

檔 號：  
保存年限：

## 新北市政府 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號1  
1樓

承辦人：吳岳樺

電話：(02)29603456 分機7252

傳真：(02)29601983

電子信箱：am9728@ms.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107年3月28日

發文字號：新北府城設字第1070564117號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨（請至附件下載區([http://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc\\_sodatt/](http://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/)) 下載檔案，共有1個附件，驗證碼：000CNAXAW)

主旨：檢送107年3月9日「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紀錄」1份，請查照。

說明：

- 一、依本府城鄉發展局107年2月23日新北城設字第1070354545號開會通知單續辦。
- 二、請申請單位依決議修正後，於文到翌日起30天內檢附修正報告書送府辦理續審或核備。相關作業規定依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」辦理。
- 三、倘對於審議結果有異議者，申請單位應於會議紀錄文到起30天內以書面申請復議。

正本：賀委員士庶、曾委員漢珍、董委員娟鳴、劉委員美秀、廖委員國誠、李委員麗雪、新北市政府交通局、新北市政府工務局、鑫寶建設股份有限公司、曾聰憲建築師事務所、臺北醫學大學財團法人、宗邁建築師事務所、吳富山、張迺樑建築師事務所、旺洲開發股份有限公司、陳金水建築師事務所、新北市政府養護工程處

副本：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開發管理科、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、王執行秘書敏治、周副總工程司繼祖、陳副總工程司建吉

2018-03-28  
15:39:10



\*1070564117\*

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

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：賀委員士庶

會議時間：107.3.9 星期五 上午 09 時 30 分

會議地點：11 樓 1122 會議室

一、作業單位報告 (09:30-10:00)

二、討論案 (10:00-)

(一) 鑫寶建設鶯歌區鳳鳴段 85 地號 1 筆土地店鋪及集合住宅新建工程(第 2 次變更設計)。

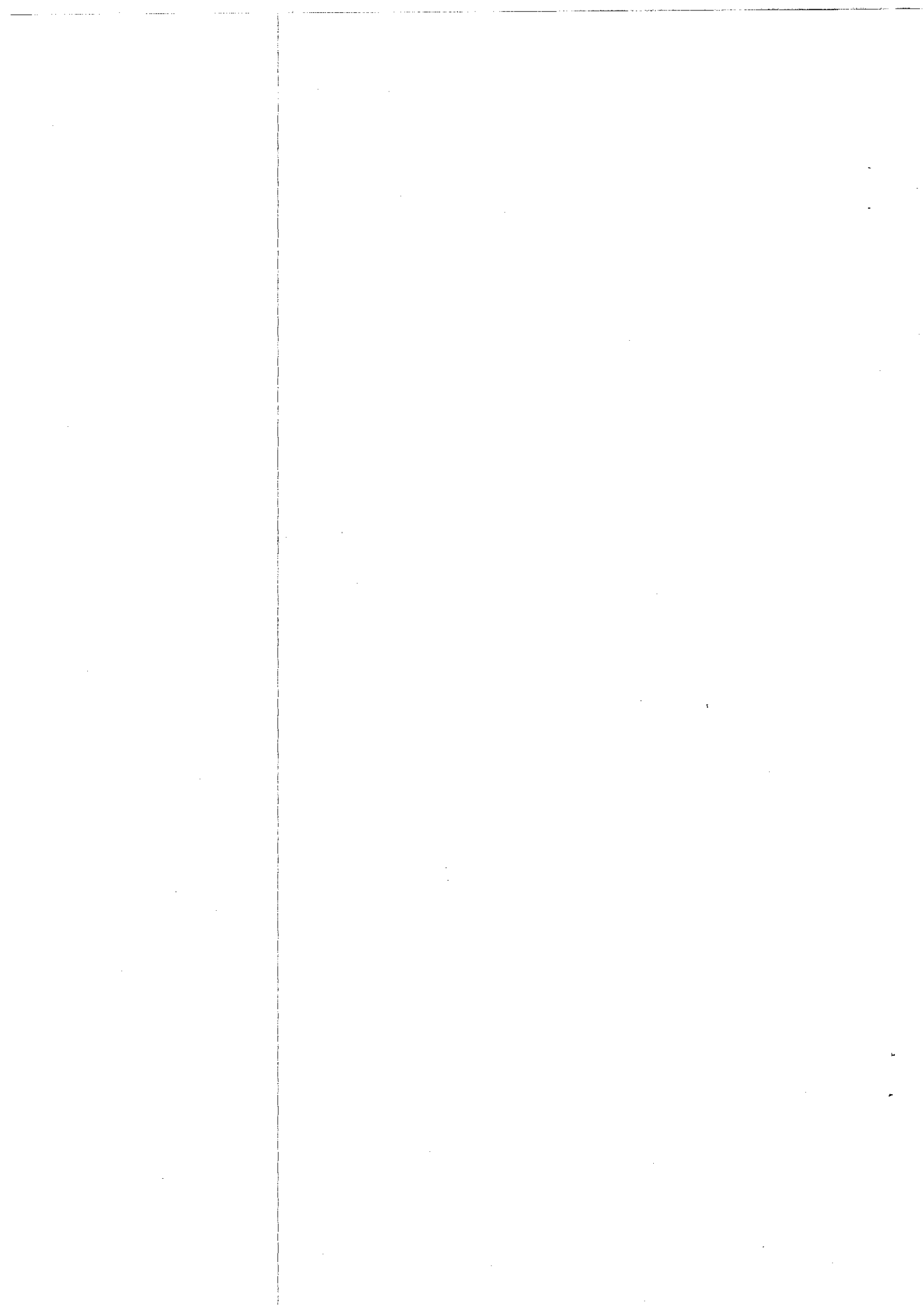
(二) 臺北醫學大學中和區昌盛段 126 地號等 10 筆土地衛福部雙和醫院 B 基地醫療研究、生醫科技大樓新建工程。

