

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：黃苓鈺

電話：(02)29603456 分機7255

傳真：(02)29601983

電子信箱：AL9060@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2日

發文字號：新北府城設字第1080778107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/) 下載檔案，共有1個附件，驗證碼：000HFHHCZ）

主旨：檢送108年4月19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：

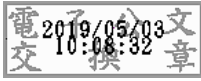
- 一、依本府城鄉發展局108年4月10日新北城設字第1080617795號開會通知單續辦。
- 二、請申請單位依決議修正後，於文到翌日起30天內檢附修正報告書送府辦理續審或核備。相關作業規定依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」辦理。未依規定期限送請都設會審議或本府核備者，都審案視為終結，應重新提出申請。
- 三、倘對於審議結果有異議者，申請單位應於會議紀錄文到起30天內以書面申請復議。

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、蔡委員宗昇、邱委員文傑、新北市政府交通局、新北市政府工務局、台信開發建設股份有限公司、陳朝雄建築師事務所、長虹建設股份有限公司、周文斌建築師事務所、陳柏元建築師事務所、東亞建築經理股份有限公司、許黃勝兆建築師事務所、新北市政府消防局、蕭家福聯合建築師事務所、中悅建設開發股份有限公司

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：108.4.19 星期五 上午 09 時 30 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 (09:30-10:00)

二、討論案 (10:00-)

(一)台信開發建設股份有限公司新莊區新樹段 306 地號等 3 筆土地集合住宅大樓新建工程。

(二)長虹建設新北市新店區斯馨段 33、35 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程。

(三)新北市政府消防局新北市坪林段坪林小段 3-1、4、4-1 地號等 3 筆土地坪林分隊及市民活動中心大樓新建工程。

(四)東亞建築經理樹林區博愛段 846-6 等 11 筆地號新建工程案。

三、臨時動議:中悅建設新莊區副都心段[=一小段 421 地號等 4 筆土地商業辦公大樓新建工程。

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

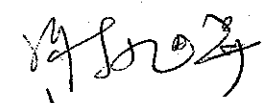
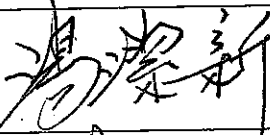
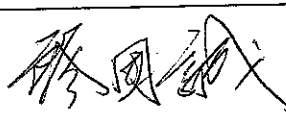

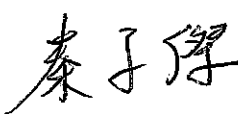
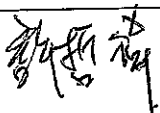

壹、時間：中華民國 108 年 4 月 19 日(星期五) 上午 09 時 30 分

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	
	潘委員一如			湯委員潔新	
	廖委員國誠			邱委員文傑	
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				
					
					

單位	職稱	簽名處
台信開發建設股份有限公司		黃保森
陳朝雄建築師事務所		何德三
長虹建設股份有限公司		洪新報
周文斌建築師事務所		周文斌
新北市政府消防局		王超貴
許黃勝兆建築師事務所		許黃勝兆
東亞建築經理股份有限公司		
陳柏元建築師事務所		

