

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：呂佩玲

電話：(02)29603456 分機7250

傳真：(02)29601983

電子信箱：AB6412@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108年5月1日

發文字號：新北府城設字第1080767040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：0009CFZBB）

主旨：檢送108年4月16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108年4月10日新北城設字第1080605755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。未依規定期限送請都設會審議或本府核備者，都審案視為終結，應重新提出申請。
- 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、謝委員旭昇、潘委員一如、廖委員國誠、湯委員潔新、新北市政府交通局、新北市政府工務局、中悅建設開發股份有限公司、李文勝建築師事務所、建縉翰建設有限公司、吳文淵建築師事務所、裕隆汽車製造股份有限公司、劉漢卿建築師事務所、新北市新店區公所(第2案)、新北市政府綠美化環境景觀處(第2案)、新北市政府經濟發展局、華興聯合建築師事務所

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、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

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：108.4.16 星期二 下午 14 時 00 分

會議地點：新北市政府 11 樓東側第 2 會議室(1137)

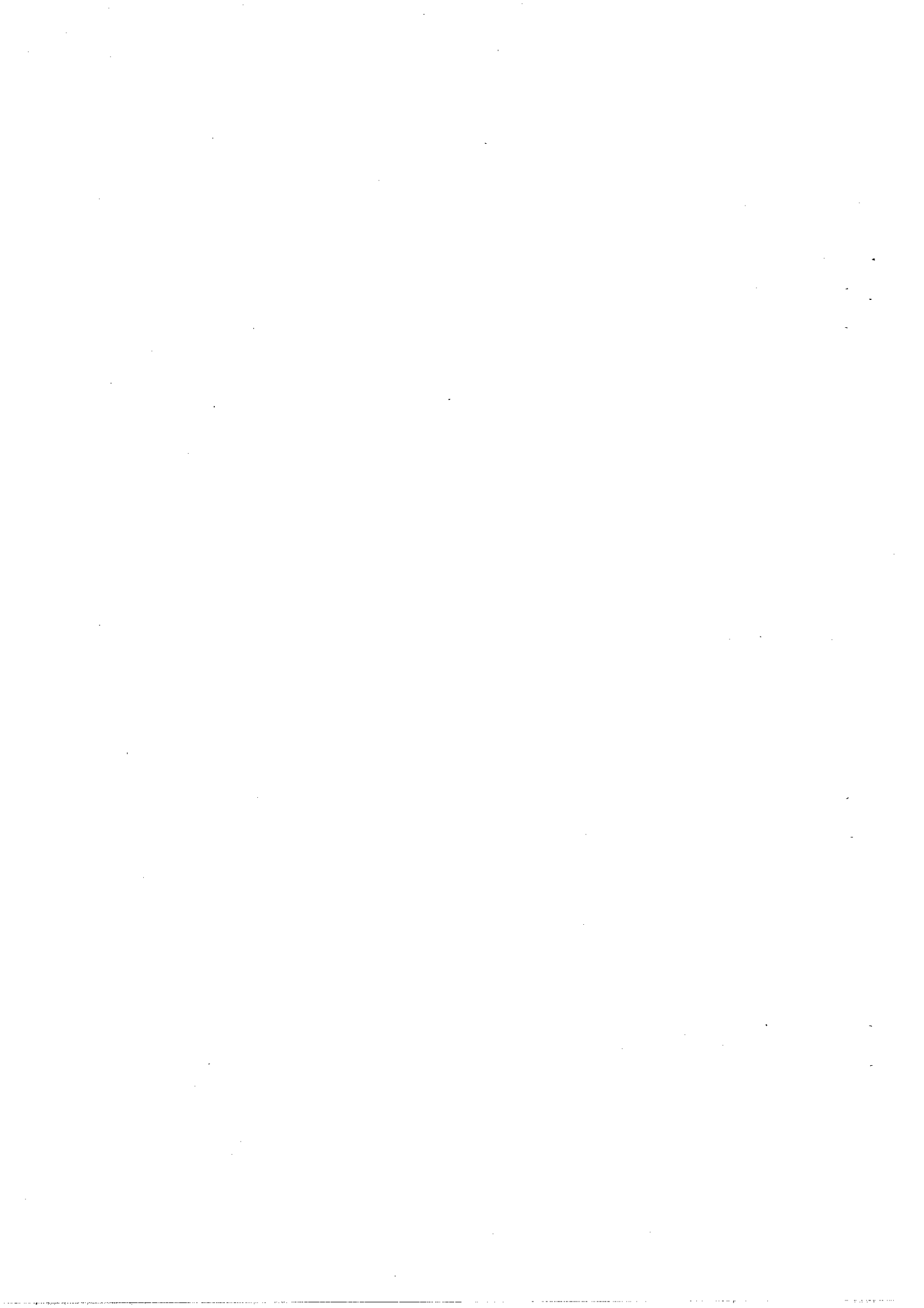
一、作業單位報告 (14:00-14:30)

