

新北市政府 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號11樓

承辦人：蔡翔宇

電話：(02)29603456 分機7250

傳真：(02)29523713

電子信箱：AR9681@ntpc.gov.tw

22001

新北市板橋區中山路一段293-1號6樓

受文者：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國109年11月10日

發文字號：新北府城設字第1092168153號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送109年11月5日「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會109年度第11次大會會議紀錄」1份，請查照。

說明：

- 一、依本府109年10月27日新北府城設字第1092072242號開會通知單續辦。
- 二、請申請單位依決議修正後，於文到翌日起30天內檢附修正報告書送府辦理續審或核備。相關作業規定依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」辦理，申請人未依規定期限送請都設會審議或本府核備者，得駁回申請，並應由申請人重新提出申請。
- 三、倘對於審議結果有異議者，申請單位應於會議紀錄文到起30天內以書面申請復議。

正本：黃主任委員國峰、邱副主任委員信智、簡委員連貴、蘇委員瑛敏、張委員銀河、湯委員潔新、鄭委員健志、羅委員文明、黃委員美君、林委員辰熹、陳委員信良、林委員秀芬、江委員彥霆、邱委員文傑、謝委員旭昇、楊委員弘志、洪委員迪光、潘委員一如、左委員昭德、李委員泰陽、唐委員峰正、郭委員俊傑、金委員肇安、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府環境保護局、新北市政府文化局(討論案第2案)、新北市政府觀光旅遊局(討論案第2案)、江陵建設股份有限公司(討論案第1案)、大哲聯合建築師事務所(討論案第1案)、新大房建設股份有限公司(討論案第2案)、劉同誠建築師

事務所(討論案第2案)
副本：社團法人新北市建築師公會、新北市不動產開發商業同業公會、新北市政府
城鄉發展局開發管理科、新北市政府城鄉發展局計畫審議科、新北市政府城
鄉發展局都市計畫科、新北市都市設計及土地使用開發許可審議會、新北
市政府城鄉發展局政風室(均含附件)

市長侯友宜



本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會

109 年度第 11 次大會會議紀錄

- 一、時間:109 年 11 月 5 日(星期四)下午 5 時整。
- 二、地點:本府 28 樓都委會會議室。
- 三、主持人:黃主任委員國峰。
- 四、紀錄彙整:蔡翔宇。
- 五、出席委員及列席單位:如簽到簿。
- 六、主席報告。
- 七、審議事項:
 - (一) 討論案:
 1. 江陵建設新店區斯馨段 132 地號等 4 筆土地集合住宅大樓新建工程。
 2. 新大房建設新莊區文德段 235 地號等 6 筆土地集合住宅新建工程。
- 十、散會:下午 6 時整。

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會 109 年度第 11 次會議 簽到冊

日期	中華民國 109 年 11 月 5 日 (星期四) 下午 5 時整		
地點	28 樓都委會會議室		
主任委員	黃國峰		
副主任委員	邱信良		
出席委員	簡委員連貴		蘇委員瑛敏
	張委員銀河		湯委員潔新
	鄭委員健志	鄭健志	羅委員文明
	黃委員美君		林委員辰熹
	陳委員信良		林委員秀芬
	江委員彥霆	江彥霆	邱委員文傑 (討論案第 1 案迴避)
	謝委員旭昇		楊委員弘志
	洪委員迪光	洪迪光	潘委員一如
	左委員昭德		李委員泰陽
	唐委員峰正	唐峰正	郭委員俊傑
	金委員肇安	李友欽代	

都市設計及土地使用開發許可審議會 109 年度第 11 次會議

列席單位 簽到冊

壹、時間：中華民國 109 年 11 月 5 日(星期四) 下午 5 時整

貳、地點：新北市政府 28 樓都委會會議室

參、出席單位/人員：

單位	職稱	簽名處
新北市政府交通局		
新北市政府工務局		
新北市政府環境保護局		
新北市政府文化局		陳敬慧
新北市政府觀光旅遊局		
新北市政府城鄉發展局		唐永欽 林元楷
		吳敏璋 李如晴
		蔡子傑
		蔡翔宇

單位	職稱	簽名處
江陵建設股份有限公司 (討論案第1案)		
大哲聯合建築師事務所 (討論案第1案)		蔡俊堯 吳淑慶
新大房建設股份有限公司 (討論案第2案)		林明輝
劉同誠建築師事務所 (討論案第2案)		劉同誠

