

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：108.7.16 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)鴻邦建設企業有限公司新莊區副都心段一小段 89 地號 1 筆土地住商大樓新建工程。

(二)鴻邦建設企業有限公司新莊區副都心段一小段 393 地號 1 筆土地住商大樓新建工程。

(三)慶峰開發土城區明德段 360 地號等 4 筆土地店鋪、集合住宅新建工程。

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

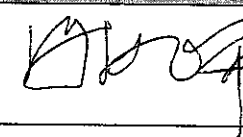
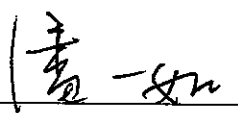
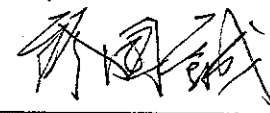
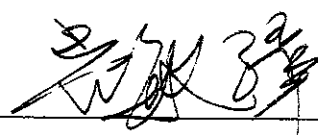
壹、 時間：中華民國 108 年 7 月 16 日(星期二) 下午 14 時 00 分

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		謝增錫	李如晴
				

單位	職稱	簽名處	簽收紀錄
鴻邦建設企業有限公司		陳孔裕	黃裕源
瓏山林聯合建築師事務所		陳嘉麟	黃裕源
慶峰開發建設有限公司	經理	陳取松	
陳朝雄建築師事務所		陳朝雄	陳朝雄

如 (1章)

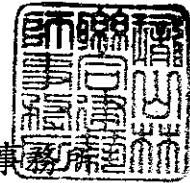
委託書

本所設計 起造人 鴻邦建設企業有限公司 負責人: 林賜勇 位於 新北市新莊區副都心段一小段089等1筆地號之土地, 地下4層 地上12層1幢1棟之新建工程, 本次都市設計審議-專案小組, 設計單位 瓏山林聯合建築師事務所 建築師: 林冠名 建築師, 因有重要事務在身, 故無法出席, 本案審查委託 瓏山林聯合建築師事務所 建築師: 陳德麟 建築師代為出席, 懇請 貴局准予請求。

此 致

新北市城鄉發展局

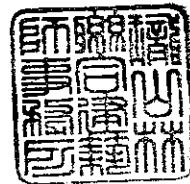
委託人: 瓏山林聯合建築師事務所



建築師: 林冠名 建築師

受委託人: 瓏山林聯合建築師事務所

建築師: 陳德麟 建築師



2019

委託書


本所設計 起造人 鴻邦建設企業有限公司 負責人:林賜勇 位於 新北市新莊區副都心段一小段 0393 等 1 筆地號 之土地，地下 5 層 地上 14 層 1 幢 2 棟之新建工程，本次 都市設計審議-專案小組，設計單位 瓏山林聯合建築師事務所 建築師：林冠名 建築師，因有重要事務在身，故無法出席，本案審查委託 瓏山林聯合建築師事務所 建築師：陳德麟建築師 代為出席，懇請 貴局准予請求。

此 致

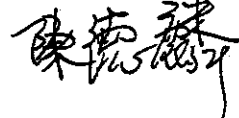
新北市城鄉發展局



委託人：瓏山林聯合建築師事務所

建築師： 林冠名 建築師 

受委託人：瓏山林聯合建築師事務所

建築師： 陳德麟 建築師 



案由	鴻邦建設新莊區副都心段一小段89地號1筆土地集合住宅新建工程	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89地號1筆土地</p> <p>二、設計單位：瓏山林聯合建築師事務所 建築師：林冠名 台北國際聯合建築師事務所 建築師：張國章</p> <p>三、申請單位：鴻邦建設企業有限公司 負責人：林賜勇</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：1幢1棟 地上12層地下4層鋼筋混凝土構造，共44戶。</p> <p>(二)建築基地面積：755.97平方公尺。 設計建築面積：377.99平方公尺。 設計建蔽率：40.28%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：5,384.02平方公尺。 設計容積面積：17,586.93平方公尺。 設計容積率：349.19%≤350%。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下： 地下四至地下二層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間 地上一層：梯廳、管委會使用空間。 地上二層至十二層：住宅。 屋突一至三層：樓梯間、機房。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車44輛，實設49輛(自設5輛)。 應設機車44輛，實設48輛(自設4輛)。 應設自行車11輛，實設12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6月17日提送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請108年7月16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2類建築物，規劃44戶，設置汽車停車位49席、機車停車位48席及自行車停車位12席，未達提送交評門檻。</p> <p>二、請說明基地有幾處破口處，原則僅可開設1處。</p> <p>三、請補充本案停車場出入口規劃設計，包括警示設施、破口寬度、破口處5M截角圓弧、60度駕駛視距分析、人行車行連續外部動線(包括平面層車行動線)、進出最大型車輛轉彎軌跡分析…等。</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。

