

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11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5月18日

發文字號：新北府城設字第1070948204號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨(10721119846_2_107D2166017-01.pdf)

主旨：檢送107年5月10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5月9日新北城設字第1070880474
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：邱委員英浩、盛委員筱蓉、蔡委員麗秋、林委員秀芬、陳委員叡澧、曾委員光宗
、江委員坤源、新北市政府工務局、新北市政府交通局、全陽建設股份有限公司
、江培珩建築師事務所、日勝生活科技股份有限公司、原大聯合建築師事務所

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、社團法人新北市建築師公會(均含附件)



本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行



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：邱委員英浩

會議時間：107.5.10 星期四 下午 17 時 00 分

會議地點：本府 11 樓 1137 會議室

一、作業單位報告 (17:00-17:30)

二、討論案 (17:30-)

(一)全陽建設新店區斯馨段 133 地號 3 筆土地集合住宅新建工程。

(二)捷運新店線新店機廠聯合開發案(第 7 次變更設計)。

三、臨時動議

四、散會



案由	全陽建設新店區斯馨段 133 地號 3 筆土地集合住宅新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新店區斯馨段 133、135、136 地號等 3 筆地號</p> <p>二、設計單位：江培珩建築師事務所 建築師：江培珩</p> <p>三、申請單位：全陽建設股份有限公司 負責人：楊光鎮</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 50%，容積率 240%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：6 幢 7 棟，地下 3 層地上 25 層集合住宅(鋼筋混凝土造)集合住宅 413 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積 : 9,980.83 平方公尺。 設計建築面積 : 2,090.46 平方公尺。 設計建蔽率 : 20.95% < 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積 : 54,254 平方公尺。 設計容積面積 : 28,744.79 平方公尺。 設計容積率 : 288%(含獎勵容積) ≤288% (240%*(1+20%)(允建上限)。 ≤384% (240%*1.6)(法定上限)。</p> <p>(四) 整體開發規模勵 : 3,593.1 平方公尺(15%)。 綠建築獎勵 : 1,197.7 平方公尺(5%)。</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。 地下二層 : 停車空間。 地下一層 : 汽機車停車空間。 地上一層 : 梯廳、管委會使用空間 地上二~二五層 : 集合住宅。 屋突一至三 : 梯間、機械室、水箱。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 351 輛，實設 410 輛，自設 59 輛； 應設機車 413 輛，實設 413 輛； 應設自行車 107 輛，實設 119 輛，自設 12 輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「擬定新店中央新村北側附近地區(配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)細部計畫」土地使用分區管制要點，第 8 點本案應先經新北市都市設計審議委員會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後始得發照建築，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過： (一) 本案設計單位於 106 年 9 月 25 日函送都審報告書到府，以上提請 106 年 10 月 12 日專案小組審議，會議決議如下：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，另本案因基地開發規模</p>		

已達大會審議標準，經作業單位確認後，續提大會討論。

1、本府交通局意見(書面):

(1)停車場出入口:

A. 口應避免設置於主要道路，請調整至次要道路(10公尺計畫道路)。且中央路/中正路路口目標年開後服務水準不佳(F級)，為減少基地進離停車場對該路口衝擊，仍請調整基地停車場出入口配置。

B. 充本案停車場出入口之設計規劃(包含破口寬度、車道配置、車道寬度/坡度、緩衝空間、與人行道於轉彎處設計半徑5公尺之截角圓弧、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、行穿線等)。

(2)停車位:為減少汽機車動線交織，地下一層機車位請集中設置(包含無障礙機車位)。

(3)基地周邊人行道及自行車道之規劃及寬度，並應與街廓其他基地人行道及自行車道串連、順平；倘採人車共道請依標誌標線號誌設置規則於進入路口處設置遵22-1(雙面)。

(4)單位規劃於基地內捐設YouBike設施設備，請標示預留空間尺寸，並檢附詳圖，俾利檢視。所規劃空間以4*40公尺或6*20公尺(含主機)集中設置為原則，後續仍應以本局施工前可行性現勘結果為主。

2. 景觀綠化部分:

(1)喬木部分請沿建築線種植，合計退縮達6公尺以上請植雙排喬木。

(2)關消防車救災空間建請往基地內中庭移設，原規劃位置請以植栽配置。

(3)人行道旁請降低土坵高度以減少對於人行空間壓迫。

3. 空間與交通運輸部分:

(1)本案車道出入口位於15公尺計畫道路，臨近6公尺人行步道，請補充說明交評意見，並加強安全區劃。

(2)有關沿都市計畫人行道部分請留設1.5公尺寬之人行空間，並配合縣有植栽鋪面整體設計。

4. 建築、環境保護部份:

(1)依新北市都市設計審議原則第5點第3款，屋脊裝飾物應採金屬構架，並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全款目。另為降低建築量體壓迫感，本案屋脊裝飾物請以6公尺以下設計。

(2)請詳細標示供公眾使用開放空間範圍及圍牆位置，並說明社區中庭的使用方式。

(3)因本案規劃游泳池並申請綠建築鑽石級容積獎勵，請補附相關檢討說明確保可達到該指標內容。

(4)車道出入口宜以擴口處理(半徑大於2公尺圓弧)，以維護行車安全，並檢討該擴口未於鄰地範圍。

(5)有關U-BIKE設置位置部分，請配合植栽帶整體規劃。

5. 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。

6. 相關單位意見請酌參

(二) 本案設計單位於106年12月12日檢送都審報告書到府，以上提請107年1月25日107年度第2次大會討論，會議決議如下：本案就決議一涉及車道出入口位置授權專案小組審議確認，並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，送本府依程序辦理核備。

1. 交通規劃：

- (1) 車道出入口位置宜尊重交通專業，故請依交通影響評估結論，並授權專案小組討論確認，以達成人車安全進出便利之目的。
- (2) 有關本案設置UBIKE位置過於分散，請依交通局意見辦理。
- (3) 依「新北市都市設計審議原則」第2點第1款第4目規定，車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，其色系應與人行空間之鋪面形式連續，並補附2向剖面圖說明之。

2. 景觀綠化部分：

- (1) 本案1/2綠化檢討有誤，請依都市計畫法新北市施行細則第43條，及本案土地使用分區管制要點第6點規定檢討。
- (2) 有關基地北側臨6公尺人行步道側，退縮1.5公尺轉進退縮4公尺側轉折處位置，請加大開口設置以提拱足夠緩衝空間。
- (3) 考量游泳池維護管理不易及珍惜水資源，建議游泳池位置配合車道調整，或取消游泳池設置。
- (4) 空調外掛是否符合規定，請逕依建管規定辦理。

3. 有關本案申請圍牆高度放寬1.8公尺部分，臨供公眾使用人行步道上圍牆仍請依新北市都市設計審議原則第7點第4款第3目規定檢討。

(三) 本案設計單位於107年2月26日檢送都審報告書到府，以上提請107年3月8日專案小組審議，會議決議如下：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。

1. 工務局意見(書面)：

- (1) 游泳池部分請檢附同意供水證明。
- (2) 減寬之停車車位長邊不得鄰接牆面。
- (3) 地下1層防災中心請補充面積檢討說明。
- (4) 有關建築物立面外緣裝飾性質之柱、透空欄柵審查原則，請依本局工作手冊及相關規定檢討及是否有提請需提請放寬之項目。
- (5) 1樓夾層平面圖請補充標示檢討步行距離。
- (6) 屋脊裝飾物透空遮牆部分，請依建築技術規則規定檢討。
- (7) 汽車出入口請依建築技術規則檢討是否符合規定。
- (8) 本案屬地下水補注敏感地質，請檢討說明是否符合相關規定。

2. 107年1月25日107年度第2次大會審議決議一(二)：「車道出入口位

	<p>置宜尊重交通專業，故請依交通影響評估結論，並授權專案小組討論確認，以達成人車安全進出便利之目的。」本案交通影響評估業經本府交通局107年2月14日新北交規字第1070281991號原則同意出入口設置位置。</p> <p>3. 景觀綠化檢討，未申請放寬，請確實依都市計畫法新北市施行細則第43條，及本案土地使用分區管制要點第6點規定檢討。</p> <p>4. 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>5. 相關單位意見請酌參。</p> <p>(四)本案設計單位於107年5月7日檢送都審報告書到府</p> <p>八、以上提請107年5月10日專案小組審議。</p>
決議	<p>本案修正後通過，交評差異分析部分請依交通局規定辦理，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>

