

# 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：108.6.4 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)新樸建設土城區明德段 96、97 地號等 2 筆土地店鋪及集合住宅新建工程。

(二)何嘉仁實業樹林區大學段二小段 65 地號 1 筆土地五層大樓新建工程。

(三)蔣國川等 35 人新莊區新知段 47 地號 1 筆土地商業辦公大樓新建工程。

(四)蔣國川等 36 人新莊區新知段 87、88、89 地號等 3 筆土地辦公大樓新建工程。

(五)蔣國川等 32 人新莊區新知段 96 地號 1 筆土地辦公大樓新建工程。

三、臨時動議

四、散會

|      |  |    |     |
|------|--|----|-----|
| 案由   | 新樸建設土城區明德段 96、97 地號等 2 筆土地店舖及集合住宅新建工程(第一次變更設計)   | 案號 | 第一案 |
| 說明   | <p>一、申請位置：新北市土城區明德段96、97地號2筆土地</p> <p>二、設計單位：陳燦榮建築師事務所 建築師：陳燦榮</p> <p>三、申請單位：新樸建設股份有限公司 負責人：朱志民</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率50%，容積率240%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上13層地下3層，鋼筋混凝土構造，共34戶。</p> <p>(二)建築基地面積：1,016.57公尺。<br/> 設計建築面積：343.23平方公尺。<br/> 設計建蔽率：37.76%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：5,664.77平方公尺。<br/> 設計容積面積：2,918.58平方公尺。<br/> 設計容積率：287.10%(含獎勵容積)≤287.99%。</p> <p>(四)容積移轉獎勵面積：487.95平方公尺。(20%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：<br/> 地下一層至地下三層：防空避難室兼停車空間<br/> 地上一層：店舖、門廳。<br/> 地上二層至十三層：集合住宅。<br/> 屋突一層：樓梯間、梯廳。<br/> 屋突二層：樓梯間、水箱。<br/> 屋突三層：樓梯間、水箱、機房。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車38輛，實設38輛。<br/> 應設機車22輛，實設22輛。<br/> 應設自行車11輛，實設11輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：<br/> 本案係依據「土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)」第十五點本計畫區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」及「土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)生態都市設計準則」審議通過後始得發給建築執照，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：<br/> (一)本案前經本府 106 年 12 月 1 日新北府城設字第 1062406305 號函同意核備在案。<br/> (二)本案設計單位於108年5月16日提送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請108年6月4日專案小組審議。</p> |    |     |
| 相關單位 | 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> <ol style="list-style-type: none"><li>一、1層樓層高度，請依建管規定辦理。</li><li>二、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項：<ol style="list-style-type: none"><li>(一) 本案照明計畫與原核准不同，請納於變更事項。</li><li>(二) 本案建築物照明計畫，3D模擬請降低燈具光源照度。</li></ol></li><li>三、報告書部分：<ol style="list-style-type: none"><li>(一) 報告書請清楚標示印刷相關內容。</li><li>(二) P4-4 頁檢附平面圖有誤請修正。</li><li>(三) 本案景觀平面圖部分，喬木規格請依比例詳實繪製。</li><li>(四) 建築圖平、立面圖請詳細圈選變更位置，並說明變更理由。</li></ol></li><li>四、法規檢討之頁數核對有誤請修正。</li><li>五、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。</li><li>六、相關單位意見請酌參。</li></ol> |

|        |   |    |     |
|--------|---|----|-----|
| 案由     | 何嘉仁實業股份有限公司樹林區大學段2小段65地號等1筆土地5層大樓新建工程   | 案號 | 第二案 |
| 說明     | <p>一、申請位置：樹林區大學段2小段65地號等1筆土地</p> <p>二、設計單位：紹洋建築師事務所 建築師：宋紹洋</p> <p>三、申請單位：何嘉仁實業股份有限公司 負責人：翁豐榮</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5層地下1層，鋼筋混凝土構造，共2戶。</p> <p>(二)建築基地面積：793.48公尺。</p> <p>設計建築面積：270.77平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：34.12%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：1,795.20平方公尺。</p> <p>設計容積面積：999.26平方公尺。</p> <p>設計容積率：125.93%≤210%。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層：防空避難室間兼停車空間</p> <p>地上一層至三層：幼兒園</p> <p>地上四層至五層：補習班</p> <p>屋突一層：樓梯間、水箱</p> <p>屋突二層：機械室</p> <p>(五)停車空間：應設汽車7輛，實設7輛。</p> <p>應設機車12輛，實設12輛。</p> <p>應設自行車3輛，實設3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16日提送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請108年6月4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)屋脊裝飾物請檢討 1/3 透空遮牆、2/3 透空立體構架。</p> <p>(二)外牆透空格柵請依「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」正面寬度檢討是否符合規定。</p> <p>(三)請釐清無障礙機車位進出合理性。</p> <p>(四)請釐清地下1層廁所是否有計容積。</p> <p>(五)請依無障礙設施設計規範檢討(樓梯、廁所等)</p>   |    |     |