案由	江陵建設新店區斯馨段 132 地號等 4 筆土地集合住宅 新建工程	案號	討論案 第一案
說明	<p>一、申請位置：新店區斯馨段 132、137、138、139 地號等 4 筆土地。</p> <p>二、設計單位：大哲聯合建築師事務所 建築師：蔡俊堯</p> <p>三、申請單位：江陵建設股份有限公司 負責人：林美東</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：地下 5 層，地上 27 層，鋼筋混凝土造。共 257 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積 : 8,843.84 平方公尺。 設計建築面積 : 3,025.62 平方公尺。 設計建蔽率 : 34.21% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積 : 60,898.08 平方公尺。 設計容積面積 : 27,189.58 平方公尺。 設計容積率 : 307.44%(含獎勵容積) ≤ 307.45%[240%*(1+15%+3%+2%+8.108%)] (允建上限)</p> <p>(四) 容積移轉 : 1,721.06 平方公尺(8.108%)。 整體開發規模獎勵 : 3,183.78 平方公尺(15%)。 黃金級綠建築獎勵 : 636.75 平方公尺(3%)。 住宅性能評定獎勵 : 424.50 平方公尺(2%)。</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下： 地下二至五層 : 停車空間。 地下一層 : 防空避難室兼停車空間。 地上一層 : 門廳、管委會空間、一般零售業。 地上二層 : 集合住宅、一般零售業。 地上三至二十七層 : 集合住宅。 屋突一層至二層 : 樓梯間、機房及水箱。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 258 輛，實設汽車 569 輛(自設 311 輛) 應設機車 258 輛，實設 258 輛。 應設自行車 39 輛，實設 39 輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「都市計畫法新北市施行細則」第四十五條第一項第一款： 申請基地面積大於六千平方公尺，且總樓地板面積大於三萬平方公尺者，應經都設會審議通過，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過： (一) 本案設計單位於 109 年 6 月 19 日提送都審報告書到府，錄案提請 109 年 7 月 23 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</p>		

議。

1. 本府交通局意見(書面)：

- (1) 請補充停車場出入口安全警示設施，並套繪最大型車輛軌跡。
- (2) 機車進離場與汽車離場動線交織，請加強相關安全警示設施。
- (3) 請補充各層停車場內部動線，並以連續線段表示。
- (4) 停車場內部分汽車坡道無設置安全警示設施，請再檢討增設。
- (5) 無障礙停車位設置位置應鄰近梯廳且避免穿越車道。
- (6) 停車位編號請標示清楚，以利檢視。
- (7) 請再確認汽車停車位數量，依據 P7-1~7-5 各層數量計算，汽車停車位(37+137+128+136+146)為 584 席，與描述實設 577 席不符。
- (8) 本案已達提送交評門檻，請依規定提送交評審查。

2. 本府環保局意見：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市新店區斯馨段 132、137、138、139 地號等 4 筆土地，基地面積 8,843.84 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 27 層地下 5 層共 262 戶之集合住宅、一般零售業，建築物高度 99.7 公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。

3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查土地容積移轉申請案查詢管理系統，討論案第一案新店區斯馨段 132 地號土地前經新北市政府 108 年 5 月 1 日新北府城開字第 1080725911 號函核准容積移轉在案，得移入接受基地容積為 746.42 平方公尺，新店區斯馨段 137 地號土地容積移轉案尚未提交，新店區斯馨段 138、139 地號等 2 筆土地前經新北市政府 107 年 9 月 19 日新北府城開字第 1071755611 號函核准容積移轉在案，得移入接受基地容積為 974.64 平方公尺。

4. 本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：請提醒申請人應依細則第 46 條及第 48 條規定，應於建造執照核准前與新北市政府簽訂義務性及獎勵性綠建築協議書以及義務性及獎勵性智慧型建築協議書。

5. 容積獎勵部分：

- (1) 依「都市計畫法新北市施行細則」第 47 條第 1 項第 2 款規定，各土地使用分區除依都市計畫書訂定之增額容積、文化資產保存法第 41 條與第 50 條、水利法第 82 條及依本法第 83 條之 1 規定可移入容積外，於基準容積增加建築容積後，除都市更新法令實施都市更新事業之地區外，不得超過建築基地一點二倍之基準容積，本案除容積移轉外超過建築基地

