

## 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112年8月31日

發文字號：新北府城設字第1121728537號

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本府112年8月29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。

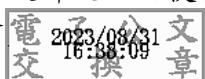
說明：

- 一、依據本府112年8月23日新北府城設字第1121655819號開會通知單及112年8月25日新北府城設字第1121684779號函續辦。
- 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112年9月12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、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、江委員彥霆、董委員娟鳴、賴委員宏嘉、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、新北市政府綠美化環境景觀處、新北市新莊區公所、財團法人台灣建築中心、長虹建設股份有限公司、聯虹建設股份有限公司、長野建設有限公司、周文斌建築師事務所

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



本案依分層負責規定授權業務主管決行

裝

訂

86

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：112.08.29 星期二 上午 11 時整

會議地點：新北市政府 28 樓西側都委會會議室

一、作業單位報告 (11:00-11:30)

二、討論案 (11:30-)

(一)長虹建設等 3 人新莊區新知段 73 地號等 5 筆土地商場及集合住宅新  
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 簽到冊

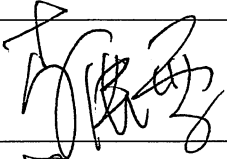

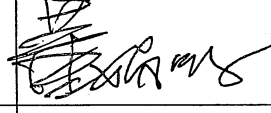
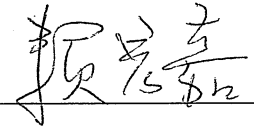
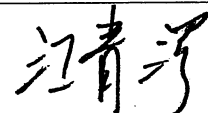
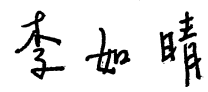
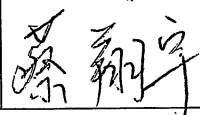
壹、會議時間：中華民國 112 年 8 月 29 日(星期三)上午 11 時整

貳、會議地點：新北市政府 28 樓(西側)都委會會議室

參、主持人：廖委員國誠



肆、出(列)席單位/人員：

出席委員	委員	簽名處	委員	簽名處
	李委員麗雪		江委員彥霆	
	董委員娟鳴		賴委員宏嘉	
列席人員	單位	職稱	簽名處	
	本府工務局			
	本府交通局			
	本市新莊區公所			
	本府城鄉發展局			
				
				
				

列席人員	單位	職稱	簽名處
	長虹建設股份有限公司		周文斌
	聯虹建設股份有限公司		
	長野建設有限公司		
	周文斌建築師事務所		周文斌
	台灣電力股份有限公司		

案由	長虹建設股份有限公司等3人新莊區新知段73地號等5筆土地商場及集合住宅新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新莊區新知段73、75、76、77、78地號等5筆土地</p> <p>二、設計單位：周文斌建築師事務所 建築師：周文斌</p> <p>三、申請單位：長虹建設股份有限公司等3人 負責人：李文造</p> <p>四、土地使用分區：第一種商業區(建蔽率60%，容積率280%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上25層，地下5層，鋼筋混凝土構造，共568戶。</p> <p>(二)建築基地面積：6,848.39平方公尺。</p> <p>設計建築面積：2,761.56平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：40.32%≤60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：71,449.66平方公尺。</p> <p>設計容積面積：38,348.87平方公尺。</p> <p>設計容積率：559.97% (含獎勵容積) ≤560%(280%*(1+7%+3%+10%+40%+40%))(允建上限)</p> <p>(四)開放空間獎勵：1,342.28平方公尺(7%)。</p> <p>大規模獎勵：1,917.54平方公尺(10%)。</p> <p>智慧建築獎勵：575.26平方公尺(3%)。</p> <p>容積移轉：7,670.19平方公尺(40%)。</p> <p>TOD增額容積：7,670.19平方公尺(40%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至五層：防空避難室兼停車空間。</p> <p>地上一層：一般零售業、門廳。</p> <p>地上二至三層：一般事務所、一般零售業。</p> <p>地上四層：集合住宅、管委會使用空間。</p> <p>地上五至二十五層：集合住宅。</p> <p>屋突一至三層：梯間、機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車535輛，實設535輛。</p> <p>應設機車626輛，實設634輛(自設8輛)。</p> <p>應設自行車95輛，實設131輛(自設36輛)。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p>		

