

# 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：108.6.11 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)宏匯新北新莊副都心段一小段 280,439 地號等 2 筆土地商辦大樓新建工程(第 1 次變更設計)。

(二)將捷建設公司新北市新店區斯馨段 53 地號集合住宅新建工程。

(三)日堯建設新莊區副都心段一小段 8 地號 1 筆土地店鋪、一般事務所及集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)

三、臨時動議

四、散會

案由	宏匯新北新莊副都心段一小段280、439地號等2筆土地商辦大樓新建工程(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280、439等4筆土地</p> <p>二、設計單位：李祖原聯合建築師事務所 建築師：李祖原、王重平</p> <p>三、申請單位：宏匯新北股份有限公司 負責人：許崑泰</p> <p>四、土地使用分區：停二用地(建蔽率60%，容積率600%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上14層地下7層鋼筋混凝土構造，共56戶。</p> <p>(二)建築基地面積：14,347.87平方公尺。 設計建築面積：8,608.18平方公尺。 設計建蔽率：60%≤60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：171,669.72平方公尺。 設計容積面積：86,086.53平方公尺。 設計容積率：600%≤660%。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至七層：防空避難室、停車空間、商場。</p> <p>地上一層：商場、辦公室、門廳。</p> <p>地上二層至七層：商場、餐飲、兒童遊樂場所。</p> <p>地上八層至十四層：兒童遊樂場所、商場、電影院、演藝廳、辦公室。</p> <p>屋突一至二層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車1179輛，實設1266輛(自設87輛)。 應設機車779輛，實設1243輛(自設464輛)。 應設自行車311輛，實設313輛(自設2輛)。</p> <p>(六)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(「停二」停車場用地修正土地使用分區管制要點書)」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)本案設計單位於106年1月24日新北府城設字第1060063890號函同意核備在案。</p> <p>(二)本案設計單位108年5月16日檢送報告書到府。</p> <p>八、以上提請108年6月11日專案小組審議。</p>		
相關單位意見	<p>交通局意見(書面)：</p> <p>一、P5-21頁行動不便車位數量變更前後數量都一樣，是否誤植請說明。</p> <p>二、請補充地下5樓、地下6樓及地下7樓停車場彩色平面圖(包括公共及百貨停車場停車區)，以利審查。</p> <p>三、請於平面層車道(靠)人行道處，增設警示設施，以利讓行人及自行車注意與辨識。</p>		

- 四、請於汽、機車道所有彎道處增設反射鏡，另所有汽、機車坡道口處增設反射鏡及警示設施。
- 五、請補充基地所有汽、機車坡道寬度及其內側曲線半徑。
- 六、請於未來以顏色系統及明確指標區別公共停車區域及百貨停車區域，以利駕駛辨識。
- 七、請規劃停車場與梯廳之間之行人動線（包括無障礙動線），另可用顏色與車道區別，倘若跨越車道可繪設行穿線，以確保行人安全。
- 八、請說明地下二樓公共停車區域之編號1245車格如何進出？
- 九、請補充有關公共停車之相關資訊（如：收費方式）
- 十、請釐清本案有無捐贈YouBike場站？另請預留公車候車亭及智慧型站牌位置。
- 十一、查旨案交評尚未定稿，請續送交評審查。

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、有關開放空間部分：依土地使用分區管制要點第 19 點規定（略以）：「…，得配合基地整體規劃設置防災通道，但應留設至少 6 公尺之救災車輛出入空間並與公園設計整體規劃。」：
  - （一）依原核備函加註事項，該防災通道應 24 小時開放供公眾使用，故防災通道鋪面請原持維核准型式。
  - （二）請依原核備函加註事項標示淨寬 6 公尺尺寸、淨高請符合消防救災規定。
- 二、廣告招牌部分：
  - （一）位置請依（報告書 2-60 頁）原核准直立招牌位置，招牌樣式請依建管「招牌廣告及樹立廣告設置規格範」並不高於原核准規定辦理。
  - （二）有關立面企業 Logo 及立面廣告部分，各向立面廣告招牌大小尺寸及數量維持原核准，位置可適度調整；公共停車場招牌名稱、尺寸大小請維持原核准以符合大會公有停車場自明性精神。有關「宏匯廣場」請以符合原核准之架構下適度調整字高，並以最高 2 公尺以下設置。
  - （三）公共停車場名稱及立招請檢附交通局、經發局相關公文為依據，新北市 Logo 請維持原核准。
  - （四）車輛指示牌請維持原高度尺寸，請取消私人廣告，並將內容規劃為公告公有停車場資訊。
- 三、景觀計畫：
  - （一）依土地使用分區管制要點第 26 點規定：停二用地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，依 105 年 3 月 28 日大會決議第 6 點：「立體綠化補足地面層綠化面積不足部分，惟綠覆率達 65%以上。」並請依 104 年 62 次大會綠化放寬原則檢討。