一點二倍之基準容積，請修正。

- (2) 住宅性能評估資料總表有誤且未確實簽印，本案檢附之新建住宅性能評估資料總表等級為第 2 級，依土地使用分區管制要點規定僅能給予基準容積 1% 之容積獎勵，與實際規劃不符，請釐清修正。
- (3) 請依變更新店都市計畫(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通盤檢討)書第 8 點規定，各項容積獎勵應與新北市政府簽訂協議書。

6. 公共開放空間系統：

- (1) 考量本案街廓較長，請提供由東南側中央路到達西北側 10 公尺計畫道路之公共通行空間。倘以沿地界線側規劃，請設置 1.5 公尺植栽穴後規劃 2.5 公尺人行步道，並加強通道入口意象。另建請調整建築物量體之間距，提供路徑之視覺自明性。
- (2) 請補充本案鄰斯馨段 131、133 及 136 地號之地界線處景觀剖面，並請依「新北市都市設計審議原則」規定建築物應自基地境界線退縮淨寬 1.5 公尺以上建築，退縮範圍內應以淨空設計，請與鄰地順平設置。

7. 人行空間及步道系統：

- (1) 本案請依「新北市都市設計審議原則」規定，人行空間應就綠帶、設施帶及街道家具等規劃配置，以維持整體景觀風貌，10 公尺計畫道路及 25 公尺央北二路街角廣場請增設植栽及街道家具。
- (2) 沿街植栽帶與鄰地交接處請留設 1.5 公尺硬鋪面，以利後續鄰地延續設置。
- (3) 人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於 4% 為原則。車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質，其高程應與相鄰人行空間一致，請補剖面說明車道整體垂直及水平向高程，本案剖面汽車坡道起始點與平面不相符，請修正。
- (4) 請加強沿 30 公尺中央路之沿街面景觀及立面設計之豐富性。

8. 交通運輸系統：

- (1) 依「新北市都市設計審議原則」第 4 點第 1 款第 3 目規定，距離捷運車站 500 公尺範圍內之建築基地，除滿足法定停車位外，停車數量應以一戶一汽車位為上限，請釐清。
- (2) 車道出入口截角半徑應小於 1.5 公尺。
- (3) 汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍之間應留至少 6 公尺平地緩衝空間，本案緩衝空間設置於人行空間請修正，該緩衝空間兩側以植栽或設施區隔以維護行人安全。

(4) 本案地面層機車出入口與汽車出入口交接處，動線交織請考量車行動線，加強安全規劃。

(5) 請規劃適當之裝卸空間配合服務動線供裝卸服務使用，並於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。

9. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格：

(1) 依「新北市都市設計審議原則」第5點第2款第2目規定，建築物樓層達十層以上，需檢討基地與鄰近建築物之天際線和諧關係，請補充說明。

(2) 建築物立面案名字招請取消(P5-3 建築物量體配置與立面造型意象圖)。

(3) 照明計畫請依報告書範本分三時段表現，並補充燈具型式，22時過後減少建築物垂直面燈光，留下人行尺度的安全照明。

(4) 依「新北市都市設計審議原則」第6點第2項第4款第1目規定，屋脊裝飾物高度以不超過6公尺並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，於專章補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，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，提請討論。

(5) 本案申請裝飾柱審議，請詳細標示裝飾柱位置及尺寸，且無需檢附示意圖，純裝飾柱寬深度不得大於1.5公尺，含結構之裝飾柱寬深度不得大於2公尺，提請討論。

(6) 廣告招牌部分非都市設計審議內容，請逕依建管規定檢討。

10. 本案植栽穴設置花台部分，請詳細標註高程並合理規畫排水系統，並依「新北市都市設計審議原則」規定，基地排水設施以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式，以避免降水直接排入地區公共排水溝；另請於基地周邊境界線旁側加設草溝或粗礫石之滲透側溝，以利減緩都市洪峰、增加基地之保水能力，請補充及說明。