|                |  |
|----------------|--|
|                | <p>(六)土管第 11 條檢討請釐清。</p> <p>二、本府交通局意見(書面): 本案為幼兒園、補習班,故請補充說明並詳實評估所設汽、機車停車位是否滿足員工與家長接送所衍生停車需求及臨停空間規劃,並請內部化處理;倘有停車供給不足情況,應研提改善措施或增加停車供給。</p>   |
| <p>決<br/>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:</p> <p>一、本案依土地使用分區管制要點留設之防災空間部分,請沿地界線留設 3 公尺硬鋪面 2 公尺寬植栽帶。</p> <p>二、本案於法定退縮開放空間內,不得設置通氣孔等突出地面阻擋通行之構造物。</p> <p>三、人行空間或步道系統動線配置事項:</p> <p>(一)請合理規畫說明幼兒園、補習班員工及家長等人行動線。</p> <p>(二)開放空間請配合景觀、植栽、人行動線等設置街道家具。</p> <p>(三)請依新北市都市設計審議原則第 2 條第 1 項第 4 款規定,為考量安全性,車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚,應為防滑材質,其色系應與人行空間之鋪面形式整體設計,且順平無高差。</p> <p>四、景觀部分:</p> <p>(一)綠化及綠覆率檢討部分,請註明無法綠化面積為何處,並依新北市都市設計審議原則,植栽設計部分其面積未滿 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 棵檢討。</p> <p>(二)空調主機請納於陽台規劃,並確保遮蔽與美化。</p> <p>(三)景觀剖面圖請標示覆土深度。</p> <p>(四)照明計畫請考量夜間通行安全,配合街道家具設置景觀高燈。</p> <p>(五)本案植栽樹種,請配合全區街廓整體規劃並以遮蔭喬木為優先。</p> <p>(六)夜間照明計畫請降低光源照度並避免眩光。</p> <p>(七)請配合基地兩側植栽及人行動線整體設計作串連規劃。</p> <p>五、交通運輸系統配置事項:</p> <p>(一)請設計單位檢討本案停車場出入口之設計規劃(與人行道於轉彎處設計半徑 1.5 公尺隻截角弧度、安全區劃、車道破口、進出最大型車輛轉彎軌跡分析)。</p> <p>(二)考量人、車動線,車道周邊請以景觀設計方式加強安全規劃。</p> <p>(三)請考量幼兒園、補習班員工與家長接送所衍生停車需求及臨停空間規劃設置。</p> <p>六、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項:</p> <p>(一)裝飾柱部分,請依建管規定辦理。</p> <p>(二)申請屋脊裝飾物部分,請依新北市都市設計審議原則第 5 點規定,採金屬構架,補充檢附結構技師耐候、耐震、耐風等結構計算及簽證,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設置,原則同意。</p> |

(三)外牆格柵部分，請依建管規定辦理。

(四)本案地面層停車空間柱位檢討，依建管規定辦理。

七、本案 80%透水鋪面檢討請於面圖標示開挖範圍（透水鋪面下覆土深度需達 0.6 公尺），並於平面圖標示剖面線；平面圖請用色塊區分透水面積。

八、報告書部分：

(一)本案請依幼兒園設置相關法規檢討，並於報告書詳實說明。

(二)封面透視圖與報告書不一致，請修正。

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並詳細載明放寬事項。

十、相關單位意見請酌參。

| 案由 | 蔣國川等 35 人新莊區新知段 47 地號等 1 筆土地商業辦公大樓新建工程   | 案號 | 第三案 |
|----|--|----|-----|
| 說明 | <p>一、申請位置：新北市新莊區新知段 47 地號，共 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：莊志寬建築師事務所 建築師：莊志寬</p> <p>三、申請單位：蔣國川等 35 人 負責人：蔣國川</p> <p>四、土地使用分區：第二種商業區(建蔽率 60%，容積率 320%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 20 層，地下 3 層，鋼骨構造，共 343 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：11,226.73 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：5,725.79 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：51% ≤ 60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：77,529.55 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：52,091.72 平方公尺。</p> <p>設計容積率：<u>464%(含獎勵容積) ≤ 502.40%</u>。</p> <p>(四)大規模開發獎勵：5,388.83 平方公尺。(15%)</p> <p>容積移轉面積：<u>10,777.66 平方公尺。(30%)</u></p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至三層：停車空間。</p> <p>地下一層：防空避難室兼停車空間。</p> <p>地上一至四層：商場。</p> <p>地上五至十三層：辦公室、機械室。</p> <p>地上十四至十九層：客房、機械室。</p> <p>地上二十層：餐廳。</p> <p>屋突一至三層：樓梯間、機械室、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 357 輛，實設 434 輛(自設 77 輛)；<br/>應設機車 502 輛，實設 763 輛(自設 261 輛)。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案依據「擬定新莊都市計畫(產業專用區及周邊地區)細部計畫書土地使用管制要點第二十三點：「本計畫區建築皆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。」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 106 年 1 月 7 日函送都市設計審議報告書到府，並錄案提請 106 年 2 月 7 日專案小組審查，決議如下：本案因設計單位於會議中表示尚有法令適用疑義，需洽相關單位協調確</p> |    |     |

認，故本次會議為諮詢案，請設計單位參考下列原則性意見修正後，製作修正對照圖、表並綜整修正報告書，經作業單位確認後，續提專案小組討論。

1. 本府交通局意見(書面)：

- (1) 請補充分析基地停車供需(含臨停)情形，並確認停車供給能滿足停車需求。
- (2) 請確認無障礙車位規劃數量是否符合相關規定；另無障礙車位位置規劃請靠近基地垂直動線。
- (3) 請補充說明自行車位設置位置及數量。
- (4) 請標示車道出入口尺寸，並補充進出基地最大車輛之行車軌跡。
- (5) 有關退縮空間供行人及自行車通行路段，請標示通道寬度尺寸，並建議以人車分離方式規劃。
- (6) 基於友善鄰里，建議捐贈 youbike 站。
- (7) 本案尚未提送交評，請儘速提送。
- (8) 請補充車道與鄰地區隔及基地至捷運站之行人動線關係，並應考量其穿越安全，採適當處理。
- (9) 車輛進出動線應依車道配置、交通管制設施及路網予以明確標示進出方向，其中新知二路與中山路中央無缺口動線請調整；又北側 10 公尺道路之配置及與五工路之進出動線亦請補充。
- (10) 請補充商場可能類型及其衝擊，必要時應增加基地退縮，以避免停等車輛影響路段及路口交通；旅館、辦公室及商場請評估臨停接送及大客車接駁空間。

2. 請確實依都市計畫法新北市施行細則、新北市都市設計審議原則、擬定新莊都市計畫(產業專用區及周邊地區)細部計畫書土地使用管制要點等相關法規檢討。

3. 依據都市計畫法新北市施行細則第 48 條第 2 項第 2 款規定，依法定開挖率與建築基地實際開挖率之差值申請獎勵者，停止適用，請取消保水獎勵申請。

4. 本案為第二種商業區不得作住宅使用，請取消本案地上 14 層至 21 層各層集合住宅，並確實檢討使用項目。

5. 本案申請容積移轉(30%，10,777.66 平方公尺)，目前留設之街角廣場涉及 70%指定牆面線範圍及消防車停放位置，且不具有開放性及公益性，請另提環境友善方案，以利委員會討論。

6. 請確實依擬定新莊都市計畫(產業專用區及周邊地區)細部計畫書土地使用管制要點第 19 點，於距地面 18 公尺以下之樓層檢討留設人行通道、露台及通達地面層之樓梯、電梯或手扶梯，並於基地分線各退縮 6 公尺以作為基地內車行道路。

7. 人行空間部分：



- (1)請依擬定新莊都市計畫(產業專用區及周邊地區)細部計畫書土地使用管制要點第18點退縮建築、側院及後院，並於圖面標示設置1.5公尺植栽帶及2.5公尺人行步道。
- (2)道路轉角請適度規劃街角空間，並考量無障礙通行請增設無障礙坡道。
- (3)平面圖請套繪基地周遭公有人行道及退縮人行步道現況並標示尺寸。
- (4)依據新北市都市設計審議原則二(三)4，人行空間(含植栽帶)原則不得申請設置私人招牌，請取消。
- (5)考量同一街廓之整體性、開放空間之延續性，本案為本街廓第一案，請提出申請之設計單位應提出全區街廓法定退縮部分之整體設計原則。倘基地周邊有公有人行道應一併整體規劃。

#### 8. 景觀部分:

- (1)請增加平面及屋頂層景觀剖面圖應清楚標示覆土深度及樹穴、人行道寬度，平面景觀綠化倘位於開挖範圍內應有60公分之覆土深度。
- (2)屋頂層綠化部分，請補充植栽表、鋪面種類，並說明屋頂綠化空間的使用性及維護管理方式，另請補充不同附土深度之剖面並清楚標示相關尺寸。
- (3)請釐清屋頂層綠化平面圖、剖面圖及圖例是否一致。

#### 9. 建築物量體部分:

- (1)本案位於產業專用區做為辦公大樓使用，建築立面應營造產業專用區環境意象，應避免以住宅立面形式規劃，請取消辦公室樓層陽台規劃，或以集中設置於一處為原則。
- (2)請補充詳細說明建築物立面材料。
- (3)請補充建築物照明分時計畫。
- (4)依新北市都市設計審議原則四，機房設置每層以留設一處為原則，請修正。
- (5)請釐清本案建築物高度並於立面及剖面圖說清楚標示樓層高度。

#### 10. 停車空間部分:

- (1)請依新北市都市設計審議原則、土地使用分區管制要點、建築技術規則檢討停車位設置數量。
- (2)依新北市都市設計審議原則三(二)5，地面層原則不得設置迎賓車道，請取消。
- (3)本案開挖地下五層停車空間，請檢討說明合理性。
- (4)無障礙停車位尺寸請依無障礙設施設計規範設置，應鄰近垂直動線核，並以不跨越車道為原則。
- (5)依新北市都市設計審議原則三(二)3規定，汽機車坡道於

地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍、騎樓或開放空間獎勵範圍之間應留至少 6 公尺平地，請於圖面標示退縮範圍及車道寬度。

(6)請於汽、機車道出入口設置警示燈或地坪燈以保障汽、機車進出及夜間行人安全。

11. 請清楚標示本案無障礙設施及動線規劃，無障礙電梯請鄰近主要出入口，並與無障礙廁所整併設置。

12. 考量車輛出入安全車道出入口兩側請勿種植喬木。

13. 請套繪街道傢俱設置位置，並補充說明街道傢俱設計型式及大樣圖說。

14. 管理維護事項:

(1)公共開放空間維護管理請納入公寓大廈管理規約中規範，並補充範圍圖。

(2)公共開放空間維護管理基金，請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」計算繳納。

15. 報告書部分:

(1)法規檢討一章請完整檢附法規條文並詳敘檢討內容，且應詳實標註參考頁碼。

(2)地籍套繪圖、現況說明圖請擴大範圍檢附。

(3)建築物造型及量體計畫請於圖面清楚標示樓層使用用途。

(4)外部車行及人行動線計畫圖說文字請清楚標示。

(5)外部車行及人行動線計畫圖說請用連續線段表示車輛進出動線。

(6)監視系統設計圖請確認管理中心規劃位置。

(7)請檢附消防局核備之完整圖說。

(8)基地排水系統圖請清楚標示高程。

(9)燈具配置圖請調整色彩，以清楚辨識燈具設置位置。

(10)請檢附法定空地 80%之透水面積之鋪面型式圖說。

(11)屋頂層燈具配置圖請隱藏底層結構圖並套繪植栽及鋪面位置。

(12)請檢附清晰圖面，以利委員審查。

(13)建築物 18 公尺設置之露臺請標示尺寸。

(14)四層平面圖應為誤植，請修正。

(15)請套繪街道傢俱設置位置，並補充說明街道傢俱設計型式及大樣圖說。

(16)請於 1 層平面圖套繪地下層停車場進排氣位置。

(17)請將修正前後對照圖面另行編冊檢附。

(18)報告書圖說請補附圖說名稱、比例尺、剖立面索引、空間名稱、鄰街道路寬度、各項應退縮空間範圍(法定退縮、前院等)及人行空間寬度等。

16. 相關單位意見請酌參。

(二) 本案設計單位於106年12月5日函送都市設計審議報告書到府提請106年12月22日專案小組審查，本案因設計單位於會議中表示尚有法令適用疑義，需洽相關單位協調確認，故本次會議為諮詢案，請設計單位參考下列原則性意見修正後，製作修正對照圖、表並綜整修正報告書，經作業單位確認後，續提專案小組討論。

1. 本府交通局意見(書面):

(1) P0-14 本案規劃於新知一路留設 28 柱(56 輛)公共自行車，請改採於基地內留設扣除植栽後淨空間 4\*40 公尺或 6\*20 公尺空間(約 20 柱 40 台)並集中設置於一處，實際車柱及車輛設置將以現場配置為主，另 P5-17 公共自行車之設置位置是否影響消防救災動線，請釐清相關消防空間檢討規定。

