

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11月16日
發文字號：新北府城設字第1122281148號
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本府112年11月10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：

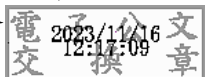
- 一、依據本府112年10月30日新北府城設字第1122139815號開會
通知單續辦。
- 二、依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」
(下稱作業要點)第5點第1項規定，請申請單位依決議修正
後，於112年11月24日內檢附修正報告書送本府辦理續審或
核備。相關作業規定請依作業要點辦理。未依規定期限送
請都設會審議或本府核備者，將駁回申請，並應重新提出
申請。
- 三、本次會議紀錄請至本府城鄉發展局網站(<https://www.planning.ntpc.gov.tw>)>熱門服務>各項文件下載>類別
「都設會專案小組會議紀錄」下載。
- 四、倘對本次會議紀錄內容，認有誤寫、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、教育部(討論案第1案)、新北市政府新建工程處(討論案第2案)、新北市政府養護工程處(討論案第2案)、財團法人台灣建築中心、財團法人明志科技大學(討論案第1案)、李兆嘉建築師事務所(討論案第1案)、富融建設股份有限公司(討論案第2案)、大矩聯合建築師事務所(討論案第2案)、興富發建設股份有限公司(討論案第3案)、梁正芳建築師事務所(討論案第3案)

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



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：112.11.10 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)財團法人明志科技大學泰山區中山段481-1地號等26筆土地廠房新建工程。

(二)富融建設新莊區副都心段一小段406地號1筆土地辦公大樓新建工程(第2次變更設計)。

(三)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：112.11.10 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：江委員彥霆、董委員娟鳴、賴委員宏嘉

出/列席單位：財團法人台灣建築中心(王工程師同甲)、財團法人明志
科技大學(孟總務長魁)、李兆嘉建築師事務所(李建築師
兆嘉)、富融建設股份有限公司(謝總經理學周)、大矩聯
合建築師事務所(林建築師柏鈞)、興富發建設股份有限公
司(李副理駙憫)、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)

1111563477號函駁回在案。

(二)本案依程序重新申請，提經111年12月23日第1次專案小組、112年2月10日第2次專案小組及112年3月10日本市112年第2次大會討論審議，決議如下：考量本案涉及工業區使用尚未釐清，爰依「新北市都市設計及土地使用開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，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。經本府以112年4月7日新北府城設字第1112341614號函駁回在案。

(三)本案設計單位於112年9月5日提送都審報告書到府，提請112年9月15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。

1、台灣建築中心(書面)：

(1)綠建築標章部分：

甲、依都市計畫法新北市施行細則第46條「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，應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上」，本案依執照申請書基地面積16763.58與總樓地板面積45783.47皆符合上述規定，應申請銀級(或以上)綠建築。

乙、本案尚無標示法令適用期，依所檢附的建築執照申請書日期111年8月1日及建築物使用用途初步判別所適用版本應為綠建築評估手冊2019年版，惟目前尚未檢附相關綠建築檢討評估資訊，請補充本案綠建築標章初步規劃內容、各指標項目檢討及各指標評估表。

丙、後續正式送件申請綠建築審查時，請依本中心規定檢附各指標項目完整之檢討書圖文件。

(2)智慧建築標章部分：

甲、依都市計畫法新北市施行細則第46條「申請基地……且總樓地板面積大於三萬平方公尺者，應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上」，本案總樓地板面積為45783.47平方公尺(大於三萬平方公尺)，應申請銅級(或以上)智慧建築。

乙、本案依前揭條例需檢討評估智慧建築，惟尚未檢附相關智慧建築檢討評估資訊，請補充本案智慧建築標章初步規劃內容、各指標項目檢討及各指標評估表，建請依照智慧建築標章八大指標分別敘述其相關內容。

丙、建議後續於建築及機電設計階段依智慧建築評估手冊各指標評估內容進行規劃設計，相關送審資料及書圖文件請於申請候選證書階段提送本中心評定。

2、教育部意見：本案用途應以「教育」、「實習」使用為主，不得興建與教學研究或實習無關之工廠，另有關本案基地位於甲種工業區部分，基於管用合一，希望校方辦理都市計畫變更為文教用地。

