標示道路、車道出入口、緩衝空間及人行步道高程，並與兩側人行步道高程順平處理。
- (三) 6-1-5 頁基地北側景觀剖面圖，臨現有排水溝規劃綠籬及欄杆，請依「新北市都市設計審議原則」規定，補充檢討圍牆欄杆透空率須達 70%，高度不得高於 1.2 公尺設置。

十、報告書：

- (一) 修正對照表請依歷次會議紀錄詳述修改內容。另請於修正對照表補充本府水利局意見及回應內容。
- (二) 高程配置圖請檢附清晰報告書圖面。
- (三) 3-2-3 頁自行車動線圖例標示有誤，請補充檢討公共自行車進出動線。
- (四) 都審報告書請依公告範本製作，非都審報告書要求檢附內容請酌予刪減。
- (五) 報告書全區街廓配置圖與本次提送報告書底圖前後不一致，請修正。

十一、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。

十二、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。

十三、相關單位意見請酌參。

十四、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

十五、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 111 年 6 月 22 日前辦理續審事宜。