案由	台信開發建設新莊區新樹段 306 地號等 3 筆土地集合住宅大樓新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新莊區新樹段 306、306-1、307 地號等 3 筆土地。</p> <p>二、設計單位：陳朝雄建築師事務所 建築師：陳朝雄。</p> <p>三、申請單位：台信開發建設股份有限公司 負責人：陳新基。</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 13 層、地下 4 層鋼筋混凝土造，共 72 戶。</p> <p>（二）建築基地面積：1,405.53 平方公尺。 設計建築面積：486.41 平方公尺。 設計建蔽率：34.61% ≤ 50%。</p> <p>（三）總樓地板面積：9,745.1 平方公尺。 設計容積面積：4,638.04 平方公尺。 設計容積率：329.99% ≤ 330%。</p> <p>（四）都市更新獎勵：1,405.52 平方公尺(50%) 容積移轉面積：421.65 平方公尺(15%)</p> <p>（五）新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至四層：防空避難室兼停車空間、機房。 地上一層：門廳、管委會空間。 地上二至十三層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、電梯機房、水箱。</p> <p>（六）停車空間：應設汽車 72 輛，實設 79 輛(自設 7 輛)。 應設機車 72 輛，實設 72 輛。 應設自行車 18 輛，實設 18 輛。</p> <p>（七）餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「變更樹林(三多里地區)都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)(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）本案業經 104 年 5 月 14 日第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組、105 年 12 月 14 日第 2 次都市更新暨都市設計聯審專案小組、106 年 11 月 21 日第 3 次都市更新暨都市設計聯審專案小組及 108 年 1 月 24 日新北市都市更新審議委員會第 85 次會議決議修正後通過。</p> <p>（二）本案因核備中涉及屋脊裝飾物審議須補提專案小組確認，設計單位於 108 年 3 月 25 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 19 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）： 本案前經新北市政府 106 年 3 月 17 日新北府城開字第 1060451780 號函安排送出基地現地勘查，接申請移入容積為 421.65 平方公尺，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積 15%之上限(421.65 平方公</p>		

	<p>尺，都市更新地區面前道路寬度 6 公尺以上未達 8 公尺)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。</p> <p>二、本府交通局(書面)：旨案為都更暨都設聯審階段時，缺漏屋脊裝飾部分，無涉及本局權管，故本局無意見。</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、本案 106 年 11 月 21 日第 3 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審查屋脊裝飾物審查意見如下：本案申請屋脊裝飾物審議，請將立面兩側屋脊裝飾物降至 150 公分，中央則依新北市都市設計審議原則規定檢討採金屬構架，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 公尺為原則並專章套屋頂平面圖檢討。原則同意。</p> <p>二、本次審議僅就屋脊裝飾物部分進行確認，餘報告書內容仍請依歷次審查意見修正。</p> <p>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，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>四、相關單位意見請酌參。</p>

案由	長虹建設新店區斯馨段 33、35 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：新店區斯馨段 33、35 地號等 2 筆土地。</p> <p>二、設計單位：周文斌建築師事務所 建築師：周文斌</p> <p>三、申請單位：長虹建設股份有限公司 負責人：李文造</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：地上 15 層地下 4 層，鋼筋混凝土造。共 231 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：5,102.16 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：1,686.86 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：33.06% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：35,022.98 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：18,068.99 平方公尺。</p> <p>設計容積率：354.14% ≤ 354.14%</p> <p>(四) 整體開發獎勵：1,836.78 平方公尺(15%)</p> <p>綠建築獎勵：367.36 平方公尺(3%)</p> <p>容積移轉面積：3,619.68 平方公尺(29.56%)</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至四層：防空避難室兼停車空間、機房。</p> <p>地上一層：門廳、一般零售業、管委會空間。</p> <p>地上二至十五層：集合住宅。</p> <p>屋突一至三層：梯間、機房、水箱。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 231 輛，實設 289 輛，自設 58 輛。</p> <p>應設機車 231 輛，實設 231 輛。</p> <p>應設自行車 58 輛，實設 58 輛。</p> <p>(七) 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 25 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 19 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)：</p> <p>本案前經新北市政府 107 年 11 月 27 日新北府城開字第 1072221812 號函安排送出基地現地勘查，接受基地可移入容積為基準容積之 32%，申請移入接受基地容積為 3,409.85 平方公尺，其申請容積移轉量未達 40% 上限。</p>		

二、本府交通局(書面)：

(一) 本案為第1類建築物，設置汽車停車位289席(法231自58)，機車停車位231席(法231)，自行車58席(法58)，已達提送交評門檻，請依相關規定送審。