√(三) 吳富山新莊區恒安段 1083-1 地號 1 筆土地集合住宅新建工程。

(四) 旺洲開發新莊區副都心段一小段 121、123、143 地號等 3 筆土地集合住宅新建工程。

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

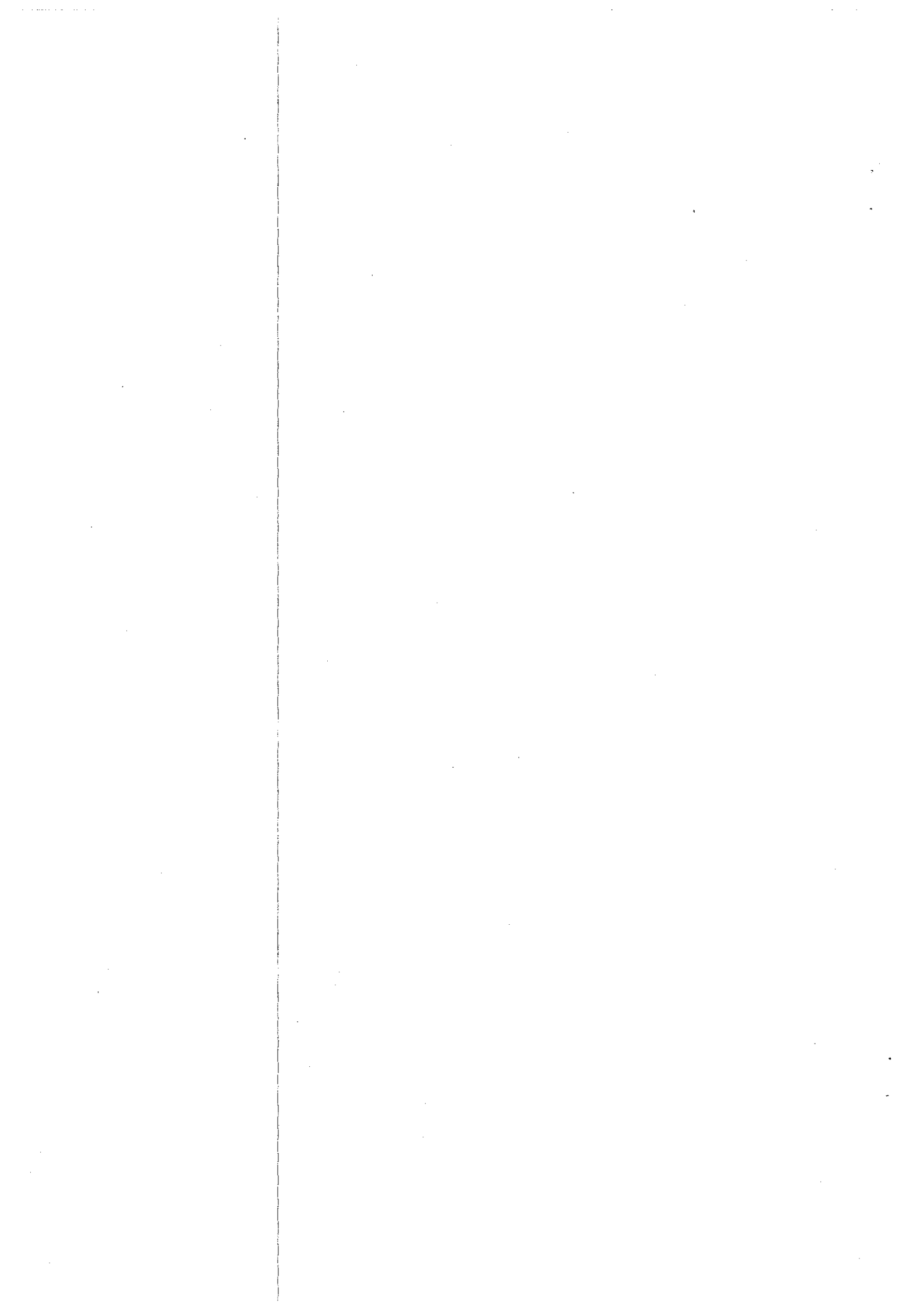
壹、 時間：中華民國 107 年 3 月 9 日(星期五) 上午 09 時 30 分

