

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：108.6.21 星期五 上午 09 時 30 分

會議地點：新北市政府 13 樓中側 1301 會議室

一、作業單位報告 (09:30-10:00)

二、討論案 (10:00-)

(一)富士康建設公司新北市新莊區副都心段一小段 357 地號等 1 筆新建工程。

(二)聯上開發股份有限公司新北市新店區斯馨段 63 等 3 筆地號集合住宅新建工程。

(三)允祥建設開發有限公司新店區斯馨段 113 地號土地住商大樓新建工程。

三、臨時動議

四、散會

| 案由 | 富士康新莊區副都心段一小段357地號1筆土地新建工程 | 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357地號1筆土地</p> <p>二、設計單位：陳嘉興建築師事務所 建築師：陳嘉興</p> <p>三、申請單位：富士康建設股份有限公司 負責人：蔡明言</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率50%，容積率350%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上15層地下4層，鋼筋混凝土構造，共49戶。</p> <p>(二)建築基地面積：1,089.78平方公尺。 設計建築面積：455.50平方公尺。 設計建蔽率：41.80%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：7,422.29平方公尺。 設計容積面積：3,814.15平方公尺。 設計容積率：349.99%(包含獎勵容積)≤350%。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下 地下二至四層：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：店鋪、入口門廳。 地上二層至十五層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車49輛，實設49輛。 應設機車49輛，實設49輛。 應設自行車13輛，實設13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：本案設計單位於108年5月29日提送都審報告書到府</p> <p>八、以上提請108年6月21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1類建築物，規劃49戶(住宅47戶及店鋪2戶)，設置汽車停車位49席、機車停車位49席，以及自行車停車位13席，未達提送交評門檻。</p> <p>二、請分別補充車道破口寬度、60度駕駛視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施，另破口處請以半徑5公尺圓弧截角設計。</p> <p>三、本案停車場車道為汽機車共用車道(寬3.5公尺)，請於各層車道口增設警示設施，彎道處請增設反射鏡。</p> <p>四、無障礙汽車停車格應鄰近梯廳設置為原則。</p> | | |

| | |
|-----------|---|
| | <p>五、車道磚請使用不同於人行道之顏色及防滑材質施作。</p> |
| <p>決議</p> | <p>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，因為建蔽率及開挖率檢討方式提大會，經作業單位確認後，續提大會。</p> <p>一、有關本案建蔽率及開挖率檢討請依 101 年 7 月 25 日大會專案報告第 1 案檢討。</p> <p>二、請依新北市新莊區(副都市中心地區)都市設計審議要點第 6 規定:鄰地地界線退縮 2 公尺建築。</p> <p>三、有關屋脊裝飾物審議部分，經申請單位會上取消申請屋脊裝飾物審議，故不予審議。</p> <p>四、景觀規劃:</p> <p>(一)有關土管要點第 18 點退縮 2 公尺硬鋪面，臨中富街人行通道考量鄰地為沿建築線 1.5 公尺種植植栽帶，原則同意配合鄰地串聯，另有關植栽種植方式應配合開挖率檢討提大會討論。</p> <p>(二)公共人行空間照明請設置景觀高燈，故中富街人行通道請修正。</p> <p>(三)景觀圖面請清標示鋪面範圍及街道家具。</p> <p>五、有關本案申請裝卸車位與垃圾車位共用部分，請依建管規定檢討。</p> <p>六、報告書部分:報告書 2-13 頁第 43 點、2-37 頁第 6 點回應有誤，請修正。</p> <p>七、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>八、相關單位意見請酌參。</p> |

| 案由 | 聯上開發新店區斯馨段 63、65、67 地號等 3 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 63、65、67 地號等 3 筆土地。</p> <p>二、設計單位：呂建勳建築師事務所 建築師：呂建勳</p> <p>三、申請單位：聯上開發股份有限公司 負責人：蘇永義</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 32 層地下 4 層，SRC 造。共 360 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：11,403.15 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：3,433.74 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：30.11% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：63,417.43 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：32,293.72 平方公尺。</p> <p>設計容積率：283.2% ≤ 283.2%</p> <p>(四) 綠建築獎勵：821.03 平方公尺。(3%)</p> <p>開發規模獎勵：4,105.13 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、停車空間。</p> <p>地上一層：店鋪、梯廳、管委會空間。</p> <p>地上一層夾層：店鋪。</p> <p>地上二至三十二層：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 325 輛，實設 522 輛(自設 197 輛)。</p> <p>應設機車 360 輛，實設 360 輛。</p> <p>應設自行車 125 輛，實設 90 輛(不足 35 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：</p> <p>(一) 本案設計單位於 108 年 5 月 29 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 21 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意見(書面)：本案尚無容積移轉案件紀錄。</p> <p>二、本府交通局意見(書面)：</p> <p>(一) 本案為第 1 類建築物(店鋪 8 戶、住宅 352 戶)，設置汽車停車位 522 席(法 360 自設 162)，機車停車位 360 席(法 360)，自行車停</p> | | |