一、法規檢討部分：

(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，確保符合規定。

(二)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」提撥開放空間管理維護基金。

二、交通規劃：

(一)依「新北市都市設計審議原則」第3點第2款第1目規定，建築基地以設置一處車道出入口為原則，目前設置三處出入口，考量係採機械升降，故於地面層設置無障礙汽車位，請將無障礙機車位整併後，同意2處車道出入口。

(二)車道出入口請補充警示設備，並請標示車道範圍。

三、依新北市都市設計審議原則第2點規定開發基地臨街道轉角應依基地現況留設轉角空間，並應順平處理，請修正。

四、簡報版本綠化與報告書不符，另植栽圖例與與植栽計畫不符，請修正。

五、沿建築線設置1.5公尺植栽帶請以連續植栽槽並配合行穿線設置。

六、街道家具請配合開放空間使用性設置。

七、本案會上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，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，並依建管規定檢討透空率，原則同意。

八、申請設置裝飾柱A1、B1、A6、B6，2樓以上原則同意。

九、依計畫書土管要點第26點規定第二種住宅區建築基地內為基地法定空地*50%綠化面積且並無規定可扣除無法綠化之面積一節，經本市都市計畫委員會108年5月24日大會報告，俟公告後可比照都市計畫法施行細則第43條檢討。

十、1樓樓層高度請依建管規定檢討。

十一、考量都市景觀及主機維修，空調主機請設置於陽台內，並請檢附圖說。

十二、報告書部分：

(一)請檢附都市設計審議原則檢討。

(二)請依申請表項目編排目錄，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。

(三)提案單於面積表不符，請釐清；另面積表請註明自行車停車位。

(四)本案1樓無設置店鋪，案名錯誤，請修正。

(五)請檢附消防核准圖說。

(六)請依新北市都市設計審議原則規定檢附應納入公寓大廈規約之
相關內容(含開放空間圖說)。

十三、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。

十四、相關單位意見請酌參。

十五、以上內容申請單位得據以修正圖說。

案由	鴻邦建設新莊區副都心段一小段393地號1筆土地住商大樓新建工程	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393地號1筆土地</p> <p>二、設計單位：瓏山林聯合建築師事務所 建築師：林冠名 台北國際聯合建築師事務所 建築師：張國章</p> <p>三、申請單位：鴻邦建設企業有限公司 負責人：林賜勇</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2棟 地上14層地下5層鋼筋混凝土構造，共137戶。</p> <p>(二)建築基地面積 : 1,960.86平方公尺。 設計建築面積 : 859.76平方公尺。 設計建蔽率 : 43.85%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積 : 5,384.02平方公尺。 設計容積面積 : 17,023.43平方公尺。 設計容積率 : 439.97%≤440%。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下： 地下五至地下三層 : 停車空間。 地下二層 : 防空避難室兼停車空間 地下一層 : 停車空間。 地上一層 : 梯廳、管委會使用空間、店鋪。 地上二層至十四層 : 住宅、辦公室。 屋突一至三層 : 樓梯間、機房。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車104輛，實設116輛（自設12輛）。 應設機車104輛，實設128輛（自設24輛）。 應設自行車26輛，實設64輛（自設38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6月17日提送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請108年7月16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137戶（住宅77戶、店鋪10戶及辦公室50戶），設置汽車停車位116席、機車停車位128席及自行車停車位64席，已達提送交評門檻。</p> <p>二、 請調整無障礙機車格置鄰近梯廳位置（以不跨越車道規畫為原則）。</p> <p>三、 請移除或調整停車場出入口旁喬木，避免影響行車視距。</p> <p>四、 請補充平面車道警示設施，另建議於各層停車場車道口增設警示設</p>		