11. 景觀計畫：

(1) 本案地下室開挖範圍之植栽，請補詳細剖面檢討覆土深度喬木需大於1.5公尺、灌木需大於0.6公尺及地被植物需大於0.3公尺，請補附剖面圖。

(2) 本案各屋頂及露臺綠化請補剖面依「新北市都市設計審議原則」規定檢討覆土深度。

(3) 設置圍牆請依「新北市都市設計審議原則」檢討高度不得高於120公分，牆面鏤空率需達70%以上，牆基高度不得高於20公分。

12. 本案C棟1層為一般零售業使用及2層挑空部分請依「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」檢討。

13. 本案地下室樓層高度 6 公尺，且面積計算表空間用途為防空避難室兼停車空間，與平面圖標示之門廳及管委會使用空間不符，請更正。

14. 報告書部分：

- (1) 目錄頁碼請正確標註對應頁數。
 - (2) 提案單請詳細標註各項獎勵容積值。
 - (3) 法規檢討檢附條文內容有誤，請正確檢附。
 - (4) 面積計算表請放大清晰字體檢附，並刪除挖方檢討欄位。
 - (5) 面積計算表 4 層及 5~11 層 C 棟空間用途標示為一般事務所與平面圖說不符，請修正。
 - (6) 防救災計畫請依報告書範本以 1~2 頁載明，檢附核定表及配置圖。
 - (7) 景觀植栽平面喬木圖示有誤，請修正。
 - (8) 本案透保水檢討非都市設計審議範圍，請刪除。
 - (9) 請依報告書範本檢附公寓大廈管理規約，除都審應加註事項，餘依內政部範本及建管規定辦理，免予檢附。
 - (10) 請補充說明鄰地符合土地使用分區管制要點最小規模規定。
 - (11) 請依「新北市都市設計審議原則」規定留設開放空間含範圍、開放空間告示牌位置、管理維護基金之金額，應敘明其管理維護計畫，並應納入銷售契約以供買受人知悉。
 - (12) 請依報告書範本將公寓大廈管理規約以 1~2 頁載明，除都審應加註事項，於依內政部範本及建管規定辦理，免予檢附。
15. 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。
16. 相關單位意見請酌參。
17. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

(二) 本案設計單位於 109 年 8 月 27 日提送都審報告書到府，提請 109 年 9 月 17 日專案小組討審議決議如下：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，因本案達大會規模，經作業單位確認後，續提大會討論。

1. 本府交通局意見(書面)：

- (1) 旨案本局前次意見業已修正，另有關本案開發單位提請放寬停車位設置數量上限(鄰近捷運站 500 內，停車數量以一戶一車位為上限)，本案戶數為 258 戶，實設 569 席停車位，考量為滿足基地所衍生停車需求及停車需求內部化，本局原則無意見。
- (2) 另本案交評已於 109 年 8 月 25 日新北交規字第 1091621618 號函提供本局第 1 次審查意見在案，請開發單位依審查意見修正後送審。

2. 本府環保局意見：本案無新增意見，請依照本局歷次審查意見辦理。前次意見為涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市新店區斯馨段 132、137、138、139 地號等 4 筆土地，基地面積 8,843.84 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 27 層地下 5 層共 262 戶之集合住宅、一般零售業，建築物高度 99.7 公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。
3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：新店區斯馨段 132 地號土地前經新北市政府 108 年 5 月 1 日新北府城開字第 1080725911 號函核准容積移轉在案，得移入接受基地容積為 746.42 平方公尺，新店區斯馨段 137 地號土地容積移轉案尚未提交，新店區斯馨段 138、139 地號等 2 筆土地前經新北市政府 107 年 9 月 19 日新北府城開字第 1071755611 號函核准容積移轉在案，得移入接受基地容積為 974.64 平方公尺。
4. 車位檢討：依「新北市都市設計審議原則」第 4 點第 1 款第 3 目規定，距離捷運車站 500 公尺範圍內之建築基地，除滿足法定停車位外，停車數量應以一戶一汽車位為上限，本次申請單位提出之地下四至五層可提供共享車位，請補充後續管理維護方式，以確保不因產權、動線等因素造成使用管理之爭議，建議本案停車仍以提供內部需求為車位設置原則，倘本案仍有增設車位需求，續提大會審議。
5. 人行空間及步道系統：
 - (1) 請確認並標示周邊道路及現有人行步道高程，並請檢討順德街及中央路之人行空間與現有人行道順平設置。
 - (2) 景觀剖面圖 B、E 人行道高程與景觀平面高程標示不符，並請確認本案四周人行道橫向坡度不大於 4%。
 - (3) 車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質，其高程應與相鄰人行空間一致，請補剖面說明。
6. 交通運輸系統：
 - (1) 有關基地內汽車機車車道容易產生交織，請調整車道規劃方式加強行車安全。
 - (2) 汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍之間應留至少 6 公尺平地緩衝空間，本案緩衝空間請確實檢討無高差並以最短邊檢討。
 - (3) 依「新北市都市設計審議原則」機車停車位應於地下一層集中設置，目前以過道連結，人車動線應整體考量，減少交織。
7. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格：
 - (1) 依「新北市都市設計審議原則」第 6 點第 2 項第 4 款第 1 目規定，屋脊裝飾物高度以不超過 6 公尺並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，於專章補附示意圖說並將管理維護方