(2) p0-20 本案屬 C3 街廓，依土管應自細分線縮 6 公尺通道做為基地內共同供車行道路，另本案該通道新知一路至停車場增加退縮做為停車場進出使用，將使該通道寬度不一，又於通道中設置植栽亦影響未來細分線西側鄰地進出設計，故請再檢討其合理性，並明確標示通道與二側銜接路口之車道配置。

(3) p0-20 基地一層人行空間如供自行車行走建議於路口進入端之人行道設置自行車與行人共用道牌面(遵 22-1)。

(4) p1-2 本案規劃 343 戶，設置汽車 434 輛、機車 763 輛，因本案鄰近新北大道/五工路口，現況交通為 F 級，為避免未來過多車輛引進造成該區交通惡化，請釐清未來商辦之類型，提供合理之車位供需檢討，並依大眾運輸條件及增加使用綠運具誘因，適量設置汽機車位。

(5) 本案規劃商場，請依本局前次意見十檢討是否需於基地內退縮留設臨停接送，避免未來車輛於路邊臨停造成該區交通衝擊。

(6) 停車需求需完全於基地內化處理，禁止申設路邊或路外停車。

(7) 本案已達交評審查門檻，請依規定提送交評審查。

2. 本局都市計畫科意見(書面):

(1) 本案開發規模未達土管第 9 條規定之大面積開發獎勵之規定，爰規模獎勵 15% 部分應刪除。

(2) 有關土管第 18 條建築退縮之規定，請確認是否依土管第 18 條第 1 項(1.5 公尺應植栽綠化、2.5 公尺寬人行道及自行車道空間)及第 2 項規定(廣場式開放空間應維持人行道及自行車道暢通，且綠覆率不得小於 50%)辦理。

(3) 請檢討是否依土管第 19 條第 1、2、3 項規定留設露臺及達

地面層之樓梯及電梯或電扶梯；及是否依同條第 7 項留設車行道路及停車場出入口。

- (4) 請檢討是否依土管第 19 條第 1、2、3 項規定留設露臺及通達地面層之樓梯及電梯或電扶梯；及是否依同條第 7 項留設車行道路及停車場出入口。
  - (5) 另因本案僅申請合格級綠建築，爰獎勵面積及容積移轉之總和不得超過基準容積之 0.5 倍，惟查 P.2-13 土管第 15 條檢討之上限有誤，請予修正。
  - (6) 本案基地面積大於 6,000 平方公尺，且總樓地板面積超過三萬平方公尺，依都市計畫法新北市施行細則第 46 條規定應取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估銀級以上。
  - (7) 本案基地面積大於 6,000 平方公尺，且總樓地板面積超過三萬平方公尺，依都市計畫法新北市施行細則第 46 條規定應取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估銀級以上。
  - (8) 本案基地面積大於 6,000 平方公尺，且總樓地板面積超過三萬平方公尺，依都市計畫法新北市施行細則第 46 條規定應取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估銀級以上。
3. 本局開發管理科意見(書面):經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，本案前經蔣伯彥 106 年 6 月 30 日提出申請，惟因送出基地部分尚需釐清，蔣伯彥 106 年 7 月 20 日申請書申請撤案，新北市政府並以 106 年 8 月 1 日新北府城開字第 1061272795 號函駁回。
4. 請確實依都市計畫法新北市施行細則、新北市都市設計審議原則、擬定新莊都市計畫(產業專用區及周邊地區)細部計畫書土地使用管制要點等相關法規檢討。
  5. 有關修正對照表未確實說明本案修正情形及修正前後對照圖說，故請確實檢討說明，以利檢視本案修正情形。
  6. 本案基地規模已達都市計畫法新北市施行細則第 46 條規定應取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估銀級以上。
  7. 本案為第二種商業區不得作住宅使用本案地上 14 層至 21 層各規劃客房並分戶使用，並確實檢討使用項目合理性。
  8. 本案申請容積移轉(30%，10,777.66 平方公尺)，目前留設之街角廣場請釐清涉及 70%指定牆面線範圍及消防車停放位置，且不具有開放性及公益性，請另提環境友善方案，以利委員會討論。
  9. 請確實依擬定新莊都市計畫(產業專用區及周邊地區)細部計畫書土地使用管制要點第 19 點，於距地面 18 公尺以下之樓層檢討留設人行通道、露台及通達地面層之樓梯、電梯或手扶梯，請確實檢討，並請說明全區街廓商業空間之連結性。
  10. 人行空間部分:
    - (1)請依擬定新莊都市計畫(產業專用區及周邊地區)細部計畫書

土地使用管制要點第 18 點退縮建築、側院及後院，並於圖面標示設置 1.5 公尺植栽帶及 2.5 公尺人行步道，大於六公尺應規劃雙排喬木。

- (2) 考量本案為商辦旅館建築，地面層街角廣場部分應考量人群匯集停留所需合理規劃空間，另基地東南側 500 公尺廣場應符合本區土管規定檢討，目前建築物主體配置造成戶外空間零碎，建議地面層開放空間應考量防災需求及風場環境調整量體及景觀配置。
- (3) 考量同一街廓之整體性、開放空間之延續性，本案為本街廓第一案，請提出申請之設計單位應提出全區街廓法定退縮部分之整體設計原則。倘基地周邊有公有人行道應一併整體規劃。

#### 11. 景觀部分：

- (1) 地面層 1/2 檢討部分，依本區土管第 20 點規定植栽上方及下方不得有人造構造物，請依規定檢討。
- (2) 地面層綠覆率不得扣除無法綠化面積，請依規定檢討。
- (3) 請增加平面及屋頂層景觀剖面圖應清楚標示覆土深度及樹穴、人行道寬度，平面景觀綠化倘位於開挖範圍內應有 60 公分之覆土深度。