- (二)有關本次變更設計涉及公(兒)三變更設計部分，請檢附公(兒)三核訂相關圖說為變更依據，並請檢附水利局相關審查文件。
- (三)依都市設計審議原則第6點第3款規定：新建建物之屋頂、露台綠化其可綠化面積應分別達其面積之二分之一以上，並無不可綠化扣除，請詳實檢討。
- 四、本案申請「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」放寬部分：依104年11月13日專案小組決議第9點同意地面1至3層總樓高以16.8公尺、2層至9樓樓高5.4公尺設置，本次為變更不變更樓層高度、僅變更樓層使用用途，原則同意。
- 五、請說明本案總樓地板面積增加493.40平方公尺、機電設備面積減少1,368.0平方公尺，惟容積樓地板面積變更為0之原因。
- 六、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。
- 七、本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議牴觸。
- 八、報告書部分
- (一)請檢附土地管制分區使用要點相關附圖並標示基地位置。
- (二)請依書件查核表編排目錄及製作報告書，另告書目錄無法對應，p2-62至2-113頁之後缺頁，請修正。
- (三)變更圖說請左右對照，無變更圖說無需納入，並請框出變更項目說明變更理由。
- 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	將捷建設新店區斯馨段 53 地號 1 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 53 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：黃元璋建築師事務所 建築師：黃元璋</p> <p>三、申請單位：將捷建設股份有限公司 負責人：林嵩烈</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 10 層地下 2 層，鋼筋混凝土造。共 17 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：630.77 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：271.31 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：43.01% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：2,699.97 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：1,559.25 平方公尺。</p> <p>設計容積率：247.2% ≤ 247.2%</p> <p>(五)綠建築獎勵：45.42 平方公尺。(3%)</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。</p> <p>地上一層：管委會空間、停車空間。</p> <p>地上二至十層：集合住宅。</p> <p>屋突一至三層：梯間、水箱、機房。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 17 輛，實設 19 輛(自設 2 輛)。</p> <p>應設機車 17 輛，實設 17 輛。</p> <p>應設自行車 5 輛，實設 5 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修正)案」第 8 點規定，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 21 日函送都市設計審議報告書到府。</p> <p>八、以上提請 108 年 6 月 11 日專案小組審查。</p>		
相關單位意見	<p>本府交通局意見(書面)：</p> <p>一、本案為第 2 類建築物，規劃 17 戶(17 戶住宅)，設置汽車停車位 19 席、機車停車位 17 席，自行車位 5 席，未達提送交評門檻。</p> <p>二、停車場出入口：</p> <p>(一)考量出入口距離路口過近，請調整出入口破口位置至距離路口較遠處，並標示距離長度。</p> <p>(二)出入口車輛建議加派人員指揮導引，避免於人行道空間停等出車。</p>		

(三) 請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道寬度、緩衝空間、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施。

(四) 請檢視警示燈設置位置適合理性。

三、停車位：

(一) 請檢視後修正無障礙汽機車停車位位置，應鄰近梯廳設置且需避免跨越車道，另編號 18 汽車位旁有一通道可進入梯廳，請說明該通道寬度是否可符合無障礙通行規定寬度。