二、討論案 (14:30-)

- (一) 中悅建設開發新莊區副都心段一小段 380 地號 1 筆土地(第 1 次變更設計)。
- (二) 縉翰建設新店區斯馨段 126 地號 1 筆土辦公大樓新建工程。
- (三) 裕隆汽車製造股份有限公司新店區寶橋段 687、693 地號等 2 筆土地裕隆公園改建工程(第 3 次變更設計)。
- (四) 新北市經濟發展局新店區寶橋段 684 地號等 4 筆土地寶高智慧園區新建工程。

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 108 年 4 月 16 日(星期二) 上午 14 時 00 分

貳、 地點：新北市政府 11 樓中間第 2 會議室(1137)

參、 主持人：賀委員士庶

肆、 出(列)席單位/人員：

賀士庶

出席委員	委員	簽名處	委員	簽名處
	曾委員漢珍		謝委員旭昇	謝旭昇
	潘委員一如		湯委員潔新	湯潔新
	廖委員國誠	廖國誠		
列席單位人員	單位	職稱	簽名處	
	本府交通局		高慈婷	
	本府工務局			
	本府城鄉發展局		謝如晴 李如晴	
	新北市新店區公所			
	新北市政府綠美化景觀處			

單位	職稱	簽名處
中悅建設開發股份有限公司		施文傑
李文勝建築師事務所	李勝	李勝
建縉翰建設有限公司		楊美英
吳文淵建築師事務所	吳文淵	
裕隆汽車製造股份有限公司	副理	李琦瑛
劉漢卿建築師事務所		劉漢卿
新北市政府經濟發展局		黃嘉華 何文
華興聯合建築師事務所		陳

案由	中悅建設開發新莊區副都心段一小段380等1筆地號 (第1次變更設計)	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市新莊區副都心段一小段380地號1筆土地</p> <p>二、設計單位：李文勝建築師事務所 建築師：李文勝</p> <p>三、申請單位：中悅建設股份有限公司 負責人：沈明協</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21層地下5層鋼筋混凝土構造，共94戶。</p> <p>(二)建築基地面積：4,503.63平方公尺。</p> <p>設計建築面積：1,750.82平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：38.88%≤60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：45,255.53平方公尺。</p> <p>設計容積面積：22,788.35平方公尺。</p> <p>設計容積率：506%(包含獎勵容積)≤506%。</p> <p>(四)開發規模獎勵：990.80平方公尺。(5%)</p> <p>(五)開發空間獎勵：1,981.60平方公尺。(10%)</p> <p>(六)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下五至二層：停車空間。</p> <p>地下一層：防空避難室兼停車空間</p> <p>地上一層：梯廳、店鋪。</p> <p>地上二層至三層：店鋪。</p> <p>地上四層至二十二層：一般事務所。</p> <p>屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(七)停車空間：應設汽車340輛，實設360輛。(自設20輛)</p> <p>應設機車340輛，實設340輛。</p> <p>應設自行車85輛，實設85輛。</p> <p>(八)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>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)案」土地使用分區管制要點第16點規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案前經本府103年7月17日新北府城設字第1031265667號函同意核備在案。</p> <p>(二)本案設計單位於108年3月20日提送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請108年4月16日專案小組審議。</p>		
相關單位意見	<p>一、本府交通局(書面意見)：請補充汽車、機車及自行車車位編號，並檢核數量確實相符。</p> <p>二、本府城鄉發局都市設計科意見：申請單位會上提出本案業於106年</p>		

11月15日都市設計審議專案小組審議，決議修正後通過，惟未辦理核備並申請撤案，故本次審議視為第1次變更設計第1次審議。

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、有關本案位處新莊都市計畫(配合副都市中心地區)商業區部分：

(一)本次變更設計增設多處管道間，請專章檢討並經消防技師簽證負責。

(二)依新北市新莊區(副都市中心地區)都市設計審議要點第3點第2款：防災通道兩側宜以商業空間正面規劃，請修正。

二、有關本案申請開放空間獎勵部分：

(一)依都市計畫法新北市施行細則第48條第1項第1款第2目：「依土地使用分區管制要點或其他規定應盡之義務應與獎勵加以區分，且獎勵不得重複計列。」有關本次變更設計申請基地西側開放空間獎勵範圍，請扣除2公尺義務性退縮後計算開放空間獎勵範圍，另該2公尺退縮部分請以鋪面與鄰地2公尺做整合性規劃。