車位 90 席(法 90)，已達建築物交通影響評估準則提送交評門檻，請依規定辦理。

(二) 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，包含破口寬度、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。
2. 請標示出入口距離路口長度，並補充周邊道路標誌標線規劃。
3. 請說明與鄰近出入口距離，並加強安全警示設施。
4. 請檢視出入口植栽是否阻擋車輛轉向視距。

(三) 停車位：

1. 面積計算表中，請檢視依都設原則、建技規則、土管檢討汽車、機車及自行車停車位應設置之席數後修正，另將前述各規定條文對照表及計算過程詳附。
2. 請將無障礙車位調整至鄰近梯廳位置（不跨越車道為原則）。
3. 本案汽車停車位較法定車位多出 162 席，請說明其設置數量之合理性。
4. 本案設有店舖，請說明其裝卸貨停及物流車臨停車位，並確認其停車需求內部化，未來不得於路側臨停裝卸。

(四) 動線：

1. 請以連續線段說明自行車位位於地下一層之垂直動線。
2. 請說明店舖裝卸貨或物流車停車動線。
3. 機車坡道下地下一層處臨近汽車車道，未避免機車與汽車動線交織，請研議設置阻隔設施之可行性。

因本案已達大會規模，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。

決議

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。申請人會上提請放寬至 9 公尺，請續提至大會審議。

二、 申請人會上補附裝飾柱說明，請檢附至報告書專章，原則同意。

三、 申請人會上增提放寬 1 樓夾層樓層高度部分，請補充專章及放寬依據說明續提大會討論，倘未授權請逕依建管規定檢討。

四、 人行空間或步道系統動線配置事項：

(一) 沿街開放空間請以自建築線留設 1.5 公尺綠帶後再留設 2.5 公尺人行道方式規劃，南側人行道請以線性動線設計並留設部分行人進出破口，以利全街廓未來開放空間串聯。

