# 擬訂新北市新店區行政段645地號等21筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

## 第5次都市更新暨都市設計聯審專案小組會議

## 二、建築計畫

實 施 者：冠德建設股份有限公司
都更規劃：弘傑不動產事業股份有限公司
建築設計：上圓聯合建築師事務所
鑑價機構：瑞普國際不動產估價師事務所
泛亞不動產估價師事務所
信義不動產估價師聯合事務所

104年12月16日

# 簡報大綱

**一、事業計畫**

**二、公辦都更契約執行情形說明**

**三、意見回應說明**

(一)承辦科初核意見

(二)提案討論事項回應

(三)公聽會、歷次人民陳情及公產單位意見

**四、相關建築意見回應**

(一)相關意見回覆及修正

(二)提請委員審查事項

# 第3次都更都審專案小組會議

## 意見回覆及修正

**張維修先生(鄰地住戶)意見**

**各單位意見**

(1) 財政局

(2) 警察局新店分局

**委員綜合意見- 都市設計**

**委員綜合意見- 都市更新**

# 一、張維修先生(鄰地住戶)

## 意見回覆

## 張維修先生(鄰地住戶)意見

(二)開放空間的區位及設計不能讓人停留：12-1頁、12-3頁提到共同住宅理念社區，是要提供公共空間解決冷漠感，增加互動，但是12-5頁的圖12-14，開放空間所在的位置都是通過性的路徑中間，是為了解決交通問題，12-7頁，第五以及第九點直接指名了，都是穿越性人行步道，自相矛盾。這個口袋公園的包閉感根本不存在。辦公棟前面的地，甚至是四個主要出入口之一，旁邊還是車道，隨時有可能警車會衝出來！唯一看起來像是可以停留的有私密的綠地，卻是將來可能二次施工，變成是住宅棟專屬的「後花園」。

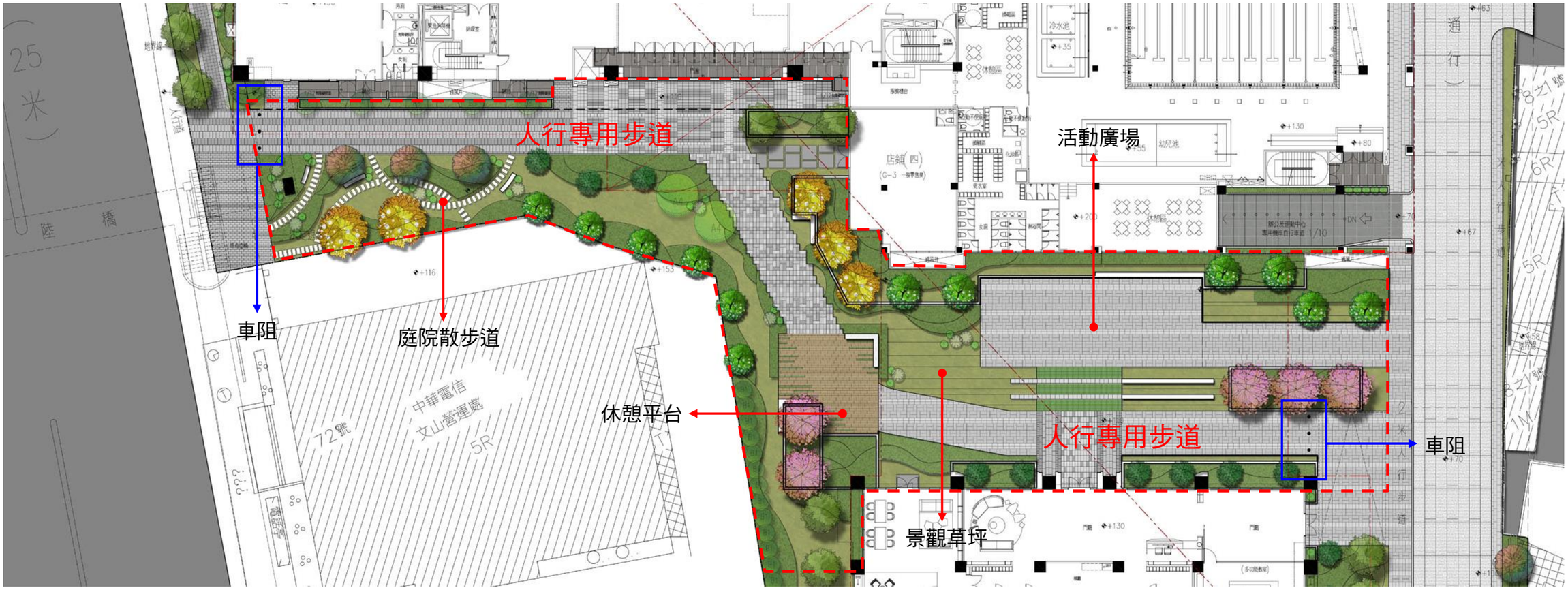
## 修正前

## 張維修先生(鄰地住戶)意見

(二)開放空間的區位及設計不能讓人停留：12-1頁、12-3頁提到共同住宅理念社區，是要提供公共空間解決冷漠感，增加互動，但是12-5頁的圖12-14，開放空間所在的位置都是通過性的路徑中間，是為了解決交通問題，12-7頁，第五以及第九點直接指名了，都是穿越性人行步道，自相矛盾。這個口袋公園的包閉感根本不存在。辦公棟前面的地，甚至是四個主要出入口之一，旁邊還是車道，隨時有可能警車會衝出來！唯一看起來像是可以停留的有私密的綠地，卻是將來可能二次施工，變成是住宅棟專屬的「後花園」。

**修正後**

本案所留設之空地均以公共開放之設計理念為依據，辦公棟與住宅棟間之公共通道並非單純穿越性動線，而是結合綠地、小廣場、休憩平台的帶狀型景觀步道空間，提供當地居民通勤、佇足、休息、避難的多功能景觀步道空間。




地面層(人行步道)配置圖

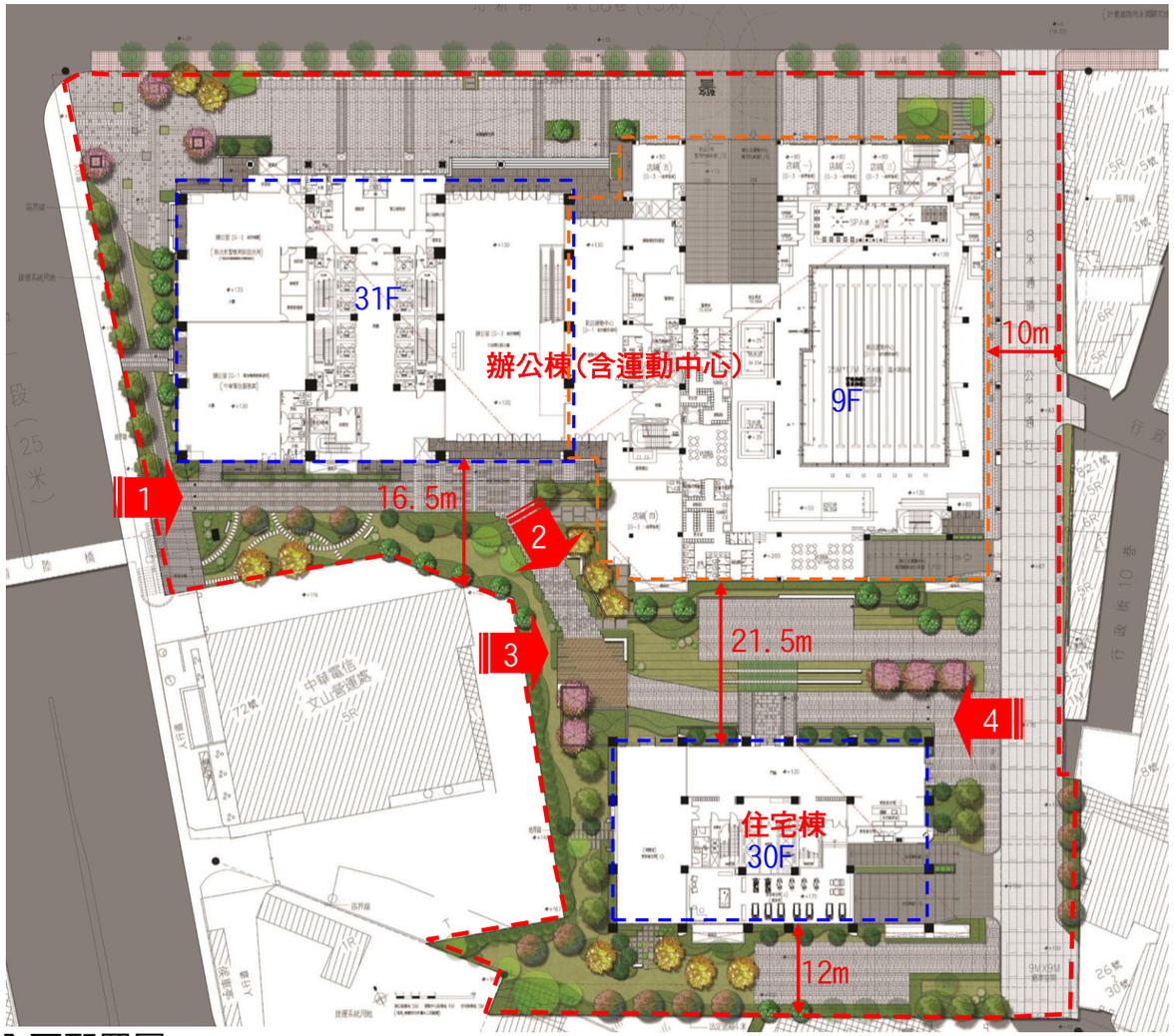
【本資料僅供參考，實際以審議結果為準】

# 張維修先生(鄰地住戶)意見

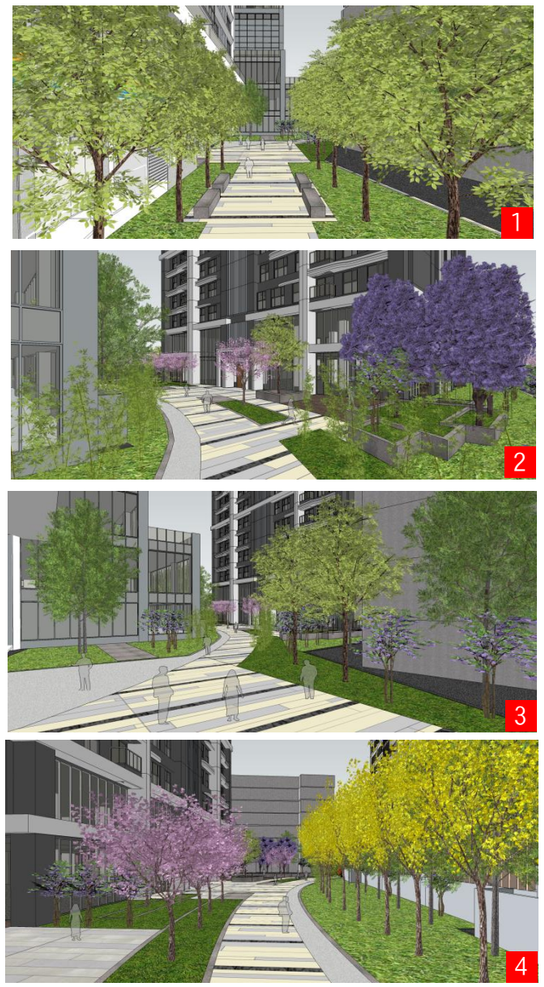
(二)

2. 量體、設計與周邊格格不入，景觀不協調：12-4頁的圖都是鳥瞰角度，周邊都是四、五層樓公寓。鳥瞰透視圖，無法表現出人走在4米的步道上，面對這兩棟一百多公尺高的大樓，巨大量體的壓迫感。
3. 關於都市設計的說明基本上可以套用到其他任何一個案子。因為缺乏分析周邊地形變化，所以跟基地無關。例如，當天白天的風向，多吹西風，晚上變成東風。所以一百米的高樓前，掀裙風會出現在8米通道前後，造成行人困擾。