(二)依都市設計審議原則第1點第1款第2目：「有效獎勵深度應在10公尺以下，超過部分原則不予獎勵，但超過部分具有連通性或提供商業活動使用，經都市設計審議委員會同意者，不在此限。」考量基地北側為國家電影中心，請設置南北兩側街角廣場，並將1樓店鋪由2戶變1戶以塑造成廣場式開放空間，該空間請以商業空間正立面規劃，俟開放空間配置確認後再與審議。

(三)北側開放空間人行動線請考量人行動線與商業駐足。

(四)南側開放空間請與防災通道整合設計，目前規劃功能性及開放性不足，開放空間應具備開放性及公益性，以確實供公眾使用，請調整景觀配置並增加街道傢俱。

(五)請依新北市新莊區(副都市中心地區)都市設計審議要點第5點專章檢討。

(六)依新莊副都心土地使用管制規則第18點規定退縮2公尺人行步道應全部提供作為人行通廊使用且不得設置任何阻礙通行之設施物，惟考量配合全街廓人行道串聯及其景觀植栽調整部分，加強全街廓人行道與景觀植栽之整體規劃，原則同意。

三、本案申請屋脊裝飾物審議，依新北市都市設計審議原則第5點規定，採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，且高度以不超過6公尺為原則，並應依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架，原則同意。

四、有關本次申請裝飾柱審議部分，請以180公分以下設置、裝飾柱範圍多與本次申次放寬管道間重複部分，及1層結構柱請以牆面貼齊並確實標示裝柱範圍，綜整後再予審議。

五、1/2綠化檢討有誤，請確實依土地使用分區管制要點檢討。

六、有關本案申請頂樓層高度放寬80公分(4.2公尺放寬至5公尺)部分，考量本案屬商業區，並經申請單位說明機電空調需求，請專章



檢討後原則同意。

七、報告書部分：

(一)法規檢討相關附圖請標示基地位置並檢附之。

(二)請依新目錄及書圖製件範本製作報告書。

八、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。

九、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。

十、相關單位意見請酌參。



案由	縉翰建設新店區斯馨段 126 地號 1 筆土地辦公大樓新建工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：新店區斯馨段 126 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：吳文淵建築師事務所 建築師：吳文淵</p> <p>三、申請單位：縉翰建設有限公司 負責人：楊美英</p> <p>四、土地使用分區：第四種住宅區(建蔽率 50%，容積率 240%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 7 層地下 3 層，鋼筋混凝土造。共 10 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：749.71 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：367 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：48.95% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：3,576.99 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：1,799.04 平方公尺。</p> <p>設計容積率：239.96% ≤ 240%</p> <p>(四) 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。</p> <p>地上一層：門廳、金融服務業。</p> <p>地上二層：金融服務業。</p> <p>地上三至七層：辦公室。</p> <p>屋突一至三層：梯間、機房、水箱。</p> <p>(五) 停車空間：應設汽車 12 輛，實設 22 輛，自設 10 輛。</p> <p>應設機車 21 輛，實設 21 輛。</p> <p>應設自行車 12 輛，實設 6 輛，不足 6 輛。</p> <p>(六) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案依據「變更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 點申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一) 本案設計單位於 108 年 3 月 15 日函送都市設計審議報告書到府。</p> <p>八、以上提請 108 年 4 月 16 日專案小組審查。</p>		
相關單位意見	<p>一、本府城鄉發展局開發管理科(書面)：本案尚無容積移轉案件紀錄。</p> <p>二、本府交通局(書面)：</p> <p>(一) 本案為第 1 類建築物，規劃 10 戶(2 戶金融服務業 8 戶辦公室)，設置汽車停車位 22 席、機車停車位 21 席及自行車停車位 6 席，未達提送交評門檻。</p> <p>(二) 停車位：</p> <p>1. 面積計算表中，請補充依都設原則檢討停車位(汽車、機車、</p>		

- 自行車)之設置，另將前述各規定條文對照表及計算過程詳附。
2. 本案皆為金融業及辦公室，停車需求請考量員工及洽公臨停空間，並將停車需求內部化，未來不得要求本局於路邊繪設停車位。
  3. 無障礙停車位型式請依相關規範標示，並請臨近梯廳設置避免跨越車道。

