

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

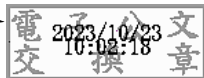
受文者：新北市都市設計及土地使用開發許可審議會

發文日期：中華民國112年10月23日
發文字號：新北府城設字第1122080363號
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送財團法人台灣建築中心為112年10月13日下午「新北
市都市設計及土地使用開發許可審議會」專案小組會議之
會後所提意見(隨文檢附)，請依意見檢討併同納入報告書
回應說明，請查照。

說明：依據本府112年10月19日新北府城設字第1122078156號函及
財團法人台灣建築中心112年10月19日以電子郵件提供書面
意見續辦。

正本：興富發建設股份有限公司、梁正芳建築師事務所
副本：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、財團法人台灣建築中心、
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

「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」專案小組會議討論案「興富發建設新莊區副都心段一小段 394 地號等 5 筆土地商業大樓新建工程(第 1 次變更設計)」財團法人台灣建築中心會後意見(書面)：

- 一、申請綠建築黃金級審查意見：本報告書內僅說明本案申請綠建築，無檢附相關書圖文件，請補充，並確認式申請黃金級還是銀級，後續正式送件申請綠建築審查時，請依本中心最新申請表之自檢申請表，檢附各指標項目完整之佐證與評估書圖文件。
- 二、申請智慧建築銀級審查意見：本報告書內僅說明本案申請智慧建築銀級等級，依報告書內容查無其他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。
- 三、申請低碳(低蘊含碳)建築審查意見：
 - (一) 本案為地下 6 層，地上 29 層鋼骨構造建築物，地上層結構與地上層結構之軀體工程，包括柱樑、樓版、樓梯、內外結構牆、基礎假設等工程皆為減碳項目評估要項，建議保留設計階段、施工期間相關建築材料型式、數量等數據。
 - (二) 鋼骨外牆主結構上如有施作貼磁磚、板材、塗料粉刷等外裝工程，皆會影響建築物整體減碳量。
 - (三) 玻璃與窗框構件，玻璃採用的規格及窗框材質請留意其減碳效力。
 - (四) 隔間牆之設計應考量是否採用輕隔間設計。
 - (五) 室內地坪工程-水泥粉刷、貼磁磚、木質地板等請留意其減碳效力。
 - (六) 戶外地坪工程-車道、步道、廣場、停車場等如前所述選用之建材請留意其減碳效力。

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10月19日

發文字號：新北府城設字第1122078156號

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本府112年10月13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。

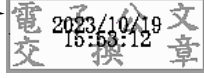
說明：

- 一、依據本府112年10月11日新北府城設字第1121996955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112年10月27日內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、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、財團法人台灣建築中心、興富發建設股份有限公司、梁正芳建築師事務所

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

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：112.10.13 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)興富發建設新莊區副都心段一小段 394 地號等 5 筆土地商業大樓新
建工程(第 1 次變更設計)。

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：112.10.13 星期五 下午2時整

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、江委員彥霆、董委員娟鳴

出/列席單位：財團法人台灣建築中心(王副執行長婉芝)、興富發建設
股份有限公司(李副理駱憫、盧經理香君)、梁正芳建築師
事務所(梁建築師正芳)、新北市政府城鄉發展局(李副工
程司如晴)