修正後 修正前

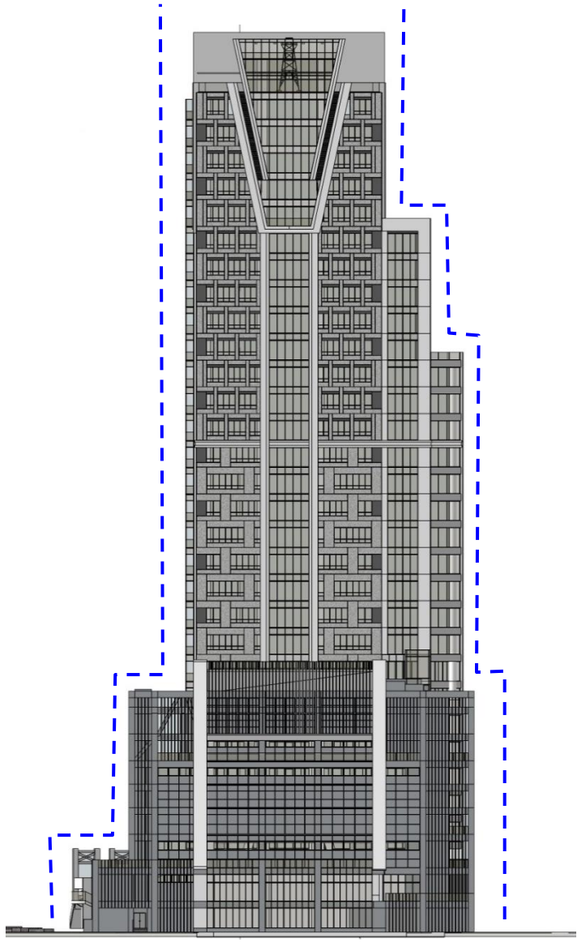



全區配置圖




人行步道模擬圖

退縮露台，減少壓迫感



東側立面圖

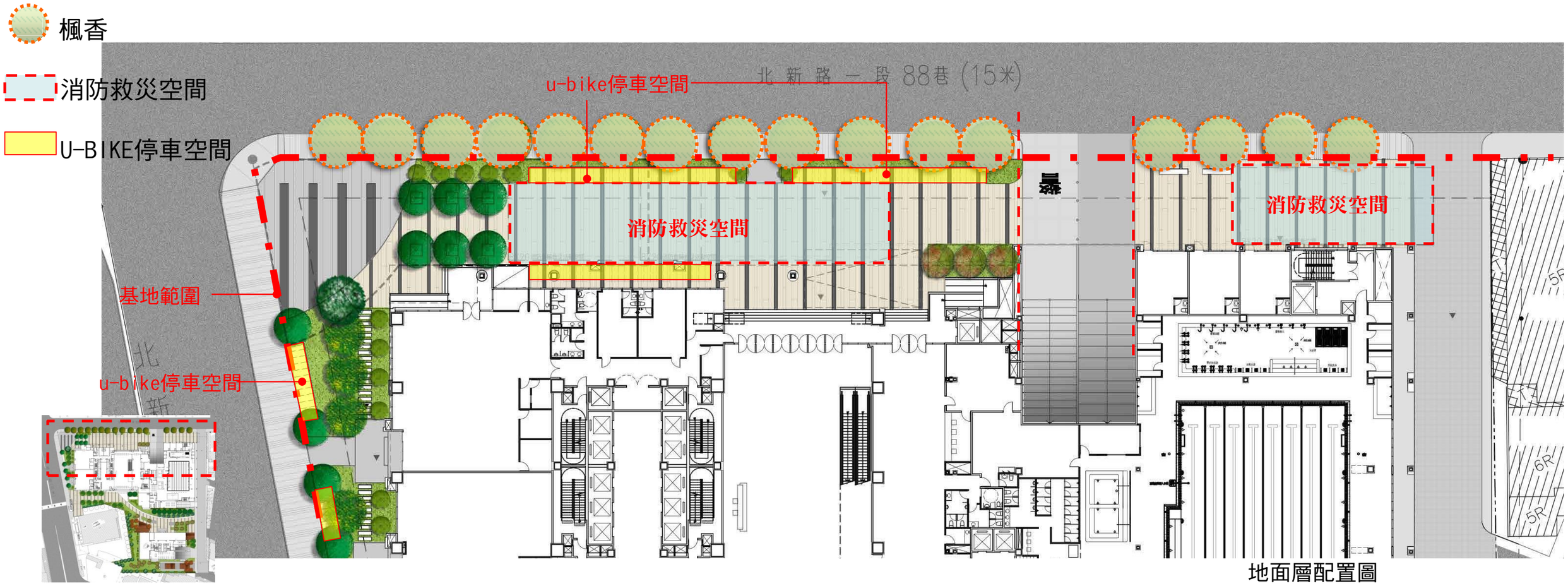
【本資料僅供參考，實際以審議結果為準】

## 張維修先生(鄰地住戶)意見

(二)都市設計部分：

1. 開放空間的區位及設計不能讓人停留：12-1頁、12-3頁提到共同住宅理念社區，是要提供公共空間解決冷漠感，增加互動，但是12-5頁的圖12-14，開放空間所在的位置都是通過性的路徑中間，是為了解決交通問題，12-7頁，第五以及第九點直接指名了，都是穿越性人行步道，自相矛盾。這個口袋公園的包閉感根本不存在。辦公棟前面的地，甚至是四個主要出入口之一，旁邊還是車道，隨時有可能警車會衝出來！唯一看起來像是可以停留的有私密的綠地，卻是將來可能二次施工，變成是住宅棟專屬的「後花園」。

**修正前**




地面層配置圖

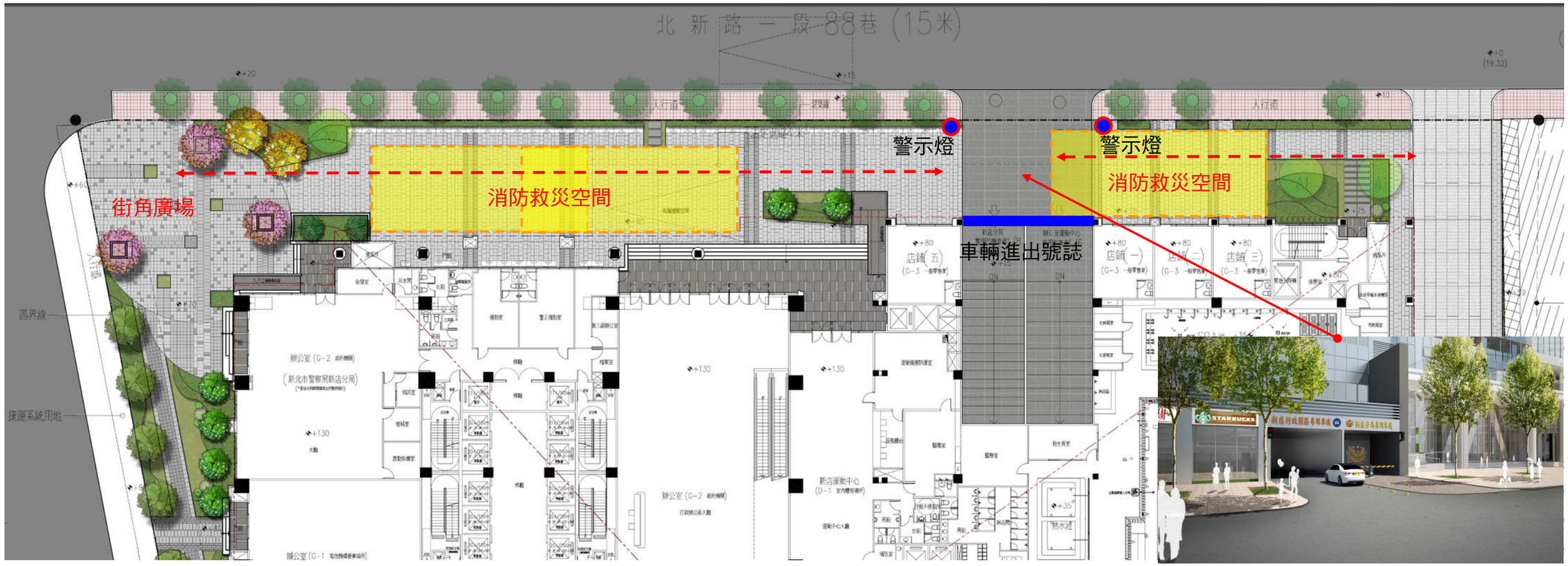
## 張維修先生(鄰地住戶)意見

(二)都市設計部分：

1. 開放空間的區位及設計不能讓人停留：12-1頁、12-3頁提到共同住宅理念社區，是要提供公共空間解決冷漠感，增加互動，但是12-5頁的圖12-14，開放空間所在的位置都是通過性的路徑中間，是為了解決交通問題，12-7頁，第五以及第九點直接指名了，都是穿越性人行步道，自相矛盾。這個口袋公園的包閉感根本不存在。辦公棟前面的地，甚至是四個主要出入口之一，旁邊還是車道，隨時有可能警車會衝出來！唯一看起來像是可以停留的有私密的綠地，卻是將來可能二次施工，變成是住宅棟專屬的「後花園」。

**修正後**

辦公棟北側留設之空地屬本案消防車救災空間位置，平日仍以人行徒步使用為主，於臨車道出入口兩側設有警示燈及相關標誌，減少人車衝突現象。




地面層(北側)配置圖

【本資料僅供參考，實際以審議結果為準】

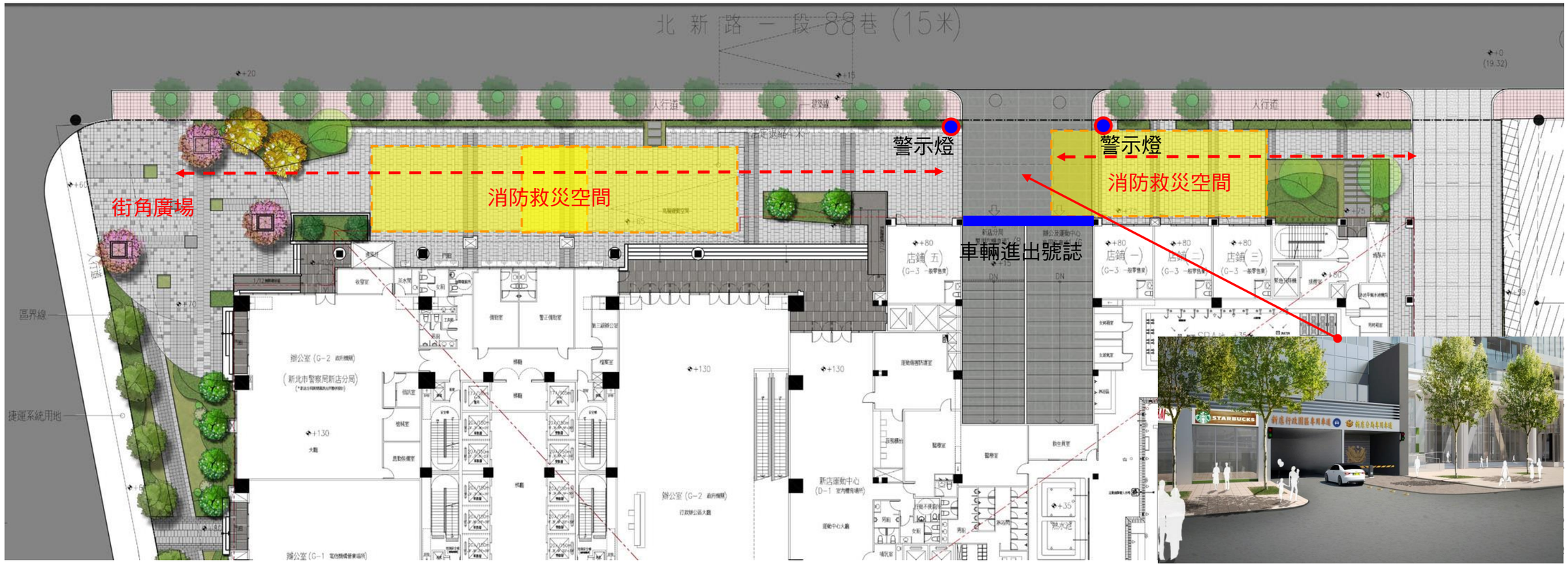
## 張維修先生(鄰地住戶)意見

(二)

2. 量體、設計與周邊格格不入，景觀不協調：12-4頁的圖都是鳥瞰角度，周邊都是四、五層樓公寓。鳥瞰透視圖，無法表現出人走在4米的步道上，面對這兩棟一百多公尺高的大樓，巨大量體的壓迫感。
3. 關於都市設計的說明基本上可以套用到其他任何一個案子。因為缺乏分析周邊地形變化，所以跟基地無關。例如，當天白天的風向，多吹西風，晚上變成東風。所以一百米的高樓前，掀裙風會出現在8米通道前後，造成行人困擾。

**修正前**

辦公棟北側留設之空地屬本案消防車救災空間位置，平日仍以人行徒步使用為主，於臨車道出入口兩側設有警示燈及相關標誌，減少人車衝突現象。




地面層(北側)配置圖

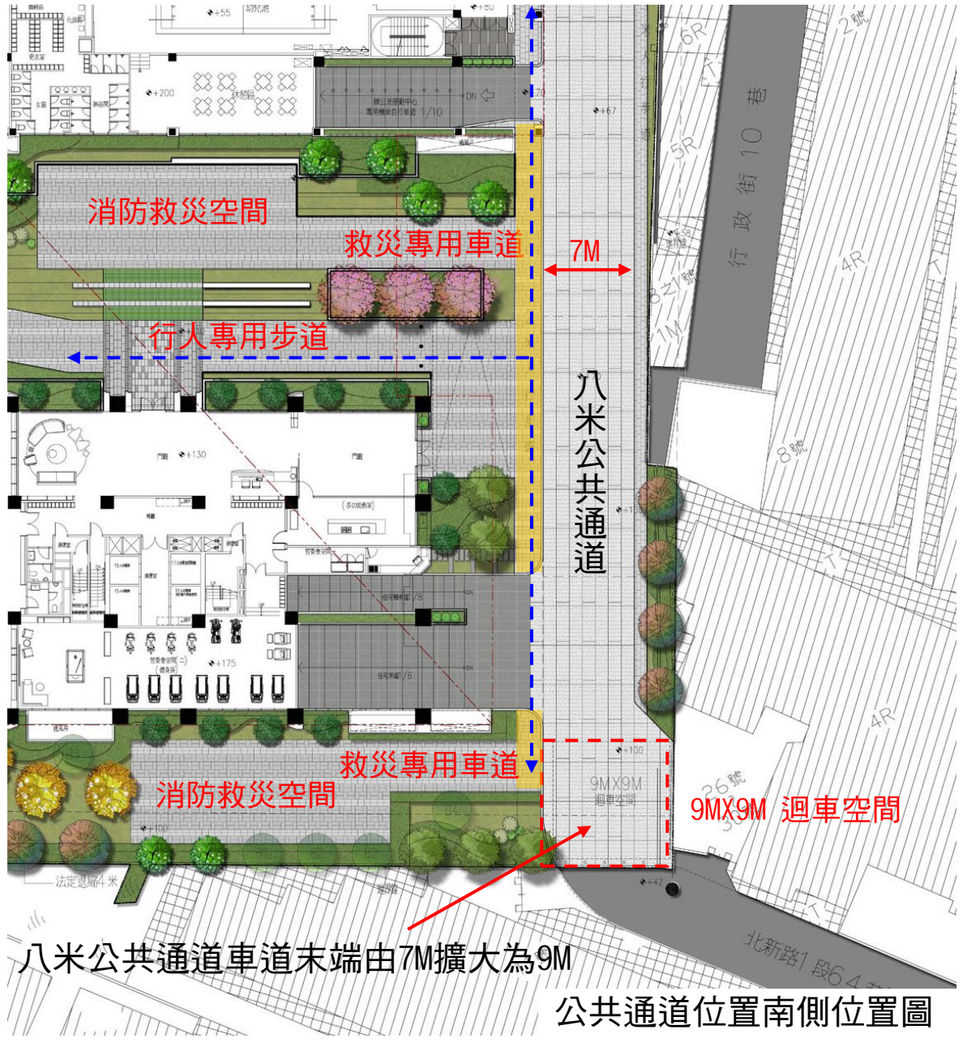
【本資料僅供參考，實際以審議結果為準】

## 張維修先生(鄰地住戶)意見

(二)

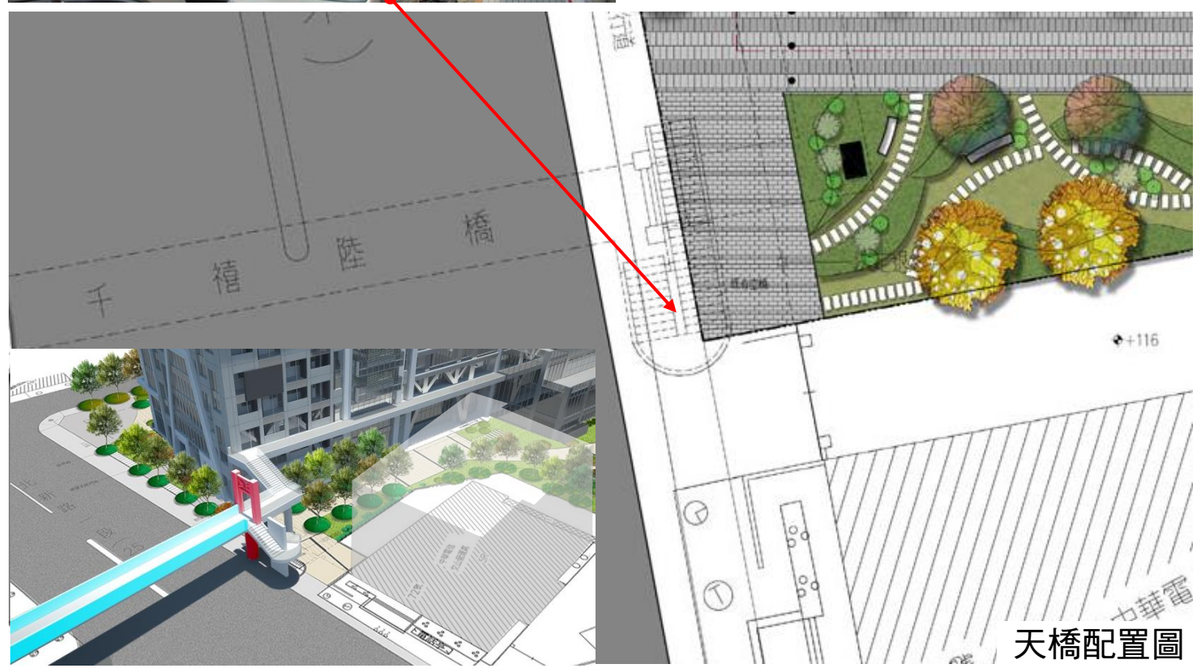
2. 量體、設計與周邊格格不入，景觀不協調：12-4頁的圖都是鳥瞰角度，周邊都是四、五層樓公寓。鳥瞰透視圖，無法表現出人走在4米的步道上，面對這兩棟一百多公尺高的大樓，巨大量體的壓迫感。
3. 關於都市設計的說明基本上可以套用到其他任何一個案子。因為缺乏分析周邊地形變化，所以跟基地無關。例如，當天白天的風向，多吹西風，晚上變成東風。所以一百米的高樓前，掀裙風會出現在8米通道前後，造成行人困擾。

## 修正後




公共通道位置南側位置圖

將原有人行陸橋串聯至三層聯合服務中心，保留舊有陸橋功能，新增與公部門　及運動中心之連接，提供使用者第二逃生路線，災害發生時可直接通達戶外避難。提高洽公民眾之便利性及安全性。




天橋配置圖

## 張維修先生(鄰地住戶)意見

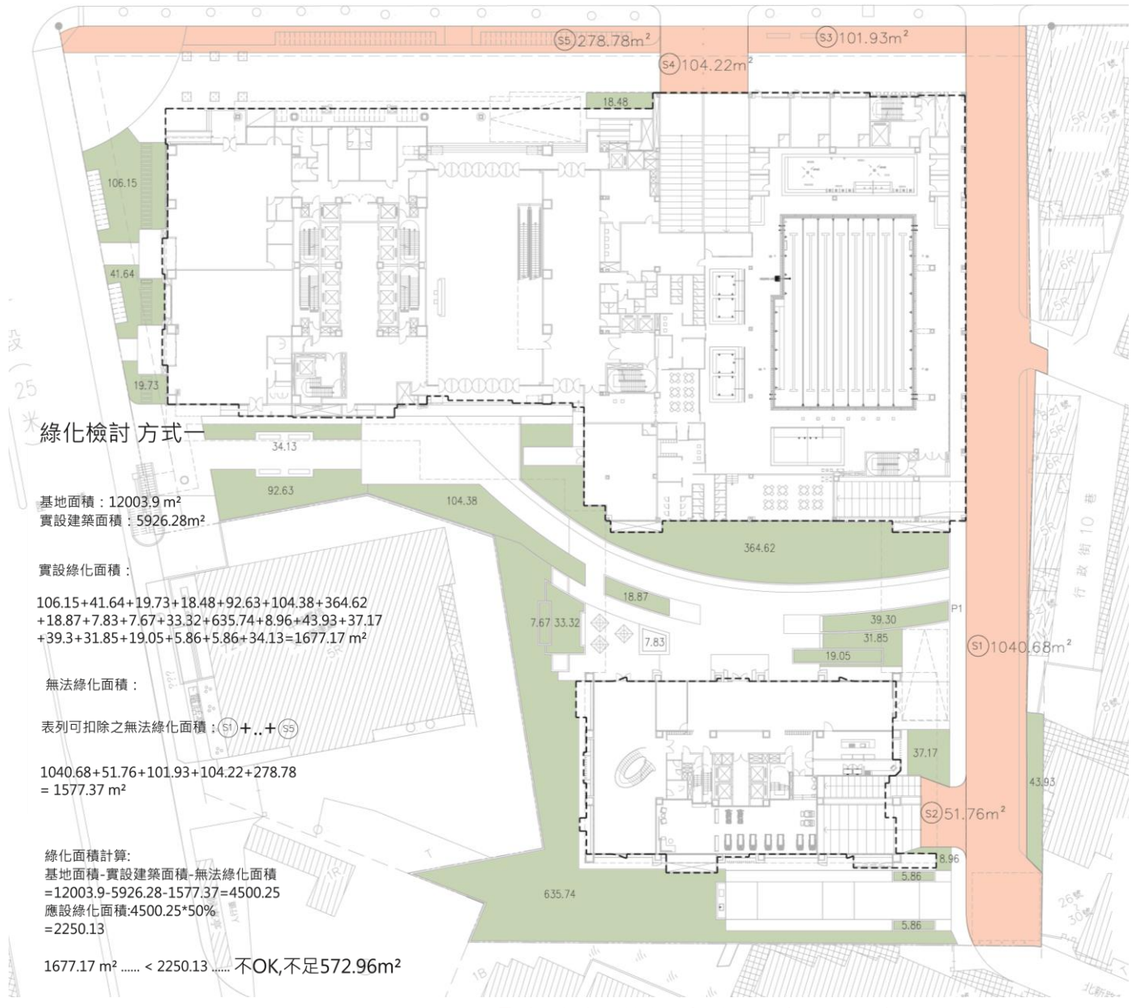
(三)

5. 綠覆率不符合規定，不應該以垂直綠化以及屋頂綠化作為替代方案：垂直綠化，屋頂綠化只是視覺效果為主，表皮改善都市開發的熱島效應而已，並無制定綠覆率之精神。從12-13頁，可見主要的綠覆空間都在住宅棟周邊，而且在設計上就是要阻擋一般公眾使用基地內的八米通道空間，未來甚至還可能還要變成住宅出售的「公共設施」，需要進一步釐清。採用垂直綠化的方式，徒增未來辦公棟的管理維護成本，在綠化方面重點都在住宅棟，負擔卻加重在辦公棟，明顯不合理。12-27頁，消防通道的設計和綠化部分根本無關，不應該作為例外配合降低綠覆率，而使法定規定破例。

**修正前**

本案重新檢討消防救災空間之設置需求，並配合配置及景觀調整，綠化檢討可符合相關規定，不爭取綠化放寬。

全區景觀配置圖




【本資料僅供參考，實際以審議

綠化檢討圖

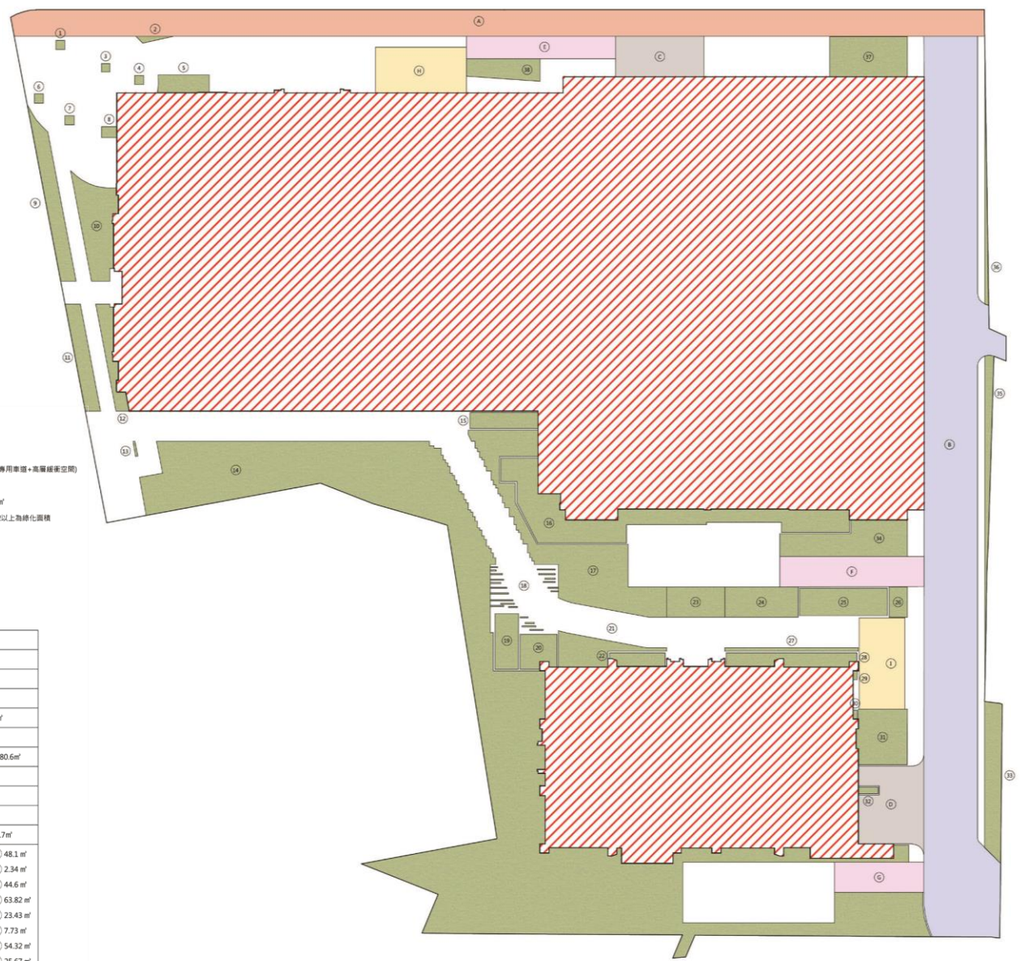
## 張維修先生(鄰地住戶)意見

(三)

5. 綠覆率不符合規定，不應該以垂直綠化以及屋頂綠化作為替代方案：垂直綠化，屋頂綠化只是視覺效果為主，表皮改善都市開發的熱島效應而已，並無制定綠覆率之精神。從12-13頁，可見主要的綠覆空間都在住宅棟周邊，而且在設計上就是要阻擋一般公眾使用基地內的八米通道空間，未來甚至還可能還要變成住宅出售的「公共設施」，需要進一步釐清。採用垂直綠化的方式，徒增未來辦公棟的管理維護成本，在綠化方面重點都在住宅棟，負擔卻加重在辦公棟，明顯不合理。12-27頁，消防通道的設計和綠化部分根本無關，不應該作為例外配合降低綠覆率，而使法定規定破例。

**修正後** 本案重新檢討消防救災空間之設置需求，並配合配置及景觀調整，綠化檢討可符合相關規定，不爭取綠化放寬。

全區景觀配置圖



綠化面積檢討：

- 基地面積：12003.9㎡
- 實設建築面積：5938.88㎡
- 無法綠化面積(3.52m無遮蔽人行道+基地內通路+車道+消防專用車道+高層緩衝空間)
  = 450㎡+882.6㎡+148.2㎡+180.6㎡+144㎡=1805.4㎡
- 實設空地面積：12003.9㎡ - 5938.88㎡-1805.4㎡= 4259.62㎡
- 依土地使用分區管制要點第十點檢討實設空地面積應留設1/2以上為綠化面積
- 應設綠化面積：1/2(實設空地面積)
  = 1/2(4259.62㎡)= 2129.81㎡
- 實設綠化面積：
  ① +~ ㊳ =2133.7㎡

故 綠化面積= 2133.7㎡> 2129.81㎡ OK!

| 圖例 | 名稱 | 數量 |
|---|---|---|
| | 建築面積 | 5938.88㎡ |
| | 3.52m無遮蔽人行道面積 | Ⓐ =450㎡ |
| | 基地內通路面積 | Ⓑ =882.6㎡ |
| | 車道面積 | Ⓒ+Ⓓ=148.2㎡ |
| | Ⓒ 62㎡ Ⓓ 86.2 ㎡ | |
| | 消防專用車道面積 | Ⓔ+Ⓕ+Ⓖ=180.6㎡ |
| | Ⓔ 57.5㎡ Ⓕ 76 ㎡ Ⓖ 47.1 ㎡ | |
| | 高層緩衝空間(部分位於頂蓋下) | Ⓗ+Ⓘ=144㎡ |
| | Ⓗ 72㎡ Ⓘ 72 ㎡ | |
| | 綠化面積 | ①+~㊳ =2133.7㎡ |
| | ① 1.44㎡ ⑪ 28.52 ㎡ ㉑ 32.8 ㎡ ㉛ 48.1 ㎡ | |
| | ② 2.1 ㎡ ⑫ 20.5 ㎡ ㉒ 12.3 ㎡ ㉜ 2.34 ㎡ | |
| | ③ 1.21 ㎡ ⑬ 0.56 ㎡ ㉓ 30.6 ㎡ ㉝ 44.6 ㎡ | |
| | ④ 1.44 ㎡ ⑭ 1120 ㎡ ㉔ 38.6 ㎡ ㉞ 63.82 ㎡ | |
| | ⑤ 15.4 ㎡ ⑮ 18.9 ㎡ ㉕ 41.76 ㎡ ㉟ 23.43 ㎡ | |
| | ⑥ 1.44 ㎡ ⑯ 143.42 ㎡ ㉖ 9.62 ㎡ ㊱ 7.73 ㎡ | |
| | ⑦ 1.44 ㎡ ⑰ 153.9 ㎡ ㉗ 8.8 ㎡ ㊲ 54.32 ㎡ | |
| | ⑧ 3㎡ ⑱ 5.2 ㎡ ㉘ 29.56 ㎡ ㊳ 25.67 ㎡ | |
| | ⑨ 42.68 ㎡ ⑲ 22.64 ㎡ ㉙ 0.63 ㎡ | |
| | ⑩ 53.8 ㎡ ⑳ 20.8 ㎡ ㉚ 0.63 ㎡ | |