3、本府環境保護局意見(書面)：查所附資料本案建築物用途為「一般廠房」與教育部前以112年6月30日臺教技(二)字第1120062026A號函轉



明志科技大學辦理試量產研發生產大樓新建計畫之建築用途不一致，本案涉及環境影響評估部分說明如下：

- (1) 本案基地位於本市泰山區中山段481-1等26筆地號，基地面積1,6763.58平方公尺，興建2幢4棟地上5層地下2層共1戶之一般工廠（研究廠房），建築物高度25.2公尺，場址位屬山坡地，本案倘屬明志科大學新增校區範疇，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第23條規定，倘擴建累積開發面積未達5公頃以上，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) 本案倘非屬明志科大學校區擴建計畫，依開「發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第3條第9項規定，申請設立工廠，應依下列方式認定應否實施環境影響評估，先予敘明。
 - 甲、應於設廠前取得設立許可之工廠，於申請設立時認定。
 - 乙、非屬應於設廠前取得設立許可之工廠，依下列方式認定：
 - 丙、申請廠房建造執照時確定工廠業別者，於申請建造執照時認定。
 - 丁、申請廠房建造執照時未確定工廠業別者，或申請工廠登記內容超出申請建造執照時所述之業別或規模者，或申請廠房建造執照與申請工廠登記之開發單位不同者，於申請工廠登記時認定。
- (3) 依開「發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第3條規定，本案倘經目的事業主管機關確認本案非屬應於設廠前取得設立許可之工廠且申請廠房建造執照時未確定工廠業別者，則申請建造執照階段無須實施環境影響評估。惟日後申辦工廠登記或回收業登記時，達上開認定標準第3條各款情形之一者，仍應實施環境影響評估。

4、本府交通局意見(書面)：

- (1) 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。
- (2) 停車場內部各種車輛(含汽車及機車)動線規劃應避免交織，請調整配置或加強安全警示設施。
- (3) 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；故請依土地使用以樓地板面積推估基地汽、機車停車產生率並計算停車需求(並請註明相關參數資料來源)，基地所設停車格位數量仍須滿足基地衍生需求，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。
- (4) 無障礙停車位請依相關規定檢討設置數量，並於平面圖清楚標示，其設置位置應鄰近梯廳且避免穿越車道。
- (5) 本案於基地地面層規畫貨車裝卸車位是否有足夠迴車空間及增加安全警示設施，並於尖峰時段派專人導引。
- (6) 請補充本案自行車動線及說明外圍車道行駛方向設置緣由。



5、本府工務局意見(書面)：

- (1)請檢討建築技術規則工廠專章。
- (2)P7-1-3一樓平面圖，建築面積範圍及法空範圍請上色。
- (3)請將開挖範圍套繪至1樓平面。
- (4)請檢附配置圖，並於配置圖繪製基地與建築線連接之私設通路，及檢附同意書。
- (5)緊急進口請檢討。
- (6)建築物樓層高度，請依建築技術規則第164條規定檢討。
- (7)請詳列各層面積及容積樓地板面積計算式。
- (8)請檢討逃生之步行距離及重複步行距離。
- (9)車道請標註斜率及寬度。
- (10)是否設置無障礙汽機車位，請釐清。

6、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，尚無容積移轉案件申請紀錄；經查詢新北市工業區總量管制查詢系統，尚無總量管制案件申請紀錄。

7、本府城鄉發展局都市設計科意見：有關建築師於簡報指出本案都市設計審議自111年9月1日審議迄今部分，本案位於甲種工業區因設計單位對於本案建築物使用用途定義不清，且本案建築物申請都市設計審議用途為「一般廠房」與提報教育部辦理「試量產研發生產大樓」新建計畫之建築用途不一致，故本案於111年9月30日及112年4月7日2次駁回本案都市設計審議在案，申請單位續於112年9月5日重新申請都市設計審議。本案計畫內容應符合相關法令及主管機關規定後申請辦理都市設計審議，而非先行送審再於審議程序中釐清，本市辦理都市設計審議作業程序及期限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。