(二) 土管指定街角廣場留設形式請與沿街開放空間整體規劃，留設動線節點空間。

五、 北側高層緩衝空間及出入口雨遮規劃請調整景觀設計，避免未來做為

迎賓車道使用。

六、排水計畫圖未規劃排水管溝形式及位置，請補附。

七、法定車位折減部分請依都市設計審議原則以自行車位補足。

八、景觀計畫：

(一) 綠化檢討是否需提請放寬，請釐清。

(二) 請依土管第6條規定檢討綠化面積下方人工構造物百分比。

(三) 開放空間範圍內景觀照明請依都市設計審議原則考量行人安全增設景觀高燈。

(四) 法定退縮範圍內請依都市設計審議原則取消設置人工構造物。

九、管理維護計畫：

(一) 公寓大廈規約請補列垃圾車暫停車位不得移轉銷售及露臺維管事項。

(二) 開放空間管理維護基金用印不全，請補附。

十、報告書部分：

(一) 提案單請補列獎勵項目。

(二) 法規檢討部分回應筆誤，都市計畫法新北市施行細則附表3未檢附，土管條文檢附及回應不全。

(三) 請補附提送交評函文。

(四) 綠建築獎勵檢討表請補附建築師簽證。

(五) 全街廓配置圖請補標示沿街綠帶及人行道尺寸。

(六) 外牆材料計畫請補標示各層樓高。

(七) 管委會空間家配圖說請取消繪製。

(八) 景觀平面圖請補標示車道及兩側人行道順平高程、沿街綠帶及人行道尺寸。

(九) 露臺綠化檢討面積圖表不一，請釐清。

(十) 計入綠覆檢討之喬木請於圖表標明，以利審閱。

(十一) 法定空地透水檢討得以法定空地面積計算。

(十二) 屋頂綠化是否種植有喬木部分覆土深度是否符合規定，請釐清。

十一、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。

十二、相關單位意見請酌參。

| 案由 | 允翔建設開發新店區斯馨段 113 地號 1 筆土地住商大樓新建工程 | 案號 | 第三案 |
|--------|---|----|-----|
| 說明 | <p>一、申請位置：新店區斯馨段 113 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：李肇基建築師事務所 建築師：李肇基</p> <p>三、申請單位：允翔建設開發有限公司 負責人：劉新章</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 80 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：1,926.44 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：779.38 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：40.46% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：12,053.72 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：6,010.46 平方公尺。</p> <p>設計容積率：311.998% ≤ 312%</p> <p>(四) 容積移轉面積：1,387.04 平方公尺。(30%)</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、停車空間。</p> <p>地上一層：店鋪、門廳、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、水箱、機房。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 80 輛，實設 84 輛(自設 4 輛)。</p> <p>應設機車 80 輛，實設 80 輛。</p> <p>應設自行車 20 輛，實設 20 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：</p> <p>(一) 本案設計單位於 108 年 5 月 29 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 21 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意見(書面)：本案前於 108 年 5 月 9 日新北府城開字第 1080787006 號函會勘完成在案，送出基地可移轉之容積為 1,387.04 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(1,849.38 平方公尺，位於整體開發地區，非未屬山坡地範圍)，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、本府交通局意見(書面)：</p> <p>(一) 本案為第 1 類建築物(店鋪 7 戶、住宅 73 戶)，設置汽車停車位</p> | | |

84席，機車停車位80席，自行車停車位20席，未達建築物交通影響評估準則提交評門檻，倘後續變更配置達提交評門檻，請依規定辦理。

(二) 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，包含破口寬度、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。
2. 請標示出入口距離路口長度，並補充周邊道路標誌標線規劃。
3. 請說明與鄰近出入口距離，並加強安全警示設施。
4. 請檢視出入口植栽是否阻擋車輛轉向視距。

(三) 停車位：

1. 自行車停車位位置較為隱密，請增設相關導引牌面導引民眾停放。
2. 請將無障礙車位調整至鄰近梯廳位置（不跨越車道為原則）。
3. 本案設有店鋪，請說明其裝卸貨及物流車臨時停車位，並確認其停車需求內部化，未來不得於路側臨時裝卸。

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。

- 決議
- 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、 本案申請容移評點30%(1,387.04平方公尺)，評點項目尚無涉及外部空間規劃。
 - 三、 土管指定街角廣場空間請與開放空間整體設計，營造動線節點空間。
 - 四、 人車動線交織部分請考量安全增設警示設施，自行車與人行動線交會部分亦請補設置告示說明。
 - 五、 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項：
 - (一) 立面案名請取消設置。
 - (二) 夜間照明請依範本時段模擬，深夜時段請取消屋脊照明，並依都市設計審議原則加強人行安全照明。
 - (三) 空調配置圖請補標示店鋪室外機設置位置，並依都市設計審議原則補標示冷媒管。
 - 六、 景觀計畫：
 - (一) 景觀剖面圖請補標示開放空間高程、公有人行道尺寸，並依都市設計審議原則檢討橫向坡度不大於4%設計。
 - (二) 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。

(三) 景觀照明請補套繪既有路燈位置，並依都市設計審議原則考量行人安全增設景觀高燈。

(四) 15樓露臺綠化未檢討。

七、管理維護計畫：

(一) 公寓大廈規約都市設計審議原則、屋脊裝飾物及露臺管理維護事項不全，請補列。

(二) 側院倘非獎勵或法定開放空間，請取消計入開放空間管理維護基金。

(三) 開放空間管理維護基金請補附申請人及建築師簽印。

八、報告書部分：

(一) 法規檢討部分回應筆誤，請更正。

(二) 應植喬木請以實設綠化面積計算。

(三) 垃圾車暫停車位請與裝卸車位分別設置。

(四) 全街廓配置圖請補標示鄰地銜接高程。

(五) 動線計畫請補標示破口尺寸。

(六) 綠化檢討開挖範圍比例計算筆誤，請更正。

(七) 景觀配置圖請補標示車道與兩側人行道順平高程。

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。

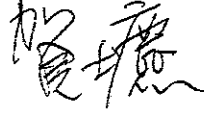
十、相關單位意見請酌參。

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

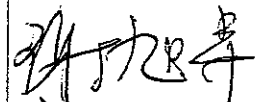
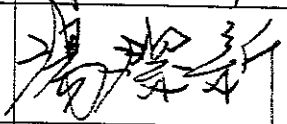
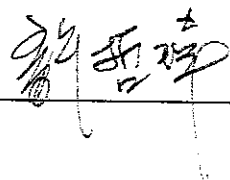
壹、 時間：中華民國 108 年 6 月 21 日(星期五) 上午 09 時 30 分

貳、 地點：新北市政府 13 樓中間 1301 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 | | 張委員銀河 | |
| 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 |  |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

| 單位 | 職稱 | 簽名處 |
|------------|----|-----|
| 富士康建設有限公司 | | 林文毅 |
| 陳嘉興建築師事務所 | | 林文毅 |
| 聯上開發股份有限公司 | | 蔡佳惠 |
| 呂建勳建築師事務所 | | 呂建勳 |
| 允祥建設開發有限公司 | | 劉翠萍 |
| 李肇基建築師事務所 | | 李肇基 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |