

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：108.7.12 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)嘉得開發有限公司新莊區中原段 208 地號等 5 筆土地店舖及集合住宅
新建工程。

(二)中悅建設開發新莊區副都心段一小段 380 地號等 1 筆土地辦公大樓新
建工程(第 1 次變更設計)

三、臨時動議

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

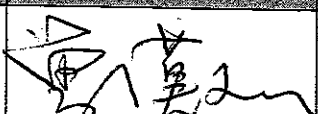
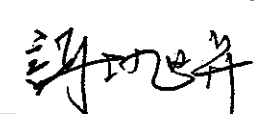
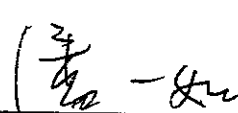
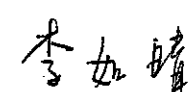
壹、時間：中華民國 108 年 7 月 12 日(星期五) 上午 09 時 30 分

貳、地點：新北市政府 11 樓東側第 2 會議室(1137)

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			

單位	職稱	簽名處	簽收紀錄
嘉得開發有限公司			
莊志寬建築師事務所			
中悅建設開發股份有限公司	副總	沈明勳	
李文勝建築師事務所	建築師	李勝	楊峻維

案由	嘉得開發新北市新莊區副都心段一小段208地號等5筆土地店舖、集合住宅新建工程	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208、207、209、209-1、210地號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：嘉得開發有限公司 負責人：張志頡</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(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，鋼筋混凝土構造，共129戶。</p> <p>(二)建築基地面積：2,652.64平方公尺。 設計建築面積：1,112.25平方公尺。 設計建蔽率：41.93%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：17,427.05平方公尺。 設計容積面積：8,268.12平方公尺。 設計容積率：311.69%(包含獎勵容積)≤311.70%。</p> <p>(四)容積移轉獎勵：2,122.11平方公尺(40%)。 開放空間獎勵：840.77平方公尺(40%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下 地下二至四層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：店舖、社區服務、管理員室。 地上二層至十三層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車129輛，實設137輛(自設8輛)。 應設機車129輛，實設162輛(自設33輛)。 應設自行車35輛，實設35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(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：本案設計單位於108年5月31日提送都審報告書到府</p> <p>八、以上提請108年7月12日專案小組審議。</p>		
決議	<p>申請單位於108年7月8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	中悅建設開發新莊區副都心段一小段380地號等1筆土地 (第1次變更設計)	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380地號1筆土地</p> <p>二、設計單位：李文勝建築師事務所 建築師：李文勝</p> <p>三、申請單位：中悅建設股份有限公司 負責人：沈明協</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：地上20層地下5層鋼筋混凝土構造，共94戶。</p> <p>(二)建築基地面積：4,503.63平方公尺。</p> <p>設計建築面積：1,698.18平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：37.21%≤60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：45,255.53平方公尺。</p> <p>設計容積面積：22,788.09平方公尺。</p> <p>設計容積率：505.99%(包含獎勵容積)≤505.99%。</p> <p>(四)開發規模獎勵：990.80平方公尺。(5%)</p> <p>(五)開發空間獎勵：1,981.60平方公尺。(10%)</p> <p>(六)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下五至二層：停車空間。</p> <p>地下一層：防空避難室兼停車空間</p> <p>地上一層：梯廳、店鋪。</p> <p>地上二層至三層：店鋪。</p> <p>地上四層至二十層：一般事務所。</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340輛，實設360輛。(自設20輛)</p> <p>應設機車340輛，實設340輛。</p> <p>應設自行車85輛，實設85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)本案前經本府103年7月17日新北府城設字第1031265667號函同意核備在案。</p> <p>(二)本案設計單位於108年3月20日提送都審報告書到府，錄案提請108年4月16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，續提專案小組審議。</p> <p>1. 本府交通局(書面意見)：請補充汽車、機車及自行車車位編號，</p>		