8、甲種工業區土地使用違規疑慮：

- (1)有關本府環境保護局書面意見(略以)：「...，查所附資料本案建築物用途為「一般廠房」與教育部前以112年6月30日臺教技(二)字第1120062026A號函轉明志科技大學辦理試量產研發生產大樓新建計畫之建築用途不一致，...」，請確實依本案辦理都審廠房新建工程內容(含空間名稱)再提報教育部確認，並確認本案是否涉及環境影響評估。
- (2)本案位於甲種工業區，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，並加強稽查，可連續罰緩。本案建築計畫須與提送教育部計畫內容相符，倘涉及工業區總量管制項目，應依規定申請。
- (3)承上，教育部於112年6月30日函復明志科大興建「試量產研發生產大樓」案，不得興建與教研究或實習無關之工廠部分，本案應於建築計畫一節敘明規劃用途及使用者(學生、教師...等)，補充本廠區員工與師生人數及車輛估算，以照顧師生通行、學生用餐與景觀休憩使用等機能需求合理規劃，並符合教育部意見及都市



計畫、建管等相關法令規定。

山坡地檢討：

- (1)本案屬法地山坡地，請檢附山坡地專章檢討，並檢附坵塊坡度分析圖以確認是否排除不可開發範圍，說明本案GL高程設定及景觀配置圖、排水圖、剖面圖上詳實標示擋土設施、人行步道、車道與鄰地之高程及本案絕對高程位置。
- (2)仍請依111年12月23日第1次專案小組決議第4點第6款：「北側9米高擋土牆與建築物距離請依建築技術規則264條第2款擋土牆上有構造物載重規定檢討，並請申請單位儘速送坡審審查。」及112年3月10日本市112年第2次大會決議第3點：「本案涉及山坡地開發安全及鄰地退縮距離檢討部分，請儘速依規定提送加強山坡地審查，並依通過內容辦理。如涉及計畫內容調整應依程序辦理都審變更。」儘速依規定提送加強山坡地審查。

10、交通規劃：

- (1)依「新北市都市設計審議原則」車道出入口應以一處寬度8公尺一下設置，有關本案目前規劃兩處出入口，且寬度都超過18公尺以上部分，經申設單位表示係由建築線1處出入口以私設通路進出內化處理，惟本案位於明志科大「實習區」內，建築物車輛及人員都需借由明志科大出具土地同意書以私設通路進出，故應以校園全區動線系統說明本案建築基地、學校與聯外交通之關係，避免本案造成校園交通瓶頸。
- (2)承上，本案鄰近基地「泰山區中山段620-4地號1筆土地」曾經欲以此私設通路指建築線以申請林口都市計畫提高基準容積，為避免本私設通路日後指定建築線設置多處車道出入口造成日後交通衝擊，本案應依申請大會提請112年3月10日本市112年第2次大會審議報告書：「私設通路部分屬基地內通路，未來亦無其他基地開發指定建築線之計畫，故無交通外溢之問題」內容辦理。
- (3)考量物流、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，另本案達交評審查門檻，請依規定提送審查。
- (4)本案依111年12月23日專案小組決議第3點第1款(略以)：「...，考量使用者及接洽單位臨停需求，設置法定車位數加計2%設置裝卸、臨停、垃圾車暫停車位車位，該車位不得計入法定及自設停車數量。」相關法規檢討應一併修正。

11、全街廓規劃：

- (1)本案依教育部來函表示不得興建與教研究或實習無關之工廠，故本案應檢附學校整體規劃(具尺寸平面圖說，而非僅以泡泡圖說明)，說明本案建築基地、學校與聯外交通動線系統。
- (2)有關本案「實習區」與「教學區」之間以人行陸橋串聯部分，考量人行友善，請於人行陸橋上下橋處加大節點空間。
- (3)有關本案提出考量環境友善增設人行道部分，應依規定設置路緣石以避免人車通線交織，並檢附相關平面、剖面圖說。

12、景觀規劃：



- (1)本案興建與教學研究及實習有關之空間，請說明如何與學校校區串連，並供師生實際需求規劃留設外部景觀空間。
- (2)本案應以校園規劃標準，並採用低衝擊開發手法如規劃草溝收集地表雨水逕流，滯洪池應以生態滯洪池規劃。
- (3)本案應以生態景觀，植栽選種以多樣性原生植物，植栽軟化擋土牆及建築。

13、有關112年3月10日本市112年第2次大會決議第7點：「本案建築立面設置垂直遮陽部分，請考量建築物座向方位檢討修正。」請依決議檢討修正並以淨零碳規劃理念設計。

14、修正後應不得違反原歷次會議紀錄決議。

15、報告書部分：

(1)法規檢討回覆有誤，並應詳敘檢討內容，且應詳實標註參考頁碼。

(2)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。

(3)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。

16、本案建造執照於111年8月1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111年8月16日始申請都市設計審議且於本府於111年9月30日及112年4月7日2次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。