施，坡道（彎道）處增設反射鏡，以保障安全。
五、請補充本案停車場出入口規劃設計，包括破口寬度、破口處 5M 截角圓弧、60 度駕駛視距分析、人行車行連續外部動線、進出最大型車輛轉彎軌跡分析…等。

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，續提小組審議。

一、法規檢討部分：

(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，確保符合規定。

(二)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」提撥開放空間管理維護基金。

二、商業區規劃：

(一)請依新北市新莊區(副都市中心地區)都市設計審議原則第 4 點商業區規劃原則，及新北市都市設計審議原則第 4 點第 3 款規定專章檢討。

(二)依土地用分區管制要點第 6 點規定商業區供住宅使用之樓地板面積不得大於「基準容積」之 50%，請檢討。

(三)依新北市都市設計審議原則第 4 點第 3 目規定：商業區作為一般事務所使用，以不隔間為原則，其機房、衛生設備、茶水間等服務空間應集中留設公共服務核內，請修正。

(四)商業使用與住宅使用之立面形式應考量使用用途合理規劃。

(五)1 至 3 層樓層高度部分：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，請修正。

三、依新北市新莊區(副都市中心地區)都市設計審議要點第 6 點規定，面臨一、二號道路基地，須沿退縮帶後規劃 5 公尺頂蓋型沿街式開放空間，請配合沿街道路延續性設置。

四、有關防災通道設置方式：考量整體街廓環境之發展，請自地界線退縮三公尺硬鋪面後再配置 2 公尺植栽帶，排水系統請配合全街廓設置，並請依消防規定檢討救災動線和高程及斜率。

五、本案供機車數量大於 100 輛，應設置機車專用坡道，並請依都市設計審議原則檢討車道出入口寬度。

六、車道出入口請補充警示設備。

七、考量配合商業使用，於地面一層北側頂蓋空間與法定空地，請設置街道家具，並與車道適當區隔規劃。

八、依新北市都市設計審議原則第 2 點規定開發基地臨街道轉角應依基地現況留設轉角空間並順平，請檢討。

九、垃圾儲藏空間及垃圾車停車位請合理檢討。

十、景觀計畫：

- (一)考量都市景觀沿街植栽延續性，沿中信街 1.5 公尺植栽帶大廳入口請增植植栽。
 - (二)依計畫書土管要點第 26 點規定綠化檢討為基地法定空地*50%綠化面積且並無規定可扣除無法綠化之面積一節，經本市都市計畫委員會 108 年 5 月 24 日大會報告，俟公告後可比照都市計畫法施行細則第 43 條檢討。
 - (三)中信街請增設景觀高燈，人行開放空間內照樹燈設置應避免炫光。
- 十一、本案會上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，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，請專章檢討，並依建管規定檢討透空率，原則同意
- 十二、申請設置裝飾柱 A4、A5、A8 北側、C4、C5、C8 北側，請專章檢討原則同意
- 十三、考量都市景觀及主機維修，空調主機請設置於陽台內，並請檢附圖說。
- 十四、報告書部分：
- (一)請檢附都市設計審議原則檢討。
 - (二)請依申請表項目編排目錄檢討，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。
 - (三)提案單於面積表不符，請釐清；另面積表請註明自行車停車位。
 - (四)請檢附消防核准圖說。
 - (五)請依新北市都市設計審議原則規定檢附應納入公寓大廈規約之相關內容(含開放空間圖說)。
- 十五、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。
- 十六、相關單位意見請酌參。
- 十七、以上內容申請單位得據以修正圖說。