(三) 停車場出入口：

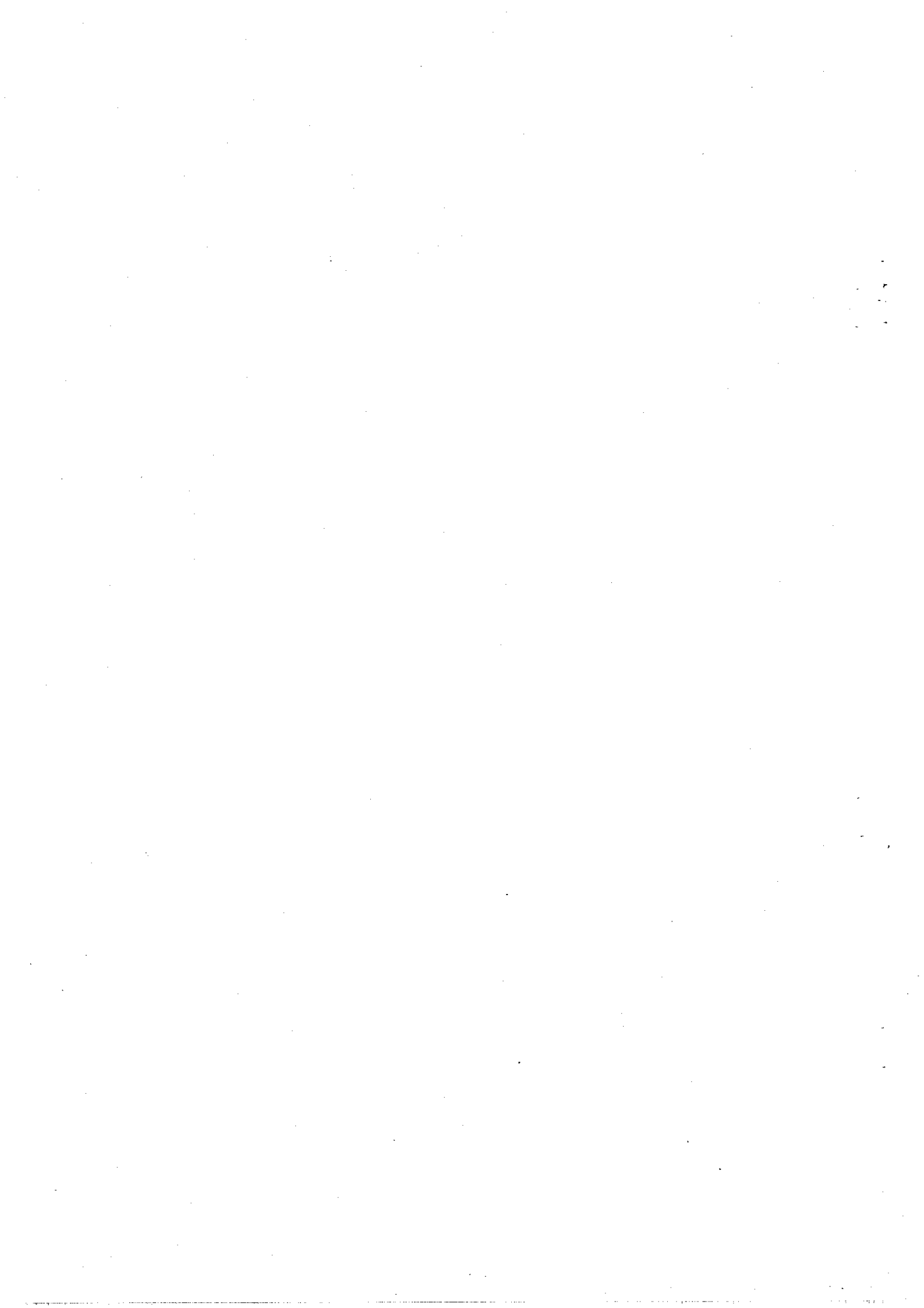
1. 請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含汽、機車道分別破口寬度、車道寬度、緩衝空間、轉彎處 5M 截角圓弧、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析等。
2. 請補充與基地啣接之聯外道路規劃及細部標誌標線配置。
3. 請確認出入口旁植栽是否阻擋車輛進出視距。

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。

- 一、 配置圖請補套繪公有人行道既有設施物位置，整體規劃。
- 二、 本案申請屋脊裝飾物審議，依新北市都市設計審議原則規定，屋脊裝飾物或屋頂框架式構造採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，且高度以不超過 6 公尺為原則並專章檢討，原則同意。
- 三、 本案於住宅區設置金融服務業，是否符合都市計畫法新北市施行細則規定，請補充檢討說明。
- 四、 交通運輸系統配置事項：
  - (一) 土管捷運 300 公尺範圍供公眾使用自行車位設置於地下一層可及性過低，請移設至地面層供民眾使用。
  - (二) 請依都市設計審議原則檢討留設供住戶使用自行車位。
- 五、 景觀計畫：
  - (一) 開放空間含公有人行步道大於 6 公尺部分，考量中央路側依法定退縮僅須留設 4 公尺開放空間，既有人行道已達 4.8 公尺且設有公車站牌，種植雙排大型本土喬木確有困難，原則同意該側免依都市設計審議原則留設雙排大型本土喬木，惟現規劃綠帶部分仍請調整地下室規劃補植至少 2 棵喬木，以維持都市街道景觀。
  - (二) 綠覆率請以實設空地檢討計算。
  - (三) 沿街綠帶請自鄰地地界退縮 1.5 公尺硬鋪面空間，以利未來開放空間銜接。
- 六、 基地透水 80%面積請以法定空地檢討計算。
- 七、 開放空間管理維護基金計算筆誤，請更正。
- 八、 報告書部分：
  - (一) 建照掛號文建請檢附至收文條碼。