式納入公寓大廈管理規約，並應依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆設置，原則同意，三分之一以上透空遮牆及水平投影面積計算方式有誤，請釐清修正。

- (2) 裝飾柱放寬專章請刪除並逕依建管規定檢討。
- (3) 請補充檢討 D~I 棟空調配置，以確保空調設備之遮蔽美化。
- (4) 建築物夜間照明計畫一樓作商業使用部分應規劃夜間全時段照明以提供安全舒適之人行環境，請於效果模擬圖中說明。

8. 景觀計畫：

- (1) 本案地下室開挖範圍之植栽，請補詳細剖面檢討覆土深度喬木需大於 1.5 公尺、灌木需大於 0.6 公尺及地被植物需大於 0.3 公尺，請補附 A 棟鄰接汽、機車道處剖面圖說明。
- (2) 本案提供由東南側中央路到達西北側 10 公尺計畫道路之公共通行空間，請設置景觀高燈以維人行安全。

9. 室內用途部分：

- (1) 管委會空間無需繪製傢俱配置，並請確認空間用途符合建管規定。
- (2) 依據「都市計畫法新北市施行細則」第 14 條規定，商場(店)限於使用建築物之第一層及地下一層，本案 D~I 棟 2 層作為一般零售業不符規定，請修正。

10. 報告書部分：

- (1) 本案綠建築獎勵面積 3% 換算獎勵面積不得四捨五入，並請一併修正允建總樓地板面積。
- (2) 修正對照表頁數應回應於修正對照圖頁面而非本文頁面，請修正。
- (3) 法規檢討「都市計畫法新北市施行細則」前院側院檢討有誤，請修正。
- (4) 屋脊裝飾物專章 D~I 棟立面圖說超出頁面，且與第七章縱向剖面圖尺寸不符。
- (5) 全區街廓配置圖請依報告書範本檢附整體街廓套匯鄰地配置完整說明。
- (6) 無障礙引導設施系統圖請依建管規定檢討無障礙通道寬度及坡度。