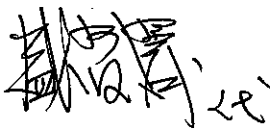
案由	日勝生活科技新店區中正段 165、165-1 地號、中華段 750 地號等 3 筆土地聯合開發案(第 7 次變更設計)	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市新店區中正段 165、165-1 地號，中華段 750 地號，共計 3 筆土地。</p> <p>二、設計單位：原大聯合建築師事務所 建築師：胡濬虔</p> <p>三、申請單位：日勝生活科技股份有限公司 負責人：林榮顯</p> <p>四、土地使用分區：捷運系統用地(建蔽率 60%，容積率 187%) 第四種住宅區(建蔽率 60%，容積率 300%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 29 層地下 3 層鋼骨鋼筋混凝土構造，共 2220 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：92,503.40 平方公尺。 設計建築面積：55,292.96 平方公尺。 設計建蔽率：59.8%≤60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：400,627.05 平方公尺 設計容積面積：219,163.60 平方公尺。 設計容積率：236.92%≤236.92%。(含獎勵面積)</p> <p>(四)捷運面積獎勵：70,894.78 平方公尺。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至三層：防空避難室兼停車空間、機房。 地上一層：捷運設施、商場、辦公室、門廳。 地上二層至六層：捷運設施、商場、辦公室、集合住宅。 地上七層至二十九層：辦公室、集合住宅、水箱。 屋突一至三層：樓電梯間、機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：法定汽車 1,458 輛，實設 2,614 輛； 法定機車 2,134 輛，實設 2,350 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「擬定新店都市計畫(捷運系統新店機廠聯合開發用地(捷 17、捷 18、捷 19))」細部計畫案規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)原核備 94 年 10 月 11 日北府城設字第 0940718028 號函</p> <p>(二)第一次變更設計 96 年 7 月 4 日北府城設字第 0960400911 號函核備。</p> <p>(三)第二次變更設計 96 年 10 月 31 日北府城設字第 0960687960 號函核備。</p> <p>(四)第三次變更設計 96 年 12 月 11 日北府城設字第 0960819793 號函核備。</p> <p>(五)第四次變更設計 98 年 12 月 11 日北府城設字第 0981055601 號函核備。</p> <p>(六)第五次變更設計 99 年 1 月 27 日北府城設字第 0990078622 號函核備。</p>		

	<p>(七)第六次變更設計100年9月16日北府城設字第1001241107號函核備。</p> <p>(八)本案本案因調整優惠里民停車位方案，設計單位於106年5月8日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請107年5月10日專案小組審議。</p>
<p>決 議</p>	<p>本案僅涉位置調整，請依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提大會諮詢。</p> <p>一、本案無涉停車位數量及停車空間之變更，有關車位營運管理方式之調整，請檢附台北市政府捷運局同意文件後辦理。</p> <p>二、有關提出更改優惠里民空間部分，因無涉及管理維護及安全疑義，仍請依照原核准內容辦理。</p> <p>三、有關將原規劃住宅棟250台車位移設183台至商業棟，請提出不影響原有商業棟功能性之說明。</p> <p>四、報告書請補附歷次會議決議及核准函文。</p>


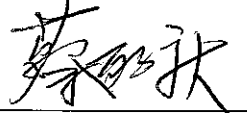
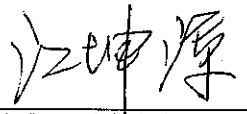
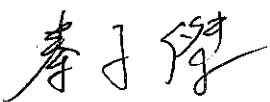
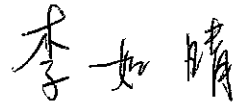
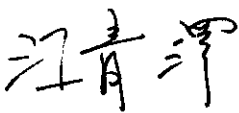
新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組會議 簽到冊

壹、 時間：中華民國 107 年 5 月 10 日(星期四) 下午 17 時 00 分

貳、 地點：新北市政府 11 樓 1137 會議室

參、 主持人：邱委員英浩 

肆、 出(列)席單位/人員：

出席委員	委員	簽名處	委員	簽名處
	盛委員筱蓉✓		林委員秀芬	
	曾委員光宗		蔡委員麗秋✓	
	陳委員叡澧		江委員坤源✓	
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
全陽建設股份有限公司	經理	[Handwritten Signature]
江培珩建築師事務所	[Handwritten Title]	[Handwritten Signature]
日勝生活科技股份有限公司	副總	[Handwritten Signature]
原大聯合建築師事務所		[Handwritten Signature]

列席單位人員