#### 12. 停車空間部分：

- (1) 請依新北市都市設計審議原則、土地使用分區管制要點、建築技術規則檢討停車位設置數量。
- (2) 依新北市都市設計審議原則三(二)5，地面層原則不得設置迎賓車道，請釐清。
- (3) 本案開挖地下五層停車空間，請檢討說明合理性。
- (4) 本案規劃作為商場、辦公及旅館等不同類別使用，地面層出入口及地下層停車空間、裝卸空間應考量後續管理維護合理規劃。
- (5) 無障礙停車位尺寸請依無障礙設施設計規範設置，應鄰近垂直動線核，並以不跨越車道為原則。
- (6) 依新北市都市設計審議原則三(二)3 規定，汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍、騎樓或開放空間獎勵範圍之間應留至少 6 公尺平地，請於圖面標示退縮範圍及車道寬度。
- (7) 請於汽、機車道出入口設置警示燈或地坪燈以保障汽、機車進出及夜間行人安全。

13. 請清楚標示本案無障礙設施及動線規劃，無障礙電梯請鄰近主要出入口，並與無障礙廁所整併設置。

14. 考量車輛出入安全車道出入口兩側請勿種植喬木。

15. 請套繪街道傢俱設置位置，並補充說明街道傢俱設計型式及

|                         |   |
|-------------------------|---|
|                         | <p>大樣圖說。</p> <p>16. 本案為商業用途使用，其建築物屋頂形式建議妥予設計。</p> <p>17. 有關建築透視圖造型框架應與平面圖相互對應。</p> <p>18. 管理維護事項：</p> <p>(1) 公共開放空間維護管理請納入公寓大廈管理規約中規範，並補充範圍圖。</p> <p>(2) 公共開放空間維護管理基金，請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」計算繳納。</p> <p>19. 報告書部分：</p> <p>(1) 法規檢討請完整檢附法規條文並詳敘檢討內容，且應詳實標註參考頁碼。</p> <p>(2) 圖面解析度請加強。</p> <p>20. 相關單位意見請酌參。</p> <p>(三) 本案設計單位於 107 年 6 月 26 日函送都市設計審議報告書到府，申請單位已於 107 年 7 月 6 日申請展延專案小組審查，故本次會議取消。</p> <p>(四) 本案設計單位於 107 年 12 月 11 日函送都審報告書到府，並錄案提請 108 年 2 月 1 日專案小組審查，申請單位已於 108 年 1 月 29 日申請撤銷專案小組審查，故本次會議取消。</p> <p>(五) 本局 108 年 5 月 2 日新北城設字第 1080789443 號駁回本申請案，本案設計單位於 108 年 5 月 13 日函送都審報告書到府，故本次為新案重新送審。</p> <p>八、提請 108 年 6 月 4 日專案小組審查。</p> |
| <p>相關<br/>單位<br/>意見</p> |   |
| <p>決<br/>議</p>          | <p>申請單位已於 108 年 6 月 3 日申請撤銷專案小組審查，故本次會議不予審議。後續作業程序及期限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。</p>   |

| 案由 | 蔣國川等 36 人新莊區新知段 87、88、89 地號 3 筆土地辦公大樓新建工程  | 案號 | 第四案 |
|----|--|----|-----|
| 說明 | <p>一、申請位置：新北市新莊區新知段 87、88、89 地號</p> <p>二、設計單位：莊志寬建築師事務所 建築師：莊志寬</p> <p>三、申請單位：蔣國川等 36 人 負責人：蔣國川</p> <p>四、土地使用分區：產業專用區(建蔽率 45%，容積率 225%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 16 層地下 3 層，鋼骨鋼筋混凝土構造，共 97 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：5,065.11 平方公尺。<br/> 設計建築面積：2,279.3 平方公尺。<br/> 設計建蔽率：42.21% ≤ 45%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：29,371.52 平方公尺。<br/> 設計容積面積：16,524.84 平方公尺。<br/> 設計容積率：326.25% ≤ 405%。(225%*(1+30%+15%))</p> <p>(四) 大規模獎勵：1,709.47 平方公尺(15%)。<br/> 容積移轉：3,418.95 平方公尺(30%)。</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至三層：停車空間。<br/> 地上一層：店鋪。<br/> 地上二至十六層：一般事務所。<br/> 屋突一至三層：樓梯間、機房。</p> <p>(五) 停車空間：應設汽車 134 輛，實設汽車 158 輛；<br/> 應設機車 203 輛，實設機車 243 輛；<br/> 應設自行車 61 輛，實設機車 73 輛。</p> <p>(六) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：<br/> 本案依據「擬定新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫書」土地使用管制要點第二十三點：「本計畫區建築皆應先經新北市都市設計審議委員會依「新北市都市審議原則」審議通過後方得申請建造執照。」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 105 年 12 月 5 日函送都審報告書到府，並錄案提請 105 年 12 月 22 日專案小組審議，決議如下：請依下列意見修正，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專案小組審議。</p> <p>1. 本府交通局意見(書面)：<br/> (1) 本案容移 3,418 平方公尺，為友善鄰里，減輕對周圍環境之</p> |    |     |

衝擊，請研究捐贈 Youbike 相關場站設施與設備，公車候車亭與智慧型站牌。

(2) 本案停車場出入口請依都審原則規定縮小至 8 公尺以下。

(3) 請補充停車場出入口之設計規劃(包含車道寬、坡度、緩衝空間、安全警示設施、行穿線等)；另車道出入口不得臨接自道路交叉點或轉彎處起點等 5 公尺以內、其他停車場出入口 10 公尺以內。

(4) 請研議將停車場出入口設置於新知十路或新知八路之可行性。

(5) 請依相關規定檢討汽機車道於地面層起始點至人行通行空間應留設 6 公尺平地。

(6) 請補充停車場出入口最大型車輛車行軌跡及左右 60 度安全視角分析圖。

(7) 本案已達交評審查門檻，請提送交評。

2. 依都市計畫法新北市施行細則第四十八條依法定開挖率與建築基地實際開挖率之差值申請獎勵者，停止適用。

3. 容積移轉部分：

(1) 相關法規規定義務或申請獎勵部分不得做為容積移轉環境友善方案，請補充說明。

(2) 本案申請容積移轉(30%，3,418.95 平方公尺)，考量環境容受力及建築量體對周邊環境之影響，請提出具體環境友善方案或調降容積移轉量(如增加未申請其他獎勵之開放空間或其他項目)。