貳、 地點：新北市政府 11 樓 1122 會議室

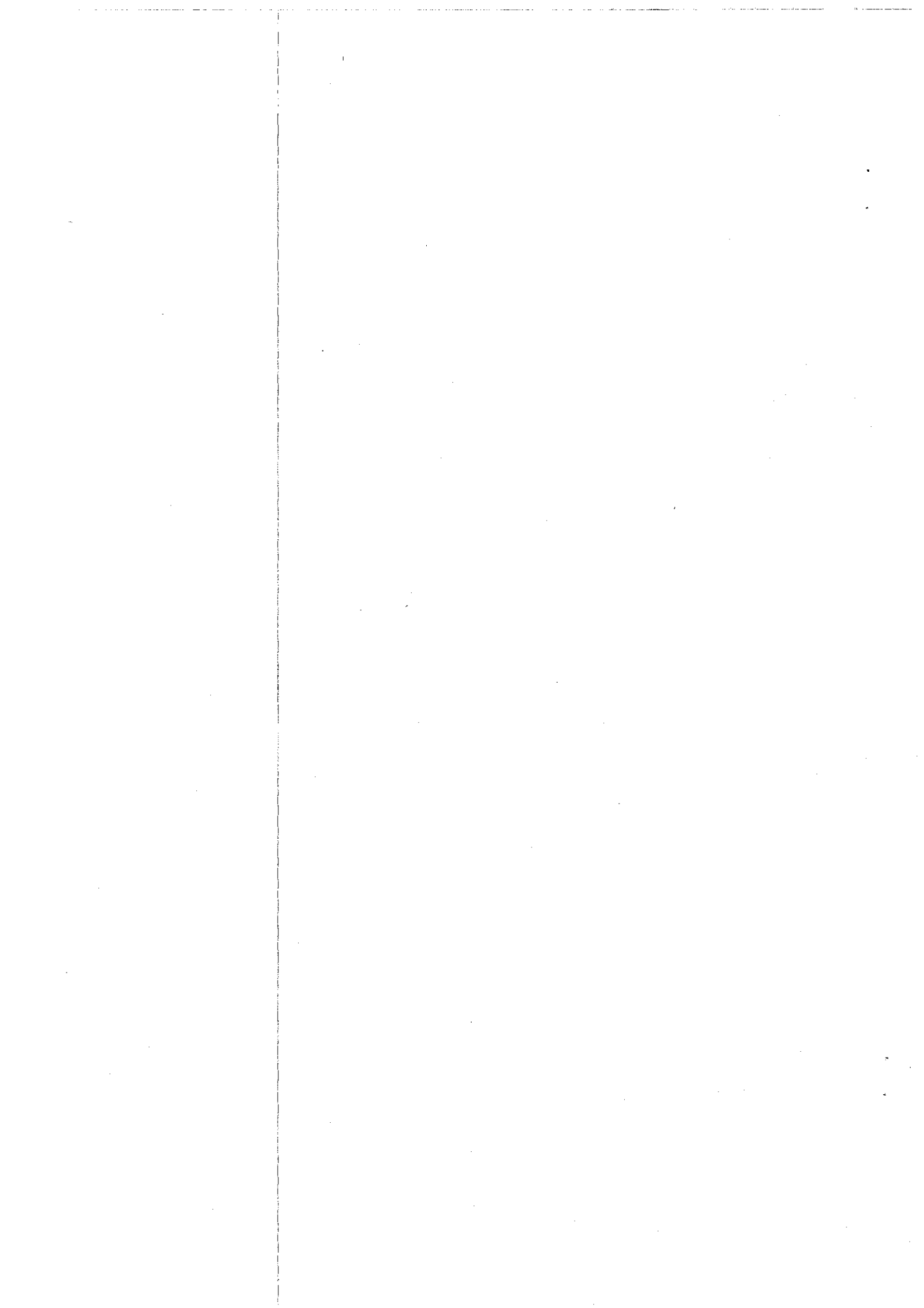
參、 主持人：賀委員士庶

肆、 出(列)席單位/人員：

出席委員	委員	簽名處	委員	簽名處
	曾委員漢珍✓		李委員麗雪	
	劉委員美秀		董委員娟鳴✓	
	廖委員國誠✓			
列席單位人員	單位	職稱	簽名處	
	本府交通局			
	本府工務局			
	本府城鄉發展局	副總工程司		
	本府城鄉局都設科			



單位	職稱	簽名處
鑫寶建設股份有限公司		
曾聰憲建築師事務所	建築師	曾聰憲
臺北醫學大學財團法人	總務處	司政華
宗邁建築師事務所		宗邁
吳富山		
張迺樑建築師事務所	建築師	吳富山
旺洲開發股份有限公司		
陳金水建築師事務所	建築師	陳金水





案由	鑫寶建設鶯歌區鳳鳴段85地號1筆土地店舖及集合住宅新建工程(第二次變更設計)	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市鶯歌區鳳鳴段85地號1筆土地</p> <p>二、設計單位：曾聰憲建築師事務所 建築師：曾聰憲</p> <p>三、申請單位：鑫寶建設事業股份有限公司 負責人：林進財</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率50%，容積率200%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上十一層、地下三層鋼筋混凝土構造，共71戶。</p> <p>(二)建築基地面積：1,588.63平方公尺。  設計建築面積：753.16平方公尺。  設計建蔽率：47.41% ≤50%。  設計開挖率：59.94% ≤60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：8,569.00平方公尺。  設計容積面積：4,447.97平方公尺。  設計容積率：279.99% ≤280.00% (含獎勵容積)</p> <p>(四)容積移轉面積：1,270.87平方公尺。(40%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下三層：防空避難室兼停車空間。  地下一層至二層：停車空間。  地上一層：管委會空間、門廳、店舖。  地上二層：管委會空間、集合住宅。  地上三至十一層：集合住宅。  屋突一至三層：樓梯間、水箱、機房。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車61輛，實設61輛。  應設機車71輛，實設71輛。  應設自行車28輛，實設32輛，自設4輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：  本案係依據「變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點(第一次通盤檢討)案」第11點規定：「本細部計畫區內各項公共設施、公共工程或建築物應先經都市設計審議通過後始得申請建造執照。」爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：本案設計單位於107年1月30日提送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請107年3月9日專案小組審議。</p>		
相關單位意見	<p>一、本府工務局意見(書面)：</p> <p>(一)裝飾柱(四向檢討)及雨遮上構造物請依「新北市工務局建照業務工作手冊」檢討或提經都市設計審議委員審查同意後始得設置。</p> <p>(二)屋脊裝飾物請依新北市建築物陽臺外緣裝飾性質之柱、版、透空欄柵審查原則檢討。</p>		