(二) 停車場出入口：

1. 停車場出入口設置於主要道路央北二路且臨近路口，考量出入口進出對道路之交通衝擊影響，請將出入口改設於次要道路，並標明出入口與路口之距離。
2. 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、安全警示設施等。

(三) 停車位：

1. 請說明店舖員工及裝卸貨停車位(以不同色塊標示)，確保停車需求內部化，且須避免於路側臨停卸貨，未來亦不得要求本局於周邊道路增設停車位。
2. 身心障礙機車停車位應設置臨近梯廳處，且須避免跨越車道。

(四) 動線：

1. 請以連續線段分別標示汽車、機車、自行車停車至聯外道路、地下層動線，且應避免交織。
2. 請補充周邊道路標誌標線配置。

(五) 交評請依108年2月21日新北交規字第1080264910號函意見修正。

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、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。請依都市設計審議原則及建管規定調降設置後，原則同意。

二、本案申請放寬建管雨遮欄柵設置規定，未同意放寬，仍請依建管規定檢討設置。

三、本案申請放寬地面層裝飾柱設置尺寸，請釐清標準層是否涉及需申請放寬(5Line-K、J、C、B)，如需設置請補充相關圖說並確實標示，原則同意。

四、公有人行道於車道破口之人行動線界面請補充說明，並請補套繪對側公園開放空間動線，整體考量規劃。

五、交通運輸系統配置事項：

(一) 車道破口如需設置倒角請於1.5公尺設施帶內留設。

決議

(二) 請依都市設計審議原則取消設置迎賓車道，如為消防局救災要求設置，應以設置1處垂直道路進出口為原則，以避免未來違規使用。

六、 空調室外機請考量後續維護請設置於陽台內側。

七、 景觀計畫：

(一) 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。

(二) 西南側沿街開放空間請自建築線設置1.5公尺綠帶及2.5公尺人行道。

(三) 街角廣場請依都市設計審議原則檢討設置，並套繪行穿線並考量人行活動確實規畫。

(四) 西北側地界1.5公尺範圍疑似設置有景觀牆構造，請補附剖面圖說明並依都市設計審議原則淨空設置。

八、 泳池部分考量後續住戶管理維護不易，建議取消設置，如仍維持設置，請取得供水證明並於公寓大廈管理規約納入相關管理維護事項。

九、 報告書部分：

(一) 提案單戶數筆誤，請更正。

(二) 法規回應部分筆誤，檢討式請補列。

(三) 綠化檢討式筆誤，請更正。

(四) 開放空間管理維護基金請依範本編排於規約附件。

(五) 封面放寬事項填寫筆誤，請更正。

(六) 全街廓配置圖沿街綠帶及人行道尺寸標示不清，請調整。

(七) 景觀平面圖請補標示沿街綠帶尺寸。

(八) 景觀剖面圖請補繪至基地界線並標示，開挖區覆土深度標示不清、缺漏，請調整。

(九) 建築圖比例尺過小且出圖模糊，請調整。

(十) 都市計畫圖及地籍套繪圖基地範圍筆誤，請更正。

(十一) 開挖區覆土深度是否符合相關檢討深度，請確認。

(十二) 景觀照明圖例請分色標示，並請取消公共人行空間內投射燈及補列燈具數量。

十、 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。

十一、 相關單位意見請酌參。



案由	新北市政府消防局坪林區坪林段坪林小段 3-1、4、4-1 地號等 3 筆土地坪林分隊及市民活動中心新建工程	案號	第三案
說明	<p>一、申請位置：坪林區坪林段坪林小段 3-1、4、4-1 地號等 3 筆土地。</p> <p>二、設計單位：許黃兆勝建築師事務所 建築師：許黃兆勝。</p> <p>三、申請單位：新北市政府消防局 負責人：黃德清。</p> <p>四、土地使用分區：機關用地(法定建蔽率 40%、法定容積率 200%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 4 層、地下 1 層鋼構造，共 2 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：2,030 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：654.58 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：33.12%≤40%。</p> <p>(三)總樓地板面積：2,361.06 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：1,403.44 平方公尺。