綠化檢討圖

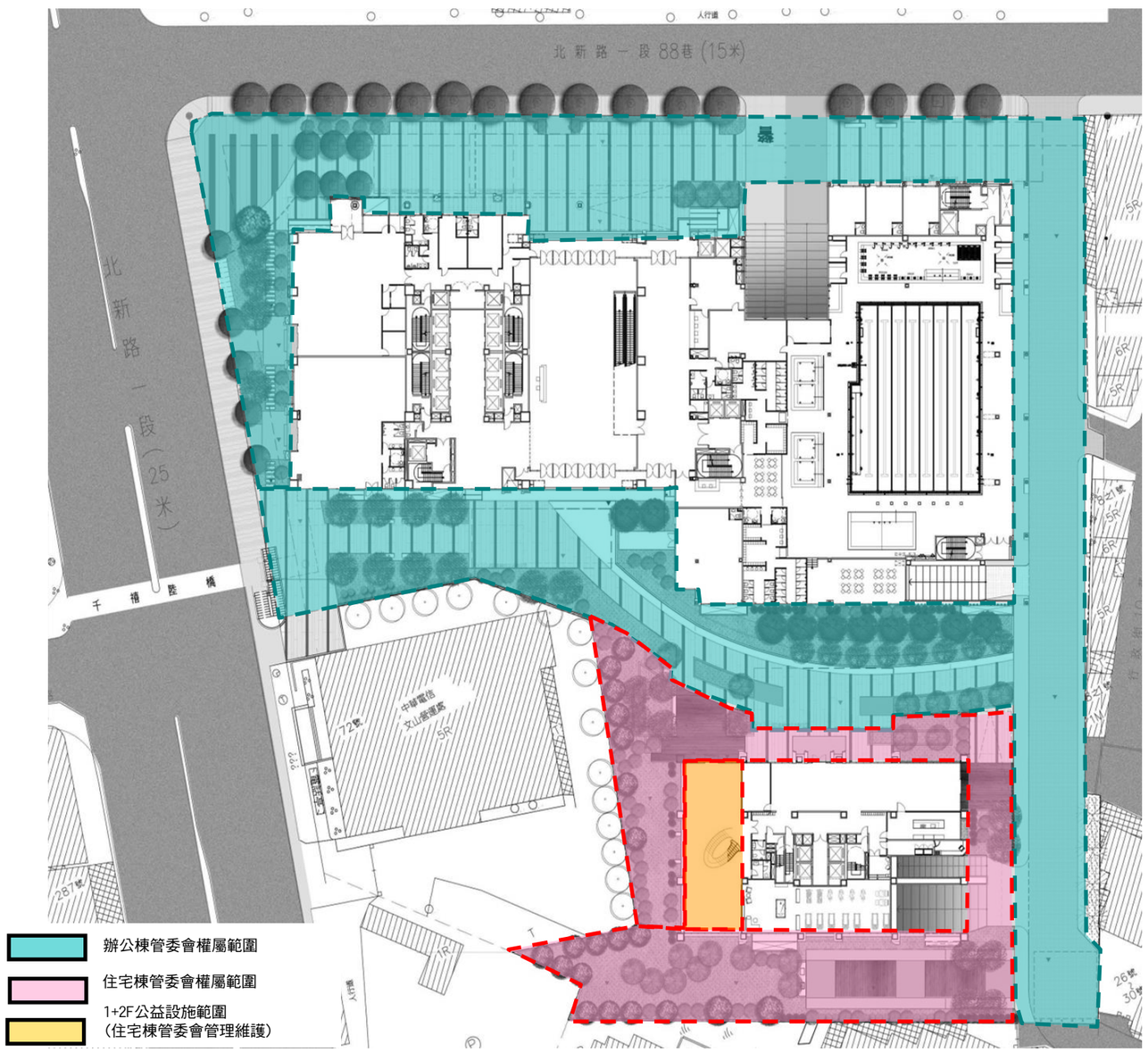
【本資料僅供參考，實際以審議結果為準】

## 張維修先生(鄰地住戶)意見

(三)

6. 6-33頁，未來地面層的管理維護分配是72%與28%，圍繞在住宅棟的主要的交通公共設施都由辦公棟承擔，但是住宅棟卻享受大部分的綠化空間。例如北新路一段64巷39弄並沒有聯通，更可以見八米通道南段部分幾乎就是住宅棟專用，管理維護責任由辦公棟來負擔明顯不合理。

修正前




管委會管理區分圖

## 張維修先生(鄰地住戶)意見

(三)

6. 6-33頁，未來地面層的管理維護分配是72%與28%，圍繞在住宅棟的主要的交通公共設施都由辦公棟承擔，但是住宅棟卻享受大部分的綠化空間。例如北新路一段64巷39弄並沒有聯通，更可以見八米通道南段部分幾乎就是住宅棟專用，管理維護責任由辦公棟來負擔明顯不合理。

## 修正後

地面層管理維護範圍比例約70%與30%，以本基地辦公與住宅使用容積比例約 7:3為原則。

東側八米公共通道及中庭四米人行步道因具公共地役權，其使用對象以大眾居民使用為主，故劃分屬辦公棟管理範圍，以確保公眾利益。

住宅棟管理範圍則以本案所有權人使用為對象，包括景觀相關管理維護事項。

地面層管委會維護範圍圖

# 2.各單位意見回覆

(1)財政局

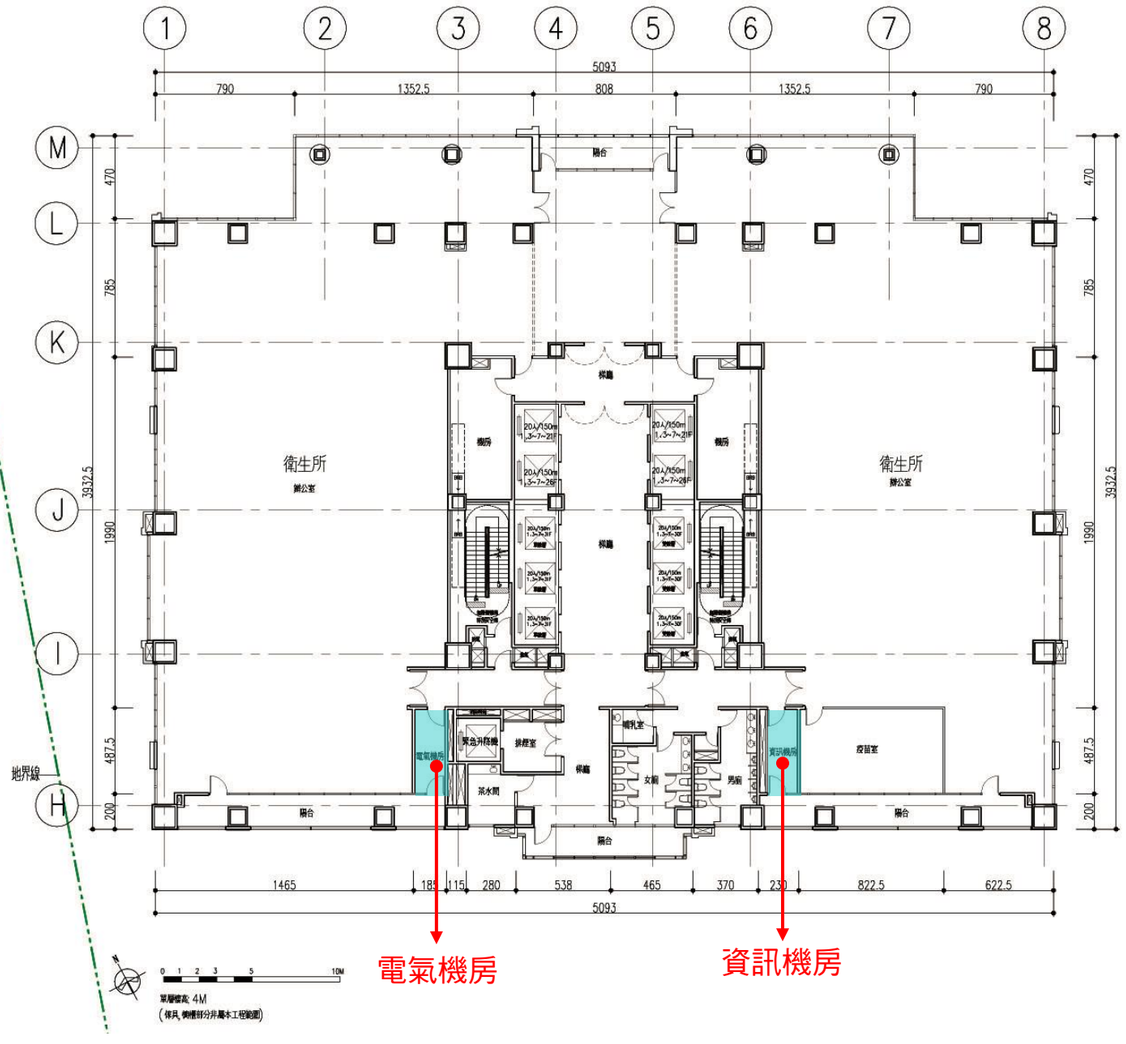
(2)警察局新店分局

## 財政局意見

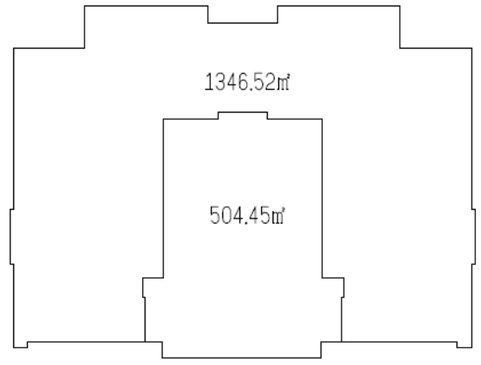
(一)本案於各地主選配後，實施者逕為調動規劃設計，如19F以上之電氣、資訊機房嚴重膨脹並將其列為公設，且27F以上因辦公室分割規劃大面積走道，以上情況均不符公共使用目的卻列為公設，造成19F以上與其他樓層相較下公設分布不均，並以(主建物+附屬建物)i/Σ(主建物+附屬建物)i之方式分攤公設，致使19F以上設置大量公設卻可分攤極少，未來勢必會違規使用該空間，樓下本府選配之空間須負擔樓上層之大公設，致使虛耗本府權益。其中尤以確認選配後再調動，造成本府選配辦公樓層面積較公展版增加約2,025㎡，其中75%為公設，消耗本府權值3.5億元。19樓以上之電氣與資訊機房，應由19樓以上樓層分攤，27樓以上之大面積走道應由該樓層自行分攤，其餘部分由各樓層分攤。

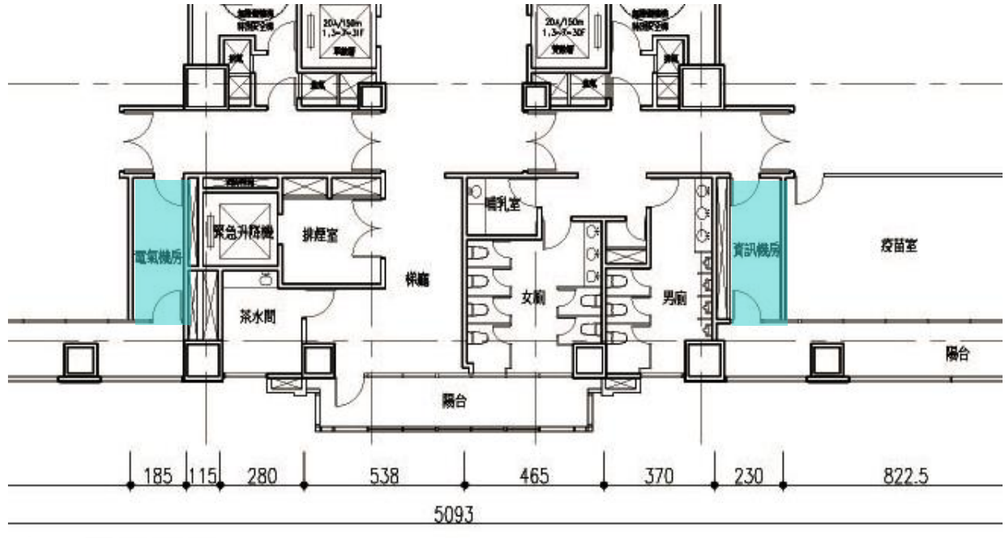
**修正前**

(以12F為例)




單層公設比例約(27.26%)