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。

12. 相關單位意見請酌參。

13. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

(三) 本案設計單位於 109 年 10 月 12 日函送都審報告書到府。

八、以上提請 109 年 11 月 5 日本市 109 年度第 11 次大會討論。

提請 確認 及討 論事 項	<p>一、本案依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第3點第1項第1款規定，達大會規模，應提大會討論。</p> <p>二、提請大會討論事項：本案基地位於捷運車站500公尺範圍內，規劃戶數258戶，依「新北市都市設計審議原則」停車數量應以一戶一車位為上限。目前規劃569輛汽車停車位，擬增設311輛部分，提請討論。</p>
本 次 審 查 相 關 單 位 意 見	<p>一、本府環境保護局意見(書面)：本案涉及環境影響評估部分，無新增意見，請依照本局歷次審查意見辦理。</p> <p>二、本府交通局意見(書面)：本案提請放寬停車位設置數量上限(鄰近捷運站500公尺內，停車數量以一戶一車位為上限)，本案戶數為258戶，實設569席停車位，其中地下4-5樓為公共停車場，考量為滿足基地所衍生停車需求及停車需求內部化，本局原則無意見。惟公共停車場仍建議設置鄰近地面層，以提高公共使用性。</p> <p>三、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查本案「江陵建設新店區斯馨段132地號等4筆土地集合住宅新建工程」前經本科109年9月3日便簽查復在案，無新增意見。</p>
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，送本府依程序辦理核備。</p> <p>一、本案基地位於捷運車站500公尺範圍內，規劃戶數258戶，依「新北市都市設計審議原則」停車數量應以一戶一車位為上限。目前規劃569輛汽車停車位，請依下列意見修正，原則同意：</p> <p>(一)本案擬增設約311輛車位部分(地下四、五層作為公共停車位)，建議酌予增加機車位數。</p> <p>(二)考量社區訪客、物流及店鋪裝卸使用，請依總汽車位之2%於地下1層設置裝卸及臨停車位，該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移，另請考量店鋪裝卸動線增設電梯。</p> <p>(三)另申請單位提出於地下4樓及地下5樓作為公共停車場，後續逕依交通主管機關規定申請辦理。另有關所需設置之無障礙車位數請依建管規定檢討。</p> <p>(四)有關規劃公共停車場之車位，建議比照公有停車場設置比例，規劃電動車充電設備。</p> <p>二、基地東北側留設公共通行步道串聯中央路及順德街部分，應提撥公共開放空間管理維護基金並於公寓大廈規約載明管理維護計畫。</p> <p>三、建議將通用設計之概念融入本案規劃。</p>

案由	新大房建設新莊區文德段 235 地號等 6 筆土地集合住宅新建工程	案號	討論案 第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市新莊區文德段 235 地號，共 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：劉同誠建築師事務所 建築師：劉同誠</p> <p>三、申請單位：新大房建設股份有限公司 負責人：賴瑞昌</p> <p>四、土地使用分區：商業區(建蔽率 70%，容積率 320%) 住宅區(建蔽率 50%，容積率 200%) 商業區+住宅區(建蔽率 55.46%，容積率 232.76%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 13 層，地下 2 層，鋼筋混凝土構造，共 44 戶(新建 43 戶、修建 1 戶)。</p> <p>(二)建築基地面積 : 1,053.13 平方公尺。 設計建築面積 : 501.97 平方公尺。 設計建蔽率 : 48.73% ≤ 55.46%。</p> <p>(三)總樓地板面積 : 4,534.57 平方公尺。 設計容積面積 : 2,843.47 平方公尺。 設計容積率 : 270%(含獎勵容積) ≤ 270% [232.76%*(1+8%+8%)](允建上限)</p> <p>(四)綠建築獎勵 : 196.10 平方公尺。(8%) 保水獎勵 : 196.10 平方公尺。(8%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下三至一層 : 防空避難室兼停車空間、機電空間。 地上一層 : 大廳、管委會使用空間、停車空間。 地上二至十三層 : 集合住宅。 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 30 輛，實設 30 輛； 應設機車 44 輛，實設 44 輛。 應設自行車 14 輛，實設 14 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫」土地使用分區管制要點第 18 條(略以)：「下列地區或建築應先經臺北縣都市設計審議委員會依「臺北縣都市設計審議原則」審議通過方得申請建造執照：……(九)古蹟保存區及其毗鄰地區……。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本府城鄉發展局 107 年 4 月 26 日新北城設字第 1070734928 號函終結及 109 年 4 月 29 日新北府城設字第 1090772662 號函駁回本案。</p> <p>(二)本案設計單位於 109 年 7 月 30 日函送都審報告書到府，提請 109 年 8 月 20 日專案小組討論，決議如下：本案依下列意見修正後通過，</p>		

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。倘水岸建築面寬70%檢討無法依大會決議修正則續提大會討論。

