

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：108.5.28 星期二 下午 14 時 00 分

會議地點：新北市政府 15 樓西側 1522 會議室

一、作業單位報告 (14:00-14:30)

二、討論案 (14:30-)

(一)富總建設樹林區大學段二小段 75 地號 1 筆土地幼稚園及補習班新建工程。

(二)亞昕國際開發新莊區副都心段一小段 60-2、63-2 地號等 2 筆土地辦公大樓新建工程。

三、臨時動議

(一)鼎加誠建設新莊區中原段 169、170 地號等 2 筆土地商業及集合住宅大樓新建工程。

四、散會

案由	富總建設樹林區大學段二小段75地號等1筆土地幼兒園及補習班新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：富總建設樹林區大學段二小段75地號等1筆土地</p> <p>二、設計單位：沈伯卿建築師事務所 建築師：沈伯卿</p> <p>三、申請單位：富總建設股份有限公司 負責人：藍淑娟</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率50%，容積率210%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上3層地下1層，鋼筋混凝土構造，共2戶。</p> <p>(二)建築基地面積：3,129.57公尺。</p> <p>設計建築面積：1,550.32平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：49.9%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：5,027.45平方公尺。</p> <p>設計容積面積：3,305.55平方公尺。</p> <p>設計容積率：105.62%≤210%。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層：防空避難室兼停車空間</p> <p>地上一層至三層：幼兒園、補習班使用空間</p> <p>屋突一層：樓梯間</p> <p>(五)停車空間：應設汽車23輛，實設23輛。</p> <p>應設機車2輛，實設16輛(自設14輛)。</p> <p>應設自行車2輛，實設2輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案係依據「台北大學社區特定區計畫土地使用分區管制要點」第2點：「本計畫區內公私建築開發行為及公共工程有關其建築物設計、開放空間暨都市景觀設計、交通動線系統設計等有關事項、應符合本要點之各項規定，並經台北縣都市設計審議委員會審查通過後，始得申請發照或施工。」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108年5月3日提送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請108年5月28日專案小組審議。</p>		
相關單位意見	<p>一、本府工務局(書面意見):</p> <p>(一)請釐清總樓地板面積為何(報告書內數值不一致)。</p> <p>(二)請依110條檢討防火間隔。</p> <p>(三)P4-15技規第167條之6檢討請釐清。</p> <p>(四)安全梯之構造請依技規第97條檢討。</p> <p>二、本府交通局(書面意見):</p> <p>(一)本案為第4類建築物，規劃2戶，設置汽車停車位23席、機車</p> <p>(二)停車位16席，未達提送交評門檻。</p> <p>(三)請補充與鄰案車道出入口之距離。</p>		

(四)請說明基地未來倘有家長接送孩童之需求，是否有規劃家長接送區域？請將交通衍生量確實內部化，嚴禁有車輛外溢之情形，且不得申請繪設路邊停車格。

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、公共開放空間系統配置事項：

(一)本案依台北大學特定區計畫土地使用分區管制要點，退縮設置綠軸內不得設置圍牆，請修正。

(二)地面層考量幼兒園教育使用請加強遊憩使用空間。

二、交通運輸系統配置事項：

(一)考量人車動線，車道周邊請以景觀設計方式加強安全規劃。

(二)本案因考量臨計畫道路僅 10 公尺，有關設置補習班及幼稚園請考量家長接送等候、臨停、服務等空間，並設置街道家具。

(三)請加強說明人車動線檢討，以利確認周邊臨地及防災空間之串聯。

三、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項：

(一)本案請釐清正面立面圖錐形屋頂是否涉及屋脊裝飾物審議，倘無涉及相關法規，請依建管規定檢討。

(二)本案設置廣告招牌部分，請依建管規定辦理。

(三)本案設置裝飾柱部分，原則同意。

(四)空調設置於屋頂層請加強安全考量。

(五)本案請加強說明夜間照明計畫以利幼兒園使用安全。

(六)本案請依幼兒園空間需求設置必要空間。

四、環境保護設施配置事項：

(一)請檢附垃圾、廚餘處理計算式檢討。

(二)請依新北市都市審議原則第 6 點規定檢討法定空地 80% 之透水面積，並檢附剖面圖說，倘位於開挖範圍應有 60 公分之覆土深度。

五、景觀計畫

(一)本案請依都市計畫法新北市施行細則第 43 條檢討無法綠化面積。

(二)本案請依新北市都市設計審議原則第 7 條第 1 項第 6 款規定，加強開放空間的串聯，人行道退縮帶配合現有公共人行道規劃，其合計寬度達 6 公尺以上者，應設計雙排大型本土長綠喬木。

(三)本案請依新北市都市設計審議原則第 7 條第 1 項第四款植栽設計部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；且其面積未滿 36 平方公尺應種植喬木 1 棵，面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴覆土處淨寬不得小於 1.5 公尺，併補充剖面圖說明。

(四)本案圍牆設置請專章檢討說明，並依新北市都市設計審議原則第 7 條第 4 項第 1 款規定檢討，供公眾使用建築原則上不得設置圍牆。

(五)本案請加強沿街綠化。

初
審
意
見

(六)本案幼兒園內空間規劃請加強景觀綠化。

(七)本案屋頂綠化平面圖與透視圖不一致，請釐清。

(八)本案圍牆設置如有使用安全上需求請專章檢討說明，並依新北市都市設計審議原則第7條第4項第3款規定檢討，確有特殊安全考量，並應經都市設計審議委員會審議同意後，始得設置圍牆。其應為透空式設計，高度不得高於120公分，牆面鏤空率須達70%以上，牆基高度不得高於20公分。

(九)請補充檢討開挖面積。

(十)綠化面積計算，請以實設面積檢討。

六、報告書部分：

(一)鄰地關係圖請標示基地中心500公尺範圍。

(二)請依幼兒園及其分班基本設施設備標準，逐項檢討說明。

(三)請檢附消防核備文件。

(四)法規檢討請說明頁碼。

(五)請更新報告書封面。

(六)封面版本更新。

七、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並詳細載明放寬事項。

八、相關單位意見請酌參。

案由	亞昕國際開發新莊區副都心段一小段 60-2 , 63-2 等 2筆地號辦公大樓新建工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市新莊區副都心段一小段60-2、63-2地號等2筆土地</p> <p>二、設計單位：元宏聯合建築師事務所 建築師：謝樹榮</p> <p>三、申請單位：亞昕國際開發股份有限公司 負責人：姚連地</p> <p>四、土地使用分區：第一種商業區(建蔽率60%，容積率425%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上20層地下5層，鋼筋混凝土構造，共95戶。</p> <p>(二)建築基地面積：2,185.16平方公尺。 設計建築面積：825.27平方公尺。 設計建蔽率：37.77%≤60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：20,402.10平方公尺。 設計容積面積：10,058.92平方公尺。 設計容積率：460.33%(包含獎勵容積)≤637.5%(425%*1.5)。</p> <p>(四)開放空間獎勵：771.99平方公尺。(8.31%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下</p> <p>地下二至五層：停車空間、機電設備空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：一般零售業、入口門廳。 地上二至三層：一般零售業。 地上四層至二十層：辦公室。 屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車154輛，實設160輛(自設6輛)。 應設機車154輛，實設160輛(自設6輛)。 應設自行車39輛，實設40輛(自設1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：本案設計單位於108年5月14日提送都審報告書到府</p> <p>八、以上提請108年5月28日專案小組審議。</p>		
相關單位意見	<p>本府交通局(書面意見)：</p> <p>一、本案為第1類建築物，規劃95戶，設置汽車停車位160席、機車停車位160席，已達提送交評門檻，請提送交評審查。</p> <p>二、請完整套繪基地之機車停車場坡道。</p> <p>三、車道磚請使用不同於人行道之顏色及防滑材質施作。</p> <p>四、請分別套繪破口處5M截角圓弧、駕駛60度視距分析、進出最大型</p>		

車輛轉彎軌跡分析。

五、請於靠人行道處加設 1 組安全警示設施，以利行人注意。

六、請於地下一樓機車道口及汽車道口前增設反射鏡及警示燈，另各層彎（坡）道亦建議增設，以利行車安全。

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、相關法規請逐條詳實檢討，並標示法令適用版本及日期，並請檢討基地位置土地管制分區使用要點相關附圖，以符合規定。