	<p>(三)另涉建管法令部分,仍應依建造執照掛號申請時之相關規定辦理,其檢討應由建築師就建築物工程圖樣及說明書簽證負責。</p> <p>二、本府交通局意見(書面):變更項目為屋脊裝飾物,不涉及交通議題,無意見。</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、本次變更申請屋脊裝飾物審議,及裝飾柱與雨遮欄杆放寬,以上請分別於平面圖標示位置及尺寸,原則同意。</p> <p>二、變更設計報告書須於變更差異表後,編排變更前後對照頁。</p> <p>三、報告書中文字訛誤部份請修正。</p> <p>四、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並詳細載明放寬事項。</p> <p>五、相關單位意見請酌參。</p>

案由	臺北醫學大學中和區昌盛段126地號等10筆土地衛福部雙和醫院B基地-醫療研究、生醫科技大樓新建工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市中和區昌盛段126、127、128、129、146、147、148、149、150、151、150地號等10筆土地。</p> <p>二、設計單位：宗邁建築師事務所 建築師：陳邁。</p> <p>三、申請單位：財團法人臺北醫學大學 負責人：張文昌。</p> <p>四、土地使用分區：醫療用地(建蔽率40%、容積率400%) 住宅區(建蔽率50%、容積率300%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地下3層地上17層鋼筋混凝土構造。</p> <p>(二)建築基地面積：13,021.21平方公尺。 設計建築面積：5,190.46平方公尺。 設計建蔽率：39.81%≤40%。</p> <p>(三)總樓地板面積：75,537.62平方公尺。 設計容積面積：50,886.29平方公尺。 設計容積率：393.03%≤400%。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下三層：機房。 地下二層：防空避難室兼停車空間、機房。 地下一層至地上一層：停車空間、機房。 地上二層：停車空間、機房、商場百貨。 地上三層：商場百貨、機房。 地上四層：醫療照護、機房。 地上五層至十二層：醫療照護。 地上十三層至地上十七層：宿舍安養、醫療照護。 屋突一層：機房、樓梯間。 屋突二層：水箱。 停車空間：應設汽車276輛，實設316輛(自設40輛)； 應設機車276輛，實設398輛(自設122輛)； 應設自行車69輛，實設80輛(自設11輛)。</p> <p>(五)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」第17點：「(一)申請基地面積大於6,000平方公尺且總樓地板面積大於30,000平方公尺。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p>		

(一) 本案設計單位於 106 年 5 月 11 日函送都審報告書到府，錄案提請 106 年 6 月 6 日專案小組，決議如下：依下列意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，會送交通影響評估、環境影響評估及山坡地水保審查至相關主管機關送審及意見修正後，依程序續提小組審議。

1. 有關法令檢討部分：

- (1) 請確實分項逐條檢核「都市計畫法新北市施行細則」、「變更中和都市計畫（土地使用分區管制要點通盤檢討）（第二階段）」案。
- (2) 本案為衛生福利部委託開發之 BOT 案，請釐清本案是否符合 BOT 契約內容分期計畫事項，請申請單位逕洽主管機關並檢附相關文件於報告書上。
- (3) 本案涉及環評、山坡地及水保，考量整體環境及配置，請申請單位下一次小組前檢附相關主管機關審查意見，俾利後續審議事宜。
- (4) 有關本案位於山坡地範圍，請申請單位先洽本府工務局後續 GL 認定事宜。

2. 人行空間或步道系統動線配置：

- (1) 依新北市都市設計審議原則二（一）規定，開發基地面臨兩條道路，應依都市計畫相關規定退縮，並應整體規劃街角空間、街道家具及植栽配置等，該空間與街道相銜接之處須順平無高差。
- (2) 依新北市都市設計審議原則七（一）規定，人行空間之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水滲入，請修正基地東西側開放空間之景觀配置。

3. 空橋部分：

- (1) 本案空橋部分，請設計單位先逕洽相關權屬主管機關釐清有關設置架空走廊法規之合法性及結構安全審查標準辦理。
- (2) 請釐清橋柱結構是否設置在步道影響人行動線，是否需項道路主管機關取得同意；另補充標示空橋淨高、橋柱整體造型尺寸等相關圖說。
- (3) 請說明空橋銜接兩端處建築空間之機能。

4. 交通規劃配置部分：

- (1) 停車位數量計算請依「建築技術規則」、「土地使用分區管制要點」及「新北市都市設計審議原則」分別檢討汽機車法定停車數量及自行車數量並於面積計算表載明清楚；另法規檢討說明詳述，請修正。
- (2) 請確實補充並檢討說明基地內（包含地下層樓）外各項動線（包含大型巴士、機車及自行車等各類車種），並詳實提具動線交織、暫停空間等規劃及處理方式，確保基地內人車順暢、安全。
- (3) 依「新北市都市設計審議原則」三（二）規定，每一宗基地已設置一處為原則，申請機車數量大於 100 部，出入口得以 8 公尺以下，請釐清並標示清楚；另設置汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間留設至少 6 公尺平地緩衝空間，請標示清楚。