4. 本案位於產業專用區，做為辦公大樓使用。

(1) 建築立面應營造產專區環境意象。

(2) 請取消一般事務所樓層陽台規劃，或以集中設置於一處為原則。

5. 一般事務所使用之衛生設備、茶水間等服務空間應集中留設公共服務核內。

6. 全街廓規劃應考量該街廓與鄰近街廓之人行動線、景觀植栽及建築牆面線等延續性。並人行動線與景觀應與基地南側廣場整體規劃。倘基地周邊有公有人行道應一併整體規劃。

7. 依新北市都市設計審議原則二規定，開發基地臨街道轉角應依基地現況留設轉角空間，請修正。

8. 汽機車坡道於地面層起始點至人行道或沿街步道式開放空間之間應留至少 6 公尺平地，且汽機車車道寬度於人行道出入口應縮減為 6 公尺以下。考量行人安全請修正機車停車動線規劃。

9. 車道出入口應避免留設於福慧路主要道路。

10. 依新北市都市設計審議原則七規定，人行道退縮達 6 公尺以上者，應設計雙排大型本土常綠喬木，請依規定設計。

11. 考量夜間人行安全，照明設備請以景觀高燈為規劃原則。



12. 請增加平面及屋頂層景觀剖面圖，並應清楚標示覆土深度及樹穴、人行道寬度，並標示基地高程。
13. 請依新北市都市設計審議原則六規定，檢討法定空地 80%之透水面積，並檢附剖面圖說，倘位於開挖範圍內應有 60 公分之覆土深度。
14. 地面一層挑空部分請取消。
15. 請加強基地保水規劃。
16. 相關單位意見請酌參。

(二) 本案設計單位於 106 年 11 月 27 日函送都審報告書到府並錄案提請 106 年 12 月 12 日專案小組審議，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，經作業單位確認後，續提專案小組審議。

1. 本府城鄉局都市計畫科意見(書面):

有關土管第 18 條第 1 項規定，沿街退縮建築至少 1.5 公尺應植栽綠化並留設 2.5 公尺寬之人行道及自行車道，圖面標示未見明確。

2. 本府交通局意見(書面):

- (1) P0-14 本案容移友善公共自行車建議以標準站 20 柱捐贈，請留設扣除植栽後淨空間(4\*40 公尺或 6\*20 公尺)請於圖面上標示明確，並應於使照領取前建置完成。
- (2) 本案停車場出入口處臨雙黃線設置，未來應遵循右進右出之動線行駛。
- (3) 本局前次意見 7. 本案已達交評審查門檻，請依規定提送交評審查。

3. 有關修正對照表未確實說明本案修正情形及修正前後對照圖說，故請確實檢討說明，以利檢視本案修正情形。

4. 本案申請 30%容移，目前提出捐贈 UBIKE 及認養南側廣場用地部分，請依下列意見修正並再另提基地內部環境友善方案或調降容移量:

- (1) 有關認養廣場用地部分請補充其與南側捷運系統用地現況及相關設施並說明年限、方式及後續應取得權管機關同意。
- (2) 有關捐贈 UBIKE 位置，請考量實際使用性妥予規劃。
- (3) 本案基地南側開放空間目前規劃植栽較為碎化設計，請再與基地東西側開放空間及鄰地人行道系統整併規劃設計，以確實供公眾使用，以增加公益性，另開放空間範圍應依相關規定檢討提撥管理維護基金
- (4) 請檢附容移一階核准文件。

5. 依本區土管第 3 點規定產專區之容許使用項目比例請確實檢討計算，另本案位屬產專區請依 105 年度第 9 次大會決議事項

檢討，另目前採三棟規劃，建議考量後續空間使用彈性妥予調整及補充未來相關設廠或籌設計畫。

6. 地面層開放空間請確實標示法定退縮範圍，大於6公尺應規劃雙排植栽，另東北側150平方公尺街角廣場綠覆率不得小於50%。
7. 建築物應含現況模擬，並補充建築物三時段夜間照明。
8. 請標示本案地面層車道出入口寬度(小於8公尺)並於法定退縮留設6公尺停等空間，並加強警示裝置，並請補充地下室各層之內部停車動線規劃。
9. 地面層1/2檢討部分，依土管第20點規定植栽上方及下方不得有構造物，請依規定檢討，另屋頂綠化請分棟計算及補充露臺綠化檢討。
10. 本案法定退縮開放空間請依規定檢討留設開放空間管理維護基金，並納入規約載明。
11. 地面層透水面積倘遇地下室覆土深度應大於60公分始可計入。
12. 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。
13. 報告書內容:請加強圖面解析度、法令檢討頁碼請確實標示。
14. 相關單位意見請酌參。

(三) 本案設計單位於107年4月12日函送都審報告書到府並錄案提請107年5月4日專案小組審議，決議如下:本案請依現行法規檢討，尚未依規定期限辦理將依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」規定，終結本都審案。

(四) 本案設計單位於107年7月26日函送都審報告書到府，提請107年8月14日專案小組審議，申請單位已於107年8月7日申請撤銷專案小組審查，故本次會議取消。

(五) 本案設計單位於107年12月11日函送都審報告書到府，並錄案提請108年2月1日專案小組審議，申請單位已於108年1月29日申請撤銷專案小組審查，故本次會議取消。

(六) 本局108年5月2日新北城設字第1080789511號駁回本申請案，本案設計單位於108年5月13日函送都審報告書到府，故本次為新案重新送審。

八、以上提請108年6月4日專案小組審議。

相關  
單位  
意見

|    |  |
|----|--|
| 決議 | 申請單位已於 108 年 6 月 3 日申請撤銷專案小組審查，故本次會議不予審議。後續作業程序及期限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。 |
|----|--|