	<p>應設機車1,176輛，實設1,178輛(自設2輛)。</p> <p>應設自行車294輛，實設輛294輛。</p> <p>(十一)餘詳報告書。</p> <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。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案前經本府112年4月7日新北府城設字第1111349447號函同意核備在案。</p> <p>(二)本案設計單位於112年9月28日提送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請112年10月13日專案小組討論。。</p>
<p>本次 審查 相關 單位 意見</p>	<p>一、台灣電力股份公司意見(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。</p> <p>二、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副都心段一小段394、395、396、367、398地號等5筆土地，基地面積10,842.17平方公尺，興建1幢2棟地上29層地下6層共475戶之店舖、一般服務業、辦公室、金融保險業，建築物高度119.35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公尺以上，應實施環境影響評估。</p> <p>三、本府交通局意見(書面)：</p> <p>(一)基地停車位檢討須符合土管、建技及都市審議規則外，尚需滿足本案開發交通量衍生之實際停車需求，並予內部化處理；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。</p> <p>(二)本次變更於地面一、二層規劃有店舖、一般服務業及金融保險業，考量商業營運顧客、員工及卸貨臨停等需求確實內部化處理，另有關金融保險業部分應併同考慮民眾洽公臨停需求及運鈔動線。</p> <p>(三)地面層請留設短程臨停空間(應考量平均停留時間及實際接送特性規劃)。</p> <p>(四)本次變更基地規模量體增加(共計規劃汽車位1,178席、機車位1,178席)，考量本案基地量體大，為避免未來營運期間停車需求外溢影響交通，故建議增設車位數或就大眾運輸鼓勵措施再研提具體作為。</p> <p>四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢增額容積列管表，本案前於112年9月27日新北府城開字第1121681664號函確認書面要件，經書面審查結果，建築基地申請之增額容積為基準容積之50%，其申請增額容積量已達該基地基準容積50%之上限(距離捷運新莊副都心站300公尺範圍內)，隨文檢附相關資料供參。</p>
<p>決 議</p>	<p>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>一、開放空間：</p>



(一)考量本案增加TOD增額容積10%，應加強開放空間公眾使用性及人行系統，並配合交通影響評估地區轉乘之需求，另基地北側城市廣場應考量以市民廣場使用目的，東西兩側連通步道增設座椅，並補充基地全街廓鄰地關係及未來開放空間銜接至本案開放空間的串聯性，以優化本案開放空間品質。

(二)有關本案申請10%大規模獎勵依規定留設開放空間供公眾使用部分，本次變更設計減少138.29平方公尺（原核准2,517.4平方公尺、變更後2,379.11平方公尺）部分，考量變更設計品質不得低於原核准，應以不低於原核准設置，請修正。

(三)考量變更設計品質不得低於原核准，綠化面積應以不低於原核准設置（原核准1,761.46平方公尺、變更後1,731.33平方公尺）。

(四)為確保行人安全，車道出入與開放空間截角空間，請增植植栽。

二、商業區部分：

(一)有關本次變更設計取消公共茶水間移至各戶單元內，不符合「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。…」請依原核准內容集中於公共服務核內設置。

(二)考量本次變更增加容積及戶數，公共服務核內之衛生設備、茶水間等服務空間面積應不得低於原核准面積。

(三)本次變更設計一般事務所增加110戶，單元面積變小部分，應檢討符合各單元最小面積不得小於150平方公尺。

三、交通部分：請依本府交通局意見於本案開發交通量衍生之實際停車需求，及地面層請留設臨停空間（外送及快遞），並整合至車道出入口內化處理。

四、植栽部分：

(一)屋頂層請加強複層綠化。

(二)喬木配置圖例與圖面編號無法辨識，灌木應逐項配置，說明植物名稱、規格、配置位置、數量，請修正。

(三)有關認養人行道部分，請補充剖面圖等相關圖說，並依區公所及本府工務局規定辦理。

五、有關立面顏色由透明系變更為深灰色系部分，考量綠建築評估標準，請重新選用玻璃材質或增加遮陽設施，並減少立面產生之眩光。

六、有關本次變更屋脊裝飾部份，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，依相關規定辦理。

七、有關管委會空間(十)(十一)係為游泳池使用及過道空間，不符合管委會使用空間之建管規定，請修正。

八、報告書部分：

(一)查本案於112年6月15日領得建造執照，本次增加增額容積10%，法日適用日依重新檢討，故請檢附建造執照變法日適用日依據，

(二)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。



(三)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。

九、本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。另有關申請都市設計同意事項請依核准都市設計報告書及本次提送變更內容辦理。

十、本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議牴觸。

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及放寬內容。

十三、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

十四、相關單位意見請酌參。

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112年10月27日前辦理續審事宜。