案由	慶峰開發土城區明德段 360 地號等 4 筆土地集合住宅 新建工程	案號	第三案
說明	<p>一、申請位置：新北市土城區明德段360地號等4筆土地</p> <p>二、設計單位：陳朝雄建築師事務所 建築師：陳朝雄</p> <p>三、申請單位：慶峰開發建設有限公司</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23層地下4層，鋼筋混凝土構造，共227戶。</p> <p>(二)建築基地面積：4,244.44公尺。 設計建築面積：1,024.72平方公尺。 設計建蔽率：24.14%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：28,314.37平方公尺。 設計容積面積：14,187.42平方公尺。 設計容積率：335.53%(含獎勵容積)≤336%。</p> <p>(四)容積移轉面積：4,074.66平方公尺。(40%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二層至地下四層:停車空間</p> <p>地下一層:防災避難室兼停車空間</p> <p>地上一層:店鋪、管委會空間、集合住宅。</p> <p>地上二層:集合住宅、管委會空間。</p> <p>地上三層至二十三層:社會住宅。</p> <p>屋突一層至屋突三層:樓梯間、機房、水箱、電梯機房。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車227輛，實設240輛(自設13輛)。 應設機車227輛，實設231輛(自設4輛)。 應設自行車57輛，實設61輛(自設4輛)。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>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)」第十五點本計劃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：</p> <p>(一)本案經本局108年5月20日新北城設字第1080864330號，依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」，其都審案視為駁回，本案屬重新提出之申請案。</p> <p>(二)本案設計單位於108年6月18日函送都市設計審議報告書到府。</p> <p>八、以上提請108年7月16日專案小組審議。</p>		

<p>相關單位意見</p>	<p>一、本府交通局意見(書面):</p> <p>(一)本案為第1類建築物,規劃227戶,設置汽車停車位240席、機車停車位231席及自行車停車位61席,已達提送交評門檻。</p> <p>(二)請移設停車場出入口兩側植栽,避免影響行車視距。</p> <p>(三)請補充本案停車場出入口規劃設計,包含破口寬度、轉彎處5M截角圓弧、進出最大型車輛轉彎軌跡分析等。</p> <p>二、本府工務局意見(書面):</p>
<p>初審意見</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、容積移轉環境友善方案:本案申請容積移轉(40%,4,074.66平方公尺),目前申請單位提出廣場式開放空間共1,433.07平方公尺,惟現行友善方案仍不足,請增加提出具體環境友善方案或調降容積移轉量,並依下列意見修正後,提請討論:</p> <p>(一)基地柱間凹凸部分及主要基地人行、車道出入口不可作為友善方案,請修正。</p> <p>(二)廣場式開放空間應增加可及性及駐足性,請適當增設街道家具,並增加引導性道路或相關設施。</p> <p>(三)本案友善方案之人行通道淨寬應大於2.5公尺,請修正。</p> <p>(四)YouBike設置部分請經本府交通局同意後設置,且不應與友善開放空間重疊計算。</p> <p>(五)友善開放空間應配合鄰地及本案使用空間,再重新整體規劃,營造出實際供公眾使用之開放空間。</p> <p>二、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項:</p> <p>(一)本案申請裝飾柱審議事項,提請討論。</p> <p>(二)本案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,並補充檢附結構技師耐候、耐震、耐風等結構計算及簽證,且高度以不超過6公尺為原則,透空率檢討請逕依建管規定辦理,提請討論。</p> <p>(三)空調主機請放至陽台,並規劃方式請依建管規定檢討。</p> <p>(四)地下室開挖範圍,目前採用降板處理,惟因反樑設置,考量結構安全及基地排水,應重新檢討。</p> <p>三、請依土地使用分區管制要點第8條第5項規定,面臨計畫道路之指定設置帶狀式公共開放空間規劃設計原則:沿街設置部分至少1.5公尺應植栽綠化,並留設至少3公尺寬之人行及自行車行空間為原則,檢討法定退縮內綠帶及人行道之設置。</p> <p>四、高層緩衝空間破口請與車道出入口整併設計。</p> <p>五、景觀計畫:</p> <p>(一)請配合全區街廓圖設計人行道及綠帶設置,並補充周邊行穿線、全案及周邊高程關係。</p> <p>(二)中庭植栽帶請考量日照條件。</p> <p>(三)本案規劃透水鋪面部分,如抵石鋪面,應詳實選用工法及材質。</p>

- 六、景觀剖面圖 A-A'及 C-C' 鄰建築線側設置排水道請刪除。
- 七、請依土地使用分區管制要點檢討綠化及綠覆率，並註明不可綠化範圍為何處。
- 八、報告書部分：
 - (一)本案都市計畫法新北市施行細則檢附有誤，請修正。
 - (二)土地使用管制要點附圖部分請檢附彩色用印，以利確認。
 - (三)圖面前後不一致，含開放空間告示牌範圍，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及放寬內容。
- 十、相關單位意見請酌參。
- 十一、以上內容申請單位得據以修正圖說。