17、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。

18、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。

19、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

20、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29日前辦理續審事宜。

(四)本案設計單位於112年9月28日、112月10月18日提送都審報告書到府。

(五)112月10月27日召開「財團法人明志科技大學泰山區中山段481-1地號等26筆土地廠房新建工程」一案涉及建築物用途法令疑義研商會議。

八、以上提請112年11月10日專案小組審議。

112年度第105次小組會議



1. 修正後續提大會

一、台灣電力股份有限公司意見(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。

二、財團法人台灣建築中心意見(書面)：

(一)綠建築標章：

- 1、依本次修正回覆說明，本案申請銀級候選綠建築證書及綠建築標章。
- 2、本次檢附資料未檢附綠建築設計及檢討評估說明等相關內容，後續請依112年9月15日專案小組會議意見說明辦理。

(二)智慧建築標章(銅級)：

- 1、依本次修正回覆說明，本案申請銅級候選智慧建築證書及智慧建築標章。
- 2、(前次意見未修正)本案依前揭條例需檢討評估智慧建築，惟尚未檢附相關智慧建築檢討評估資訊，請補充本案智慧建築標章初步規劃內容、各指標項目檢討及各指標評估表，請依照智慧建築標章八大指標分別敘述其相關內容。

(三)低碳(低蘊含碳)建築：

- 1、本案為鋼筋混凝土構造建築物，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。
- 2、本案採用金屬外牆，主結構上如有施作磁磚、板材、塗料粉刷等外裝工程，皆會影響建築物整體減碳量。
- 3、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。
- 4、隔間牆之設計應考量是否採用輕隔間設計。
- 5、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。
- 6、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。
- 7、建議本案可參考112年9月出版-內政部建築研究所低碳(低蘊含碳)建築評估手冊2023年版。

三、教育部意見(書面)：前已於112年10月25日臺教技(二)字第1120104159號及11月7日臺教技(二)字第1120108846號等2函，就本部意見回復，建請參酌。

(一)教育部112年10月25日臺教技(二)字第1120104159號：本次會議本部意見同112年4月21日臺教技(二)字第1120039904號及112年6月30日臺教技(二)字第1120062026A號2函，明志科技大學計畫興建「試量產研發生產大樓」，並集中十大校級研究中心於該大樓，作為大三學生實務實習、大四學生專題研究之場域，縮短學用落差一案規劃，本部知悉，其建物用途非與教學研究或實習無關之工廠。

本次
審查
相關
單位
意見



(二)教育部112年11月7日臺教技(二)字第1120108846號：旨揭會議紀錄本部無修正意見，另結論涉及基地位置一節，經查基地坐落之土地係屬財團法人明志科技大學所有之校地，惟非屬該法人所設學校師生教學及活動範圍

四、本府環境保護局意見(書面)：據所附資料載：本案基地位於本市泰山區中山段481-1等26筆地號，基地面積16,763.58平方公尺，興建2幢4棟地上5層地下2層共1戶之廠房，建築物高度25.2公尺，場址位屬山坡地，涉及環境影響評估部分說明如下：

(一)依新北市政府城鄉發展局112年11月2日新北城設字第1122151517號函之「財團法人明志科技大學泰山區中山段481-1地號等26筆土地廠房「新建工程」一案涉及建築物用途法令疑義研商會議紀錄，倘經申請單位確認本案申請基地非屬明志科大籌設許可範圍，依開「發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第3條第9項規定，申請設立工廠，應依下列方式認定應否實施環境影響評估，先予敘明。

1、應於設廠前取得設立許可之工廠，於申請設立時認定。

2、申請廠房建造執照時未確定工廠業別者，或申請工廠登記內容超出申請建造執照時所述之業別或規模者，或申請廠房建造執照與申請工廠登記之開發單位不同者，於申請工廠登記時認定。

(二)依開「發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第3條規定，本案倘經目的事業主管機關確認本案非屬應於設廠前取得設立許可之工廠且申請廠房建造執照時未確定工廠業別者，則申請建造執照階段無須實施環境影響評估。惟日後申辦工廠登記或回收業登記時，達上開認定標準第3條各款情形之一者，仍應實施環境影響評估。

(三)本案倘屬明志科技大學新增校區範疇，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第23條第1項第1款規定，倘擴建累積開發面積未達5公頃以上，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。

(四)另本案倘涉及「學校以外之研究機構，設有化學、醫藥、生物、有害性、同步輻射或高能量實(試)驗室」，則需依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第23條第1項第3款規定重新憑判。

五、本府交通局意見(書面)：

(一)承前次意見(一)、(五)，仍請於相關圖說清楚標示本案車道出入口寬度、車道寬度/坡道、緩衝空間、60度視距分析及裝卸車輛進出轉彎軌跡等內容；並確實於尖峰時段派員引導裝卸車輛進出，以避免人車動線交織情形。

(二)承前次意見(三)，請補充說明本案預計引進人數(包含員工數、實習學生數、參訪客等)，並據以評估衍生停車需求，以確保停車需求內部化滿足。

(三)承前次意見(六)，未見相關補充說明，請確實依意見回復說明。

六、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，尚無容積移轉案件申請紀錄；經查詢新北市工業區總量管制查詢系統，尚無總量管制案件申請紀錄。

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，本案達大會討論案規模經作業單位確認後，續提大會討論。

一、甲種工業區使用：



SFWUXHOHWC

- (一)本案基地係屬都市計畫甲種工業區，財團法人明志科技大學(以下簡稱明志科大)向「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」以下簡稱(都設會)申請用途為「廠房」之都市設計審議，惟教育部分別以112年2月15日臺教技(二)字第1120016009號函復明志科技大學辦理「新校區產學研究大樓新建計畫案」，及112年6月30日臺教技(二)字第1120062026A號函復明志科技大學辦理「試量產研發生產大樓新建計畫」之建築用途不一致，並於112年6月30日函說明不得興建與教研究或實習無關之工廠。
- (二)承上，為確認本案建築物使用用途，本府城鄉發展局於112年10月27日召開研商會議，依教育部意見明志科大計畫興建「試量產研發生產大樓」，並集中十大校級研究中心於該大樓，作為大三學生實務實習、大四學生專題研究之場域，其建物用途非與教學研究或實習無關之工廠，另本案基地位置一節，經查基地坐落之土地係屬財團法人明志科技大學所有之校地，惟非屬該法人所設學校師生教學及活動範圍。
- 二、有關本案與學校校區串連部分，為確保行人安全及品質請補充校園人行動線與管制說明及南一路實際使用狀況，有關南一路北側新增4公尺人行道部分，請沿南一路設置1.5公尺寬植栽帶種植喬木遮蔭及2.5公尺人行通道，並改善南一路南側既有人行道，及加強安全措施。
- 三、有關前次意見三(三)(略以)：「考量物流、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，…」，請檢附修正對照圖說，依決議修正。
- 四、有關前次意見五(三)：「本案應以校園規劃標準，並採用低衝擊開發手法如規劃草溝收集地表雨水逕流，滯洪池應以生態滯洪池規劃。」部分，本案對低衝擊開發手法的利用應有誤解，請加強應用手法的理解應用。4處滯洪池、草溝等，補充高程，確定逕流水流向及再利用。下雨前後差異比較，請補充設定的時雨量、蒐集面積、摩擦系數等內容。
- 五、仍請依前次意見：「本案應以生態景觀，植栽選種以多樣性原生植物，植栽軟化擋土牆及建築。」建議以植栽軟化擋土牆，並請考量擋土牆之排水銜接系統。
- 六、請確實檢討滯洪池與基地水路、高程及排水方向，並補充滯洪池與坡坎之關係及功能。
- 七、本案加強山坡地審竣圖說請檢附於報告書附件，以利檢核是否與都審報告書一致。
- 八、歷次會議紀錄請詳實討，相關配置應一併配合調整修正。
- 九、報告書部分請檢附比例尺正確圖說，以利檢核。
- 十、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。
- 十一、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。
- 十二、以上內容申請單位得先據以修正圖說。
- 十三、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11月24日前辦理續審事宜。



案由	富融建設新莊副都心段一小段406地號1筆土地辦公大樓新建工程(第2次變更設計)	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市新莊區副都心段一小段406地號1筆土地</p> <p>二、設計單位：大矩聯合建築師事務所 建築師：林柏鈞</p> <p>三、申請單位：富融建設股份有限公司 負責人：蔡家福</p> <p>四、土地使用分區：第二種商業區(建蔽率60%，容積率440%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上18層，地下5層，鋼骨構造，共34戶。</p> <p>(二)建築基地面積：1,557.63平方公尺。</p> <p>設計建築面積：924.56平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：56.36% ≤ 60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：16,627.05平方公尺。</p> <p>設計容積面積：8,108.84平方公尺。</p> <p>設計容積率：520.59% (含獎勵容積) ≤ 524.97%</p> <p>(四)綠建築獎勵：411.21平方公尺(6%)。</p> <p>(五)智慧建築獎勵：411.21平方公尺(6%)。</p> <p>(六)天橋獎勵：433.11平方公尺(6.32%)。</p> <p>(七)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至五層：停車空間、機電空間。</p> <p>地下一層：防空避難室兼停車空間、機電空間。</p> <p>地上一至二層：金融證卷。</p> <p>地上三層：店鋪</p> <p>地上四至十八層：一般事務所。</p> <p>屋突一至二層：梯間、機房。</p> <p>(八)停車空間：應設汽車118輛，實設122輛(自設4輛)。</p> <p>應設機車119輛，實設120輛(自設1輛)。</p> <p>應設自行車輛30輛，實設30輛。</p> <p>(九)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案係依據「變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)(第二階段)書」附圖11指定留設空橋規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p>		

富融建設



JADECFOXR

七、辦理經過：

- (一)本案前經本府111年4月22日新北府城設字第1110359039號函同意核備在案。
- (二)本案前經本府112年7月21日新北府城設字第1120801942號函同意第1次變更設計核備在案。
- (三)本案設計單位於112年10月19日函送都審報告書到府。

八、以上提請112年11月10日專案小組審議。

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。

二、財團法人台灣建築中心意見(書面)：

(一)綠建築標章：本次變更設計資料未涉及綠建築設計相關說明，後續請依112年5月19日第1次變更設計意見說明辦理修正。

(二)智慧建築標章(黃金級)：

1、相關法源依據依「都市計畫法新北市施行細則檢討」條例第48條，申請黃金級候選智慧建築證書。

2、依報告書內容查無智慧建築相關規劃內容，建議補充依評估手冊版本(現行版本為2016年版)規劃之本案各指標規劃說明書、各指標評估表及規劃內容等，建請依照智慧建築標章八大指標分別敘述其相關內容。

3、相關送審資料及書圖文件請於申請候選證書階段提送本中心評定。

(三)低碳(低蘊含碳)建築：

1、本案為鋼筋混凝土構造建築物(共34戶)，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。

2、本案採用金屬外牆，主結構上如有施作磁磚、板材、塗料粉刷等外裝工程，皆會影響建築物整體減碳量。

3、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。

4、隔間牆之設計應考量是否採用輕隔間設計。

5、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。

6、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。

7、建議本案可參考112年9月出版-內政部建築研究所低碳(低蘊含碳)建築評估手冊2023年版。

三、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。

本次
審查
相關
單位
意見



	<p>四、本府交通局意見(書面)：無新增意見。</p> <p>五、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，尚無容積移轉案件申請紀錄。</p> <p>六、新北市政府新建工程處意見(書面)：本次議題無涉及本處業務。</p>
<p>決 議</p>	<p>本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。</p> <p>一、有關本案申請變更屋脊裝飾物部分，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，原則同意。</p> <p>二、報告書部分：第7章立面圖建築圖說應以具比例尺線圖檢附。</p> <p>三、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。</p> <p>四、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抵觸。</p> <p>五、本案都市設計審議自111年4月22日核備、112年7月21日核備第1次變更設計在案及112年10月19日申請第2次變更設計，迄今逾1年半，總計已提請3次專案小組審議及3次大會審議，為避免行政資源之浪費，申設單位應審慎規劃完備後再申請辦理都市設計審議。</p> <p>六、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。</p> <p>七、相關單位意見請酌參。</p> <p>八、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。</p> <p>九、以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>十、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11月24日前辦理核備事宜。</p>



新北市政府

(未)停車空間：應設汽車1,176輛，實設1,178輛(自設2輛)。

應設機車1,176輛，實設1,178輛(自設2輛)。

應設自行車294輛，實設輛294輛。

(十一)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)本案前經本府112年4月7日新北府城設字第1111349447號函同意核備在案。

(二)本案設計單位於112年9月28日提送都審報告書到府，提請112年10月13日專案小組討論，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、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4%帶以提供路燈專屬配電場。

2、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。

3、本府交通局意見(書面)：

(1)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。

(2)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。

(3)地面層請留設短程臨停空間(應考量平均停留時間及實際

新北市政府



接送特性規劃)。

(4)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。

4、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。

5、開放空間：

(1)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。

(2)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2517.4平方公尺、變更後2379.11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。

(3)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1761.46平方公尺、變更後1731.33方公尺)。

(4)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。

6、商業區部分：

(1)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。

(2)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。

(3)本案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。

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。

8、植栽部分：

- (1)屋頂層請加強複層綠化。
- (2)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。
- (3)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。

9、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。

10、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。

11、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。

12、報告書部分：

- (1)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，
- (2)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。
- (3)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，以利審議。

13、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。

14、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。

15、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。

16、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。

17、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

18、相關單位意見請酌參。

19、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。

(三)本案設計單位於112年10月26日提送都審報告書到府。

八、以上提請112年11月10日專案小組討論。

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。

二、財團法人台灣建築中心意見(書面)：

(一)綠建築標章：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，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)智慧建築標章(銀級)：

1、本次回應修正情形未補充相關修正內容。

2、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)低碳(低蘊含碳)建築：

1、本案為鋼骨構造建築物(共476戶)，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。

2、本案採用金屬外牆，主結構上如有施作磁磚、板材、塗料粉刷等外裝工程，皆會影響建築物整體減碳量。

3、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。

4、隔間牆之設計應考量是否採用輕隔間設計。

5、室內地坪工程-水泥粉刷、貼磁磚、木質地板等請留意其減碳

本次
審查
相關
單位
意見



效力。

6、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。

7、建議本案可參考112年9月出版-內政部建築研究所低碳(低蘊含碳)建築評估手冊2023年版。

三、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:基地面積10,842.17平方公尺,興建地上29層地下6層共476戶之店舖、一般服務業、辦公室,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;惟後續變更若達上開認定標準規定,仍應實施環境影響評估。

四、本府交通局意見(書面):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。

五、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,本案前於112年10月30日新北府城開字第11221036891號函啟動估價作業程序,經書面審查結果,本案申請增額容積建築基地位於本市新莊區副都心段一小段394、395、396、397、398地號等5筆土地,面積共計10,842.17平方公尺,係屬擬定新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫案之第二種商業區,距離捷運新莊副都心站300公尺以內,基準容積率為440%。本案前經本府112年3月16日新北府城開字第1120471462號函准予核給增額容積在案,建築基地可增額容積為基準容積之50%,申請公益性設施(改折繳代金)捐建容積樓地板為3,816.45平方公尺,公益性設施汽、機車位各26席(改折繳代金),公共停車位經本府交通局同意改以代金方式繳納;惟接受基地實際移入之容積,仍應依後續審議結果為準。

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,本案因達大會討論案規模且本次變更設計增加10%增額容積,經作業單位確認後,續提大會討論。

一、開放空間:

(一)TOD的精神應加強開放空間公眾使用性及人行系統,請補充說明Youbike及開放空間及人行動線系統,請加強全街廓開放空間之串聯性及銜接性。

(二)有關北側開放空間規劃2處草坪廣場及1處城市廣場個自獨立設置部分,應以全街廓串聯的尺度配合公眾使用活動,整體型塑完成良好開放空間。

(三)請維持原核准城市廣場喬木植栽,以沿續防災通道。

二、前次專案小組決議第5點:「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

決議



，並減少立面產生之眩光。」考量本次變更設計建築物外圍增加陽台，建築物立面應立體綠化，以因應淨零碳趨勢增加植物固碳量。

三、前次專案小組決議第3點：「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。」，臨停空間應不得設置於法定退縮內化處理，有關本案交評報告書臨停空間設置於法定退縮部分，應洽本府交通局確認。

四、建築物立面上方屋脊裝飾物內側，請考量維修通路及洗裝機放置位置，另屋脊裝飾物鋼構造應考量耐銹。

五、平面配置圖無須繪製家配圖，有關水槽吧台等家配，請修正。

六、歷次會議紀錄請詳實討，相關配置應一併配合調整修正。

七、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。

八、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。

九、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、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。

十一、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

十二、相關單位意見請酌參。

十三、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11月24日前辦理續審事宜。