</p> <p>設計容積率：71.01%≤200%</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層：機房空間。</p> <p>地上一層：市民活動中心、消防隊。</p> <p>地上二至四層：消防隊。</p> <p>屋突一：樓梯間、機房及、水箱。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車 12 輛，實設汽車 0 輛；</p> <p>應設機車 2 輛，實設機車 2 輛；</p> <p>應設自行車 1 輛，實設自行車 1 輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：依據「變更坪林水源特定區計畫」土地使用分區管制要點，第十五點(略以)：「下列地區或建築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』審議通過後方得申請建造執照：(二)工程預算 3,000 萬元以上之公有建築物...」爰此辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：本案設計單位於 108 年 3 月 12 日檢送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 108 年 4 月 19 日專案小組審議。</p>		
相關單位意見	<p>一、本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：</p> <p>(一)報告書第 4-1、4-2 頁，因「變更坪林水源特定區計畫(部分風景區為機關用地)(機六)」案已於 108 年 3 月 13 日起發布實施，建議修正相關資料。</p> <p>(二)前開個案變更案前於 107 年 8 月 31 日新北市都市計畫委員會第 90 次會議審議通過之決議為：「本案照案通過，惟後續興建時，臨路部分應一併考量退縮建築。」，係考量基地面臨計畫道路寬度僅 8 公尺寬，建築應儘量退縮保留供消防車輛進出之空間，並避免產生交通阻</p>		

礙，爰請補充說明有關建築退縮及交通動線內容。

(三)報告書第4-5頁未附建築線指示圖，建議補附。

二、本府交通局意見(書面): 本局無意見。

三、本府工務局意見(書面):

(一)請依「新北市山坡地申請建築許可設置擋土設施處理維護距離審查基準」規定檢討。

(二)請確認GL設定是否與現況地形相連接、是否有地下室外牆外露情形。

(三)基地高差超過3公尺，基地地面請依技規認定檢討。(建議分色標示區分每3公尺不同段之GL位置)

(四)基地現況內既有擋土牆請依規定檢討。

(五)請檢討技規山坡地專章；列式逐條檢討。

(六)請依本局104年3月9日新北工建字第1040363836號函，採用88年原始地形圖進行坡度分析，現況坵塊分析等高線請以1公尺1條分析，並檢附來源分析底圖標示出處與圖資年份版本。

(七)基地周圍有無畸零地或裡地情形。

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、都市計畫部分:本計畫為「變更坪林水源特定區計畫(部分風景區為機關用地)(機六)」案已於108年3月13日起發布實施，因報告書內容仍放置公展書圖，請更正相關內容

二、公共開放空間系統配置:

(一)本案布設之景觀庭園請加強路徑通達的便利性。

(二)請補充基地建築線圖說。

三、人行空間或步道系統動線配置事項:

(一)有關基地沿8公尺坪碇路部分請依規定設置1.5公尺寬人行道。

(二)目前坪碇路設置有公有人行道，請以剖面檢討鋪面順平。

(三)請加強市民活動中心入口的引導，並留有足夠的通行寬度。

(三)車道鋪面請沿續人行道鋪面形式。

四、交通運輸系統配置事項

(一)本案因設置消防隊及市民活動中心，考量使用機能及通行安全，同意規劃兩處車道破口。

(二)請加強交通動線及停車空間圖說之標示(以彩色圖說標示汽車、機車、自行車運行動線)，並確保進出動線安全與順暢。

(三)無障礙汽車位因目前位置較不易通達，請加強使用及進出的可及性。

(四)請依規定於鄰棟間隔範圍內不得設置停車空間。

五、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項:

(一)有關消防車停車空間部分考量使用機能的特殊性，依「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點」同意高度放寬至7.6公尺。