| 案由 | 蔣國川等 32 人新莊區新知段 96 地號 1 筆土地辦公大樓新建工程  | 案號 | 第五案 |
|----|--|----|-----|
| 說明 | <p>一、申請位置：新北市新莊區新知段 96 地號</p> <p>二、設計單位：莊志寬建築師事務所 建築師：莊志寬</p> <p>三、申請單位：蔣國川等 32 人 負責人：蔣國川</p> <p>四、土地使用分區：產業專用區(建蔽率 45%，容積率 225%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 17 層地下 3 層，鋼骨鋼筋混凝土構造，共 105 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：5,000 平方公尺。<br/> 設計建築面積：2,001.38 平方公尺。<br/> 設計建蔽率：40.03% ≤ 45%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：28,272.82 平方公尺。<br/> 設計容積面積：15,748.55 平方公尺。<br/> 設計容積率：314.97% ≤ 315%。</p> <p>(四) 大規模獎勵：1,125 平方公尺(10%)。<br/> 容積移轉：3,375 平方公尺(30%)。</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下：<br/> 地下一至三層：防空避難室兼停車空間。<br/> 地上一層：一般零售業。<br/> 地上二至十七層：一般事務所。<br/> 屋突一至三層：樓梯間、機械室、水箱。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 130 輛，實設汽車 158 輛(自設 28 輛)；<br/> 應設機車 197 輛，實設機車 240 輛(自設 33 輛)；<br/> 應設自行車 60 輛，實設機車 63 輛(自設 3 輛)。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：<br/> 本案依據「擬定新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫書」土地使用管制要點第二十三點：「本計畫區建築皆應先經新北市都市設計審議委員會依「新北市都市審議原則」審議通過後方得申請建造執照。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：<br/> (一) 本案設計單位於 105 年 12 月 5 日函送都審報告書到府，並錄案提請 105 年 12 月 22 日專案小組審議，決議如下：請依下列意見修正，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專案小組審議。</p> <p>1. 本府交通局意見(書面)：<br/> (1) 本案容移 3,375 平方公尺，為友善鄰里，減輕對周圍環境之</p> |    |     |

衝擊，請研究捐贈 Youbike 相關場站設施與設備，公車候車亭與智慧型站牌。

- (2) 本案停車位數設置(汽車 224 輛、機車 172 輛)請依都審原哲設置，一宗基地應以一處停車場出入口為原則。另請研議將停車場出入口設置於新知十路之可行性。
  - (3) 本案停車場出入口請依都審原則規定縮小至 8 公尺以下。
  - (4) 請補充停車場出入口之設計規劃(包含車道寬、坡度、緩衝空間、安全警示設施、行穿線等)；另車道出入口不得臨接自道路交叉點或轉彎處起點等 5 公尺以內、其他停車場出入口 10 公尺以內。
  - (5) 請依相關規定檢討汽機車道於地面層起始點至人行通行空間應留設 6 公尺平地。
  - (6) 請補充停車場出入口最大型車輛車行軌跡及左右 60 度安全視角分析圖。
  - (7) 本案已達交評審查門檻，請提送交評。
2. 依都市計畫法新北市施行細則第四十八條依法定開挖率與建築基地實際開挖率之差值申請獎勵者，停止適用。
  3. 容積移轉部分：
    - (1) 相關法規規定義務或申請獎勵部分不得做為容積移轉環境友善方案，請補充說明。
    - (2) 本案申請容積移轉(30%，3,375 平方公尺)，考量環境容受力及建築量體對周邊環境之影響，請提出具體環境友善方案或調降容積移轉量(如增加未申請其他獎勵之開放空間或其他項目)。
    - (3) 建議以留設基地二側開放空間串連基地南側公園為環境友善方案，並加強福慧路至公園之動線規劃。
  4. 本案位於產業專用區，做為辦公大樓使用。
    - (1) 建築立面應營造產專區環境意象。
    - (2) 請取消一般事務所樓層陽台規劃，或以集中設置於一處為原則。
  5. 一般事務所使用之衛生設備、茶水間等服務空間應集中留設公共服務核內。
  6. 考量同一街廓之整體性及開放空間之延續性，各該街廓最先提出申請之設計單位應提出全區街廓法定退縮部分之整體設計原則，並與公園整體規劃。倘基地周邊有公有人行道應一併整體規劃，並加強鋪面形式設計及說明。
  7. 汽機車坡道於地面層起始點至人行道或沿街步道式開放空間之間應留至少 6 公尺平地，且每一宗基地以設置一處車道出入口為原則。
  8. 考量夜間人行安全，照明設備請以景觀高燈為規劃原則。
  9. 請增加平面及屋頂層景觀剖面圖，並應清楚標示覆土深度及樹

穴、人行道寬度。並標示基地高程。

10. 請依新北市都市設計審議原則六規定檢討法定空地 80%之透水面積，並檢附剖面圖說，倘位於開挖範圍內應有 60 公分之覆土深度。

11. 請加強基地保水規劃。

12. 相關單位意見請酌參。

(二) 本案設計單位於 106 年 11 月 27 日函送都審報告書到府，並錄案提請 106 年 12 月 22 日專案小組審議，決議如下：請依下列意見修正，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專案小組審議。

1. 本府交通局意見(書面):

(1) P0-12，請確認本案北側臨路所規劃之車格是否為公共自行車租賃站，倘為公共自行車租賃站預設地，應留設扣除植栽後淨空間 4\*40 公尺或 6\*20 公尺(約 20 柱 40 台車輛空間)，供本局檢視，並應於使照領取前建置完成。

(2) 依本局前次意見，P0-12 有關車道破口設置應依都審原則整併為一處，倘需兩處破口應經委員會同意。

(3) 請補充本案基地周圍之交通設施配置圖(含標誌、標線、號誌)，倘停車場出入口處涉及路口 20 米雙黃線設置處，未來應依該區標誌標線規定行駛。

(4) P5-17 涉及消防空間檢討，請釐清公共自行車設置位置是否影響消防救災動線。

2. 本局都市計畫科意見(書面):

(1) 請確認是否依土管第 18 點規定檢討退縮。

(2) 因本案僅申請合格級綠建築，爰獎勵面積及容積移轉之總和不得超過基準容積之 0.5 倍，惟查 P. 2-13 土管第 15 條檢討之上限有誤，請予修正。

(3) P. 2-9 針對都市計畫法新北市施行細則第 47 條之檢核備欄所列申請容積獎勵額度與二-2 土管檢討部分有所不同，應予釐清。

3. 本局開發管理科意見(書面): 經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，查無容積移轉申請紀錄。