決議

- (二) 全街廓配置圖請補標示鄰地銜接高程、基地內行道樹樹種。
  - (三) 動線計畫請依倒角後寬度補標示檢討車道破口尺寸。
  - (四) 法規檢討部分回應筆誤，檢討式請補列。
  - (五) 鄰地關係圖請依範本套繪景觀彩圖。
  - (六) 無障礙設施計畫請補標示樓梯及坡度檢討。
  - (七) 廣告招牌依建管規定設置，請取消相關頁面。
  - (八) 消防局核准文件檢附不全。
  - (九) 景觀平面圖請補標示車道及兩側人行道順平高程。
  - (十) 請補附土地使用權同意書。
  - (十一) 公寓大廈規約請補列開放空間面積及維管金。
- 九、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，不得違反歷次審查決議事項，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、相關單位意見請酌參。



案由	裕隆汽車新店區寶橋段687、693地號等2筆土地裕隆公園改建工程(第3次變更設計)	案號	第三案
說明	<p>一、申請位置：新北市新店區寶橋段687、693地號等2筆</p> <p>二、設計單位：劉漢卿建築師事務所 建築師：劉漢卿</p> <p>三、申請單位：裕隆汽車製造股份有限公司 負責人：嚴陳莉蓮</p> <p>四、土地使用分區：公園兼兒童遊樂場用地(建蔽率15%，容積率30%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上1層地下1層鋼筋混凝土構造，共1戶。</p> <p>(二)建築基地面積：9,793.33平方公尺。  設計建築面積：151.53平方公尺。  設計建蔽率：1.55%≤15%。</p> <p>(三)總樓地板面積：151.53平方公尺。  設計容積面積：151.53平方公尺。  設計容積率：1.35%≤30%</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：  地上一層：廁所。</p> <p>(五)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：  本案係依據「變更新店都市計畫(原部分工七乙種工業區變更為商業區、住宅區、公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地及道路用地)細部計畫(修訂實質計畫、事業及財務計畫及土地使用分區管制要點)書」第11點：「本地區應先經新北市都市設計審議委員會審議通過後方得申請建築執照」，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案設計單位95年10月11日北府城設字第0950634392號函同意備查、96年12月24日北府城設字第0960851672號函第1次變更設計同意及104年5月18日新北府城設字第1040842172號函第2次變更設計同意備查在案。</p> <p>(二)本案涉及新北市都市設計審議委員會105年12月27日105年度第16次大會臨時動議報告案會議紀錄附帶決議第2點：請套繪公兒用地內人行動線，並說明其開放性及親水性，如檢討尚有不足，請另案辦理變更。</p> <p>(三)本案涉及新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會107年7月12日107年度第8次大會討論案第三案會議紀錄附帶決議第2點：有關本案涉及新北市都市設計審議委員會105年度第16次大會附帶決議第2點公園變更部分，請裕隆汽車製造股份有限公司配合公園主管機關依程序辦理後續事宜。</p> <p>(四)本案設計單位於107年9月26日函送都審報告書到府並錄案提請10月11日專案小組審議，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，本案因涉及新北市</p>		

都市設計審議委員會105年12月27日105年度第16次大會會議紀錄  
附帶決議，經作業單位確認後，續提大會報告。

1. 法規檢討:

(1) 法規檢請逐條檢討，不得刪減。

(2) 有變更之頁面請左右對照，無變更頁面請檢附具原核准章。

2. 景觀規劃:

(1) 本次綠化面積減少1,890.15平方公尺，請清楚標示變更前與變更後減少範圍及面積並請檢具法規檢討圖說。

(2) 請說明公(兒)一環湖步道連續性，及標示尺寸，建議環湖步道尺寸以不低於1.5公尺設置，並適度提供且供民眾休憩與使用之停留點及街道家具。並請依規定檢討無障礙設置規範。

(3) 剖面圖請標示鄰地範圍及高程。

3. 請檢附公(兒)一現況照片。

4. 燈光配置圖請檢附可區分圖例及數量燈具表，並請取消投樹燈。

5. 請補充說明環湖步道、公共人行步道夜間公共安全照明。

6. 報告書內容請依建議目錄排列，於圖說補附指北針、比例尺、剖立面索引、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)及人行空間寬度等，並請適度放大各建築平立面圖說比例。

7. 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。

(五) 本案設計單位於107年10月19日函送都審報告書到府，並錄案提請107年10月24日本市107年度第11次大會審議，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. 有關公(兒)一部分:

(1) 由於現況水池設計隔絕住宅區基地，以致公園開放性不足，另本府交通局會上表示公(兒)一用地有興建地下停車場計畫，故原則同意依104年5月18日第2次變更設計核准配置，依下列意見修正後，續提專案小組確認。

A. 請申請單位考量公園開放性及可及性，增加人行步道系統(含環湖步道)。

B. 公園依納入停車場整體規劃，並載明分期分區計畫及相關工期進度。

(2) 人行步道系統(含環湖步道)請補充材質鋪面及寬度之詳細圖說，及與鄰地剖面圖說與環境串聯關係，以確保公園之開放性及可及性。

(3) 因考量極端氣候氣候變遷請補充說明本案人工湖滯洪池乾枯期及暴雨期之水面範圍，及其與相鄰排水及水文系統之聯繫運作方式。



2. 有關公(兒)二部分:

(1) 公(兒)二位置原則尊重104年5月18日第2次變更設計核定之位置，惟考量使用者實際動線及需求，建議調整設計以達到通風、採光、安全性之目的，授權作業單位確認後，逕依建管程序辦理相關事宜。

(2) 請說明與周邊社區之串聯關係，並請補充剖面圖說與鄰地順平無高差處理方式，另遊具設置建議為共融性遊具。

(六) 本案設計單位於107年11月22日函送都審報告書到府，並錄案提請107年12月13日專案小組審議，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. 公兒(一)因涉及相鄰裕隆住宅區介面設計處理部分，請標示公園全區、鄰地及道路之高程，另補附剖面圖說請說明與鄰地關係。

2. 請依前次大會紀錄：「公園依納入停車場整體規劃，並載明分期分區計畫及相關工期進度。」專章檢討並說明各期界面關係。

3. 環湖步道請依歷次決議提供人休憩駐足結點(至少多增加2處)，並提供街道家具及適當照明。

4. 有關公兒(二)部分:

(1) 前次大會決議二、(一):「公(兒)二位置原則尊重104年5月18日第2次變更設計核定之位置，惟考量使用者實際動線及需求，建議調整設計以達到通風、採光、安全性之目的，授權作業單位確認後，逕依建管程序辦理相關事宜。」請確實回應修正內容。

(2) 前次大會決議二、(二):「請說明與周邊社區之串聯關係，並請補充剖面圖說與鄰地順平無高差處理方式，另遊具設置建議為共融性遊具。」仍請考量地方特質設立有特色公園。

(3) 為避免遊戲場活動干擾人行動線，路徑南向遊戲場域請避開路徑。

5. 歷次審議決議均要修正檢討。

6. 報告書部分:

(1) 前次會議紀錄修正對照表，請修正前放置於左頁、修正後置於右頁，並左右對照，並框選出修正項目敘明修正內容，請依規定辦理。

(2) 變更前後圖說，請左右對照(第6章缺左右對照)。

(3) 內容請依建議目錄排列，於圖說補附指北針、比例尺、剖立面索引、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)及人行空間寬度等，並請適度放大各建築平立面圖說比例。

(七) 本案設計單位於108年3月28日函送都審報告書到府

	八、以上提請108年4月16日專案小組討論。
相關單位意見	一、交通局意見(書面): 無涉基地量體、停車場出入口與停車位數變更, 故本局無意見。
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、有關本次變更鄰民房側整排喬木位置部分, 請檢附清新平面配圖面, 說明喬木移除後景觀配置。</p> <p>二、有關公兒一將設置地下停車場, 請套繪地面層車道出入口、服務核及通風口關係, 以符合停車場與公園整體規劃。</p> <p>三、歷次會議紀錄請詳實檢討。</p>