- (二)有關屋頂綠化部分，因消防局規劃有訓練平台的需求，考量使用機能的特殊性，請消防局提出合理之說明後，同意放寬屋頂綠化範圍。

六、景觀計畫

- (一)請補附屋頂、露台綠化之剖面圖，檢討覆土深度足夠並於女兒牆周邊留設維修通道。
- (二)請檢討透水面積應大於法定空地面積 80%，並以剖面標示覆土深度達 60 公分以上。
- (三)本案停車位置於法定空地上，設置方式請依照相關法令檢討
- (四)請再檢討垃圾佔存空間與垃圾車停放位置的合理性，並依照實際使用需求規劃。
- (五)報告書請套繪基地後方風景區圖說，並整體規劃設計。

七、報告書內容：

- (一)報告書請檢附建造執照掛號申請書，以釐清法令適用日期。
- (二)有關都市計畫法施行細則請依 107 年 11 月 7 日修正內容檢討，並詳細標示回應頁面。
- (三)土地使用分區管制要點內容請逐條回應對照之頁面。
- (四)請依都市計畫及都市設計審議原則檢討機車及自行。

- 八、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。

- 九、相關單位意見請酌參。

案由	東亞建築經理樹林區博愛段 862 地號等 11 筆土地商業大樓新建工程	案號	第四案
說明	<p>一、申請位置：樹林區博愛段 846-6、850、851、852、853、855、856、857、858、861、862 地號等 11 筆土地。</p> <p>二、設計單位：陳柏元建築師事務所 建築師：陳柏元</p> <p>三、申請單位：東亞建築經理股份有限公司 負責人：曹奮平</p> <p>四、土地使用分區：商業區(建蔽率 70%，容積率 380%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 12 層地下 4 層，鋼筋混凝土造。</p> <p>(二) 建築基地面積：582 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：438.91 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：65.59% ≤ 70%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：6,069.81 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：3,691.74 平方公尺。</p> <p>設計容積率：634.3% ≤ 634.7%</p> <p>(四) 危老條例獎勵：619.24 平方公尺(28%)</p> <p>容積移轉面積：874.78 平方公尺(39.55%)</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至四層：防空避難室兼停車空間、機房。</p> <p>地下一層：店鋪、管委會空間。</p> <p>地上一至三層：店鋪。</p> <p>地上四至五層：餐廳。</p> <p>地上六至十二層：辦公室。</p> <p>屋突一至二層：梯間、機房、水箱。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 24 輛，實設 26 輛，自設 2 輛。</p> <p>應設機車 39 輛，實設 71 輛，自設 32 輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案依據「變更樹林都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」規定，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 21 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 19 日專案小組審查。</p>		
決議	<p>本案依陳柏元建築師事務所 108 年 4 月 9 日陳設字第 190409401 號來函申請撤案，並經本局 108 年 4 月 17 日新北城設字第 1080627903 號函同意在案。</p>		



案由	中悅建設新莊區副都心段一小段421地號等4筆土地商業辦公大樓新建工程	案號	臨時動議
說明	<p>一、申請位置：新北市新莊區副都心段一小段421等4筆土地</p> <p>二、設計單位：蕭家福聯合建築師事務所 建築師：蕭家福</p> <p>三、申請單位：中悅建設開發股份有限公司 負責人：許金火</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：1幢1棟 地上22層地下5層鋼筋混凝土構造，共186戶。</p> <p>(二)建築基地面積：6,288.16平方公尺。 設計建築面積：2,942.52平方公尺。 設計建蔽率：46.79%≤60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：68,246.76平方公尺。 設計容積面積：35,886.62平方公尺。 設計容積率：570.61%(含獎勵容積)≤570.61%</p> <p>(四)開放空間獎勵：2402.26平方公尺。(8.68%) 大規模開發獎勵：2766.79平方公尺。(10%) 容積移轉：3,043.81平方公尺。(11%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下五層：停車空間。 地下四層：停車空間。 地下三至二層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：店鋪、餐廳。 地上二層：餐廳。 地上三層：一般事務所。 地上四層：管委會空間。 地上五至二十二層：一般事務所。 屋突一至二層：梯間、機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車476輛，實設502輛。(自設26輛) 應設機車476輛，實設481輛。(自設5輛) 應設自行車119輛，實設119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)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： (一)本案設計單位於107年6月25日提送都審報告書到府，以上提請107年7月3日專案小組審議，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，經作業單位確認後，</p>		

續提專案小組審議。

1. 本府交通局(書面意見):本案現正規劃汽車 478 席、機車 476 席(合計 $478*1+476*0.2=573.2$ 席車位設置),店舖應屬第一類別建築物,故已達交評送審門檻,請依規定提送。
2. 依「新北市新莊區(副都市中心地區)都市設計審議要點」第四點第 2 項規定略以:「考量整體都市景觀及商業活動之延續性,商業區地面一層以高度 6 公尺,地面二層至三層高度以大於 4 公尺規劃,一至三層總樓高以 15 公尺為原則」,請依規定修正。
3. 4 樓高度因機電配管及空間使用需求原則同意放寬為 4.5 公尺並加強放寬理由圖說。
4. 本案開放空間均留設於基地內側,且未直接臨路,應加強通視性及可及性,避免設計曲折之路徑,請加強開放空間之開放及公益性之設計,人行道寬度至少為 2.5 公尺設置。
5. 街角廣場請加強使其應具備停等及集散之功能性設計。
6. 有關立面設計型式,請加強與鄰近街廓之協調性設計,另立面圖與透視圖圖面應一致,請釐清。
7. 基地北側綠帶請考量入口動線合理性及步道與建築物邊界之緩衝設計。
8. 基地西側開放空間設置,請考量步道節點之設計,倘開放空間尺度尚足,建請考量設置雙排喬木。
9. 垃圾儲藏空間請適度依需求增加設置面積。
10. 請考量因應鄰地大規模開發,開放空間之設置應具備開放空間串聯之設計,應全面重新檢討景觀配置。
11. 請考量日照及節能設計,調整各向立面設計。
12. 請依「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」釐清建築立面 70%面寬檢討。
13. 請依「新北市新莊區(副都市中心地區)都市設計審議要點」檢討設置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。
14. 有關臨中平路之沿街式步道開放空間,其留設寬度應與榮華路之沿街式步道開放空間等寬,請釐清。
15. 直立式廣告招牌不得於開放空間設置,請取消。
16. 屋頂 1/2 綠化檢討有誤,請釐清。
17. 屋脊裝飾物高度請修正為 6 公尺以下。
18. 請依建築技術規則設計施工編第一百六十四條之一(住宅樓層高度)、新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點等規定,確實檢討建築物樓層高度。
19. 人行道側綠帶與鄰地 1.5 公尺範圍內請設置硬鋪面供通行使用。
20. 1 樓空調戶外機設計請依工務局建照業務手冊規劃。

21. 報告書內容：

- (1) 報告書封面請依新版封面格式製作(載明土地使用分區、法令適用日、建蔽率、容積率等資訊)。
- (2) 案名請修正為「中悅建設新莊區副都心段一小段 421 地號等 4 筆土地商業辦公大樓新建工程」。
- (3) 法規檢討部分，請檢核所引用法規版本之正確性。
- (4) 自行車實設數量尚有不一致，請釐清。
- (5) 空白頁面請加註本頁空白。

22. 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。

23. 相關單位意見請酌參。

(二) 本案設計單位於 107 年 8 月 21 日提送都審報告書到府，並錄案提請 107 年 9 月 14 日專案小組審議，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，因基地開發規模達提送大會門檻，經作業單位確認後，續提大會討論。