並檢核數量確實相符。

2. 本府城鄉發局都市設計科意見:申請單位會上提出本案業於106年11月15日都市設計審議專案小組審議,決議修正後通過,惟未辦理核備並申請撤案,故本次審議視為第1次變更設計第1次審議。
3. 有關本案位處新莊都市計畫(配合副都市中心地區)商業區部分:
 - (1) 本次變更設計增設多處管道間,請專章檢討並經消防技師簽證負責。
 - (2) 依新北市新莊區(副都市中心地區)都市設計審議要點第3點第2款:防災通道兩側宜以商業空間正面規劃,請修正。
4. 有關本案申請開放空間獎勵部分:
 - (1) 依都市計畫法新北市施行細則第48條第1項第1款第2目:「依土地使用分區管制要點或其他規定應盡之義務應與獎勵加以區分,且獎勵不得重複計列。」有關本次變更設計申請基地西側開放空間獎勵範圍,請扣除2公尺義務性退縮後計算開放空間獎勵範圍,另該2公尺退縮部分請以鋪面與鄰地2公尺做整合性規劃。
 - (2) 依都市設計審議原則第1點第1款第2目:「有效獎勵深度應在10公尺以下,超過部分原則不予獎勵,但超過部分具有連通性或提供商業活動使用,經都市設計審議委員會同意者,不在此限。」考量基地北側為國家電影中心,請設置南北兩側街角廣場,並將1樓店鋪由2戶變1戶以塑造成廣場式開放空間,該空間請以商業空間正立面規劃,俟開放空間配置確認後再與審議。
 - (3) 北側開放空間人行動線請考量人行動線與商業駐足。
 - (4) 南側開放空間請與防災通道整合設計,目前規劃功能性及開放性不足,開放空間應具備開放性及公益性,以確實供公眾使用,請調整景觀配置並增加街道傢俱。
 - (5) 請依新北市新莊區(副都市中心地區)都市設計審議要點第5點專章檢討。
 - (6) 依新莊副都心土地使用管制規則第18點規定退縮2公尺人行步道應全部提供作為人行通廊使用且不得設置任何阻礙通行之設施物,惟考量配合全街廓人行道串聯及其景觀植栽調整部分,加強全街廓人行道與景觀植栽之整體規劃,原則同意。
5. 本案申請屋脊裝飾物審議,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,原則同意。

	<p>6. 有關本次申請裝飾柱審議部分，請以 180 公分以下設置、裝飾柱範圍多與本次申次放寬管道間重複部分，及 1 層結構柱請以牆面貼齊並確實標示裝柱範圍，綜整後再予審議。</p> <p>7. 1/2 綠化檢討有誤，請確實依土地使用分區管制要點檢討。</p> <p>8. 有關本案申請頂樓層高度放寬 80 公分(4.2 公尺放寬至 5 公尺)部分，考量本案屬商業區，並經申請單位說明機電空調需求，請專章檢討後原則同意。</p> <p>9. 報告書部分： 法規檢討相關附圖請標示基地位置並檢附之。 請依新目錄及書圖製件範本製作報告書。</p> <p>10. 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。</p> <p>11. 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>12. 相關單位意見請酌參。</p> <p>(三)本案設計單位於 108 年 6 月 6 日提送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 108 年 7 月 12 日專案小組審議。</p>
<p>相關 單位 意見</p>	<p>一、本府城鄉發局都市計畫科意見： (一) 本案地下開挖率部分，請申請人依施行細則第 37 條規定核實檢討(P. 2-11)。 (二) 本案基地面積 4,503.63 平方公尺，依計畫書土管要點第 26 點規定第二種商業區建築基地內為基地法定空地*50%綠化面積</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，送本府依程序辦理核備，倘無法修正本續提大會討論。</p> <p>一、有關申請開放空間獎勵及大規模獎勵規定留設開放空間部分： (一)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，請綜整開放空間塑造人行開放空間系統及廣場式開放空間，並依前次會議紀錄塑造南北兩側街角廣場式開放空間系統，補充街道家具供人休憩停留，另開放空間告示牌設置位置請於南北兩側設置。 (二)本案申請大規模獎勵，依規定應留設法定空地 50%之開放空間公眾使用，面積應以建管規定檢討，以基地面積扣除建築面積計算(實設空地)檢討，本次留設面積檢討有誤，請修正。另留設大規模獎勵開放空間請與申請開放空間獎勵串聯及整合規劃。 (三)倘經檢討評估改申請開放空間獎勵，原則同意在總獎勵面積不超過本次申請面積(開放空間獎勵+大規模獎勵=15%)及不減損開放空間品質下，調整申請獎勵項目。 (四)依都市設計審議原則第 1 點第 1 款第 2 目：「廣場式開放空間有效獎勵深度應在 10 公尺以下，超過部分原則不予獎勵，但超過部分具有連通性或提供商業活動使用，經都市設計審議委員會同</p>