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)本案前經本府於112年5月24日新北府城設字第1120453662號函駁回在案。

(二)本案設計單位於112年6月26日及112年7月7日提送都審報告書到府，提請112年7月21日本市專案小組審議，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，就有關商業區規劃及開放空間部分，先續提大會討論。

1、本府環境保護局意見(書面)：本案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新知段73、75、76、77、78地號等5筆土地，基地面積6,848.39平方公尺，興建1幢1棟地上25層地下5層共586戶之一般事務所、一般零售業、集合住宅，建築物高度113.8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25、26條規定，倘基地非位於重要濕地範圍，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。

2、本府交通局意見(書面)：

(1)交通影響評估書請依本局意見修正。

(2)請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道寬度/坡度、緩衝空間、轉彎處5M截角圓弧、60度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施、行穿線。

(3)設置於汽車道坡道旁停車位有坡度及車道轉彎處視距不佳等交通安全疑慮，請套繪行車軌跡(編號9、10)，倘若設置空間無法有效被利用或有安全上疑慮，則請調整設位置或加強安全措施。

(4)承前次意見2，臨近新北產業園區站，汽車位數是否符合需求請再酌，並請導入綠色、共享及鼓勵大眾運輸之交通措施；另顧(訪)客臨停位以管理人員引導，臨停使用不便，請檢討自動化管制。

(5)承前次意見3，員工、顧客及住戶車位使用需求請確實內部化處理，本案設置2戶店舖，並以色塊清楚標示；於地面一層請整合車道出入口規劃短時臨停空間，另請補說明分析所提供汽、機車位是否能滿足停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

(6)承前次意見4，請補充本案出入口與鄰近建案出入口距離，並應加強區隔、導引標誌及相關安全警示設施。

3、本府景觀處意見(書面)：

(1)有關鄰接廣場用地納入本案規劃設計部分，請依新北市公園綠地及行道樹認養要點洽當地區公所辦理，並經區公所審查同意。

(2)本案鄰接新知段79地號廣場用地，請以設計手法(如鋪面形式等)做出區隔，以利區分公私有地權責範圍，本案設計仍有部分區域(如植栽帶部分)無法明確區分，建議改善。



(3)依據新北市樹木保護自治條例略以單獨植栽穴面積不得小於 1 平方公尺；而關於本案人行道及建築物退縮空間，為維持樹木健康，建議喬木植穴以連續綠帶施作為原則，樹木間距 5-10 公尺，現場倘有足夠空間則建議單獨植栽穴面積最短邊大於 1.5 公尺且面積大於2平方公尺以上。

4、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：

(1)經查詢增額容積列管表，本案前於本府112年4月19日新北府城開字第1120705447號函啟動估價，經書面審查結果，建築基地申請之增額容積為基準容積之40%，其申請增額容積量未達該基地基準容積50%之上限(距離捷運新北產業園區站(核心交會型)300公尺範圍內)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

(2)經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，本案前於112年4月19日新北府城開字第1120705447號函啟動估價，本案申請容積移轉可移入容積為基準容積之40%【7,670.19平方公尺，(接受基地連接道路寬度33公尺/臨路條件20%+接受基地內部條件18%)\*1.3+接受基地外部環境改善項目0%】，其中申請捐贈土地部分為0%，繳納代金部分為40% (繳納代金部分占申請移入容積總量之100%)，書面試算繳納代金部分可移轉之容積量為7,670.19平方公尺，申請移入容積為7,670.19平方公尺，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積40%之上限(7,670.19平方公尺，位於整體開發地區，非位於法定山坡地範圍)(附件2)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

5、本案位於商業區，為避免建築物違反都市計畫使用衍生社會及環境問題，本府政策是以杜絕新增案例，嚴格管理的作法與方式，故審議重點為確保商業使用及開放空間應配合商業區整體規劃，惟本案仍未依112年3月24日、112年5月5日本市專案小組決議修正，請確實依下列意見修正：