1. 本府交通局意見(書面): 本案意見同108年7月30日及11月15日所提意見，請依本局108年7月30日及11月15日意見逐項回應，以利檢視。
 - (1) 請補充基地車道及破口及車道寬度、緩衝空間、60度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、警示設施等。
 - (2) 本案為第3類建築物，規劃44戶(住宅43戶及店鋪1戶，旅館戶數未敘明)，設置汽車停車位30席、機車停車位44席及自行車停車位14席，未達提送交評門檻；惟店鋪戶數與地面一層圖說不符請確認後修正。
 - (3) 請說明本案設置停車位數量，是否可滿足旅館、住宅及店鋪之衍生停車需求？
 - (4) 基地行車動線與人行動線重疊範圍廣，仍請加強管理，另垃圾車臨停區恐與鄰近基地圍牆形成死角盲點，請研議相關措施，以策安全。
2. 本府環境保護局意見(書面): 第1案「新大房建設新莊區文德段235地號等6筆土地旅館及集合住宅新建工程」涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市新莊區文德段235、236、237、238、241、242地號等6筆土地，基地面積1,053.13平方公尺，場址非位屬重要濕地，興建1幢1棟地上13層地下3層共43戶之集合住宅，建築物高度42.25公尺，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，無須實施環境影響評估。惟倘涉旅館興建，應重新憑判應否實施環境影響評估。
3. 本府工務局意見(書面):
 - (1) 建築面積如何計算，請於壹層平面圖上色區分範圍。
 - (2) 各向立剖面圖請補繪陽臺欄杆高度及屋頂平台女兒牆高度。
 - (3) 另涉建管法令部分，仍因之建造執照掛號申請時之相關規定辦理，其檢討應由建築師就建築物工程圖樣及說明書簽證負責。
4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，本案尚無容積移轉案件紀錄。
5. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):
 - (1) 有關本案退縮規定檢討部分，查109年2月14日都設會大會紀錄:「...有關本案擬以一宗建造執照2種行為(新建部分、修建部分)檢討各自退縮規定，經本府工務局確認後依程序辦理。」仍請設計科確認工務局意見後檢討之。
 - (2) 本案申請黃金級綠建築容積獎勵，請依規定於領得建造執照前項本府簽訂協議書。
6. 本府城鄉發展局都市設計科意見: 有關「變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫(新莊廟街周邊地區部分住宅區為廣場用地

及道路用地、部分廣場用地為廣場用地兼供道路使用、部分溝渠用地為溝渠用地兼供道路使用及增訂土地使用分區管制要點)書」土地使用分區管制要點第24點第1項第4款規定留設人行步道及騎樓，請依都市計畫土地使用分區管制要點、建管規定檢討或經都市更新審議委員會決議事項辦理。

7. 有關本案申請水岸建築檢討放寬部分，比照109年2月14日本市109年度第2次大會決議：

(1) 考量本案北側基地係屬舊有建築物修建行為，故同意以基地南側新建範圍檢討建築物立面總寬度百分比應小於基地平均寬度之 70% ($(22.67公尺+22.64公尺)/2*70%=15.86公尺$)。

(2) 考量本案西側緊鄰直轄市定古蹟文昌祠(古蹟用地)，本案南側開放空間及景觀應配合文昌祠入口整體規劃，建築退縮範圍應盡量留設於西側，以增加與文昌祠環境空間之緩衝及友善性。

(3) 考量配合文昌祠開放空間集中留設於西側，同意放寬基地東側地界線應留設1.5公尺之規定。

8. 有關本案緊鄰市定古蹟文昌祠部分，綜整本次及歷次審議相關決議：

(1) 新大樓請以成為文昌祠背景為原則設計，另本次設計立面增加色系部分，考量對文昌祠影響，建議簡約設計。

(2) 考量建築物立面與文昌祠協調性，建議立面以水平線條為主及補充建築物文昌祠高度部分色調、立面設計相關圖說。

(3) 舊有建築物天井的視角應避免受新大樓的干擾，新大樓面對文昌祠立面，請考量本案作為文昌祠側牆都市景觀，並請補充從文昌祠為主體本案建築立面實景模擬圖。

(4) 建築立面計畫考量增加文昌祠視覺穿透性，建議 1至3層樓層高度規劃尺度宜再拉高，1樓高度(半戶外空間)6公尺設置。

(5) 臨文昌祠側景觀照明請適量提供景觀高燈。

(6) 臨文昌祠側景觀空間，請考量本案新建和修建部分人行活動串聯景觀設計。

9. 交通規劃：

(1) 有關都市設計審議原則第3點第4款規定：設置裝卸車位部分，考量本案店鋪僅設置1間，原則同意免設置裝卸車位。

(2) 有關本案垃圾停車位設置於地面層部分，原則同意。

(3) 自行車位數量檢討有誤，請補足汽車折減數量。

(4) 1樓停車位請檢討車道軌跡。

10. 報告書部分：

(1) 有關報告書專章申請免依「變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫(新莊廟街周邊地區部分住宅區為廣場用地及道路用地、部分廣場用地為廣場用地兼供道路使用、部分溝渠用地為溝渠用地兼供道路使用及增訂土地使用分區管制要點)書」土地使用分區管制要點第24點第1項第4款規定留設人行步道及騎樓，未授權都設會放寬項目，請移除。

