

新北市政府 函

地址：22065新北市板橋區民族路57號
承辦人：顏佳慧
電話：(02)29532111 分機4102
傳真：(02)29558190
電子信箱：AE9748@ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府環境保護局綜合規劃
科

發文日期：中華民國104年12月17日
發文字號：新北府環規字第1042382847號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送本府環境影響評估審查委員會104年第25次（12月9日）
會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、請宏匯思源股份有限公司依審查意見於105年3月31日前補正完成，並將意見答覆說明，製作45份報告書及光碟片2份(塗銷及未塗銷各1份)函送本府環境保護局，俾利辦理後續審查事宜。
- 二、依據環境影響評估法第13條之1規定，開發單位未能於期限內補正或補正未符主管機關規定者，主管機關應函請目的事業主管機關駁回開發許可之申請。

正本：新北市政府環境影響評估審查委員會委員、宏匯思源股份有限公司

副本：新北市議會、蔣議長根煌、陳副議長文治、何議員淑峯、黃林議員玲玲、張議員晉婷、蔡議員淑君、陳議員科名、賴議員秋媚、宋議員明宗、鍾議員宏仁、鄭執行秘書惠芬、新北市政府工務局、新北市政府城鄉發展局、新北市政府交通局、新北市政府文化局、新北市政府消防局、新北市政府水利局、新北市政府經濟發展局、新北市新莊區公所、新北市新莊區昌平里辦公處、光宇工程顧問股份有限公司、新北市政府環境保護局空氣品質維護科、新北市政府環境保護局水質保護科、新北市政府環境保護局事業廢棄物管理科、新北市政府環境保護局低碳社區發展中心、新北市政府環境保護局政風室、新北市政府環境保護局綜合規劃科(均含附件)

市長 朱立倫 請假
副市長 侯友宜 代行

新北市政府

地址：25002 新北市板橋區府前街25號
 電話：(02) 2603-1111
 傳真：(02) 2603-1102
 電子郵件：info@nctd.gov.tw
 網路新聞：www.nctd.gov.tw



新北市政府新聞稿

中華民國101年11月11日
 新北市政府新聞稿
 新聞稿編號：101-11-11-001
 新聞稿類別：市政建設
 新聞稿主題：交通

【本報訊】新北市政府為改善本市交通，特於101年11月11日（星期日）上午10時至下午6時，在板橋區府前街（府前街與府前街二段交界處）舉行「新北市政府交通改善計畫」記者會，由市長朱立倫主持，並邀請市府各局處長及相關單位代表出席。

市長朱立倫在會中致詞時表示，市府一直致力於改善本市交通，並希望透過此次計畫，能進一步提升本市交通品質，為市民提供更舒適、便捷的交通環境。市府將持續努力，為市民提供更優質的公共服務。

此外，市府也將加強與民間團體的合作，共同推動本市交通建設。市府將定期舉辦交通改善座談會，聽取市民意見，並邀請專家學者提供專業建議。市府將秉持「以民為本」的服務宗旨，不斷提升本市交通建設水平，為市民提供更美好的生活環境。

新北市政府
 新北市政府新聞稿

新北市政府環境影響評估審查委員會 104 年第 25 次會議紀錄

時間：104 年 12 月 9 日(星期三)上午 9 時 30 分

地點：新北市政府環境保護局 4 樓 402 會議室

主席：楊委員萬發

記錄：顏佳慧

出席：如會議簽到表

壹、主席宣布開會

貳、確認上次會議紀錄：無修正意見，會議紀錄確認備查。

參、審議案件：

「新北市新莊區副都心段一小段 35 地號商辦大樓新建工程案環境影響說明書」第 2 次審查會，結論：請依委員（單位）意見補正後，再送委員會審查，並依正面表列要求項目，詳實釐清，俾利審議通過之具體依據：