十二層平面圖

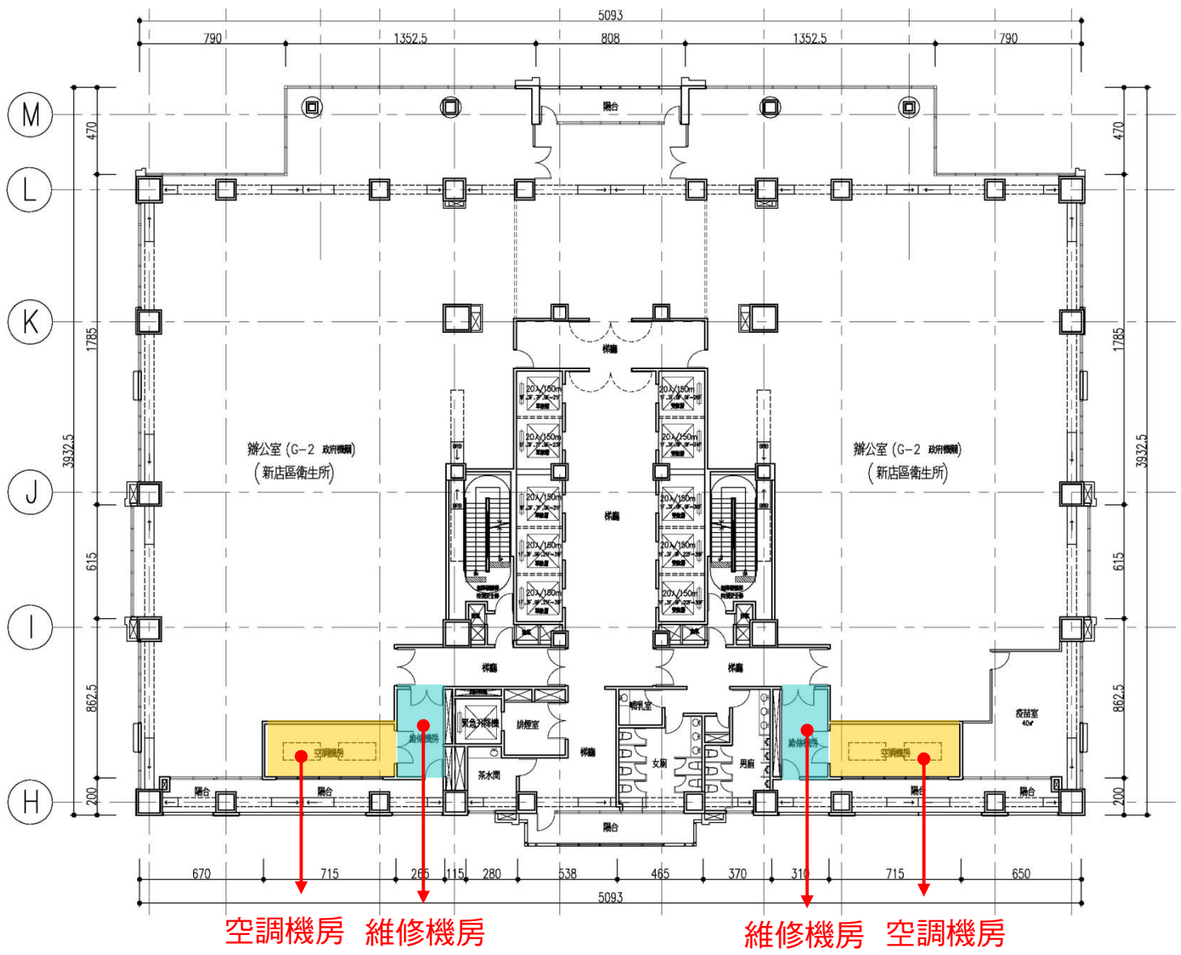
【本資料僅供參考，實際以審議結果為準】

## 財政局意見

(一)本案於各地主選配後，實施者逕為調動規劃設計，如19F以上之電氣、資訊機房嚴重膨脹並將其列為公設，且27F以上因辦公室分割規劃大面積走道，以上情況均不符公共使用目的卻列為公設，造成19F以上與其他樓層相較下公設分布不均，並以(主建物+附屬建物)i/Σ(主建物+附屬建物)i之方式分攤公設，致使19F以上設置大量公設卻可分攤極少，未來勢必會違規使用該空間，樓下本府選配之空間須負擔樓上層之大公設，致使虛耗本府權益。其中尤以確認選配後再調動，造成本府選配辦公樓層面積較公展版增加約2,025㎡，其中75%為公設，消耗本府權值3.5億元。19樓以上之電氣與資訊機房，應由19樓以上樓層分攤，27樓以上之大面積走道應由該樓層自行分攤，其餘部分由各樓層分攤。

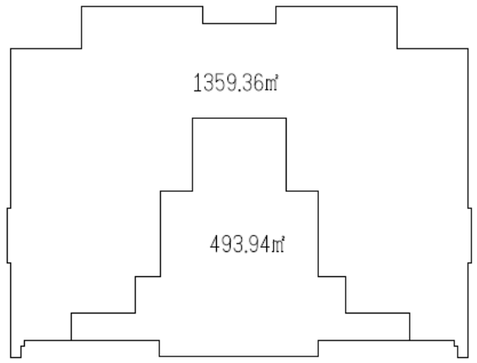
## 修正後

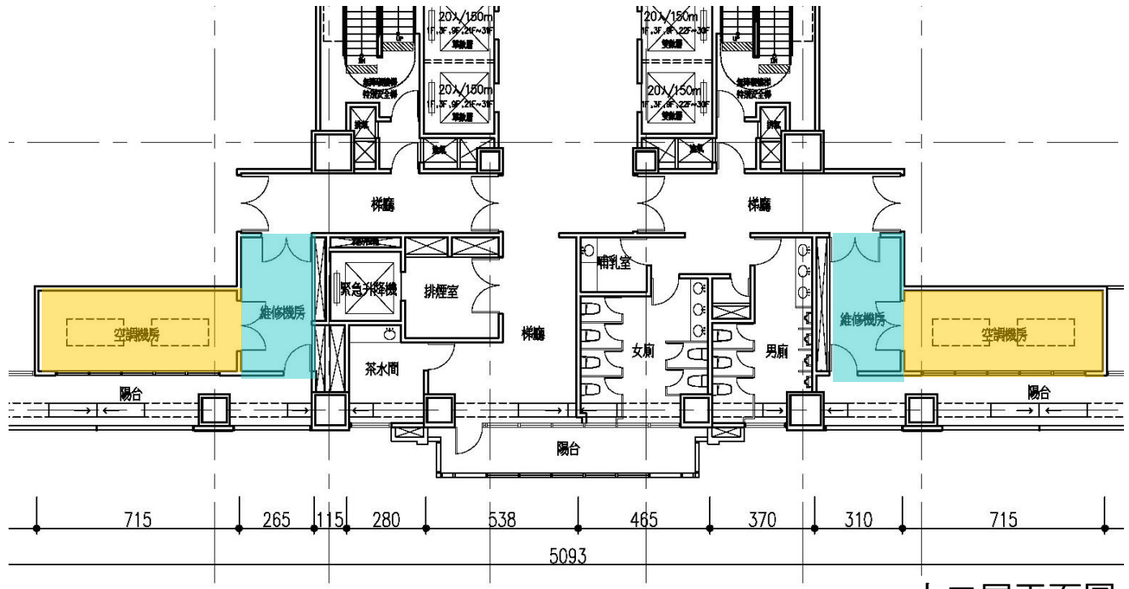
(以12F為例)




空調機房　維修機房　　維修機房　空調機房

單層公設比例約(26.65%)



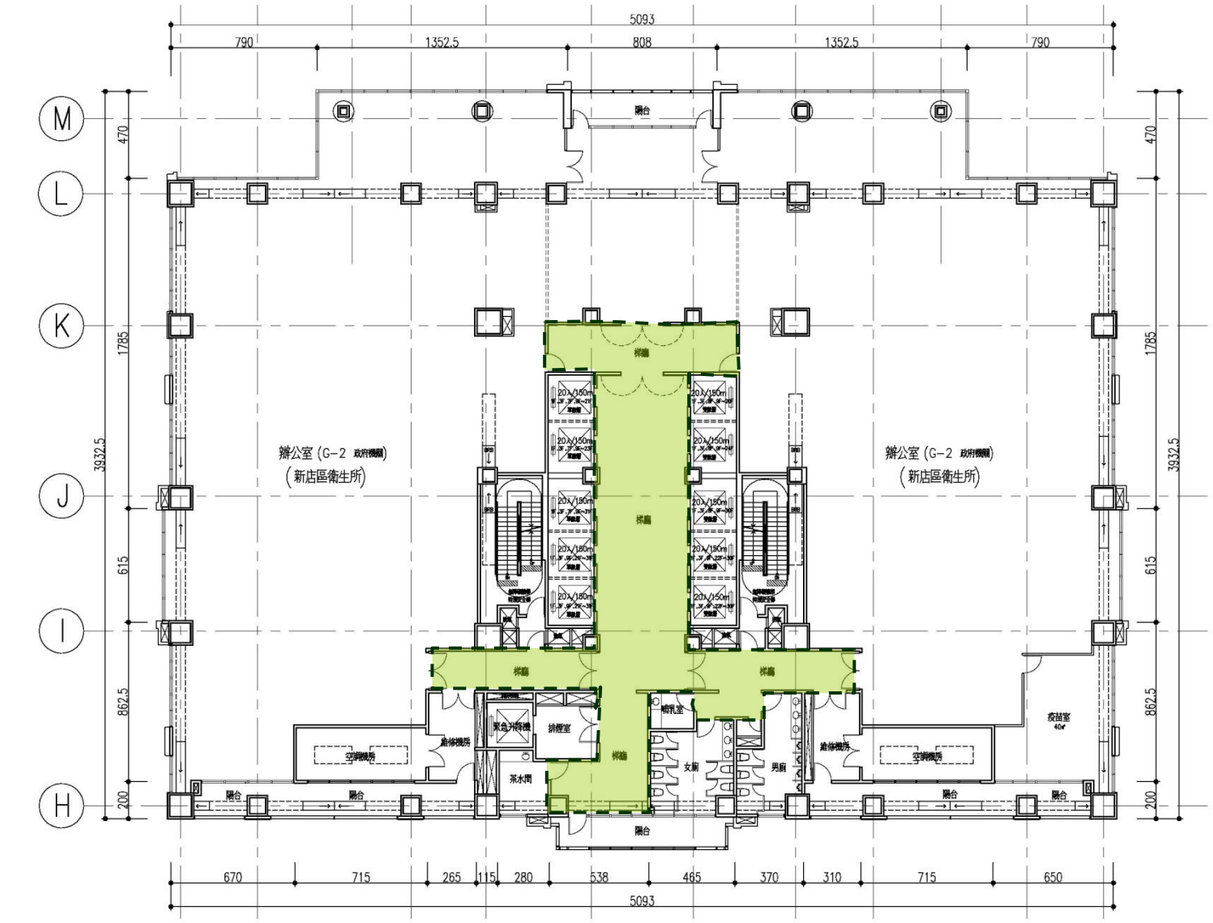

十二層平面圖

# 財政局意見

(一)本案於各地主選配後，實施者逕為調動規劃設計，如19F以上之電氣、資訊機房嚴重膨脹並將其列為公設，且27F以上因辦公室分割規劃大面積走道，以上情況均不符公共使用目的卻列為公設，造成19F以上與其他樓層相較下公設分布不均，並以(主建物+附屬建物)i/Σ(主建物+附屬建物)i之方式分攤公設，致使19F以上設置大量公設卻可分攤極少，未來勢必會違規使用該空間，樓下本府選配之空間須負擔樓上層之大公設，致使虛耗本府權益。其中尤以確認選配後再調動，造成本府選配辦公樓層面積較公展版增加約2,025㎡，其中75%為公設，消耗本府權值3.5億元。19樓以上之電氣與資訊機房，應由19樓以上樓層分攤，27樓以上之大面積走道應由該樓層自行分攤，其餘部分由各樓層分攤。

## 修正後

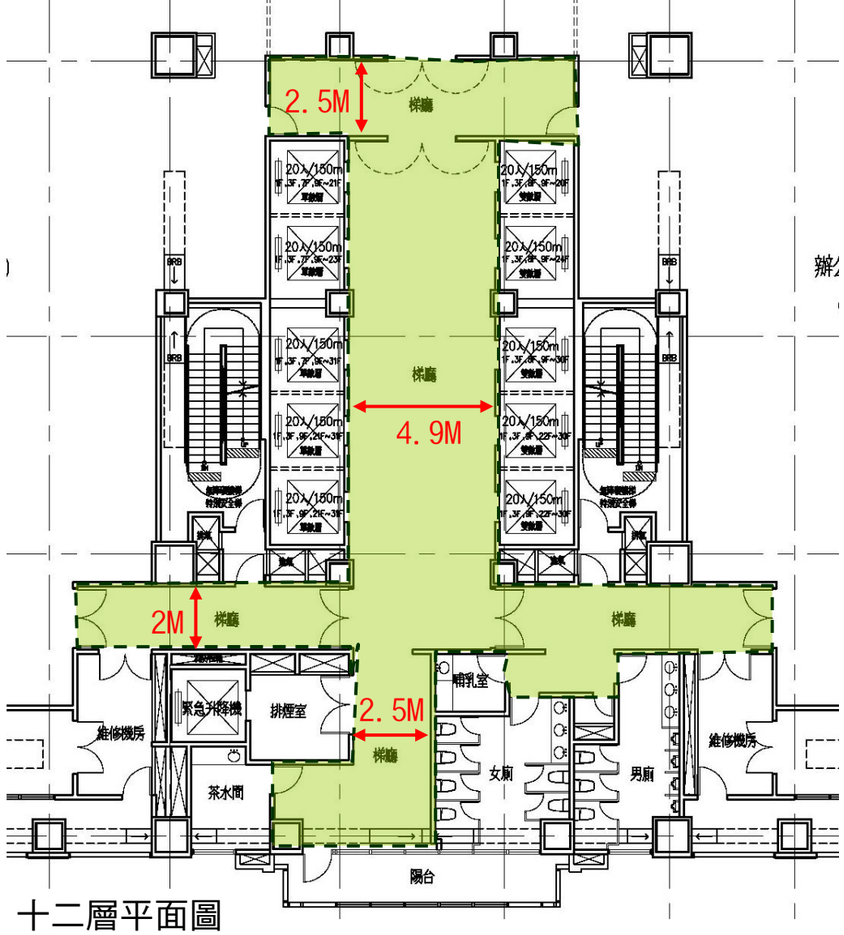
以12F為例




單層樓地板面積:1853.31㎡

單層梯廳面積: 182.78㎡ < 1853.31㎡ X10%=185.33㎡...OK

單層梯廳+陽台面積: 182.78㎡+95.12㎡=277.9㎡ < 1853.31㎡ X15%=278㎡...OK




十二層平面圖

# 財政局意見

(一)本案於各地主選配後，實施者逕為調動規劃設計，如19F以上之電氣、資訊機房嚴重膨脹並將其列為公設，且27F以上因辦公室分割規劃大面積走道，以上情況均不符公共使用目的卻列為公設，造成19F以上與其他樓層相較下公設分布不均，並以(主建物+附屬建物)i/Σ(主建物+附屬建物)i之方式分攤公設，致使19F以上設置大量公設卻可分攤極少，未來勢必會違規使用該空間，樓下本府選配之空間須負擔樓上層之大公設，致使虛耗本府權益。其中尤以確認選配後再調動，造成本府選配辦公樓層面積較公展版增加約2,025㎡，其中75%為公設，消耗本府權值3.5億元。19樓以上之電氣與資訊機房，應由19樓以上樓層分攤，27樓以上之大面積走道應由該樓層自行分攤，其餘部分由各樓層分攤。