(二) 自行車停車位設置與總席數不符，請檢視後修正。

(三) 請將機車位編號。

四、動線：請以連續線段標明汽機車、自行車、行人進離場動線與周邊道路之串連性，並同時標示周邊道路標誌標線規劃。

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。原則同意。

二、本案提請放寬地面層停車空間高度部分，原則同意。

三、本案提請放寬外牆裝飾柱建管規定尺寸部分，原則同意。

四、空調室外機申請人會上同意考量未來管理維護移設於陽台內側，原規劃升降機旁維護格柵空間配合取消設置。

五、地面層排水請依都市設計審議原則優先匯流至筏基儲留。

六、請補充說明鄰近區域垃圾清運點位置。

七、景觀計畫：

(一) 景觀剖面圖請補標示地界線 1.5 公尺範圍，並依都市設計審議原則淨空設計。

(二) 綠覆率檢討灌木及地被面積與植栽表不一，請釐清。

(三) 沿街綠帶請自鄰地地界線退縮留設 1.5 公尺硬鋪面，以利未來開放空間銜接。

(四) 申請圍牆部分請補附詳圖說明。

八、報告書部分：

(一) 申請書表、法規檢討及開放空間管理維護基金建築師未簽名，請補附。

(二) 提案單獎勵容積未列面積及百分比，送審依據錯誤，請更正。

(三) 法規檢討檢討式缺漏，請補附。

(四) 土管附圖請補標示基地位置。

(五) 屋脊裝飾物簽證請補列基地地段號。

(六) 樓層高度放寬條文依據不全，請補附。

決議

(七) 動線計畫請補標示車道破口尺寸。

(八) 植栽表請補列喬木米高徑，以利審閱。

(九) 不可綠化面積計算圖請套匯地面層配置底圖及補標示法定退縮範圍深度尺寸，以利審閱。

(十) 屋頂綠化請補附剖面圖說。

(十一) 公寓大廈規約管理維護事項部分筆誤，請更正。

(十二) 建造執照如尚未掛號，請於報告書封面及提案單補充說明。

(十三) 建築圖裝飾柱圖面繪製方式不清，請調整。

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	日堯建設新莊區副都心段一小段8地號1筆土地集合住宅新建工程(第1次變更設計)	案號	第三案
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：閻康聯合建築師事務所 建築師：黃哲淵</p> <p>三、申請單位：日堯建設股份有限公司 負責人：林錫祺</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21層地下4層鋼筋混凝土構造，共190戶。</p> <p>(二)建築基地面積：3,218.34平方公尺。 設計建築面積：1,640.89平方公尺。 設計建蔽率：50.96%≤60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：26,744.49平方公尺。 設計容積面積：14,158.44平方公尺。 設計容積率：439.99%≤440%。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下四至一層：防空避難室兼停車空間。</p> <p>地上一層：店鋪、門廳。</p> <p>地上二層至三層：店鋪。</p> <p>地上四層至六層：辦公室、管委會。</p> <p>地上七層至二十一層：管委會空間、住宅。</p> <p>屋突一至二層：梯間、機房、水箱。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車190輛，實設193輛(自設3輛)。 應設機車190輛，實設193輛(自設3輛)。 應設自行車97輛，實設100輛(自設3輛)。</p> <p>(六)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：</p> <p>(一)本案設計單位於108年4月16日新北府城設字第1080587794號函同意核備在案。</p> <p>(二)本案設計單位108年5月28日檢送報告書到府。</p> <p>八、以上提請108年6月11日專案小組審議。</p>		
相關單位意見	<p>交通局意見(書面):旨案本次變更為一樓樓層高度放寬，無涉及本局權管，故無意見。</p>		



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，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、有關樓層高度部分：依「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，本案請以樓層高度1層6公尺，地面2至3層高度以4.5公尺設置，原則同意。

# 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 11 日(星期二) 下午 14 時 00 分

貳、 地點：新北市政府 11 樓東側第 2 議室(1137 會議室)

參、 主持人：賀委員士麋

賀士麋

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	廖國誠	張委員銀河	張銀河
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		李如晴	
			新哲濤	
	經濟發展局	技士	孫文鈞	

單位	職稱	簽名處
宏匯新北股份有限公司		周宜霖
李祖原聯合建築師事務所		許敬賢代
將捷建設股份有限公司		連瑞祥
黃元瑋建築師事務所		黃元瑋
日堯建設股份有限公司		
閻康聯合建築師事務所		甘心ing

# 委託書

為起造人 宏匯新北股份有限公司，辦理申請基地位於新北市新莊區文副都心段一小段 280、439 地號等二筆土地之都市設計審議，為設計建築師 李祖原聯合建築師事務所建築師：李祖原、王重平 委託本所設計部建築師：許敬賢 代為出席，特立此書。

此致

新北市政府城鄉發展局

設計人：李祖原聯合建築師事務所

建築師：李祖原、王重平

受委託人：許敬賢



中華民國 108 年 6 月 11 日