(1)仍請依112年5月5日本市專案小組決議一(一)(略以)：「…。本案基地南北前後臨10公尺、30公尺主要道路、東北側為捷運站及公車轉運站，及土管要求地面1至3層商業使用，具有良好商業條件，惟本案前後主要道路高差達4公尺，於30公尺主要道路側係以連續地下室外露牆設置，影響都市景觀，且無法有效提供及串聯商業使用，考量30公尺新北大道高架下仍有人行動線及串連性，為確保符合都市商業使用，南北兩側應設置商業店鋪及進出口(設置2個基地地面(GL)高程)，或是以最低點訂定基地地面(GL)高程，以避免造成2至4公尺地下室外露牆影響都市景觀。」修正。

(2)承上，依土管第4點規定：本案建築物之地面3樓或15公尺以下不得做住宅使用，惟本案平、立面不符合其商業使用用途，為確保商業使用，請配合南北兩側進出口(設置2個基地地面(GL)高程)設置1層不大於2戶商業店鋪。

(3)地上3層作商業使用(一般事務所)部分，各單元面積請以不小於150平方公尺規劃，另陽台請依歷次決議集中設置以不大於2處設置，以確保符合都市計畫土地使用分區管制要點規定。

(4)仍請依112年5月5日本市專案小組決議一(三)(略以)：「…。並增加1樓至2樓垂直動線的可及性及自明性，以符合1至3樓商業使用目的。」請依決議修正，設置具可及性及自明性之商場大廳及垂





直動線(樓電梯、手扶梯)。

(5)仍請依112年5月5日本市專案小組決議一(四)：「本案1樓商場北側應考量公園活動及停等活動，及配合東側廣場用途設置室外大樓梯促進整體商業大樓立體使用。」考量捷運站及交通轉運站人潮，臨新知六路退縮空間並配合廣場提供良好停等、聚集空間，應做整體性景觀設計，並加強二處街角廣場設計、二處公共藝術，形塑焦點及停等空間，及地點自明性設計，請依上開意見重新檢討納入考量。

6、有關本案申請開放空間獎勵部分，請確實依第1點商業區決議加強建物沿街商場及各層商業空間規劃，加強商業使用效益修正完竣後再協助審議，下列意見請先併予修正。

(1)本案東側未臨接建築線，認養廣場用地部分，其景觀設施應符合廣場目的，有關廣場花台阻擋捷運人流部分，請一併檢討修正，並取得新莊區公所審查同意。

(2)北側建築物出入口開放空間範圍內恐有迎賓車道之虞，請增植喬木。

(3)法定退縮應淨空設置，有關西向剖面圖6公尺法退上設置樓梯部分，請釐清修正。

7、全街廓規劃：

(1)請補充鄰近街廓300公尺範圍之公園、捷運站及公車站牌等之動線，串連關係及檢附全區剖面(包括高架道路及捷運)，以利開放空間、人行交通動線系統、商業空間串聯整合及立體綠化景觀。

(2)考量本案商業區都市願景，請檢附大街廓全區大剖面，以檢討本案與捷運、高架道路及線形公園關係，做為檢討建築、景觀設計的背景資料，相關剖面圖說請套繪高架道路。

8、交通規劃：

(1)考量裝卸、物流、臨停等停車需求，新建案於建築基地內化車道出入口整合，整體規劃留設臨停裝卸車位，並考量本案實設汽車位531輛、機車634輛，汽機車道應考量機車使用安全，留設合理緩衝空間。

(2)有關本案社區使用車位(裝卸、臨停、垃圾車暫停車位)編號部分，請依「新北市都市設計審議原則」規定設置法定車位數加計2%設置社區使用車位(裝卸、停、垃圾車暫停車位)，該車位不得計入法定及自設停車數量，應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移」，並請集中設置。

(3)加強基地南側低樓層立面及景觀設計，減少行人在高架橋及高樓建築長廊的壓迫感。另增加從快速道路上整體立面模擬圖面，並確認對都市整體景觀意象。

9、建築量體造形部分：

(1)本案基地南北前後臨10公尺、30公尺主要道路、東北側為捷運站及公車轉運站，皆應以正立面規劃建築量體，及加強造型及燈光設計。



(2)本案申請屋脊裝飾物審議，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，另5樓露台涉及屋脊裝飾物審議部分，續提討論。