5. 請檢附消防主管機關消防審查核准函。

## 6. 建築量體配置：

- (1) 考量本案基地與周邊地區之環境協調性，請補充說明與 A 基地之間相關色彩計畫關係圖說。
- (2) 請釐清本案是否申請屋脊裝飾物，應依規定材質採金屬構架，其高度以不超過 6 公尺為原則，另檢附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約。
- (3) 有關本案設置相關外牆裝飾柱、板是否符合建管相關規定，請申請單位洽本府工務局釐清。

7. 為避免人工地盤影響基地保水與透水方式，有關本案設置階梯廣場部分，請補充檢討透水及保水檢討之關係圖說，並加強景觀配置。

## 8. 環境保護設施事項：

- (1) 依「新北市都市設計審議原則」六(二)規定，垃圾、資源回收空間請修正於地下一層靠近垂直動線核設置，並不跨越車道為原則。
- (2) 依「都市計畫法新北市施行細則」第 56 條及「新北市都市設計審議原則」六(二)規定，基地排水設施以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式，以避免降水直接排入地區公共排水溝，並請明標排水方向、保水設施位置及剖面。
- (3) 透水檢討請檢附檢討計算式。
- (4) 屋頂 1/2 綠化請補充剖面圖說明覆土深度、植栽種類及排水系統。

## 9. 景觀計畫：

- (1) 依「新北市都市設計審議原則」七(一)規定，本案人行空間寬度達 6 公尺以上，請以雙排大型本土常綠喬木設計。
- (2) 考量後續沿街步道綠帶之延續性，就配合消防檢討之下，請加強鄰路側植栽以不影響為原則。
- (3) 請檢附屋頂層植栽規格表(包含圖例、數量、規格等)。
- (4) 景觀剖面圖請多補充基地多處等斷面，並含建築間、地下室與臨地之間關係，另標示覆土、高程、樹種、設施物高程、境界線、空間名稱及法定退縮範圍等圖說。
- (5) 景觀照明計畫請檢附圖例表並補充燈具數量。

## 10. 報告書部分：

- (1) 為避免讀圖不易，有關報告書請依目錄範例確實編排及製作，並補充各章節應檢討之相關圖說，以利審查。
- (2) 請於各平面及剖立面標示正確比例說明，並於圖說補附空間名稱、鄰街道路寬度、建築線、地界線、各項應退縮空間範圍(法定退縮、前院等)、人行空間寬度、高緩衝空間、消防救災空間及圖例等，以利審查。
- (3) 請於景觀平面、法定透水檢討、剖面索引圖等圖說套繪地下室開挖範圍。
- (4) 請清楚補充標示 GL 線。

## 11. 相關單位意見請酌參。

	<p>(二) 本案設計單位於 107 年 1 月 30 日函送都審報告書到府。 八、以上提請 107 年 3 月 9 日專案小組審議。</p>
<p>相關單位意見</p>	<p>一、本府交通局意見(書面)：        (一) YouBike 及公車亭請補標示於都設圖面，297 巷及 295 巷交通管理請加強。        (二) 另有關本局第 1 次小組會議意見仍請補充回應充。        二、本府養護工程處橋隧維護科(書面)：        (一) 空橋淨高應達 4.6 公尺以上。        (二) 本案係為建築基地內兩棟建築物間之連通空橋，非屬道路附屬設施，後續仍請自行維護。        三、本府城鄉發展局計畫審議科(書面)：依本案報告書內都市計畫法新北市施行細則第 44 條法規檢討(P2-13)，有關屋頂設置綠能設施或設備部分，應請申請單位補充面積檢討計算式，以資妥適。        四、本科意見：        (一) 考量本案車輛進出入涉及基地後方建築之通行性及動線交織，建請取消車道出入口位置設於圓通路 299 巷之 6 公尺現有巷道，改設為基地西南側並內化處理之，以減少基地外部交通衝擊。        (二) 本案前經 106 年 6 月 6 日第 1 次專案小組決議所提意見，依「新北市都市設計審議原則」第 3 點第 2 款規定，每一宗基地已設置一處為原則，本案仍留設 2 處破口，就本案南側設置迎賓車道之必要性，請先配合相關意見修正後，再重新評估考量。</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。        一、第一次小組意見未修正部分：        (一) 為考量前次修正事項檢討是否完善及避免讀圖不易，有關報告書請確實依目錄範本編排製作報告書；另請檢附前次會議紀錄及依決議項目製作對照表並回應說明修正情形及頁碼。        (二) 依前次 106 年 6 月 6 日第 1 次專案小組決議第 7、8 點意見，仍未修正完好，請再補充本案設置階梯廣場與基地內排水系統之處理關係。        (三) 透水檢討請檢附檢討計算式。        (四) 未補充屋頂層之排水系統。        二、就本案目前所開發內容與面積計算表之使用項目內容不一，恐涉及後續相關規定檢討，請釐清。        三、本案依「都市計畫法新北市施行細則」第 46 條規定，基地規模達 6,000 平方公尺且總樓地板面積大於 30,000 平方公尺者，應取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估銀級。於核發使用執照前提撥綠建築管理維護基金納入公寓大廈公共基金，專款專用於綠建築設施維護，金額應比照通案執行之標準計算，並於管理維護計畫載明專款專用營運管</p>