項次	正面表列要求項目
一	本案經檢核無環境影響評估法施行細則第 19 條第 1 項第 2 款各目應進行第 2 階段環境影響評估情形，同意以環境說明書審核。
二	法令規定部分： 1. 本案為停車場用地作多目標使用（商辦產業大樓），其適法性、合理性請說明。又其容積率、法停計算依據，應詳述。 2. 依變更新莊都市計畫相關規定，應至少留設 400 席公共停車位，且供公眾使用之停車空間設置於接近地面層，如集中留設於地下層及地上一、二層等，以提供民眾使用之便利性，達供公眾使用之目的，故應重新檢討公共停車空間之規劃。 3. 本案市府推動之促參案，其開發主體應釐清（建請逕向法制單位查明）。 4. 依本案 BOT 合約規定，商業使用應小於 30%，產業使用應大於 70%，故應檢討是否符合規定。 5. 應詳述本案涉及之法令規定及其作業流程，並應補充都市設計審議相關說明。
三	開發內容部分： 1. 本案引進產業使用達 70% 以上，應有詳實招商計畫及後續查核機制，並應確保未來不得移作他用。 2. 本案各樓層配置用途（含商業使用、產業使用）應詳述。並說明樓層配置替代方案之節能減碳分析。又各樓層公共設施規劃，亦補充納入（如廁所集中留設等）。 3. 公共停車位應集中，並設置獨立出入口、動態資訊系統等提供導引（如在席偵測、樓層空位顯示等）才能發揮作用。並應補充公共停車場之營運管理計畫。 4. 請說明本基地與外部銜接介面規劃，如人行動線，與公共運輸場站連

項次	正面表列要求項目
	<p>結、公共自行車、自行車道等，明確納入規劃增加強公共運輸可及性。</p> <p>5. 應依承諾取得黃金級綠建候選證書及綠建築標章。</p>
四	<p>基地安全部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案 38-39 樓作為餐廳，其高層避災動線與救災資源，尤其「整體」之疏散量與夜間救災動線，應補充。另排煙、排水處理方案，應補充說明。 2. 本案基礎開挖擬採明挖方式，應補充剖面圖示，並說明其是否確實具有止水功能。 3. 本案基地西側現為公園，採斜坡式明挖將擴大開發範圍，應於剖面圖及平面圖中，說明對公園及道路之具體影響尺度及處理方式。 4. 本環說書所提之防災系統，應確實承諾執行。
四	<p>其他：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 應比較大葉高島屋（或三創園區）案例，並說明開發歷程、商場與停車場之樓地板面積佔比，其申請階段鄰近地區之交通狀況及交通衝擊分析。 2. 本例外觀以玻璃帷幕設計，應考量節能效益。 3. 應補充本案開發期間對既有公園使用之衝擊影響與維持計畫。

伍、散會：下午 12 時 30 分。

「新北市新莊區副都心段一小段 35 地號商辦大樓新建工程案環境影響說明書」第 2 次審查會議紀錄

時間：104 年 12 月 9 日(星期三)上午 10 時 30 分

地點：新北市政府環境保護局 4 樓 402 會議室

主席：楊委員萬發

記錄：顏佳慧

出席：如會議簽到表

壹、主席宣布開會

貳、綜合討論：如附件。

參、審查結論：請依委員（單位）意見補正後，再送委員會審查，並依正面表列要求項目，詳實釐清，俾利審議通過之具體依據：

項次	正面表列要求項目
一	本案經檢核無環境影響評估法施行細則第 19 條第 1 項第 2 款各目應進行第 2 階段環境影響評估情形，同意以環境說明書審核。
二	<p>法令規定部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案為停車場用地作多目標使用（商辦產業大樓），其適法性、合理性請說明。又其容積率、法停計算依據，應詳述。 2. 依變更新莊都市計畫相關規定，應至少留設 400 席公共停車位，且供公眾使用之停車空間設置於接近地面層，如集中留設於地下層及地上一、二層等，以提供民眾使用之便利性，達供公眾使用之目的，故應重新檢討公共停車空間之規劃。 3. 本案市府推動之促參案，其開發主體應釐清（建請逕向法制單位查明）。 4. 依本案 BOT 合約規定，商業使用應小於 30%，產業使用應大於 70%，故應檢討是否符合規定。 5. 應詳述本案涉及之法令規定及其作業流程，並應補充都市設計審議相關說明。
三	<p>開發內容部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案引進產業使用達 70% 以上，應有詳實招商計畫及後續查核機制，並應確保未來不得移作他用。 2. 本案各樓層配置用途（含商業使用、產業使用）應詳述。並說明樓層配置替代方案之節能減碳分析。又各樓層公共設施規劃，亦補充納入（如廁所集中留設等）。 3. 公共停車位應集中，並設置獨立出入口、動態資訊系統等提供導引（如在席偵測、樓層空位顯示等）才能發揮作用。並應補充公共停車場之營運管理計畫。 4. 請說明本基地與外部銜接介面規劃，如人行動線，與公共運輸場站連結、公共自行車、自行車道等，明確納入規劃增加強公共運輸可及性。 5. 應依承諾取得黃金級綠建候選證書及綠建築標章。

項次	正面表列要求項目
四	<p>基地安全部分：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案 38-39 樓作為餐廳，其高層避災動線與救災資源，尤其「整體」之疏散量與夜間救災動線，應補充。另排煙、排水處理方案，應補充說明。 2. 本案基礎開挖擬採明挖方式，應補充剖面圖示，並說明其是否確實具有止水功能。 3. 本案基地西側現為公園，採斜坡式明挖將擴大開發範圍，應於剖面圖及平面圖中，說明對公園及道路之具體影響尺度及處理方式。 4. 本環說書所提之防災系統，應確實承諾執行。
四	<p>其他：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 應比較大葉高島屋（或三創園區）案例，並說明開發歷程、商場與停車場之樓地板面積佔比，其申請階段鄰近地區之交通狀況及交通衝擊分析。 2. 本案外觀以玻璃帷幕設計，應考量節能效益。 3. 應補充本案開發期間對既有公園使用之衝擊影響與維持計畫。

肆、散會：上午 12 時 30 分。

附件

壹、委員審查意見

- 一、地面瀝青混凝土開挖有無必要全面開挖清除，如不影響建築之地面可否保留，俾利環保。
- 二、開發對既有公園影響如何？有關樹木移植計畫如何宜說明。
- 三、有關用水量計算，附錄及說明書中，數據不一與污水量也有衝突應有一致性。
- 四、運土、拆除清運等排碳應納入溫室氣體排放增量計算。
- 五、每層樓高 4.2~5.5m，有無必要？宜有無降低之考慮。
- 六、依停車用地變更作為其他用途之相關規定，看不到可以作為商場百貨及娛樂業用途，但本案在地上一、二層樓規劃此項用途、其適法性請說明。並請評估引進產業發展之可能性及產業之種類。
- 七、本案規劃作為辦公室（創新領域產業、專業知識及經驗之創作研發案）、餐飲、商場百貨、娛樂場所等之使用，規劃汽車停車位數高達 1,115 席，請說明法定停車位數之估算方法？地上 4~9 層及地下 1、2 層之停車位均各設一處汽機車出入口，請評估其安全及使用不便之問題？400 席公共停車位，部分設於地上 4 層，是否符合停車位在近地表之條件？公共停車場及產業發展用停車場之管理辦法有合不同？
- 八、本大樓作為產業發展及商業使用，需求不同，樓層室內設計需依需求而有不同之設計或產業發展用途與住宅之設計不同，例如，產業發展用廁所與住宅用不同，其他亦不同（如隔間）等，宜加以說明。
- 九、說明書估計之用水量（616CMD）比污水量（906CMD）為低，不合理。地面層以上污水以重力方式直接排入公共下水道系統，地下層污水未提及排放方？
- 十、基地使用部分公園用地，將減少公園用地，如何處置請說明。
- 十一、報告書所提之防災系統，必須承諾落實執行。
- 十二、本案基礎開挖擬採明挖方式，在斜坡內打設鋼板樁，請以剖面圖明示，並說明此法確具止水性。
- 十三、本案基地西側現為公園，斜坡式明挖將擴大開挖範圍，影響公園更大，請在剖面及平面圖中說明對公園及道路的具體影響尺度及處理方式。
- 十四、本案之本業與附屬事業角色及權重已互調。
- 十五、請洽法制單位釐清「誰是開發單位」？
- 十六、本案基地為停車場用地，屬於公共設施用地，無論用地取得方式是一般徵收、區段徵收或市重劃，從民間取得土地是為了做停車場使用；如今取得土地後要透過公共設施用地多目標使用辦法，開發為商辦使用，其適法性亦請法制單位釐清。
- 十七、比較大葉高島屋案例時，請補充開發歷程、商場與停車場之樓地板面積佔比，申請階段鄰近地之交通狀況及交通衝擊分析。
- 十八、請補充樓層配置替代方案之節能減碳分析。
- 十九、本基地土地使用分為“停車場用地”，然檢視基地建物配置絕大多為“辦