1. 本府交通局(書面意見)：查本基地交評於 105 年 11 月 22 日原則同意(新北交規字 1052210169 號函)在案，當時使用項目主要為店鋪、影城(與本次申請案不同)，另交通量調查時間點距今已超過 2 年，設定目標年期亦不同，故請仍依「建築物交通影響評估準則」第六條規定(未能依評估報告中既定年期完工或實施者，仍應修正評估報告送審。)辦理。
2. 本府城鄉發展局都市計畫科(書面意見)：本案依都市計畫法新北市施行細則第 46 條規定應取得銀級綠建築，惟申請人未檢附相關證明資料。
3. 本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：
 - (1) 本案前於 107 年 8 月 10 日新北城開字第 1071507605 號函確認書面要件、可移轉容積量並完成基地現勘在案，接受基地可移入容積為基準容積 20% (5,533.58 平方公尺)【接受基地連通道路寬度 30 公尺/臨路條件 20%+接受基地內部條件 0%+接受基地外部環境改善項目 0%】，送出基地可移轉之容積量為 3,043.81 平方公尺，申請移入容積為 3,043.81 平方公尺，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40% 之上限 (11,067.16 平方公尺，位於整體開發地區)。
 - (2) 另依 105 年 6 月 23 日「新莊(副都市中心地區)土管第 10 點退縮 10 公尺建築作道路及容積移轉捐贈之執行及計畫檢討事宜」之後續執行方式會議之會議紀錄，請於都市設計審議階段個案要求申請容積移轉採全持分捐贈，或辦理地籍分割再全持分捐贈，以利維護管理。
4. 公共開放空間系統配置事項：
 - (1) 請檢討全區高程，包含基地各向鄰地與基地之相對高程。

- (2) 為利人行通行之需，基地東北側及西南側臨 1.5 公尺範圍之綠帶請調整增加設置硬鋪面。
 - (3) 開放空間應設置開放空間標示牌及相關指示標誌，日後管理維護計畫應納入公寓大廈管理規約中規範。
 - (4) 廣場式開放空間任一邊淨寬應在 6 公尺以上，有關開放空間計算請移除各零星空間。
 - (5) 有關案內申請大規模開發獎勵，應扣除各法定退縮面積後再予計算留設 50% 開放空間。
 - (6) 70% 面寬檢討有誤，請以同一平面之牆面線檢討。
 - (7) 請配合前項之規定調整並適度縮減基地北側辦公室入口門廳量體，以增加開放空間之開放性、可視性及實用性。
 - (8) 基地內留設供公眾之開放空間多為通路過渡空間，無停留休憩之開放性設計，請修正。
 - (9) 本案為商業使用，除消防核准救災空間外，建議額外考量消防救災空間之留設。
 - (10) 基地北側開放空間亦請增加其功能性及開放性規劃。
 - (11) 原則同意綠化 1/2 檢討放寬，請逕依「都市計畫法新北市施行細則」檢討設置，並請適度增加植栽數量及調整外部空間之規劃。
5. 人行空間或步道系統動線配置事項：
- (1) 請檢討無障礙通路各點高程及斜率小於 4%。
 - (2) 車道出入口之鋪面同人行步道鋪面，且順平無高差。
6. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項：
- (1) 基地東北角電視牆設置請逕依建管規定辦理。
 - (2) 依「新北市新莊區（副都市中心地區）都市設計審議要點」第四點第 2 項規定略以：「考量整體都市景觀及商業活動之延續性，商業區地面一層以高度 6 公尺，地面二層至三層高度以大於 4 公尺規劃，一至三層總樓高以 15 公尺為原則」，請依規定修正。
 - (3) 屋脊裝飾物應採金屬構架，請確認簽證內容為金屬構架。
 - (4) 案內是否涉及裝飾柱審查，請釐清。
 - (5) 排水設計請依基地保水原則合理設計。
 - (6) 建築外觀色彩請配合周邊環境做協調性設計。
 - (7) 廣告燈光照明模擬請核實呈現。
 - (8) 地下室逃生及無障礙車位設置請檢討其合理性。
7. 公共開放空間管理維護基金計算有誤，請釐清，並請納入規約。
8. 報告書內容：
- (1) 報告書封面請依新版封面格式製作（載明土地使用分區、法令適用日、建蔽率、容積率等資訊）。
 - (2) 案名請修正為「中悅建設新莊區副都心段一小段 421 地號等 4 筆土地商業辦公大樓新建工程」。
 - (3) 報告書各圖面應載明比例、地下室平面應標註法停車輛數。