(3)有關泳池上方裝飾構造物，不符合節能減碳及避免量體膨脹，請取消設置，另泳池服務空間(淋浴間...等)之空間名稱標示，請依建管規定辦理。

(4)有關本案陽台外設置挑空及過樑外設置挑空再設置裝飾板部分，應避免建築量體膨脹，另有關冷氣冷、氣、機設置於過樑外挑空處，不符建管相關規定，請一併修正。

(5)本案商業區4樓以上作為住宅，請考量生活機能對立面的影響。

(6)屋突雨遮請依建管規定檢討建築面積。

#### 10、景觀綠化部分：

(1)有關本案申請開放空間獎勵以致綠化不足申請「都市計畫法新北市施行細則」第43條綠化放寬部分，應併同商業區規劃及開放空間整體規劃後，另不可綠化之無障礙動線檢討與無障礙專章不符，請釐清修正。

(2)有關法定退縮設置花台突出物部分，請依「新北都市設計審議原則」第8點第1款第4目規定：「人行空間內之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲。」修正。

(3)地面綠化及陽台、露台屋頂綠化，請檢附單線檢討圖，以利檢核。

(4)景觀配置圖及排水圖未標示鄰地及廣場用地高程，請標示高程並與鄰地順平無高差設置。

(5)有關本案規劃無遮簷人行道部分，短向部分請依相關法令規定以1/40設置，另請依「新北市都市設計審議原則」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，相關景觀剖面圖說請一併修正。

(6)4樓、5樓露台地被植物修正為懸垂植物，屋頂層植栽檢討剔除灌木名錄內的草花，增植小喬木，並補充維管計畫。

(7)西側地界退縮1.5公尺部分，建議加大寬度並供南北通行使用，景觀設計配合加強。

11、本案建造執照於111年9月29日掛件申請，依本府108年6月17日新北府工建字第1081024025號函說明三(略以)：「... (一)基於市府一體概念，各平行分會機關宜於建照收件後120天(4個月)內完成所有程序(含容移3階公文)及核發審查通過之報告書(核定本)為原則。...」，惟本案都市設計審議於112年2月24日始申請都市設計審議且本府於112年5月24日駁回本案都市設計審議在案，未符上開號函平行分會時效，故建造執照之辦理期限逕依建管規定辦理，且日後不得因申請都市設計審議作為本案建造執照展延理由。

12、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。

13、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。

14、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

15、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112年8月4日前辦理續審事宜。

(三)本案設計單位於112年7月27日提送都審報告書到府，提請112年8月4日本市112年度第7次大會討論，決議如下：本案依下列意見修正後，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提小組討論。

1、台灣電力股份有限公司(書面)：旨揭建案鄰近無電桿，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、台灣建築中心(書面)：

(1)報告書僅檢附綠建築評估總表、各指標評估表及僅有文字說明無詳細內容，所有指標仍請於正式送綠建築審查時檢附相關設計說明與書圖文件再進行檢核。

(2)本案採2019年版評估綠建築，後續建照核發法令適用日若有更動，請依法令適用日更換適用版本調整計算內容。

(3)本次針對所送書面資料提出下列建議修正事項：

甲、有關112年5月9日內政部建築研究所來文函釋，再請留意112年7月1日起綠建築標章申請評定案件依各評估手冊適用認定原則確認BC版本。(請參閱本中心綠建築標章網站最新消息公告)

乙、綠化量指標：總固碳量數值誤植。

丙、基地保水指標：各保水量計算及加總有誤，請確認。

(4)相關法源依據依報告書P.2-1-15「都市計畫法新北市施行細則檢討」條例第46條，申請候選智慧建築證書。

(5)依報告書內容查無智慧建築相關規劃內容，建議補充評估手冊版本(現行版本為2016年版)、各指標規劃說明書、各指標評估表及規劃內容等。

(6)依「複合使用建築物申請智慧建築標章暨候選智慧建築證書辦理原則」，該使用類別之總樓地板面積達一千平方公尺以上或佔總樓地板面積5.0%以上應分類檢討。

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：基地位於本市新莊區新知段73、75、76、77、78地號等5筆土地，基地面積6,848.39平方公尺，興建1幢2棟地上25層地下5層共586戶之一般事務所、一般零售業、集合住宅，建築物高度90.05公尺(惟面積計算表載88.2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25、26條規定，倘基地非位於重要濕地範圍，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。