二、開放空間部分：

(一)新北市新莊區(副都市中心地區)都市設計審議要點第 5 點，請以專章檢討。

(二)開放空間獎勵範圍，應具有公共性、開放性與可及性，且供非特定民眾休憩與使用為原則，本案臨建築線及防災通道請以街角廣場方式規劃，並補充供人停留的街道家具。

(三)本案留設沿街式開放空間(人行通道)請與公有人行道順平無高差設置。

(四)開放空間獎勵範圍內植栽穴請順平及降板處理。

(五)後側人行通道請增設開放空間告示牌。

三、景觀計畫：

(一)依土地使用分區管制要點第 26 點規定，第二種住宅區建築基地內為基地法定空地*50%綠化面積，條文並無規定可扣除無法綠化之面積，本案綠化請重新檢討。

(二)景觀配置圖、排水圖請標示人行步道、車道與鄰地之相對高程及本案絕對高程位置。

(三)公共人行空間內請以景觀高燈設置。

(四)防災通道請依新北市新莊區(副都市中心地區)都市設計審議要點第 3 點檢討，請以正立面規劃並調整配置加強商業面寬並加強夜間商業照明，並請以鄰基地境界線留設 3 公尺人行道再設置 2 公尺植栽帶。

(五)透水 80%檢討，請補附地下室開挖範圍內覆土深度 60 公分剖面圖檢討。

(六)月桃生長高度達 1 公尺，建議調整覆層植栽計畫，另喬木覆土深度請確實檢討。

四、考量全街廓之整體性、開放空間、人行通道、景觀植栽之延續性，請設計單位應以全區街廓整體考量規劃(包含周遭植栽、鋪面、車道出入口並補充標示基地外人行動線、騎樓線、鄰地既有人行道及人行穿越線等週邊交通環境)。

五、車道出入口請於人車交介處增設出車警示燈，車道空間請於法定退縮留設 6 公尺緩衝空間。

六、消防救災範圍圖軌跡線請確實檢討，並考量鄰地開發時程檢討救災範圍。

決
議

七、建築規模機能部分：

- (一)有關樓層高度部分：1層 6 公尺、2層 3層 4.5 公尺，符合「新北市新莊區(副都市中心地區)都市設計審議要點」第 4 點規定：商業區地面一層以高度 6 公尺，地面 2 至 3 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，樓層高度委員原則同意。
- (二)高層緩衝空間請設置於建築線與主要出入口之間。
- (三)17 樓至 20 樓衛生設備，請考量實際需求合理規劃並設置茶水間。
- (四)請依新北市都市設計審議原則留設適度裝卸位，該車位不得計入法定停車數量及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。
- (五)考量店鋪為 1 至 3 層，請考量店鋪開放獨立垂直樓電梯。
- (六)無障礙車道寬度、機車車道寬度、各層開門方向及 1 層無障礙動線請依建管規定檢討。
- (七)露台過樑容積檢討請依建管規定辦理。

八、本案申請屋脊裝飾物審議，請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檢討，委員原則同意。

九、報告書部分：

- (一)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，以利審閱。
- (二)法檢討相關回應有誤，請修正。
- (三)開放空間管理維護基金說明有誤，請修正。
- (四)2 層及 3 層平面圖分開檢附。

十、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。

十一、相關單位意見請酌參。

案由	鼎加誠建設新莊區中原段169、170地號等2筆土地商業及集合住宅大樓新建工程	案號	臨時動議
說明	<p>一、申請位置：新北市新莊區中原段169、170地號等2筆土地</p> <p>二、設計單位：王木樹建築師事務所 建築師：王木樹</p> <p>三、申請單位：鼎加誠建設有限公司 負責人：蔡清源</p> <p>四、土地使用分區：商業區(建蔽率70%，容積率320%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：1幢1棟 地上17層地下4層鋼筋混凝土構造，共219戶。</p> <p>(二)建築基地面積：3,435.1平方公尺。</p> <p>設計建築面積：1770.94平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：51.55%≤70%。</p> <p>(三)總樓地板面積：27,766.44平方公尺。</p> <p>設計容積面積：12,848.48平方公尺。</p> <p>設計容積率：374.03%(含獎勵容積)。</p> <p>(四)容積移轉：1270平方公尺(11.56%)。</p> <p>(五)開放空間獎勵：586.28平方公尺(5.33%)。</p> <p>(六)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至四層：停車空間。</p> <p>地上一至夾層：店鋪、門廳。</p> <p>地上二至五層：一般事務所。</p> <p>地上六至十七層：集合住宅。</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257輛，實設257輛。</p> <p>應設機車229輛，實設229輛。</p> <p>應設自行車56輛，實設56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(頭前地區)(二重疏洪道拆遷戶安置方案)(配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點及事業及財務計畫)案」書土地使用分區管制要點第7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)本案設計單位於108年1月17日提送都審報告書到府，並錄案提請108年2月22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。</p> <p>1. 本局都市計畫科(書面意見)：本案基地面積3,435.1平方公尺，依計畫書土管要點第10點規定建築基地內為基地法定空地*50%綠化面積且並無規定可扣除無法綠化之面積，請依基地面積扣除實際</p>		