公場所”（10~14F、16~26F、28~37F；並未直接回應”六大創新領域”之關聯產業）。產辦公室不得低於容積率 70%，換言之，本案建議：(1)停車場用地之功能、公益性；(2)”多目標使用”宜有明確說明其用途，(3)開發量體內容，日後的防減避災及應變計畫、動線。

- 二十、有關日後開發完成後之交通衝擊及吸引人口量。
- 二十一、(1)38-39F 作為餐廳，其遇災（如火災、爆炸）之高層避災動線與救災資源，特別是”整體”之疏散量與夜間救災動線，(2)CCTV 宜連接防災中心的救災點作監測及監控。
- 二十二、400 席公共停車應集中，並應靠近地面。
- 二十三、目前樓層樓地板面積配置有主客易位之嫌，公共停車場的主體角色不明顯。
- 二十四、未來公共停車位與商辦停車位是否混用？出入管制？應有較清楚的初步規劃，並提出營運計畫。
- 二十五、應補充本案開發期間對既有公園使用之衝擊影響與維持計畫。
- 二十六、依 BOT 合約規定，本件供商業使用應小於 30%，惟據 P.5-19 居室樓地板面積，商業及餐飲空間為 20,156.09m² 與全數居室樓地板面積 63,702.07m² 比為 0.3163，已超過 30%。
- 二十七、本件因土管仍為停車場使用，且以接近地面為目標，又列 400 個公共停車位不計容積，則應列出不計容積停車位與計容積停車位及車道比值。
- 二十八、設於 38、39 餐廳之排煙排水管線，穿越辦公區域是否為最合宜配置，請說明。
- 二十九、本件既為文創園區，然外觀以玻璃帷幕建築，除無創意外，且易耗能，且產生光害，應重新考量。
- 三十、停車場排風應考量車輛發氣排出之 PM_{2.5}，宜加裝感應控制系統。
- 三十一、P.5-9 倒數第 3 行，本建築物「已於」屋頂進行植栽？
- 三十二、24 層為逃生避難層，然未對外連通，如何逃生避難？
- 三十三、公共停車位建議應集中、獨立出入口，動態資訊系統提供導引（如在席偵測、樓層空位顯示等），才能發揮作用。
- 三十四、請說明本基地與外部銜接介面規劃，如人行動線、與公共運輸場站連結、公共自行車、自行車道等，明確納入規劃增強公共運輸可及性。
- 三十五、公共停車場營運管理計劃僅交代將納入商場停車管理，有違確保公共停車目的，請再補充。
- 三十六、都審程序請說明。
- 三十七、公共停車空間如何確保公共性，是否符合都市計畫規定所載之接近地面，是否應考量集中留設及設置獨立出入口？
- 三十八、產業引入計畫及潛在的業者，請補充。
- 三十九、與鄰接公園處理建議再補充（開發前後公園土地利用效能，如維持原停車使用，與本開發案多目標使用、公園區使用上的差異性）。

貳、機關審查意見

新北市新莊區公所

- 一、本所非常重視本案基地開發與公園鄰接面的規劃，特別是這二者之間有高程 1.2m 之落差。希望開發單位依據本所之要求，妥善設計後，再向本所提出說明。
- 二、另本案尚未補充開發過程對公園使用上之衝擊影響，請一併說明未來鄰接面之維護管理如何與公園配合為一致性。

新北市政府工務局（書面意見）

- 一、建請本案空間用途定案後向本府目的事業主管機關提請確認是否為土管容許項目。
- 二、無法綠化面積請補充檢討之法源依據(消防空間與緩衝空間再確認是否為無法綠化項目)。
- 三、請按「新北市政府辦理建築基地保水指標執行要點」檢討保水內容。

新北市政府文化局（書面意見）

本案土地無位屬古蹟、歷史建築保存區、文化景觀保存區、史前遺址保存區，惟若於施工期間發現文化資產埋藏，應請依文化資產保存法第 50 條規定立即停止工程或開發行為，並報新北市政府處理。

新北市政府水利局(書面意見)