## 修正後

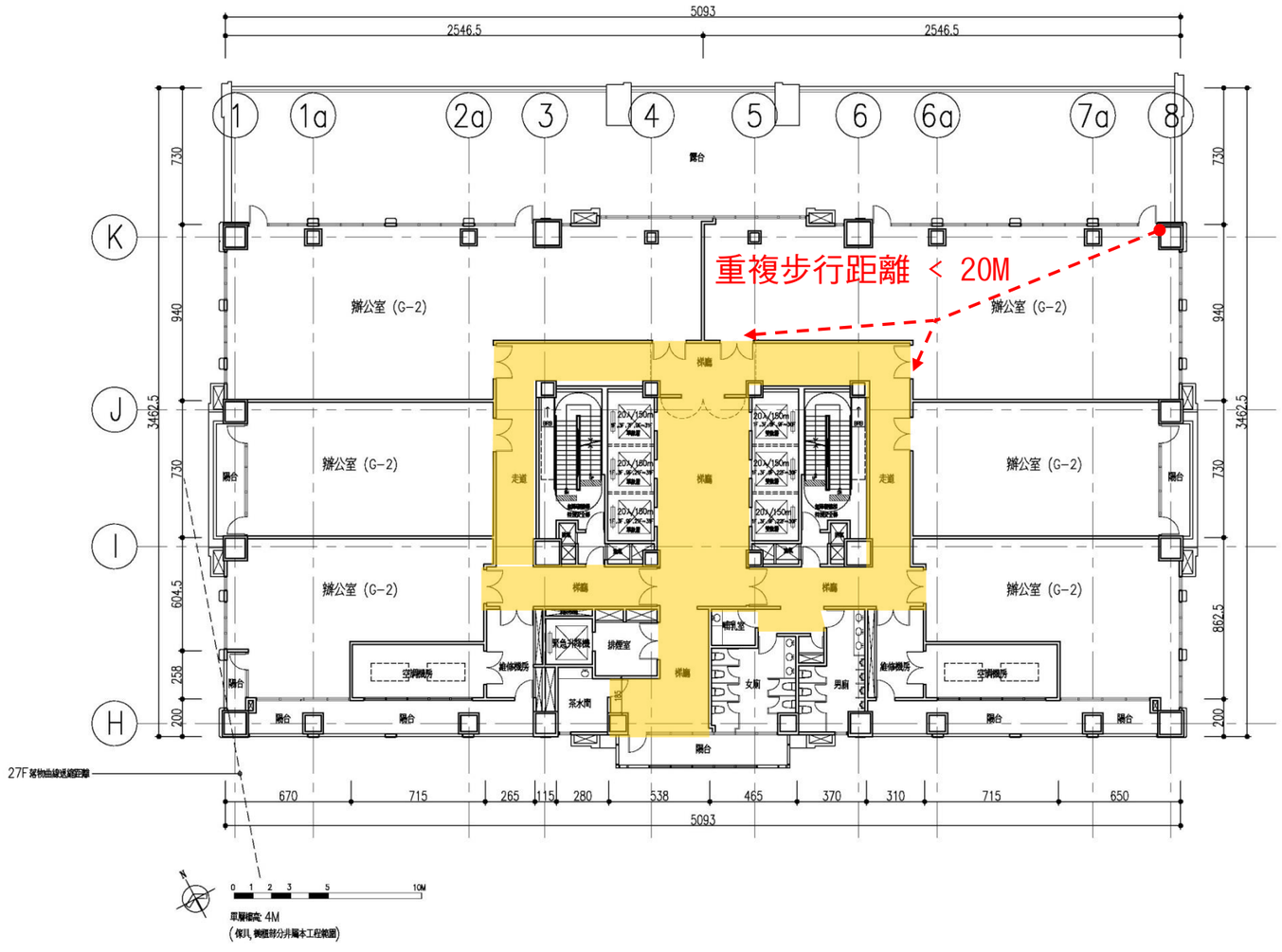
以27F為例

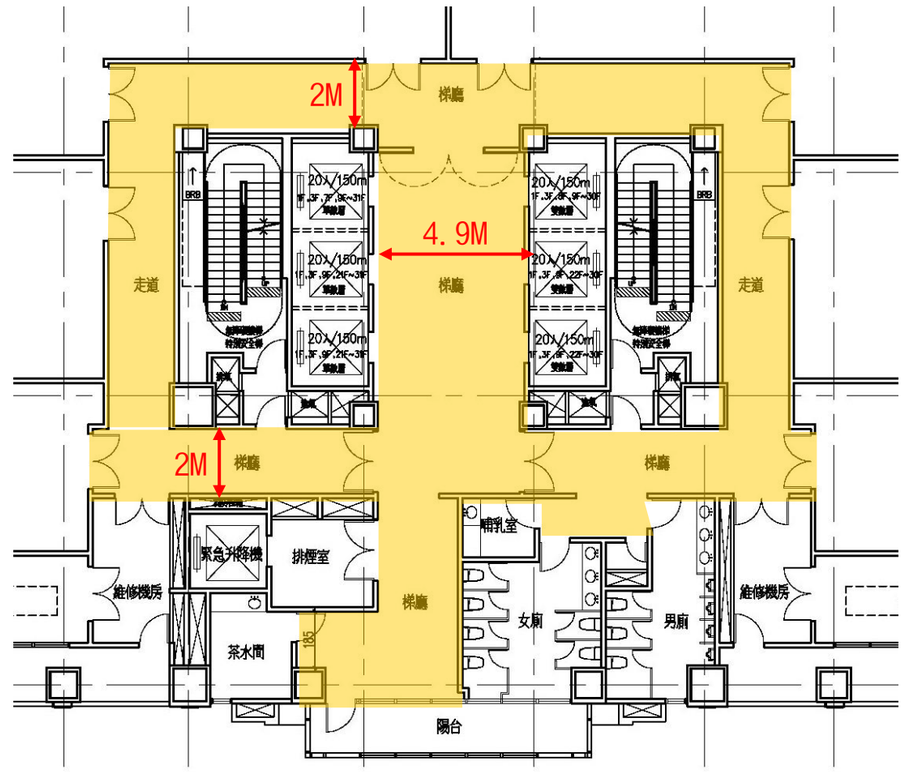
單層樓地板面積:1310.25㎡

單層梯廳面積：225.47㎡ > 1310.25㎡ X10%=131.02㎡...計入94.45㎡ 容積

單層梯廳+陽台面積：225.47㎡+105.93㎡=331.4㎡ > 1310.25㎡ X15%=196.53㎡

...計入134.87㎡容積



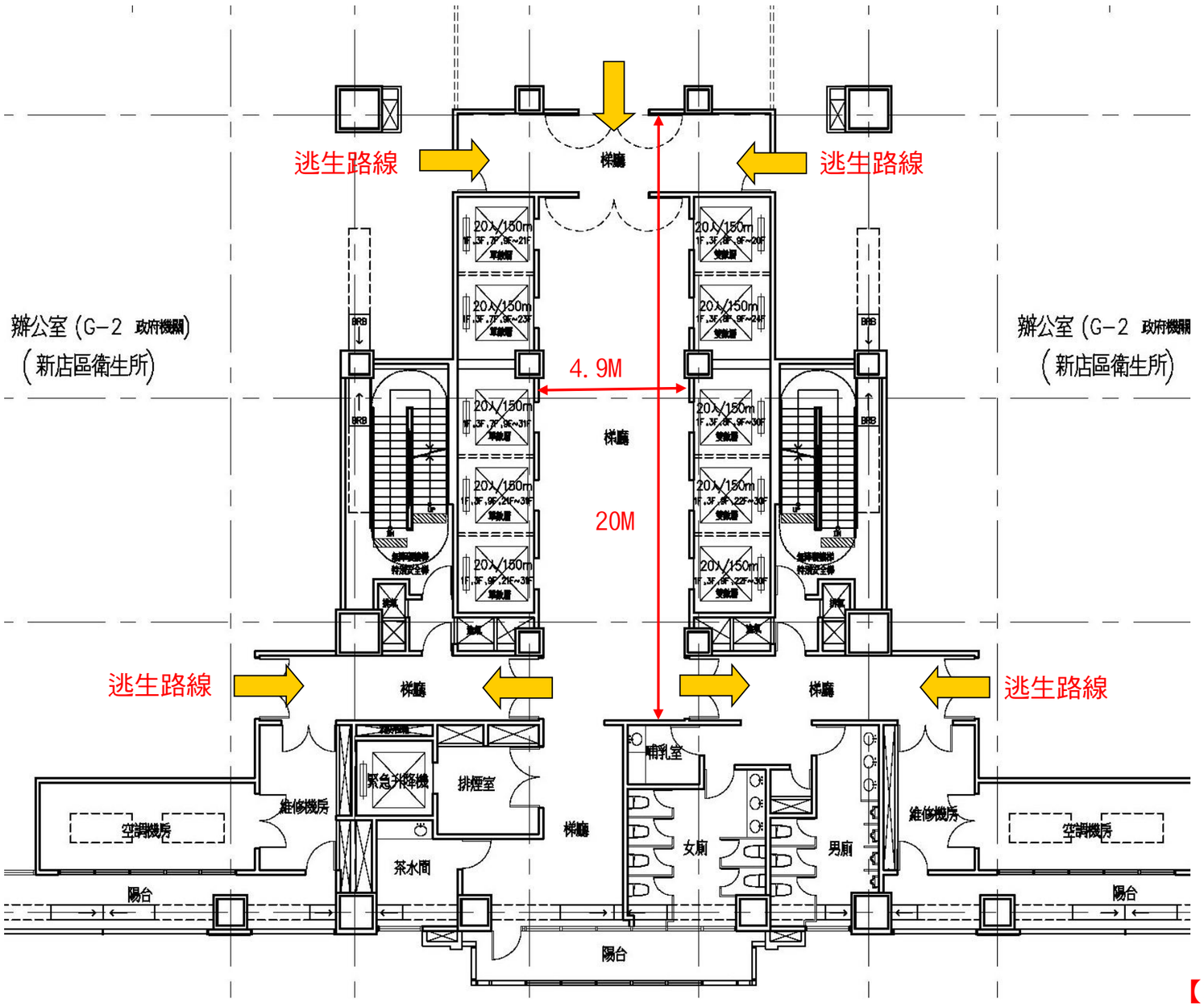




二十七層平面圖

## 財政局意見

(二)市長於選配過程中明確批示盡量減少辦公空間，增加選配小坪數住宅作為社宅，請更新處秉主辦機關角色，嚴格審核並確切要求實施者勿設計非必要空間，例如過大梯廳、過大電信及資訊機房(舉例：新北市政府大樓梯廳寬度僅3.5m、淡水行政園區梯廳寬度僅3.16m，林口機一行政園區梯廳寬度僅3.55m，本案卻設計5.05m)，節省本府權值，以選配住宅作社宅方符合市長期待。此外，本案規劃設計中，屢次將新北市選配辦公樓層之建物面積提高，其中設計面積均超過各機關需求，不符公地主使用效益，請實施者檢討該設計面積，並下修至符合本市各機關需求。

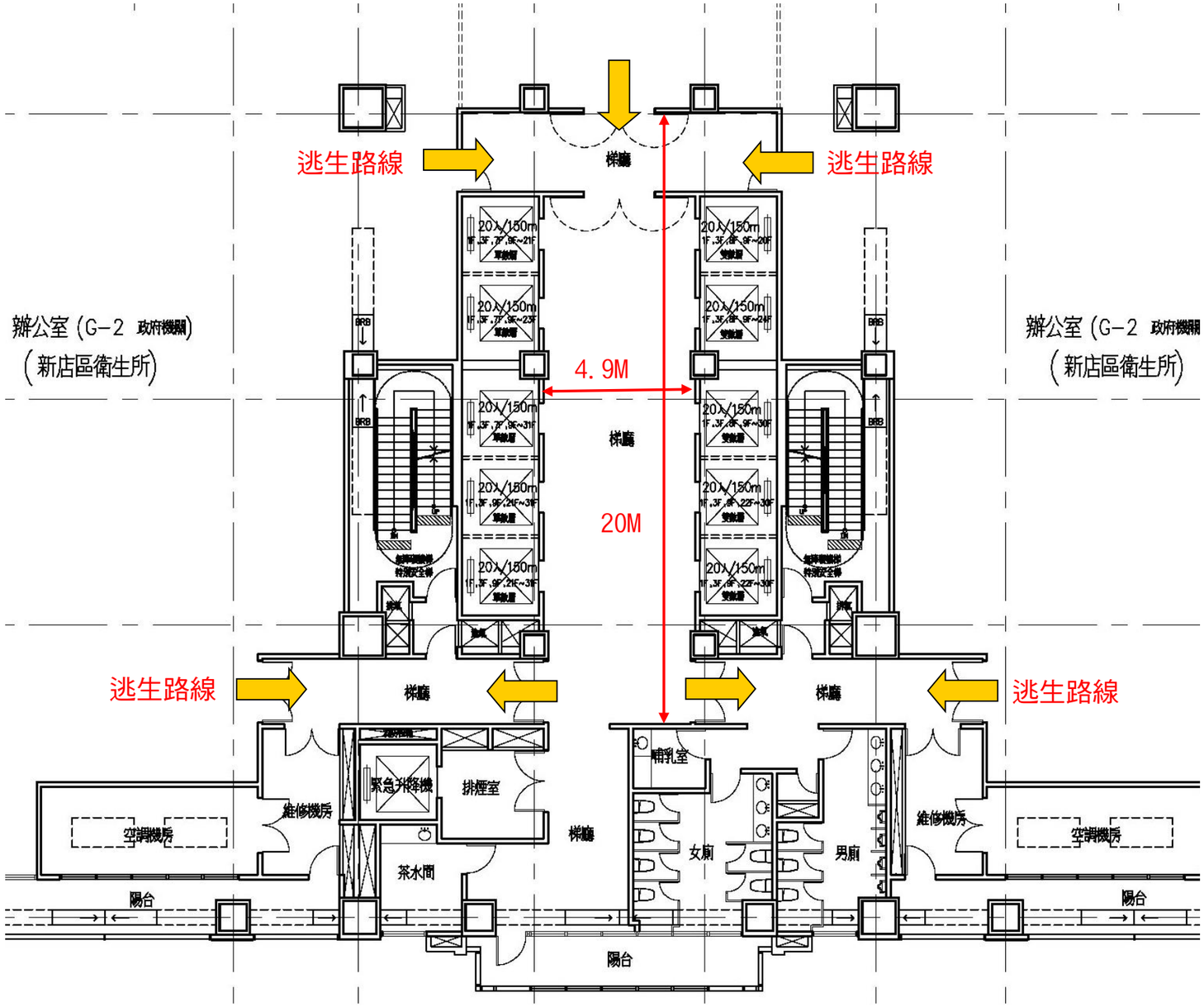
修正前



## 財政局意見

(二)市長於選配過程中明確批示盡量減少辦公空間，增加選配小坪數住宅作為社宅，請更新處秉主辦機關角色，嚴格審核並確切要求實施者勿設計非必要空間，例如過大梯廳、過大電信及資訊機房(舉例：新北市政府大樓梯廳寬度僅3.5m、淡水行政園區梯廳寬度僅3.16m，林口機一行政園區梯廳寬度僅3.55m，本案卻設計5.05m)，節省本府權值，以選配住宅作社宅方符合市長期待。此外，本案規劃設計中，屢次將新北市選配辦公樓層之建物面積提高，其中設計面積均超過各機關需求，不符公地主使用效益，請實施者檢討該設計面積，並下修至符合本市各機關需求。