#### 4、本府交通局意見(書面)：

- (1)交通影響評估書請依本局意見修正。
- (2)請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道寬度/坡度、緩衝空間、轉彎處5M截角圓弧、60度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施、行穿線。
- (3)設置於汽車道坡道旁停車位有坡度及車道轉彎處視距不佳等交通安全疑慮，請套繪行車軌跡(編號9、10)，倘若設置空間無法有效被利用或有安全上疑慮，則請調整設位置或加強安全措施。
- (4)承前次意見2，臨近新北產業園區站，且車位請再核實依需求設足，請導入綠色、共享及鼓勵大眾運輸之交通措施；另顧(訪)客臨停位以管理人員引導，臨停使用不便，請檢討自動化管制。
- (5)承前次意見3，員工、顧客及住戶車位使用需求請確實內部化處理，本案設置2戶店舖，並以色塊清楚標示；於地面一層請整合車道出入口規劃短時臨停空間，另請補說明分析所提供汽、機車位是否能滿足停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。
- (6)承前次意見4，請補充本案出入口與鄰近建案出入口距離，並應加強區隔、導引標誌及相關安全警示設施。

#### 5、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：

- (1)經查詢增額容積列管表，本案前於112年7月20日新北府城開字第1121383178號函完成估價，建築基地申請之增額容積為基準容積之40%，其申請增額容積量未達該基地基準容積50%之上限。惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。
- (2)經查詢容積移轉列管表，本案前於112年7月20日新北府城開字第1121383178號函完成估價，本案申請容積移轉可移入容積為基準容積之40%【7,670.19平方公尺，(接受基地連接道路寬度33公尺/臨路條件20%+接受基地內部條件18%)\*1.3+接受基地外部環境改善項目0%】，其中申請捐贈土地部分為0%，繳納代金部分為40%（繳納代金部分占申請移入容積總量之100%），書面試算繳納代金部分可移轉之容積量為7,670.19平方公尺，申請移入容積為7,670.19平方公尺，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積40%之上限（7,670.19平方公尺，屬整體開發地區，非屬山坡地範圍），惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

#### 6、商業區空間使用規劃：

- (1)本案屬商業區土地，依土地使用分區管制要點規定地面1至3層應作為商業使用，依專案小組決議，考量基地周邊條件，東北側為捷運新北產業園區站(及機場捷運A3站)、交通轉運站，北側為公園用地，有關本區商業條件都市計畫係以沿街商業使用為主，故地面層至少1層應作為大型商場或店舖使用，每層以不大於2戶規劃。另考量南側為新北大道三段及高架橋屬穿越性交通幹道，故商場請配合周邊捷運站、公園及開放空間整體規劃。
- (2)建築物東側應配合廣場用地及土地使用分區管制要點規定設有連



通捷運新北產業園區站之空橋系統，1至3層規劃商業使用及商場入口廣場、門廳及樓電梯，引導商業使用動線。

(3)其餘規劃一般事務所使用部分，應依專案小組決議，各單元面積規劃應不小於150平方公尺，以確保符合都市計畫商業使用規定。

7、考量建築物配置對新北大道造成量體壓迫，請配合調整建築配置整併開放空間規劃後，重新檢討開放空間獎勵留設範圍。

8、本案因既有南北地形高差，地下室鄰新北大道三段部分依建管規定應設置擋土複壁部分，為降低都市景觀壓迫並增加立體複層綠化，南側地下室擋土複壁應以漸進式複層綠化方式規劃，除第1進高度以60公分以下設置外，其餘高度應小於1.5公尺設置。