案由	新北市政府經濟發展局新店區寶橋段 684 地號等 4 筆土地寶高智慧產業園區統包工程	案號	第四案
說明	<p>一、申請位置：新店區寶橋段 684、519、520、521 地號 4 筆土地。</p> <p>二、設計單位：華興聯合建築師事務所 建築師：張至正</p> <p>三、申請單位：新北市政府經濟發展局 負責人：何怡明</p> <p>四、土地使用分區：乙種工業區（建蔽率 60%，容積率 210%）</p> <p>五、設計概要：</p> <p>（一）設計內容：地上 9 層、地下 2 層鋼骨造，共 1 戶。</p> <p>（二）建築基地面積：41,335 平方公尺。  設計建築面積：10,662.51 平方公尺。  設計建蔽率：25.8% ≤ 60%。</p> <p>（三）總樓地板面積：79,725.18 平方公尺。  設計容積面積：58,632.53 平方公尺。  設計容積率：141.85% ≤ 210%。</p> <p>（四）新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至二層：防空避難室兼停車空間、機房。  地上一層：廠房、門廳、店鋪。  地上二至九層：廠房  屋突一層：機房、水箱、樓電梯間。</p> <p>（五）停車空間：應設汽車 234 輛，實設 494 輛，自設 260 輛。  應設機車 234 輛，實設 438 輛，自設 204 輛。  應設自行車 59 輛，實設 54 輛，不足 5 輛。</p> <p>（六）餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：  本案係依據「變更新店都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）（第二階段）書」第 17 點規定，辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>（一）本案設計單位於 108 年 3 月 6 日函送都審報告書到府，提請 108 年 3 月 15 日專案小組諮詢，建議事項如下。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 招標文件請註明法規檢討項目，諮詢會議紀錄請轉交得標廠商。</li> <li>2. 道路及公共開放空間請考量本案基地西南側工業區變更案計畫圖面整體規劃。</li> <li>3. 考量全區規劃，都審審議建議以量體方式規劃第 2 期配置，以利考量全區動線及二期開發是否符合法規要求。</li> <li>4. 景觀計畫： <ol style="list-style-type: none"> <li>（1）綠化、綠覆、應植喬木、露臺綠化、透水皆未檢討，請補附。</li> <li>（2）請自道路邊界線留設 1.5 公尺綠帶及 2.5 公尺人行道，以利未來開放空間串聯。</li> <li>（3）景觀剖面圖請補標示高程，並依都市設計審議原則檢討人行道橫向坡度不大於 4% 設置。</li> </ol> </li> </ol>		

	<p>(4)景觀照明請以圖例於平面呈現，並補附平面圖列表，以利審閱。</p> <p>(5)鋪面計畫請補附圖例說明，以利審閱。</p> <p>(6)以基地座向建築物正立面是東面，5-02頁建築北頁為西曬，植物建議選種描述有誤，請釐清。</p> <p>(7)交通議題請補充說明是否會對寶高路產生衝擊。</p> <p>(8)餐廳與開放空間整體考量。</p> <p>(9)綠地空間請考量員使用機能。</p> <p>5.請說明 Youbke 設置條件及需求並向交通局確認是否需設置 Youbike，並考量自行車道系統。</p> <p>6.報告書部分：</p> <p>(1)封面申請單位及設計單位聯絡資料排版筆誤，請更正。</p> <p>(2)申請書表填列、用印不全；提案單多處筆誤，設計內容請填列樓層規模、構造及戶數。</p> <p>(3)法規檢討附表檢附不全，檢討式請補列，檢討內容回應、頁碼對照不全且未簽印，開挖率檢討錯誤。</p> <p>(4)面積計算表樓層數及用途填列不全。</p> <p>(5)建築線請依申請基地範圍檢附。</p> <p>(6)全街廓配置圖請補標示沿道路綠帶及人行道尺寸、行道樹樹種。</p> <p>(7)量體計畫請依範本補附平面配置說明。</p> <p>(8)透視圖請納入現況模擬。</p> <p>(9)夜間照明請依範本時段模擬。</p> <p>(10)動線計畫請補標示自行車動線。</p> <p>(11)空調配置圖請依都市設計審議原則檢討冷媒管位置。</p> <p>(12)請補附消防局核准文件。</p> <p>7.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>8.相關單位意見請酌參。</p> <p>(二)本案設計單位於108年4月3日函送都審報告書到府</p> <p>八、以上提請108年4月16日專案小組審查。</p>
<p>相關單位意見</p>	<p>一、本府城鄉發展局開發管理科(書面)：本案尚無容積移轉案件紀錄。</p> <p>二、本府交通局(書面)：</p> <p>(一)本案為第4類建築物，規劃1戶廠房，設置汽車停車位438席、機車停車位494席及自行車停車位46席，已達提送交評門檻，請依相關規定提送。</p> <p>(二)停車位：</p> <p>1.面積計算表中，請補充依都設原則檢討停車位(汽車、機車、自行車)之設置，另將前述各規定條文對照表及計算過程詳附。</p> <p>2.產業園區洽公人數較多，且本次規劃數量於前其規劃汽車停車位差異58席、機車停車位差異42席，建議應再確實檢視園區停車需求後修正。</p>

3. 請說明是否規範小貨車停車車位，並以不同色塊區隔。
4. 無障礙停車位應臨近梯廳設置避免跨越車道，請檢視後修正。
- (三) 停車場出入口：請清楚圖示本案停車場出入口之設計規劃(包含與路口距離、與周邊停車場出入口距離、破口寬度、車道配置、車道寬度/坡度、緩衝空間、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)。
- (四) 動線：
  1. 請說明基地東北側停車場之進離場動線。
  2. 請以連續線段標示汽車、機車、自行車停車動線與聯外道路之串連性，並說明區內道路、南側新闢道路之標誌標線規劃。
- (五) 請說明 12M 區內道路左側迎賓車道規劃旁似有 2 處停車區之使用用途，另該設置方式易影響通行動線，請再調整。
- (六) 園區西側環場道路建議規劃相同寬度 10 公尺，且建議取消跳動路面及網狀線之規劃，繪設路邊禁止臨時停車紅線。