9. 法規檢討部分，請檢核所引用法規版本之正確性。

10. 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。

11. 相關單位意見請酌參。

(三) 本案因達大會規模，故前次小組決議應續提大會討論，設計單位於107年12月11日函送都審報告書到府，提請107年12月21日本市107年度第14次大會討論審議討論，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，送本府依程序辦理核備。

1. 本案當時使用項目為店鋪、影城（與本次申請案不同），另交通量調查時間點距今已超過2年，仍應修正評估報告送審。

2. 本案面積計算表之停車空間檢討，請分別依土管、建計、都設...等法規為原則分別作計算。

3. 本案第4章節之汽車、機車停車位數量有誤，請確認。

4. 本案本次變更平面層停車場出入口車道前區域，改為與廣場相同鋪面，因有安全疑慮，請以不同於人行道顏色之防滑材質車道磚施作區別之，以保障行人及行車安全。

5. 請移除平面層車道破口近榮華路側2株喬木，避免影響駕駛視距，另請於車道破口處設計半徑5公尺圓弧截角。

6. 請檢討以下關於地下室停車場之問題：

(1) 請補足各汽車、機車停車格之編號。

(2) 本案地下1樓停車場之機車下坡後，需馬上於狹窄空間做U字形迴轉，且空間狹窄，恐有安全之虞，請改善。

(3) 請於地下1樓2處坡道處增設反射鏡及安全警示設施，以策安全。

(4) 無障礙機車位位於車道下坡處，且與梯廳之間動線恐有安全之虞，建議應以臨近梯廳及避免穿越車道原則再做適當調整。

(5) 地下2樓至地下5樓各層停車場之西側車道旁（兩根梁柱之間）之單獨汽車位，請向北微調置中，以利增大第二車道口轉彎範圍面積。

7. 本案申請4樓樓高放寬放寬部分，經107年7月3日專案小組原則同意。

8. 本案申請屋脊裝飾物放寬部分，原則同意依新北市都市設計審議原則第5點設置，且屋脊裝飾物高度以不超過6公尺設置。

9. 開放空間留設形式請依下列意見調整，原則同意。

(1) 基地北側請考量商業人潮之通行順暢，並增加設置街道家具。

(2) 東北側街角廣場請增加開放性，並應具備集散及停等之功能性設計。

(3) 請調整車道出入口兩側喬木位置，以避免遮擋行車安全視距。

(4) 基地西側及南側開放空間亦請增加其功能性及開放性規劃，

並考量與鄰地開放空間串接，留設至少 2 處硬鋪面之步道以銜接鄰地步道。

10. 地下停車場部分，請依下列意見修正

(1) 地下一層機車坡道下至平面車道處有 180 度之轉彎動線，請調整機車動線，以增加行車安全性。

(2) 地下一層無障礙機車之動線需跨越車道，請增加安全警示設施，避免人車衝突。

(3) 請檢討地下二層車行動線，以避免動線衝突。

(四) 本案設計單位於 108 年 4 月 18 日提送都審報告書到府。

八、 以上提請 108 年 4 月 19 日專案小組審議。

決
議

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，送本府依程序辦理核備。

一、 本案有效獎勵深度超過 10 公尺部分，考量超過部分具有連通性且提供商業活動使用，原則同意得計入獎勵面積。

二、 本案申請綠化放寬部分，原則同意依都市計畫法新北市施行細則檢討。

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，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。

四、 相關單位意見請酌參。