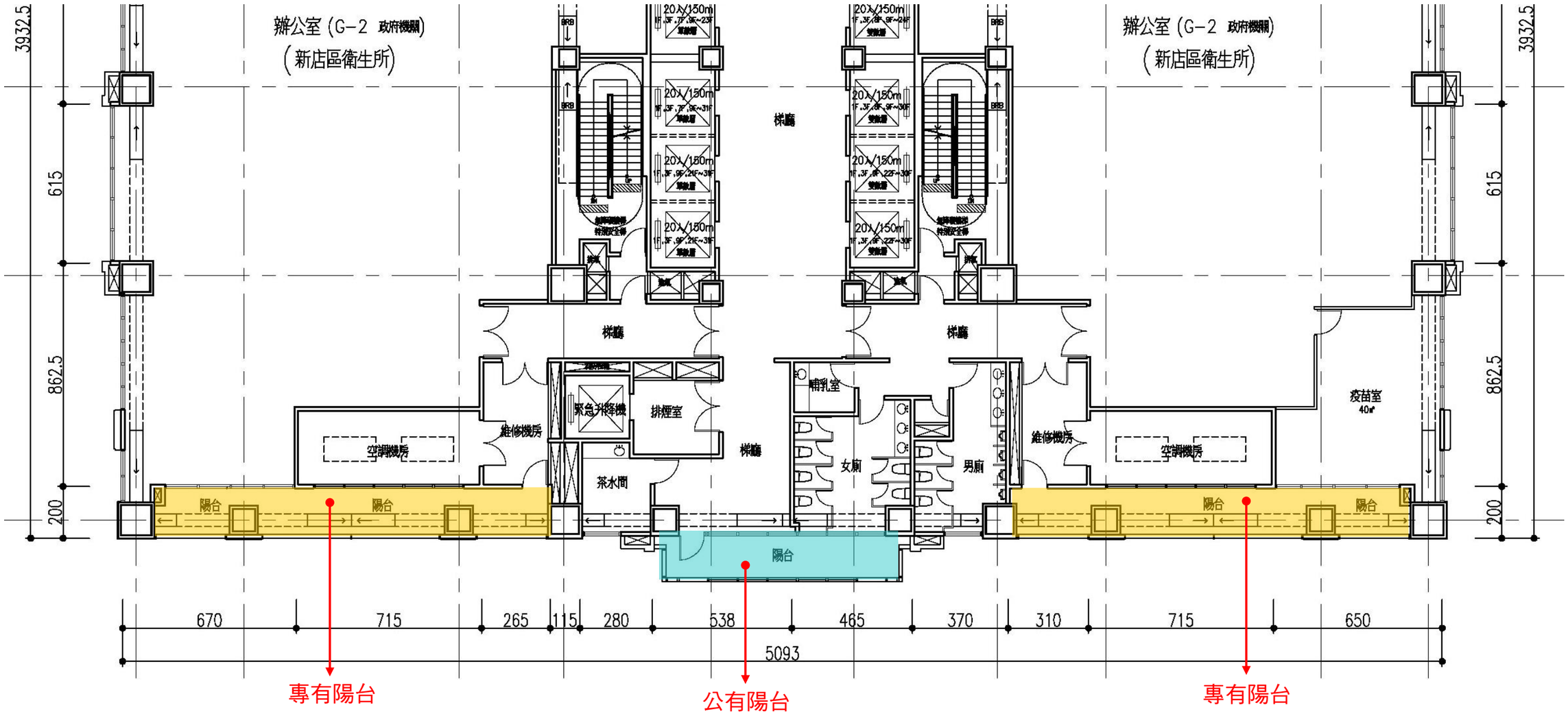
修正後



## 財政局意見

(六)(書面意見)本案本次開會通知單所檢附之事業計畫書版本與104年5月公開展覽版相比較，本次辦公棟市府選配樓層之建築設計面積增加約2,025㎡，增加之面積中又以市府各進駐機關無法直接使用之共用部分(約占增加面積75%)為最多。經檢視似因梯廳、陽台及部分樓層之電氣機房與資訊機房設計偏大，並納入共用部分，甚有超過免計容積情形，致使全案辦公棟之公設比例偏高，進而虛耗市有土地權值。請城鄉發展局秉主辦機關權責，嚴格審核本案實施者(冠德建設股份有限公司)提送之事業計畫建築設計內容，避免浪費市有權值與辦公空間，以符本案開發目的，並維護市產權益。

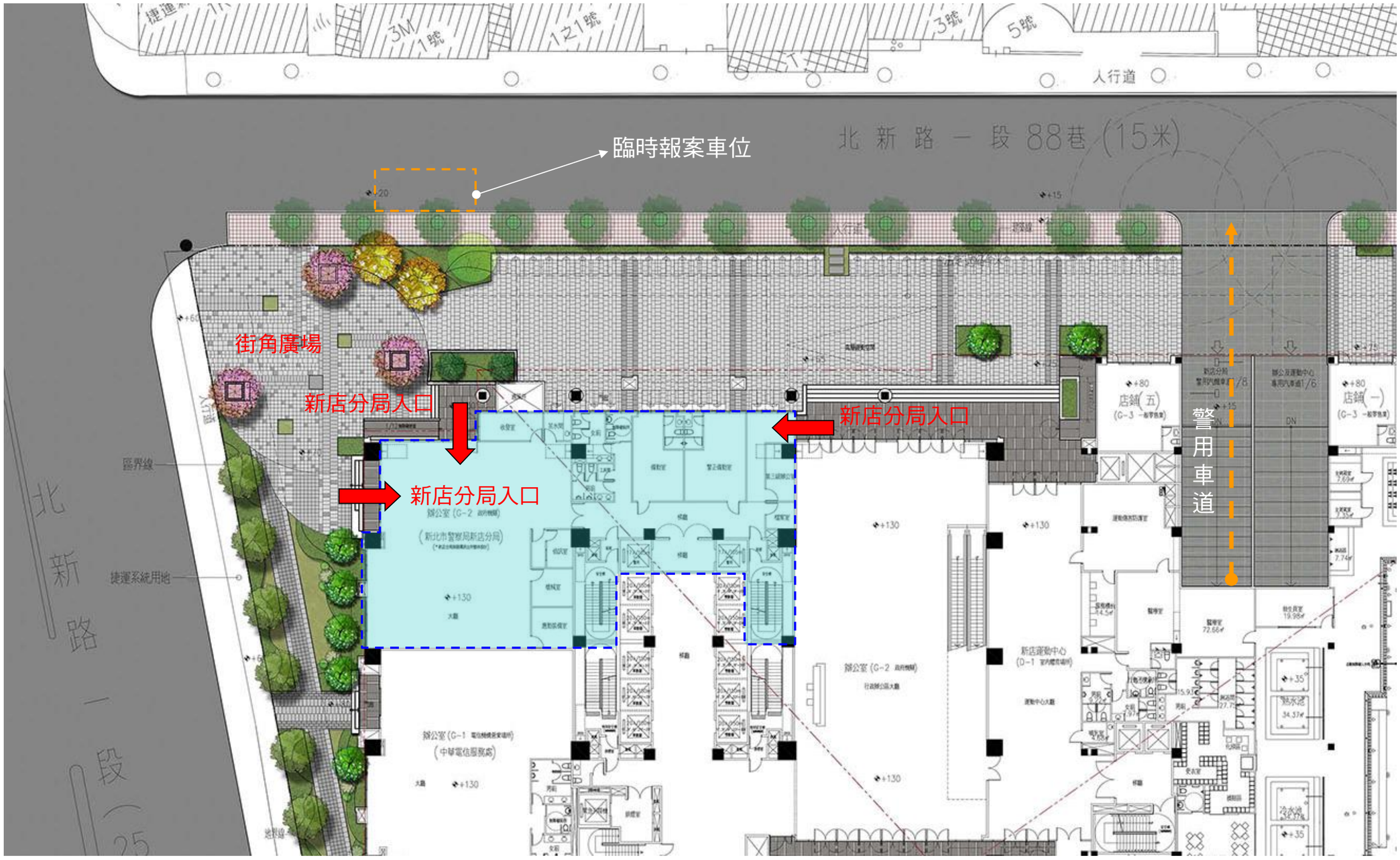
## 修正後



## 警察局新店分局意見

(一)有關本案是否需要民眾緊急臨時報案停車位部分，之前本分局曾表達希望至少有一個車位提供予民眾報案使用，而非讓民眾隨意停在禁止臨停的路邊，建議納入規劃。

**修正後**　於北新路一段88巷增設一處臨時報案車位。

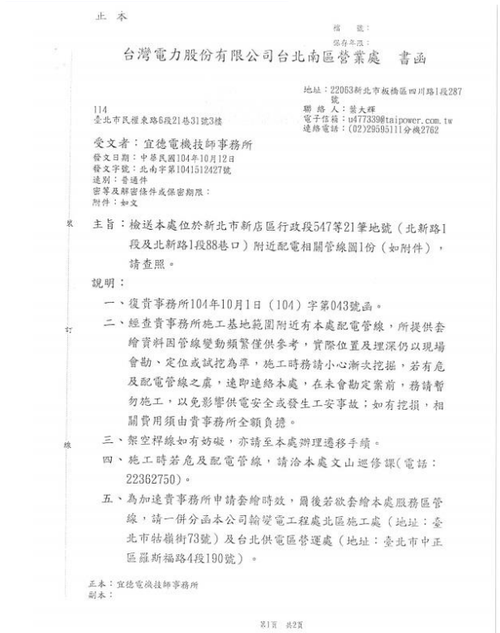



新店分局地面層平面圖

# 都市更新處意見

(一)1. 本案基地位置緊鄰捷運新店區公所站，宜加強基地內設施與現有大眾運輸之串連，並再具體提出具體鼓勵民眾使用大眾運輸措施。

## 修正後



正本

台灣電力股份有限公司台北南區營業處 書函

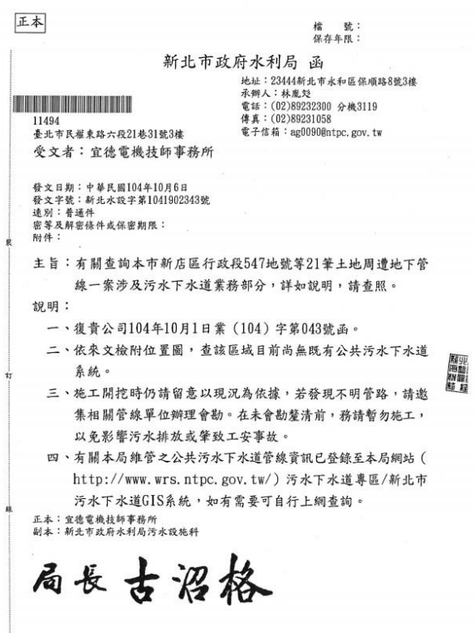
受文者：宜德電機技師事務所
發文日期：中華民國104年10月12日
發文字號：北南字第1041512427號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文

主旨：檢送本處位於新北市新店區行政段547等21筆地號（北新路1段及北新路1段88巷口）附近配電相關管線圖1份（如附件），請查照。

說明：
一、復貴事務所104年10月1日（104）字第043號函。
二、經查貴事務所施工基地範圍附近有本處配電管線，所提供套繪資料因管線變動頻繁僅供參考，實際位置及埋深仍以現場會勘、定位或試挖為準，施工時務請小心漸次挖掘，若有危及配電管線之虞，速即連絡本處，在未會勘定案前，務請暫勿施工，以免影響供電安全或發生工安事故；如有挖損，相關費用須由貴事務所全額負擔。
三、架空裸線如有妨礙，亦請至本處辦理遷移手續。
四、施工時若危及配電管線，請洽本處文山迴修課(電話：22362750)。
五、為加速貴事務所申請套繪時效，爾後若欲套繪本處服務區管線，請一併分函本公司輸變電工程處北區施工處（地址：臺北市林森街73號）及台北供電區營運處（地址：臺北市中正區羅斯福路4段190號）。

正本：宜德電機技師事務所
副本：

第1頁 共2頁



正本

新北市政府水利局 函

地址：23444新北市永和區保順路8號3樓
承辦人：林龍發
電話：(02)89232300 分機3119
傳真：(02)89231058
電子信箱：ag0090@ntpc.gov.tw

11494
臺北市民權東路六段21巷31號3樓
受文者：宜德電機技師事務所

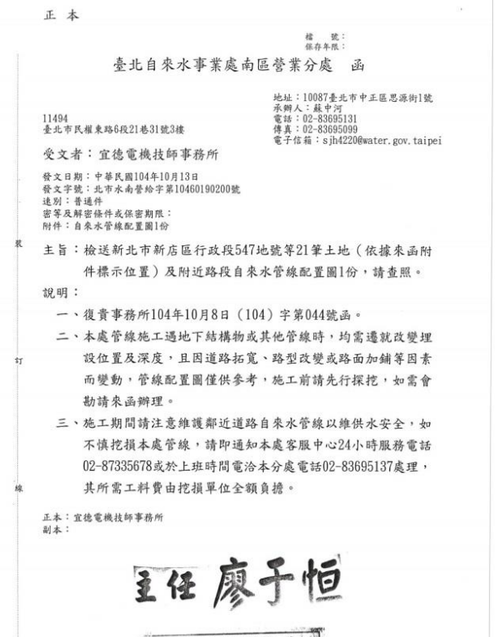
發文日期：中華民國104年10月6日
發文字號：新北水政字第10419023435號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關查詢本市新店區行政段547地號等21筆土地周遭地下管線一案涉及污水下水道業務部分，詳如說明，請查照。

說明：
一、復貴公司104年10月1日業（104）字第043號函。
二、依來文檢附位置圖，查該區域目前尚無既有公共污水下水道系統。
三、施工開挖時仍請留意以現況為依據，若發現不明管路，請邀集相關管線單位辦理會勘。在未會勘釐清前，務請暫勿施工，以免影響污水排放或肇致工安事故。
四、有關本局維管之公共污水下水道管線資訊已登錄至本局網站（http://www.wrs.ntpc.gov.tw/）污水下水道專區/新北市污水下水道GIS系統，如有需要可自行上網查詢。