三、本府工務局(書面)：

- (一) 請說明建築線現況圖鄰房佔用處理方式並於圖說標示。
- (二) 請檢討建築技術規則建築設計施工編第 118、119 條。
- (三) 本案新北市施行細則、土地使用分區管制要點及新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點檢討表請就實際情形填列。
- (四) 建築物結構性過樑投影應計入建築面積，出入口雨遮超過 2 公尺應計入建築面積及檢討 162 條。
- (五) 1 樓車道上方頂蓋投影範圍是否檢討樓地板及容積請釐清。
- (六) 請檢討裝卸位及無障礙通路並標示於圖說。
- (七) 本案法令適用日期請確認。

因本案已達都市設計審議作業要點大會審議案件開發規模，請設計單位依下列意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提大會討論。

- 一、請申請單位評估將來二階開發可行性，倘若後續有二階開發計畫，建議整併停車場出入口及道路範圍，增加基地綠化及綠覆面積，以避免未來二階開發後綠化、綠覆率不足及綠建築檢討不符情形。
- 二、未來便民停車場與滯洪池之設計請考量是否造成民眾動線過遠，並請補附滯洪池(滯流池)剖面圖說，以利釐清周邊高程及景觀關係。
- 三、請於報告書補充說明本案一、二階及相鄰二期土地之開發可行性。
- 四、人行空間或步道系統動線配置事項：

(一) 區內開放公共人行空間請自道路境界線留設 1.5 公尺綠帶後留設 2.5 公尺人行道。

(二) 人行空間請增植喬木及設置停留空間，增加人行遮蔭及休憩設計。

五、交通運輸系統配置事項：

- (一) 戶外供民眾使用自行車位請依都市設計審議原則設置於頂蓋空間下，並不得直接鄰接車道設置，另都市設計審議原則規定之 25% 自

決議

行車位請調整設置於室內。

(二) 建議依本案規劃階段工作小組原邀請五股工業區相關業者諮詢意見，考量產業經營需求增設本案停車位設置數量。

(三) 部分無障礙車位與垂直動線過遠，且位於貨車之主要動線旁，請考量安全及便利性再行調整，並儘量避免死角空間。

(四) 地下室動線空間高度是否符合進出車輛最小高度需求，請釐清。

#### 六、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項：

(一) 夜間照明模擬請加強深夜時段人行空間照明。

(二) 外牆材質及遮陽請考量座向補充說明設計，以降低未來日常耗能。

#### 七、景觀計畫：

(一) 景觀剖面圖請補繪基礎構造，標示基地界線，並依都市設計審議原則檢討人行道橫向坡度不大於4%。

(二) 綠覆率、露臺綠化檢討錯誤，請更正。

(三) 法定空地1/2綠化未檢討。

(四) 東側大片綠化空間設計目標如為供區內使用者及周邊民眾休憩，應增設部分景觀家具設施；倘為二階預定地空間，建議應以喬木規劃為主，降低後續花草景觀維管經費。

(五) 露臺空間建議增加部分景觀遮蔭，以提高使用率。

#### 八、報告書部分：

(一) 工作小組意見免附修正對照。

(二) 申請書表簽印不全，提案單資料填列不全、筆誤。

(三) 面積計算圖與面積表不一，請釐清。

(四) 建照文件尚未掛號，請於封面及提案單補充說明。

(五) 法規檢討附表檢附不全，檢討式請補列，部分回應筆誤，請更正。

(六) 開挖率檢討不一，請釐清。

(七) 是否涉及工業區總量管制申請，請釐清。

(八) 建築線請以申請範圍檢附。

(九) 全街廓配置圖請補標示開放空間人行道及綠帶尺寸、基地內行道樹樹種。

(十) 動線計畫請補標示人行空間車道破口尺寸。

(十一) 無障礙設施計畫請補標示高程及坡度檢討。

(十二) 景觀平面圖請補標示開放空間人行道及綠帶尺寸。

(十三) 植栽表請補列米高徑及冠幅。

(十四) 屋頂綠化請補標示各區塊面積，以利審閱。

(十五) 景觀照明燈具及鋪面請標示圖例區分，街道家具請補列數量。

(十六) 管理維護計畫筆誤，請更正。

(十七) 請補附消防局核准文件。

(十八) 內文停車檢討多處不一，請釐清。

(十九) 各層廁所空間請考量各層使用人數及男女友善使用適當調整。

(二十) 量體配置計畫請依範本補附平面配置說明。

(二十一) 法定空地透水範圍請套色標示，檢討式筆誤請更正。

(二十二) 垃圾清運計畫戶數與面積表不一，請釐清。

九、 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、 相關單位意見請酌參。