理方式。

#### 四、人行空間或步道系統動線配置：

- (一) 為避免沿街步道綠帶之不延續及留設多處破口，有關本案 15 公尺圓通路側之人行空間部分，依前次小組決議第 9 點意見，配合消防審查設置 3 處消防救災空間之必要性，仍請調整人行空間；並應依「新北市都市設計審議原則」第 7 點第 1 款規定，人行空間寬度達 6 公尺以上，則以雙排大型本土常綠喬木設計。
- (二) 請補充街道家具供公眾使用。
- (三) 為避免指標系統樣式不一，造成後續難以管理維護，有關本案指標系統部分，請減化並增加多處指標告示牌。

#### 五、交通規劃配置部分：

- (一) 考量本案基地西北側現況設有公車站牌供搭乘之民眾便於就醫及探病，請專章說明並以合理及安全為優先，避免開發後造成交通動線節點壅塞；另請整體規劃本案與周邊及 A 基地交通動線整合介面，並補充說明本案與人行、自行車、現有巷道及計畫道路空間之剖面關係圖。
- (二) 本案目前車輛動線設置於同側已有 2 條雙向進出之圓通路巷道之 6 公尺現有巷道，對側圓通路 297 巷為建案之出入口，考量後續車行動線通行性及避免交織應內化處理之，建請調整車道出入口位置改以圓通路進入之方式規劃，以減少基地外部交通衝擊；另請補充並專章說明。
- (三) 為考量轉乘自行車之自明性供公眾使用，有關本案配合本府交通局意見設置 Ubike 部分，請妥適調整位置，另請補充周邊 Ubike 節點並配合本點第(一)項意見作說明。
- (四) 有關前次 106 年 6 月 6 日專案小組本府交通局所提意見部分，仍請配合辦理並補充對照表說明。
- (五) 請補充周邊建案(包含本案基地後方建案)車道出入口位置。

#### 六、空橋部分：

- (一) 請設計單位先逕洽相關權屬主管機關釐清有關設置架空走廊法規之合法性及結構安全審查標準辦理之相關證明函文。
- (二) 請釐清橋柱結構是否設置在步道影響人行動線，是否需向道路主管機關取得同意；仍請補充標示空橋淨高、橋柱落墩位置及整體造型尺寸等相關圖說。
- (三) 本次申請單位擬爭取依「都市計畫法新北市施行細則」48 條規定設置連通空橋免計容積，本案所規劃之空橋請應就人行動線、空橋系統之公共、開放及使用性層面，提出具體完整之規劃構想及

管理維護計畫，續提下次會議討論。

#### 七、建築量體配置事項：

- (一) 依「新北市都市設計審議原則」第 5 點第 3 款規定，屋脊裝飾物應採金屬構架其高度以不超過 6 公尺，其屋脊裝飾物高度應從屋頂板起算，並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約；請修正及補充說明申請範圍之立面圖說，並依工務局建管相關規定及審查意見辦理。
- (二) 有關本案設置相關外牆裝飾柱、板部分，仍請依建管相關規定檢討，並應以授權都設會放寬依據專章載明，並標示放寬範圍。

#### 八、環境保護設施事項：

- (一) 依「都市計畫法新北市施行細則」第 56 條及「新北市都市設計審議原則」第 6 點第 2 款規定，法定空地 80% 透水面積部分，檢討有誤；其地下室開挖範圍之覆土深度應達 60 公分以上，請設計單位修正並補附剖面圖說明。
- (二) 綠化面積檢討請依「都市計畫法新北市施行細則」第 43 條及本計畫土地使用分區管制要點第 18 條規定，以實設空地二分之一之綠化面積計算檢討。
- (三) 依「都市計畫法新北市施行細則」第 44 條及「新北市都市設計審議原則」第 6 點第 3 款規定，屋頂、露台綠化面積應分別達其面積之二分之一，請依規定檢討；倘另有設置綠能設施(備)，亦請補充說明及範圍面積。

#### 九、景觀計畫：

- (一) 為配合現況保留公廟供地方居民休憩及使用，就地方使用需求及重要節慶之時段管制部分，請補充說明(包括估算人潮、動線、臨時停車空間位置、指標及街道傢俱系統)等相關圖說；另請檢附相關參與式會議之文件資料。
- (二) 考量本案地上 4 層規畫作主廣場，就使用性請妥適增加燈具照明設施。
- (三) 請依「新北市都市設計審議原則」第 7 點第 4 款規定，檢討圍牆綠籬設置，請說明並標明擋土牆、建築複壁及欄杆範圍並標示尺寸；另補充本案階梯廣場欄杆及基地東北至南側擋土牆與鄰地周邊關係等剖面圖說。
- (四) 為避免造成人行空間視覺壓迫，本案建築複壁或擋土牆部分，請在符合建管相關規定檢討下，採高度漸進退縮之階梯式設計，並標示尺寸。
- (五) 請於景觀計畫補充說明針對植栽移植計畫，重要喬木如何落實於