意者，不在此限。」本案廣場式開放空間超過 10 公尺部分，本案業依前次小組決議，調整店鋪塑造開放空間，原則同意本次申請額度及範圍。

(五)開放空間獎勵範圍內不得設置地下室排風設備，倘設置需扣除(6*6 平方公尺)並符合最短邊 6 公尺。

(六)自行車位請設置於室內。

二、本案申請裝飾柱審議，裝飾柱請以前次審議架構做修正決議辦理。

三、本案為新莊副都心商業區規劃：

(一)本案申請商業區管道間集中留設放寬部分，排煙管道移至建築物外側(不放室內)並由消防技師簽證。

(二)請說明一般事務所 A 陽台合理性。

四、1 至 3 層樓層高度放寬部分，本案 1 至 3 層樓層高度規劃符合新莊副都心審議要點第 4 點規定：1 層以 6 公尺、2 至 3 層以大於 4 公尺，及 1-3 層總樓高以 15 公尺設置，有關層高度放寬原則同意。

五、有關前次頂樓管委會空間放寬至 5 公尺部分，經申請單位會上說明管委會空間改設置第 4 樓，考量作為商業使用之空間故第 4 樓原則同意高度放寬 80 公分(4.2 公尺放寬至 5 公尺)部分，並取消原同意屋頂層樓層高度放寬，屋頂樓層高度請依建管規定檢討。

六、景觀計畫：

(一)本案申請 1/2 綠化面積放寬檢討，原則同意依 104 年度第 62 次大會決議辦理。

(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)依新北市新莊區(副都市中心地區)都市設計審議要點第 9 點規定，新建建築物應規劃屋頂綠化及壁面立體綠化，請檢附立體綠化立面圖說以及剖面詳圖，且應標示尺寸並說明排水、維護管理方式。

(四)有關 5 公尺防災通道設置方式：考量整體街廓環境之發展請於臨基地內側配置 2 公尺植栽帶，排水系統請設置於 3 公尺人行道內側並與鄰地側共同留設淨空 6 公尺之人行道。

(五)依「新北市都市設計審議原則」第 2 點第 1 款第 3 目規定，建築線退縮設計人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平無高差處理且應考量無障礙動線及橫向坡度以不大於 4%為原則，請於景觀剖面圖檢討。

(六)東側部分配合鄰地整合設計並設置高燈。

七、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，並請檢附車道出入口處 2 向剖面圖。

八、車道出入口汽車道順直配置，(機車道做彎折)喬木適當調整不影響視野。

九、考量排水(6-8 頁)cc 剖面結構請拉平設置。

十、請依規定留設裝卸車位至少 2 個(裝卸車位不與垃圾車位共用)並考量實際需求設置。

十一、報告書部分:

(一)法規檢討請逐條詳實檢討,並請檢附標示基地位置土地管制分區使用要點相關附圖

(二)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。

十二、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。