

案由	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	案號	專案報告 第二案
說明	一、辦理緣由： (一)考量本計畫區屬七大策略區之「溪北都心國際創新區」，並配合雙捷運優勢區位，形塑知識密集產業之核心門戶，本府於「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)書」案土地使用分區管制要點(以下簡稱土管)第5點明定為形塑捷運場站周邊都市意象，創造地標型及自明性建築，土管第13點附圖一捷運場站及毗鄰建築基地整體規劃示意圖規定：G1街廓建築基地與本案交通用地應設置串聯空橋，本計畫區交通用地及C2、C3街廓指定設置空橋串聯至捷運站，先予敘明。 (二)本府受理「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」都市設計審議申請案，依土管規定應與毗鄰建築基地整體規劃串聯平台及空橋，並為不得低於160公尺之自明性地標建築。有關本案依都市計畫規定設置空橋串聯及自明性特色地標建築部分，故本案提請大會討論全區執行原則，應考量整體都市景觀及商業活動之延續性，結合商業活動設置大型空中活動平台加強空中立體串聯，共同營造商業及交通轉運中心，以符合都市計畫創造地標建築形塑捷運場站周邊都市意象之目標。 二、法令依據： 依「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)書」案土地使用分區管制要點第16點第1項第2款：「依本要點第十二點規定C1、C2、C3及G1及指定範圍公共設施用地之街廓(詳附圖五)」。 三、辦理經過： (一)113年6月18日邀集相關單位召開捷運場站周邊空橋串聯系統研商會議，決議如下： 1、有關都市計畫指定捷運周邊空橋串聯系統部分： (1)環狀線Y19站3樓已預留與C3街廓串聯天橋及銜接口。 (2)有關新北大眾捷運股份有限公司表示C2街廓於環狀線Y19站5樓預留銜接口部分，請本府捷運工程局提供Y19站5樓平面。惟考量人行動線順暢性，Y19站3樓預留與C3街廓銜接高程順接，且依Y19站3樓平面圖，未來C2街廓聯開大樓可規劃於3樓留設人行通道以串聯C3街廓聯開大樓及天橋，故未來C2捷運聯開大樓3樓應預留與捷運站串聯人		

行空間，並納入聯開招商需求於日後都審確實留設。

(3)有關本府工務局刻正規劃新建跨越新北大道二段人行天橋銜接Y19站戶外電梯部分，考量日後天橋串聯系統高程位於3樓，為避免工務局規劃天橋因高程不同再藉由樓電梯轉接，請作業單位函知工務局評估於3樓銜接之可行性。

(4)有關交通用地與捷運站串聯天橋部分，經與會單位綜合討論可評估由環狀線軌道下方與Y19站戶外電梯(3樓)銜接並可24小時通地面層，該戶外電梯往南銜接工務局規劃跨越新北大道二段人行天橋、往北銜接交通用地之方案，其難度較銜接桃捷A3站低，提供交通局作為未來規劃天橋串聯方案參考，並應將都市計畫要求設置規定納入該案招商需求。

2、綜上，參考基地現況及歸納各相關單位意見，考量全區天橋串聯系統及「本府交通轉運站開發案」空橋、平台規劃主要系規劃於3樓，故有關「G1特專區中悅建設開發案」都審案依規定設置天橋及平台，後續將以全區天橋串聯系統高程設計，供都設會審議參考依據。

(二)113年7月2日召開「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」都市設計審議第1次都審專案小組審議，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。(後略)

(三)113年7月19日邀集相關單位召開捷運場站周邊空橋串聯系統現地會勘決議如下：

- 1、有關本府A3交通轉運站銜接捷運站部分，請交通局依現場會勘可行點位，評估工程難易度及經費確認銜接位置。
- 2、請桃園大眾捷運股份有限公司協助提供交通用地南側機捷軌道平斷面及高程相關圖說，以利本府交通局評估空橋由其下方穿越設置可行性。
- 3、有關本府養工處新增人行天橋銜接至橋新北捷環狀線戶外電梯受限道路淨高，銜接捷運電梯2樓位置部分，為利本計畫區全區天橋串聯，會預留墩柱銜接至3樓戶外電梯空間，後續配合C3街廓開發增設2至3樓之串聯樓梯，配合未來周邊商業使用增加連通方式。