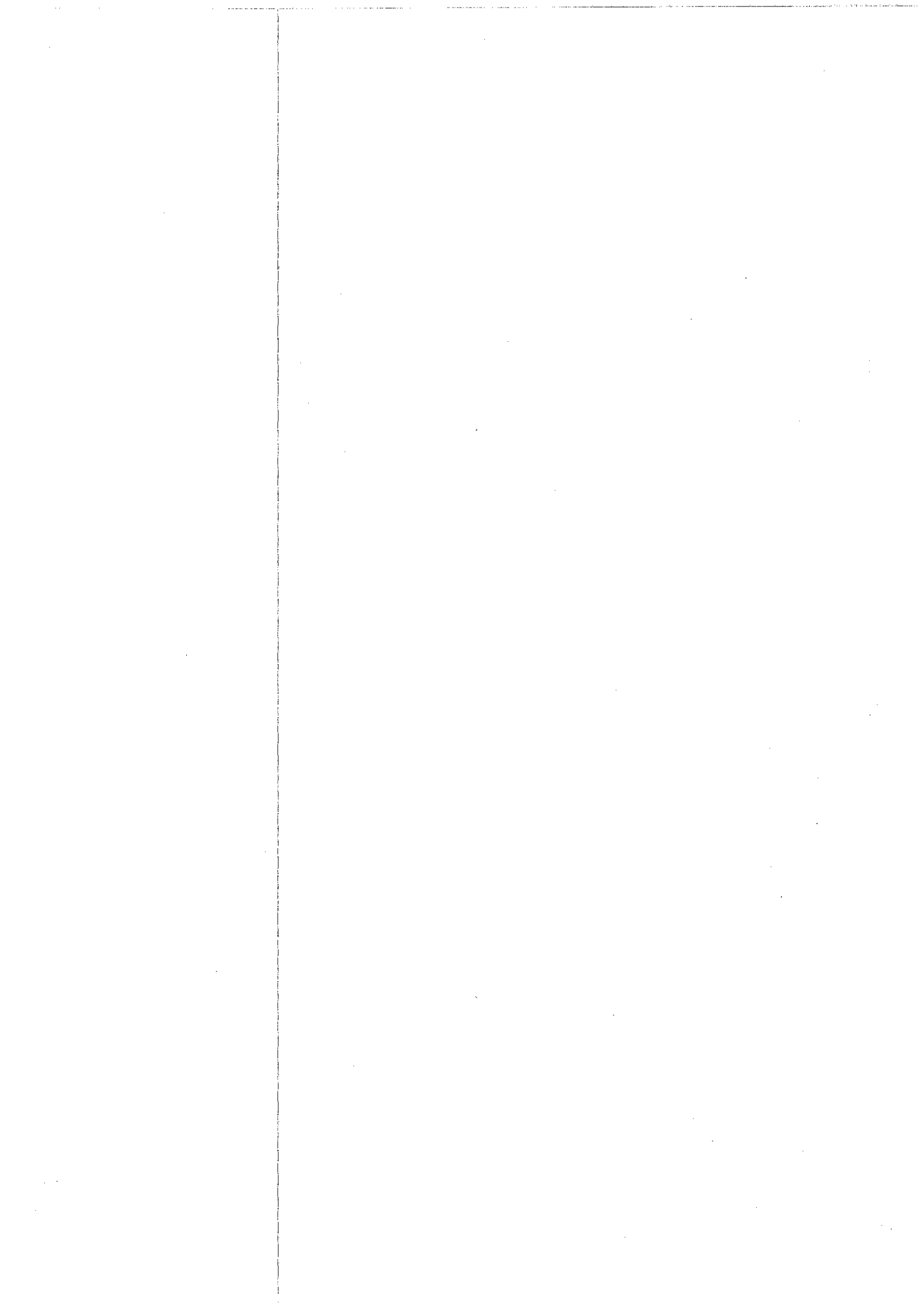


本案之景觀配置。

十、報告書部分：

- (一) 前次小組所提之決議內容，請確實檢附圖說述明。
- (二) 請於各平面及剖立面標示相對高程、法定退縮、人行空間及綠帶退縮尺寸及比例說明，並於圖說補附圖例，以利審查。
- (三) 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說明並補充發布日期，由建築師簽證負責。
- (四) 請檢附正本建築線指示圖。
- (五) 建築圖說請圖面清晰化並標示各室內空間用途。
- (六) 量體配置圖說請標示各層樓空間使用用途。
- (七) 報告書內容多處內容誤繕請一併修正完確。
- (八) 請補充雙和醫院 A、B 基地之整體建築規劃。

十一、相關單位意見請酌參。



案由	吳富山新莊區恒安段1083-1地號等1筆土地集合住宅 新建工程	案號	第三案
說明	<p>一、申請位置：新北市新莊區恒安段1083-1地號1筆土地</p> <p>二、設計單位：張迺樑建築師事務所 建築師：張迺樑</p> <p>三、申請單位：吳富山 負責人：吳富山</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率50%，容積率200%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上4層鋼筋混凝土構造，共4戶。</p> <p>(二)建築基地面積：86.13平方公尺。 設計建築面積：43.01平方公尺。 設計建蔽率：49.94%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：246.65平方公尺。 設計容積面積：172.04平方公尺。 設計容積率：199.74%</p> <p>(四)新建建築各層用途如下： 地上一~四層：集合住宅。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車4輛，實設0輛。 應設機車2輛，實設2輛。</p> <p>(六)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(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)」書土地使用分區管制要點第17點規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：本案設計單位於107年1月24日提送都審報告書到府</p> <p>八、以上提請107年3月9日專案小組審議。</p>		
相關單位意見	<p>一、交通局意見(書面)：</p> <p>1. P1-02、P2-4-2，本案規劃設置4戶，汽機車及自行車位設置請依都審原則一戶一汽機車位設置，倘因小坪數折減請於報告書中說明，另折減之車位應以自行車位補足。</p> <p>2. 本案請確實檢討汽機車位之停車需求並依規定設置停車空間，避免未來基地開發停車需求外溢造成外部交通衝擊。</p> <p>3. 本案未達交評審查門檻，無需提送交評審查。</p>		
決議	<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、因考量此區為新莊老街範圍，為強化該地區發展風貌及延續地方歷史記憶紋理，建築物之立面應具連貫性，同意依新北市都市設計審議簡化原則免留設1公尺以上建築。</p> <p>二、停車空間請依建築技術規則相關規定檢討，倘無法設置汽車停車位，請依「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」</p>		