	<p>建築面積，且不得扣除無法綠化面積核實檢討綠化面積(p. 6-16)。</p> <p>2. 本局開發管理科(書面意見):「鼎加誠建設新莊區中原段169、170地號等2筆土地商業及集合住宅大樓新建工程」:經查詢土地容積移轉申請案管理系統，經新北市政府108年1月18日新北府城開字第1080078621號函確認書面要件在案，本案接受基地可移入容積為基準容積之15% (1,648.84平方公尺，接受基地連接道路寬度15公尺/臨路條件15%+接受基地內部條件0%+接受基地外部環境改善項目0%)，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限 (4,396.92平方公尺，位於整體開發地區，非位於法定山坡地範圍)。</p> <p>3. 本府交通局(書面意見):</p> <p>(1)本案為第1類建築物，規劃222戶(店舖21戶、事務所57戶、集合住宅144戶)，設置汽車停車位257席、機車停車位229席及自行車56席，已達提送交評門檻，請依規定提送交評。</p> <p>(2)請套繪60度駕駛視距及最大車輛進出軌跡，另補充平面層車道破口寬度與福美街標線配置。</p> <p>(3)本案設置21戶店舖，請確認裝卸貨車位是否足夠。</p> <p>(4)請調整機車道下坡後之空間(地下一樓)，使機車進出動線安全順暢，並設置反射鏡及警示設施。</p> <p>(二)本案設計單位於108年5月21日提送都審報告書到府，本次補申請屋脊裝飾物審議。</p> <p>八、以上提請108年5月28日專案小組審議。</p>
<p>相關單位意見</p>	<p>無。</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、請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檢討，另屋脊裝飾物超出建築物外牆部分，請依建管規定檢討後原則同意。</p> <p>二、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>三、相關單位意見請酌參。</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 108 年 5 月 28 日(星期五) 下午 14 時 00 分

貳、 地點：新北市政府 15 樓西側 1522 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		謝委員旭昇	
	潘委員一如		湯委員潔新	
	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		謝賢錫 李如晴	

單位	職稱	簽名處
富總建設股份有限公司		
沈伯卿建築師事務所	建築師	沈伯卿
亞昕國際開發股份有限公司	規畫師	柯采端
元宏聯合建築師事務所	建築師	王文凱
鼎加誠建設有限公司		
王木樹建築師事務所	設計師	黎文泰

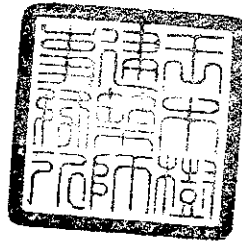
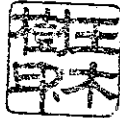
委託書

本人 王木樹 因事無法親自出席「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，茲委託本案設計師 黎安泰 為代理人，持本委託書及本案所需之相關文件代表出席；如有虛偽不實及任何紛爭，本人願負相關法律責任。

此致 新北市政府城鄉發展局

委託人

姓名：王木樹



身分證字號：P102042983

地址：台中市西區金山路2號4樓

電話：(04)2225-0302

受委託人

姓名：黎安泰

身分證字號：F123423892

地址：台北市新生南路三段106號8樓

電話：(02)2363-0235

中華民國 一 百 零 八 年 五 月 二 十 八 日

委 託 書

本所（元宏聯合建築師事務所）設計監造新北市新莊區副都心段60-2、63-2等2筆地號，謝樹榮建築師當日另有要事處理無法親臨現場，另委託 王文凱建築師全權代表出席本次108年5月28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，特立委託書如上。

委託人：元宏聯合建築師事務所

建築師：謝樹榮

地 址：台北市松山區民生東路三段100號10樓

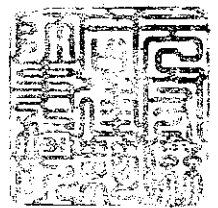
電 話：(02)2717-6699



受委託人：建築師：王文凱

地 址：台北市松山區民生東路三段100號10樓

電 話：(02)2717-6699



中 華 民 國 108 年 5 月 日