(四)本案提請113年8月9日本市113年度第9次大會討論，決議如下：請併同下列委員意見修正，續邀集委員及相關單位召開研商會議討論後，續提大會審議。

1、有關開放空間部分，垂直動線位置應考量中央綠帶及開放空間串聯性整體規劃。

2、空橋系統部分：

(1)空橋系統應考量與未來建物銜接串聯及直接通達商業或餐飲設施，建議明訂連接高程及設置位置，並符合無障礙相關規定，讓人舒適使用。

(2)考量氣候及商業人潮使用舒適性，應併同商業使用及通行規劃空調區。

3、空中串聯商業平台部分：

(1)建議考量周邊特色焦點及景觀設置立體商業活動平台位置。

(2)考量既有捷運場站高程，建議複層設置多層次平台。

4、有關土管明訂特色建築部分：

(1)低樓層應配合全區商業使用強化立體商業活動，規劃立體商業活動平台及垂直動線，另建築物應考量細部設計。

(2)有關建築物立體綠化部分，應考量植栽生長方位及捷運站區位，併同考量建物高度及植栽生長特性。

(五)113年8月21日邀集委員相關單位召開研商會議決議如下：

1、有關「交通用地」與「G1特專區」活動平台部分，「G1特專區」以15公尺、「交通用地」以12公尺高規劃，藉由設計手法創造複層平台，增加空間變化之趣味及特色。

2、有關條文文字依下列意見修正：

(1)第2點第1款(略以)：「…，併同商業規劃及通行使用納入空調規劃。」修正為「…，併同考量商業規劃及密閉空橋通行使用部分，納入空調規劃。」。

(2)第2點第1款(略以)：「…，並納入招標文件，…」刪除納入招標文件。

(3)有關第3點交通用地與特專區(G1)用地共同留設平台部分，請開發商就二案整體規畫設計多層次複層平台，交通用地建案再以設計手法與G1用地建案銜接。

3、都市計畫明訂特專區(G1)開發案為自明性地標建築，惟開發

單位辦理都市設計審議未能提出自明性地標建築設計，故請作業單位協助研擬本執行原則以符土管規定，惟自明性地標建築仍應由建築師發揮設計創意，請建築師以大膽創新構想提供全區平台方案整體規劃設計，並依委員意見修正後，提大會討論。

四、作業單位建議執行原則提案內容：

點次	規定內容	說明
原則名稱	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	依土管規定明訂本執行原則適用範圍及審議目標。
第1點(適用範圍)	依「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)書」案土地使用分區管制要點(以下簡稱土管)第16點第1項第3款：「依本要點第12點規定C1、C2、C3及G1及指定範圍公共設施用地之街廓(詳附圖五)。」指定都市設計審議地區，適用本執行原則。	敘明本執行原則適用範圍係依土管附圖五指定都市設計審議地區。
第2點(空橋設置規劃原則)	新建案設置空橋，除依土管與相關規定檢討外，應以下列規定辦理： (一)空橋應通達該建案商業或餐飲空間，併同考量商業規劃及密閉空橋通行使用部分，納入空調規劃。 (二)考量立體人行通道、空橋與新北環狀線Y20站串聯，捷20聯開案應於3樓設置供公眾使用連通穿廊，連通C2、C3街廓立體人行通道及空橋，以完善空橋系統。	依土管指定設置天橋或自行設置天橋者，空橋設計原則。
第3點(交通用地與特專區(G1)規劃原則)	為塑捷運場站周邊都市意象，創造地標型及自明性建築，交通用地與特專區(G1)應依下列規定辦理： (一)開放空間系統： 1. 全街廓人行開放空間系統，應於街角、節點及特專區與交通用地共同留設廣場式開放空間。 2. 地面層開放空間應配合立體活動台，整體規劃設置垂直動線系統，以串聯商業活動。	1. 土管第5點明訂特專區形塑捷運場站周邊都市意象，創造地標型自明性建築。 2. 土管第13點明訂捷運車站與交通用地之間設置串聯空橋。 3. 考量整體都市景觀及商業活動之延續性，應共

		3. 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。 (二)為強化與捷運站之聯係、提供公眾休憩及串聯本計畫區商業使為，應設置立體活動平台(以下簡稱平台)並依下列規定辦理： 1. 建築物配合捷運軌道高程分別設置平台於12公尺、15公尺，(以A3捷運站1層高程GL. 4. 30為基準點，高架軌道高程 F FL. 14. 20)，以供公眾使用及觀賞捷運、觀音山美景。 2. 特專區(G1)開發，應就全區街廓標註本區高程、鄰地、道路及捷運場站高程關係，以供委員會審議參考。 3. 交通用地及特專區之基地境界線，應共同留設寬度不低於基地境界線70%之平台，其各基地設置10公尺平台。 4. 考量商業空間活動層次，得設置多層次複層平台。 5. 考量活動平台下方通風、採光及公共安全，應納入透空採光之設計。 6. 平台應規劃植栽、街道家具，供公眾等候或休憩及遮蔭。 (二)立體綠化：南向立面立體綠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。	同設置立體活動平台，以營造商業交通轉運中心都市意象。
五、以上提請113年9月13日本市113年度第10次大會討論。			
本次 審查 相關 單位 意見	一、桃園市政府捷運工程局意見(書面)：據桃園市大眾捷運系統設施移設及連通管理自治條例第三條：「本自治條例之主管機關為桃園市政府(以下簡稱本府)，執行機關如下：一、營運前：捷運工程建設機關。二、營運後：捷運營運機構(桃園大眾捷運股份有限公司)。」，查本次會議審議議題應屬桃園大眾捷運股份有限公司轄管。 二、本府交通局意見(會後補充書面意見)： (一)本案由中茂所提，並未與本局討論取得共識，基地境界線70%露臺空間限制了BOT發展彈性，觀景台都位於本基地範圍內，限縮BOT		

	可行性，委託顧問公司試算。 (二)建議再送小組作業單位討論後提會。
作業單位建議	有關本案涉及與捷運場站立體空中串聯系統與地標建築執行原則執行，提請大會同意執行原則提案內容，作為本區後續都審執行方式。
決議	依委員意見修正後原則同意依作業單位建議方式執行，作為本區後續通案執行方式。 一、本次會議特專區開發單位(中茂資產開發股份有限公司)提供全區平台方案整體規劃設計，請併同委員意見修正後，依程序續提專案小組審議。 二、第3點第1項第2款第3目，10公尺活動平台應敘明為寬度或深度10公尺。 三、特專區轉運站間之平台應考量垂直串聯及水平串聯，平台應考量避免高架橋遮擋視野。 四、垂直綠化應考量後續使用管理，建議訂定執行方式。 五、相關文字勘誤請修正。