處理。

三、有關地面層 1/2 綠化檢討部分，請更正數值勘誤。

四、報告書修正部分：

(一) 本案未申請項目簡易都市更新，請刪除相關文字。

(二) 法規檢討請確認檢討對照頁碼。

(三) 請檢附相關照明計畫圖說。

(四) 請檢附空調配置相關圖說。

(五) 景觀計畫：剖面請標註尺寸及覆土深度。

五、請檢附消防局核備文件。

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。

七、相關單位意見請酌參。

案由	旺洲開發新莊區副都心段一小段 121、123、143 地號等 3 筆土地集合住宅新建工程	案號	第四案
說明	<p>一、申請位置：新北市新莊區都心段一小段 121、123、143 地號，3 筆土地。</p> <p>二、設計單位：陳金水建築師事務所            建築師：陳金水</p> <p>三、申請單位：旺洲開發股份有限公司            負責人：李書緯</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率 50%，容積率 350%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 14 層地下 4 層，鋼骨構造，52 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：964.88 平方公尺。            設計建築面積：360.35 平方公尺。            設計建蔽率：37.35% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：6,913.87 平方公尺。            設計容積面積：3,399.51 平方公尺。            設計容積率：352.32% ≤ 352.44%。(350%+2.44%)</p> <p>(四) 綠美化獎勵：23.55 平方公尺。(2.44%)[672.97 平方公尺(申請基地 121 地號)*350%*1%]</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二~四層：停車空間。            地下一層：防空避難兼停車空間。            地上一層：梯廳、管委會使用空間、汽車停車空間、自行車停車空間。            地上二~十四層：集合住宅。            屋突一層：樓梯間、機械室。            屋突二層：樓梯間、水箱。            屋突二層：樓梯間、水箱、機械室。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 52 輛，實設 49 輛。(不足 3 輛，提請放寬)            應設機車 52 輛，實設 52 輛。            應設自行車 13 輛，實設 13 輛。</p> <p>(七) 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)書」第 16 點規定：「本計畫區內各建築基地與公共設施用地開發，應先經臺北縣都市設計審議委員會審議通過始得核發建造執照；變更建造執照時亦同。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：本案設計單位於 107 年 2 月 1 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 107 年 3 月 9 日專案小組審議。</p>		

<p>相關 單位 意見</p>	<p>一、本府交通局意見(書面):</p> <p>(一)p1-2-1, 本案規劃 52 戶, 汽車位設置 49 輛, 汽機車及自行車位設置請依都審原則一戶一汽機車位設置, 倘因小坪數折減請於報告書中說明, 另折減之車位應以自行車位補足, 倘因基地限制無法依規定設置停車位, 建議減少開發戶數, 避免基地開發停車供給不足, 停車需求外溢衝擊外部交通。</p> <p>(二)P4-1-2 相關圖示路名應為新北大道非中山路, 請確認後更正。</p> <p>(三)車道銜接人行道處請以車道專用磚鋪設, 請提升往來人車安全。</p> <p>(四)本案未達交評審查門檻, 無需提送交評審查。</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、屋脊裝飾物應採金屬構架, 其高度以不超過 6 公尺為原則並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目, 原則同意。</p> <p>二、公共開放空間系統配置部分:</p> <p>(一)本案法定退縮範圍, 應以淨空設計, 退縮範圍不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台等構造物, 請修正。</p> <p>(二)本案臨 8 公尺計畫道路昌德路依法定退縮 2 公尺範圍後留設圍牆部分, 考量本區街廓整體公共開放空間串聯及連續性, 請本案配合鄰地開放空間留設範圍, 移設圍牆位置, 於公有人道退縮至少 3.52 公尺以上設置。</p> <p>(三)考量人行及車行安全, 請移設臨汽機車車道寬度於人行道出入口旁植栽及花台規劃。</p> <p>(四)為增加人行空間之順暢及無障礙空間品質, 退縮設計人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致, 且以順平規劃為原則, 並請標示相關基地高程與現有人行道、道路。</p> <p>三、交通運輸系統配置事項:</p> <p>(一)自行車與車行進出動線重疊, 考量人行安全, 請合理規劃自行車出入動線。</p> <p>(二)請分項檢討新北市都審原則、本區審議要點及土管、建築技術規則相關規定檢討法定汽車車位數量。</p> <p>四、環境保護設施部分:</p> <p>(一)本區域為本市推廣綠屋頂之重點示範區域, 新建建物應規劃屋頂綠化及壁面立體綠化, 並納入公寓大廈管理規約內管理維護。</p> <p>(二)地面層綠化面積檢討請依土地使用分區管制要點規定基地法定空地面積 50% 計算, 綠覆率請以綠覆面積與實設空地之百分比計算。</p> <p>(三)排水計畫請說明地面水匯集入筏基規劃, 並請設置檢討雨水貯留滯洪相關設施。</p> <p>五、本案立面規劃請移除建商案名 LOGO 設計。</p>

六、裝飾柱及立面透空框架請依相關建管規定檢討。

七、報告書部分：

(一)報告書相關申請、簽證文件請檢附正本。

(二)本案不適用變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)。

(三)法規檢討請確實標示回應頁碼。

八、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。

九、相關單位意見請酌參。