4. 有關修正對照表未確實說明本案修正情形及修正前後對照圖說，故請確實檢討說明，以利檢視本案修正情形。

5. 本案申請容積移轉(30%)，目前提出捐贈 ubike 及留設基地東西兩側及南側開放空間串連基地南側公園為環境友善方案部分，請依下列意見修正或調降容移量:

(1) 因鄰地亦以捐贈 UBIKE 為容移友善方案，請再評估說明整體自行車路網及使用需求性並應經本府交通局同意。

(2) 基地東西兩側及南側開放空間目前多為植栽阻隔規劃，其開放性及可及性不足，基地南側廣場式開放空間請補充街道家

具配置及東西側人行步道規劃應具有空間引導性，請增加人行空間出入口處及入口寬度，並套繪南側捷運系統柱體位置及有效串聯周邊人行道系統，以增加開放性及公益性，另請於相關出入口設置開放空間指示牌及依規定計算管理維護基金並納入規約載明。

(3)請檢附容積移轉書面核准函。

6. 本案位於產業專用區，請依下列意見修正：

(1)依本區土管第3點規定產專區之容許使用項目比例請確實檢討計算，另本案位屬產專區請依105年度第9次大會決議事項檢討，並請補充未來相關設廠或籌設計畫。

(2)目前採三棟規劃，建議考量後續空間使用彈性妥予調整建築立面應營造產專區環境意象。

(3)請取消一般事務所樓層陽台規劃，或以集中設置於一處為原則。

(4)本案規劃一般事務所，建築立面請符合商業氛圍規劃設計。

7. 人、車行動線部分：

(1)考量同一街廓之整體性及開放空間之延續性，各該街廓最先提出申請之設計單位應提出全區街廓法定退縮部分之整體設計原則，並與公園整體規劃。倘基地周邊有公有人行道應一併整體規劃，並加強鋪面形式設計及說明。

(2)目前公有人行道淨寬不足，基地內側退縮人行步道建議整併規劃。

(3)地面層開放空間請確實標示法定退縮範圍，並依規定留設1.5公尺植栽穴後留設2.5公尺以上人行步道，另大於6公尺應規劃雙排植栽。

(4)請標示本案地面層車道出入口寬度(小於8公尺)及依本市都市設計審議原則規定應集中一處設置為原則，並加強警示裝置及請補充地下室各層之內部停車動線規劃。

8. 景觀綠化及環境保護事項：

(1)地面層1/2檢討部分，依本區土管第20點規定植栽上方及下方不得有人造構造物，請依規定檢討，另屋頂綠化請分棟計算及補充露臺綠化檢討。

(2)地面層綠覆率不得扣除無法綠化面積，請依規定檢討。

(3)有關基地退縮達6公尺，依本市都審原則規定應以雙排喬木規劃。

(4)基地南側請考量公私介面妥予規劃並與南側捷運公園用地景觀整併規劃。

(5)請增加平面及屋頂層景觀剖面圖，並應清楚標示覆土深度及樹穴、人行道寬度，並標示基地高程。

(6)地面層景觀平面請套繪地下層開挖範圍線。

(7)請依新北市都市設計審議原則六規定檢討法定空地80%之透

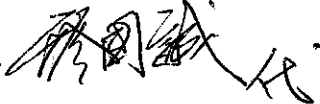
|                         |  |
|-------------------------|--|
|                         | <p>水面積，並檢附剖面圖說，倘位於開挖範圍內應有 60 公分之覆土深度。</p> <p>(8) 垃圾儲存空間請依實際人口數檢討計算，併考量本案基地為長型配置，垃圾儲存空間請於中段留設。</p> <p>9. 請釐清是否涉及屋脊裝飾物審議，倘有請專章檢討，其應採金屬材質及高度於 6 公尺以下，並依建管規定檢討透空率及檢附耐風、耐震及耐候等結構安全項目。</p> <p>10. 建築物應含現況模擬，並補充建築物三時段夜間照明。</p> <p>11. 報告書內容部分：法令檢討頁碼請確實對照、圖面解析度請加強。</p> <p>12. 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>13. 相關單位意見請酌參。</p> <p>(三) 本案設計單位於 107 年 7 月 13 日函送都審報告書到府，提請 107 年 8 月 10 日專案小組審議，申請單位已於 107 年 8 月 7 日申請撤銷專案小組審查，故本次會議取消。</p> <p>(四) 本案設計單位於 107 年 12 月 11 日函送都審報告書到府，並錄案提請 108 年 2 月 1 日專案小組審議，申請單位已於 108 年 1 月 29 日申請撤銷專案小組審查，故本次會議取消。</p> <p>(五) 本局 108 年 5 月 2 日新北城設字第 1080789577 號駁回本申請案，本案設計單位於 108 年 5 月 13 日函送都審報告書到府，故本次為新案重新送審。</p> <p>八、以上提請 108 年 6 月 4 日專案小組審議。</p> |
| <p>相關<br/>單位<br/>意見</p> |  |
| <p>決議</p>               | <p>申請單位已於 108 年 6 月 3 日申請撤銷專案小組審查，故本次會議不予審議。後續作業程序及期限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。</p>  |




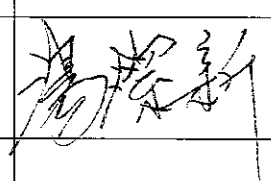
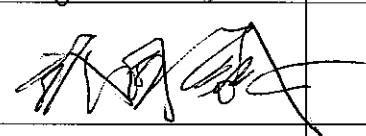

# 新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組會議 簽到冊

壹、 時間：中華民國 108 年 6 月 4 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  代

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 |  |  |  |
|        |         |  |   |  |
|        |         |  |   |  |
|        |         |  |   |  |

| 單位          | 職稱  | 簽名處 |
|-------------|-----|-----|
| 新樸建設有限公司    |     |     |
| 陳燦榮建築師事務所   | 建築師 | 陳燦榮 |
| 何嘉仁實業股份有限公司 | 建築師 | 何嘉仁 |
| 紹洋建築師事務所    |     |     |
| 蔣國川         |     |     |
| 莊志寬建築師事務所   |     |     |
|             |     |     |
|             |     |     |
|             |     |     |
|             |     |     |
|             |     |     |