	<p>(2) 請依建管規定詳實檢討面臨道路寬度及建築高度。</p> <p>(3) 其餘請依新北市都市設計審議申請表確實檢討及報告書範本修正報告書。</p> <p>(4) 附件檢附本案歷次會議紀錄。</p> <p>11. 依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>13. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>(三) 本案設計單位於109年9月29日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請109年11月5日本市109年度第11次大會討論。</p>
<p>提請 確認 及討 論事 項</p>	<p>一、本案未依專案小組修正，依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第3點第2項規定，續提大會討論。</p> <p>二、提請大會討論事項：</p> <p>(一) 水岸建築面寬70%檢討未符合109年2月14日本市109年度第2次大會決議。</p> <p>(二) 本次新申請裝飾柱審議。</p> <p>(三) 建築物立面與文昌祠協調性。</p>
<p>本 次 審 查 相 關 單 位 意 見</p>	<p>一、本府環境保護局意見(書面)：本案涉及環境影響評估部分，無新增意見，請依照本局歷次審查意見辦理。</p> <p>二、本府交通局意見(書面)：請依本局108年7月30日及11月15日意見逐項回應，以利檢視：</p> <p>(一) 請補充基地車道及破口及車道寬度、緩衝空間、60度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、警示設施等。</p> <p>(二) 本案為第3類建築物，規劃44戶(住宅43戶及店鋪1戶，旅館戶數未敘明)，設置汽車停車位30席、機車停車位44席及自行車停車位14席，未達提送交評門檻；惟店鋪戶數與地面一層圖說不符請確認後修正。</p> <p>(三) 請說明本案設置停車位數量，是否可滿足旅館、住宅及店鋪之衍生停車需求？</p> <p>(四) 基地行車動線與人行動線重疊範圍廣，仍請加強管理，另垃圾車臨停區恐與鄰近基地圍牆形成死角盲點，請研議相關措施，以策安全。</p> <p>三、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：查土地容積移轉申請案管理系統，本案「新大房建設新莊區文德段235地號等6筆土地集合住宅新建工程」，尚無申請容積移轉紀錄。</p> <p>四、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：本案申請黃金級綠建築容積獎勵，仍請依規定於領得建造執照前向本府簽訂協議書。</p>
<p>決 議</p>	<p>本案討論前邱委員文傑已依新北市政府各城鄉發展審議會及委員會會議議事要點第5點規定自行離席迴避。</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。</p>

一、有關申請水岸建築檢討放寬部分：

(一)本案前經109年2月14日大會決議，考量本案北側基地係屬舊有建築物修建行為，故同意以基地南側新建範圍檢討建築物立面總寬度百分比應小於基地平均寬度之70%在案。

(二)考量本案基地面寬狹小，前經109年2月14日大會審議同意放寬基地東側地界線留設1.5公尺寬度，惟緊鄰市定古蹟(文昌祠)，故請依前次大會決議精神，於確保鄰文昌祠側留設淨寬5公尺、東側鄰棟間隔1公尺後，同意放寬建築物寬度。

二、有關建築物立面與市定古蹟(文昌祠)協調性：

(一)鄰文昌祠側建築物立面請再予簡約設計。

(二)依109年8月20日小組會議紀錄第3點(略以)：「考量增加文昌祠視覺穿透性，建議1至3層樓層高度規劃尺度宜再拉高，…」，請依前次小組決議將1層高度提高至6公尺，並加強量體基座之穿透性設計。

(三)考量本案建築物高度問題及避免地面層產生過大量體，有關本次申請裝飾柱審議部分，請依建管規定檢討。

三、文昌祠入口請加強廣場完整性設計並增加硬鋪面以塑造入口意象及供公眾停留，並設立開放空間告示牌。

四、本案自建照掛件日(103年4月29日)迄今逾6年半，提請5次專案小組審議、2次大會審議，為考量審議標準一致性及避免行政資源之浪費，應依建管程序辦理後續程序，不得再以提請都市設計審議作為建造執照展延依據。