- 一、開發基地內若有既有水路(含暗溝)，應依水利法維持排水功能及原有設施完整，不得毀損阻塞之，且不得增加基地外排水負擔。
- 二、請依下水道法設置專用下水道或申請連接公共污水管線。
- 三、本案如需鑿井取用地下水、引用地面水或溫泉水，請依水利法及溫泉法提出水權申請及開發許可。

新北市政府環境保護局

- 一、正面表列要求項目三、開發量體部分：

- (一) 第 3 項，推估公共停車需求 200 席與 400 席落差甚遠，對於「新北產業園區」可能增加之轉乘停車需求部分請詳加說明預估需求量，並補充其他具體附近車位需求內容；另請確認 400 席之公共停車位需求是否包含機車？
- (二) 第 4 項，有關植栽移植至昌平公園及昌平公園施工前後配置變更部分：
 - (1)請以圖說表示並詳細說明施工後兩基地動線，並確認是否符合 P. 附 20-27 所述“維持公園弧形步道機能之完整性”。(2)35 地號基地範圍現況為公園使用部分施工後是否符合 P. 附 20-27 所述維持公園既有規劃。
 - (3)有關植栽移植部分請補充相關計畫內容及適法性。上述 3 項內容請補充於第 5 章中。
- (三) 第 5 項，查圖 5.4.1-1 圖面過小，閱讀不易，且僅顯示 6 樓至 9 樓之停車動線，應補充汽車如何從 1 樓繞行至 6 樓之行車動線；另請補充公共停車區及私人停車區之管理方式，且應於基地周圍清楚標示公告公共停

車區之相關訊息。

二、正面表列要求項目四、其他部分：第 6 項，建議連續監測部分可設置於南側接近昌平國小及頭前國中處。

三、委員審查意見部分：

(一) 第六項(1)，車量廢氣污染部分應補充車輛由 1 樓繞行至 5 樓之間之排氣評估，並以圖面輔助說明。

(二) 第六項(4)，請再詳加評估在捷運新北產業園區站通車前營運是否有交通車需求，以便鼓勵民眾使用大眾運輸。

(三) 第二十九項，本案將進行行人動線改道及景觀植栽調整，公園使用已受施工影響，請修改相關論述。

四、本局前次意見：

(一) 第九項，每天土石方出土時間上午 9 時至下午 9 時，已經包含晚間時段，請確實將夜間運送土方之相關安全措施內容納入第 5 章。

(二) 第十五項，請補充各樓層配置公共停車位數量。

五、有關環境監測部分營運階段之空氣品質、噪音振動、交通等監測頻率應與施工階段相同，每月 1 次，每次連續 24 小時。

六、請補充水利主管機關准許本案污水納管至新莊地區污水下水道系統之相關公函。

七、請補充本案土管相關規定之公文書。

八、4~9 樓停車空間淨.2 高公尺，停車不用這麼高，應再考量配置。

九、附錄 20 之開發經營契約附不完整。

新北市政府環境影響評估審查委員會
104年第25次會議簽到表

一、時間：104年12月9日上午9時30分

二、地點：新北市政府環境保護局4樓402會議室

三、主持人：楊萬發

記錄：顏作賢

四、出席委員(單位)：

朱主任委員 立倫

劉副主任委員 和然

鍾委員 鳴時

鍾鳴時

郭委員 俊傑

郭俊傑

汪委員 禮國

汪禮國

楊委員 萬發

楊萬發

曾委員 四恭

曾四恭

吳委員 瑞賢

張委員 惠文

張惠文

邱委員 英浩

陳委員 俊成

張委員 添晉

洪委員 啟東

洪啟東

黃委員 榮堯

黃榮堯

蕭委員 再安

蕭再安

陳委員 麗玲

陳麗玲

陳委員 慶和

新北市議會

本府工務局

本府城鄉發展局

本府交通局

呂肇峯

本府水利局

本府消防局

本府經濟發展局

黃正誠 黃中

蘇莉雯

本府文化局

本府環保局

鄭志芳 顏作賢

顏曉

黃志雄

新北市新莊區公所

吳金純

新北市新莊區昌平里辦公處

謝明勳 鄧莉璇 傅燕

宏匯思源股份有限公司

光宇工程顧問股份有限公司

王世榮

陳利仁 柯嘉鈞

劉昆品

陳亦君 林金賢

王明 陳世堂 邱詩純

羅靜潔 芮修凱

周家瓊