9、裝卸、物流、臨停等停車需求，請配合本府交通局意見，與車道出入口整合規劃相關臨停車位。

10、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112年8月18日前辦理續審事宜。

(四)本案設計單位於112年8月18日提送都審報告書到府。

八、以上提請112年8月29日本市專案小組審議。

本次  
審查  
相關  
單位  
意見

一、台灣電力股份有限公司(書面)：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。

二、本府環境保護局意見(書面)：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。

三、本府交通局意見(書面)：基地一層請整合車道進出規劃短時臨停區。

四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本次無新增意見。

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，經作業單位確認後，續提大會討論。

一、開放空間：

(一)本案既有南北地形高差，擋土複壁依112年8月4日本市112年度第7次都設大會決議設置漸進式複層綠化方式規劃，惟考量東北側為捷運新北產業園區站(及機場捷運A3站)、交通轉運站，且基地西側屬南北高差最高處(4公尺左右)，基地西側請延續漸進式複層綠化，並請檢附相關景觀圖說(立面及剖面)，以降低擋土複壁對都市景觀壓迫。

(二)有關東側開放空間請提出全街廓規劃構想與未來市府預留樓電梯之銜接方式，及依上次會議紀錄請加長商業室內空間與戶外開放空間之開口長度，另有關Z字型坡度設計，應滿足無障礙連通之規定。東北角出入口加強自明性，室內樓梯移位並配合外部開放空間高低差形成良好之商業進口。

(三)北側開放空間規劃，應併同考量對側公園植栽與景觀設計。

(四)有關西側2公尺人行連通道，應以景觀手法規劃以增進空間品質並請加強安全照明，檢附與車道相關圖說。



(五)考量本案基地狹長高差達4公尺，相關排水計畫請詳加說明基地透保水合理性。

(六)有關本案開放空間僅設置5盞景觀高燈部分，請依都市設計審議原則規定設置景觀高燈。

## 二、商業區部分：

(一)請依112年8月4日112年度第7次大會決議第1條第2款：「建築物東側應配合廣場用地及土地使用分區管制要點規定設有連通捷運新北產業園區站之空橋系統，1至3層規劃商業使用及商場入口廣場、門廳及樓電梯，引導商業使用動線。」及112年5月5日專案小組決議一(四)：「本案1樓商場北側應考量公園活動及停等活動，及配合東側廣場用途設置室外大樓梯促進整體商業大樓立體使用。」，配合東側廣場用途設置具自明性樓梯促進整體商業大樓立體使用。

(二)本案位於商業區，應於銷售廣告及買賣契約載明，並告知受買人，並於使用執照核發時於附表內註記：「本建築物不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞，並轉載於公寓大廈管理規約中，如未交代致發生糾紛，賣方應自負法律責任；另辦理產權移轉時，並應將上開內容於建築改良物所有權買賣移轉契約書中清楚載明本建築物不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用。倘後續將依都市計畫及建築管理相關法令裁罰，所有權人不得異議。」。

## 三、交通規劃：

(一)仍未依112年7月21日專案小組決議第4點第1款(略以)：「…，新建案於建築基地內化車道出入口整合，整體規劃留設臨停裝卸車位，…」及112年8月4日112年度第7次大會決議第4點決議：「裝卸、物流、臨停等停車需求，請配合本府交通局意見，與車道出入口整合規劃相關臨停車位。」修正，故請於建築基地內化車道出入口整合臨停空間，該臨停空間進出與機車道共用部分增加4公尺緩衝空間。機車坡道考量行車安全請增加安全警示裝置及緩衝距離，另貨車依本府交通局審查要求，地下裝卸位淨高符合貨車需求。

(二)有關本案依歷次審議決議，考量住戶使用需求取消設置自設車位全為法定車位部分，社區臨停車數量應以法定車位2%設置，請修正。

四、本案申請屋脊裝飾物審議，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。

五、112年7月21日專案小組決議第5點第4款(略以)：「有關本案陽台外設置挑空及過樑外設置挑空再設置裝飾板部分，…」請依建管規定檢討並計入容積檢討，另冷氣室外機放置處應考量維修安全。

六、歷次會議紀錄請詳實檢討，相關配置應一併配合調整修正。

## 七、報告書部分：

(一)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。

(二)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。

八、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，另有關涉及都市計畫法新北市施行細則第48條申請3%智慧建築容積獎勵部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。

九、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112年9月12日前辦理續審事宜。