正本：宜德電機技師事務所
副本：新北市政府水利局污水設施科

局長 古沼格



正本

臺北自來水事業處南區營業分處 函

地址：10087臺北市中正區思源街1號
承辦人：羅中河
電話：02-83695131
傳真：02-83695099
電子信箱：sjh4220@water.gov.taipei

11494
臺北市民權東路6段21巷31號3樓
受文者：宜德電機技師事務所

發文日期：中華民國104年10月13日
發文字號：北市水南營給字第10460190200號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：自來水管線配置圖1份

主旨：檢送新北市新店區行政段547地號等21筆土地（依據來函附件標示位置）及附近路段自來水管線配置圖1份，請查照。

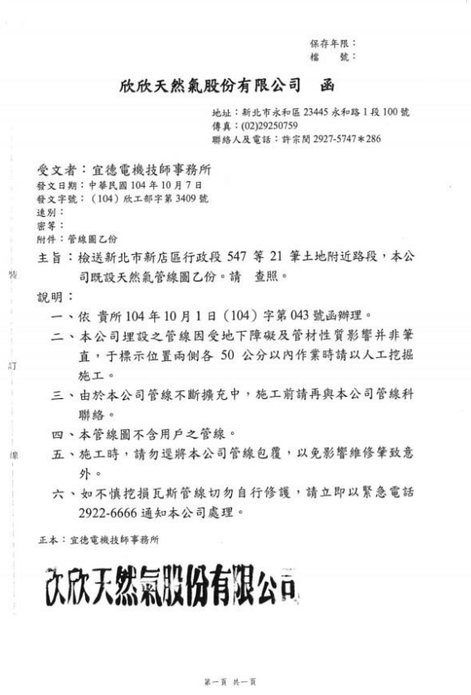
說明：
一、復貴事務所104年10月8日（104）字第044號函。
二、本處管線施工遇地下結構物或其他管線時，均需遷就改變埋設位置及深度，且因道路拓寬、路型改變或路面加鋪等因素而變動，管線配置圖僅供參考，施工前請先行探挖，如需會勘請來函辦理。
三、施工期間請注意維護鄰近道路自來水管線以維供水安全，如不慎挖損本處管線，請即通知本處客服中心24小時服務電話02-87335678或於上班時間電洽本分處電話02-83695137處理，其所需工料費由挖損單位全額負擔。

正本：宜德電機技師事務所
副本：

主任 廖于恒

簽依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁 共1頁



係存年限：
檔 號：

欣欣天然氣股份有限公司 函

地址：新北市永和區 23445 永和路 1 段 100 號
傳真：(02)29250759
聯絡人及電話：許宗閔 2927-5747＊286

受文者：宜德電機技師事務所
發文日期：中華民國 104 年 10 月 7 日
發文字號：（104）欣工部字第 3409 號
速別：
密等：
附件：管線圖乙份

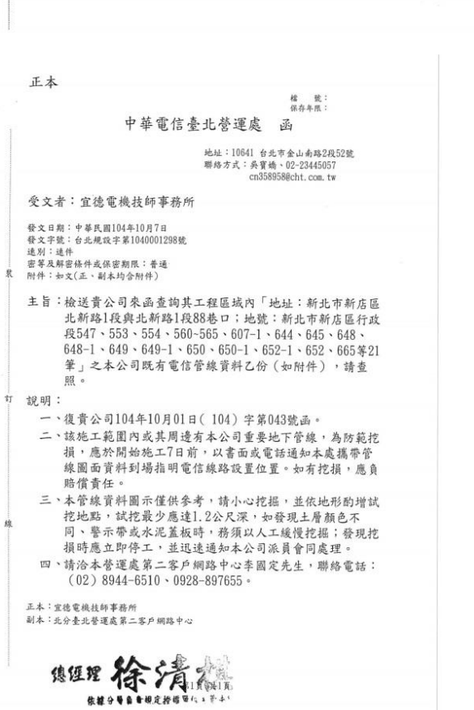
主旨：檢送新北市新店區行政段 547 等 21 筆土地附近路段，本公司既設天然氣管線圖乙份。請 查照。

說明：
一、依 貴所 104 年 10 月 1 日（104）字第 043 號函辦理。
二、本公司埋設之管線因受地下障礙及管材性質影響并非筆直，于標示位置兩側各 50 公分以內作業時請以人工挖掘施工。
三、由於本公司管線不斷擴充中，施工前請再與本公司管線科聯絡。
四、本管線圖不含用戶之管線。
五、施工時，請勿逕將本公司管線包覆，以免影響維修肇致意外。
六、如不慎挖損瓦斯管線切勿自行修護，請立即以緊急電話 2922-6666 通知本公司處理。

正本：宜德電機技師事務所

欣欣天然氣股份有限公司

第一頁 共一頁



正本

中華電信臺北營運處 函

地址：10641 台北市金山南路2段52號
聯絡方式：吳宜嫣、02-23445057
cn358958@cht.com.tw

受文者：宜德電機技師事務所

發文日期：中華民國104年10月7日
發文字號：台北規設字第10400012298號
速別：速件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如文(正、副本均含附件)

主旨：檢送貴公司來函查詢其工程區域內「地址：新北市新店區北新路1段與北新路1段88巷口；地號：新北市新店區行政段547、553、554、560-565、607-1、644、645、648、648-1、649、649-1、650、650-1、652-1、652、665等21筆」之本公司既有電信管線資料乙份（如附件），請查照。

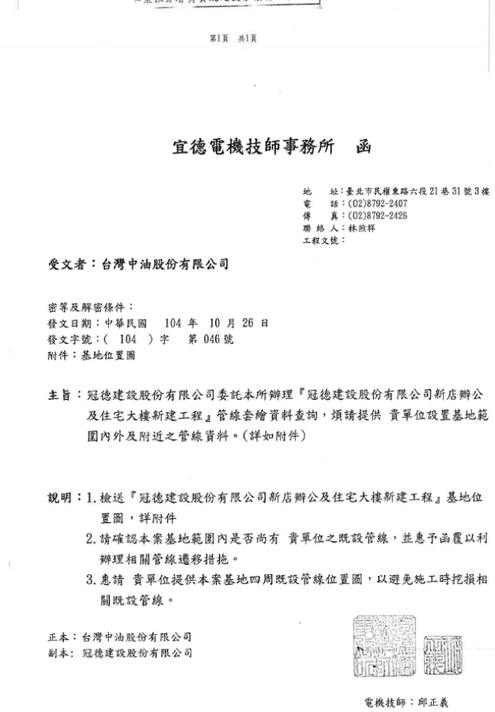
說明：
一、復貴公司104年10月01日（104）字第043號函。
二、該施工範圍內或其周邊有本公司重要地下管線，為防範挖損，應於開始施工7日前，以書面或電話通知本處攜帶管線圖面資料到場指明電信線路設置位置。如有挖損，應負賠償責任。
三、本管線資料圖示僅供參考，請小心挖掘，並依地形酌增試挖地點，試挖最少應達1.2公尺深，如發現土層顏色不同、暨示帶或水泥蓋板時，務須以人工緩慢挖掘；發現挖損時應立即停工，並迅速通知本公司派員會同處理。
四、請洽本營運處第二客戶網路中心李國定先生，聯絡電話：（02）8944-6510、0928-897655。

正本：宜德電機技師事務所
副本：北分臺北營運處第二客戶網路中心

總經理 徐清

依據分層負責規定授權辦理

第1頁 共1頁



宜德電機技師事務所 函

地 址：臺北市民權東路六段 21 卷 31 號 3 樓
電 話：(02)8792-2407
傳 真：(02)8792-2426
聯 絡 人：林煜軒
工程文號：

受文者：台灣中油股份有限公司

密等及解密條件：
發文日期：中華民國 104 年 10 月 26 日
發文字號：(104)字 第 046 號
附件：基地位置圖

主旨：冠德建設股份有限公司委託本所辦理『冠德建設股份有限公司新店辦公及住宅大樓新建工程』管線套繪資料查詢，煩請提供 貴單位設置基地範圍內外及附近之管線資料。(詳如附件)

說明：1. 檢送『冠德建設股份有限公司新店辦公及住宅大樓新建工程』基地位置圖，詳附件
2. 請確認本案基地範圍內是否尚有 貴單位之既設管線，並惠予函覆以利辦理相關管線遷移措施。
3. 惠請 貴單位提供本案基地四周既設管線位置圖，以避免施工時挖損相關既設管線。

正本：台灣中油股份有限公司
副本：冠德建設股份有限公司

電機技師：邱正義

各管線單位回文

1. 電氣：台電回覆需基地內用戶提出終止用電後，台電會派員拆除電表及配線，管路就地廢除即可。

2. 電信：行政街內部有管線經過數量約為4“管28支，中華電信遷移管路設於北新路88巷及檳榔路上。目前檳榔路4“管16支已施工完成；北新路一段88巷4“管12支經行政街17巷銜接行政街因道路較窄施工較為困難，目前暫停施工中。經與中華電信討論後88巷4“管12支可改由東側基地內八米道路銜接既設電信手孔。

3. 給水：目前行政街有一支8“管經過，自來水處將於申請遷移管線後再決定路徑。

4. 排水：此地區暫無污水管路經過。

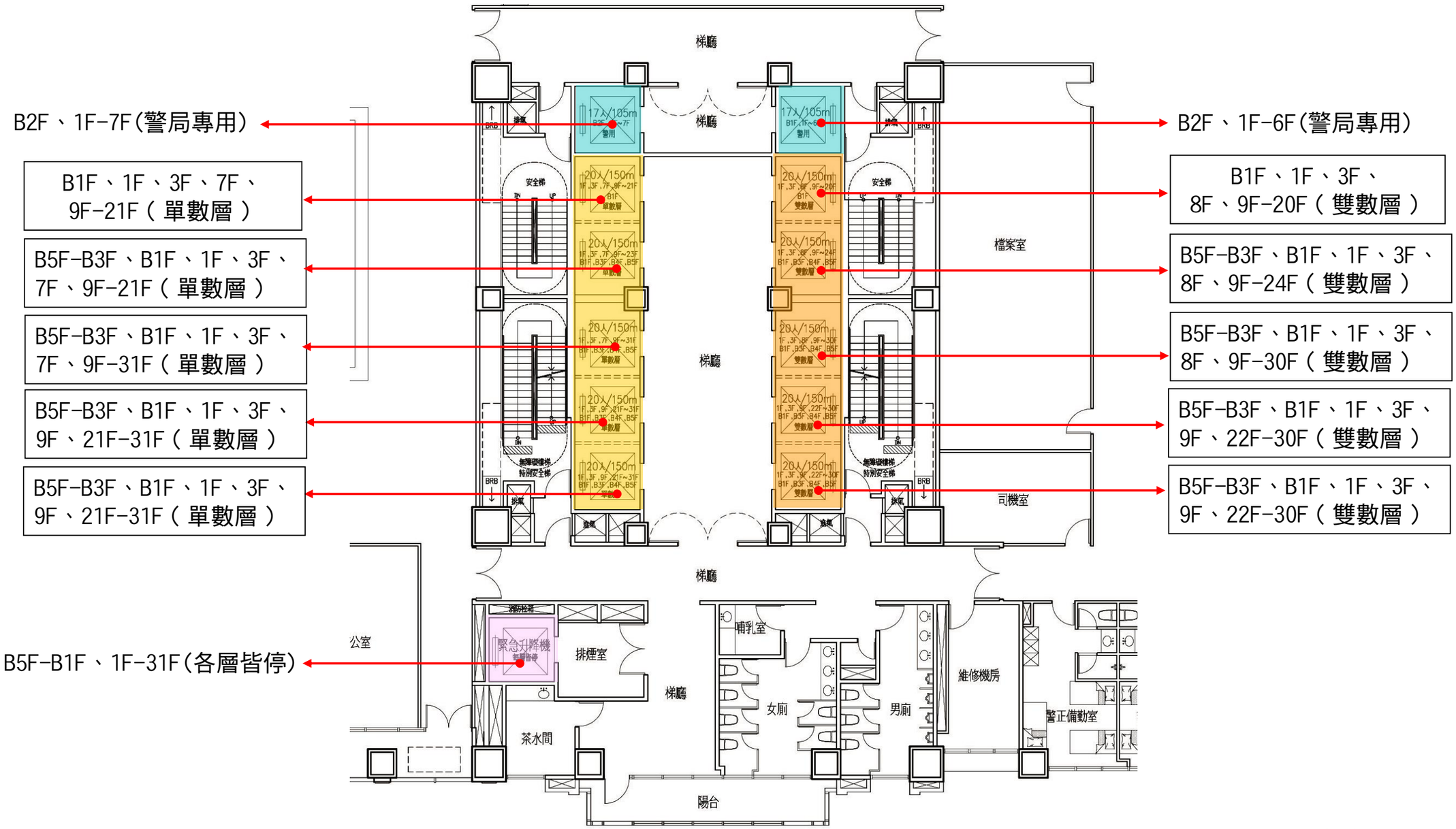
5. 瓦斯：目前行政街有一支6“瓦斯管經過，經與瓦斯公司聯絡預計遷移管線經由北新路一段88巷、行政街17巷再到既有行政街銜接既有管路。

6. 中油：(1)油管：此區域無油管。
(2)天然氣管：僅中興路上有天然氣管，本基地內無天然氣管。

## 都市更新處意見

(二)本案基地位置緊鄰捷運新店區公所站，宜加強基地內設施與現有大眾運輸之串連，並再具體提出具體鼓勵民眾使用大眾運輸措施。

## 修正前




辦公棟電梯停靠樓層示意圖

## 都市更新處意見

(二)12. 計畫書p. 12-23頁：

(1) 圖12-32圖名與所載內容不一致，請修正。

(2) 檢討計算式中所載基地面積誤植請修正，並請敘明實設建築面積計算依據。

(3) 檢討圖說中部分綠化區塊未上色卻有計入綠化面積計算，請釐清該部分是否綠化。另各綠化區塊請以編號標示，俾利檢核。

(4) 有關本案綠化面積檢討請依規定詳實檢討，並詳列及標示不可綠化之範圍及面積。

**修正前**

基地面積：12003.9 m²
實設建築面積：5926.28m²

實設綠化面積：

106.15+41.64+19.73+18.48+92.63+104.38+364.62
+18.87+7.83+7.67+33.32+635.74+8.96+43.93+37.17
+39.3+31.85+19.05+5.86+5.86+34.13=1677.17 m²

無法綠化面積：

表列可扣除之無法綠化面積：(S1)+..+(S5)

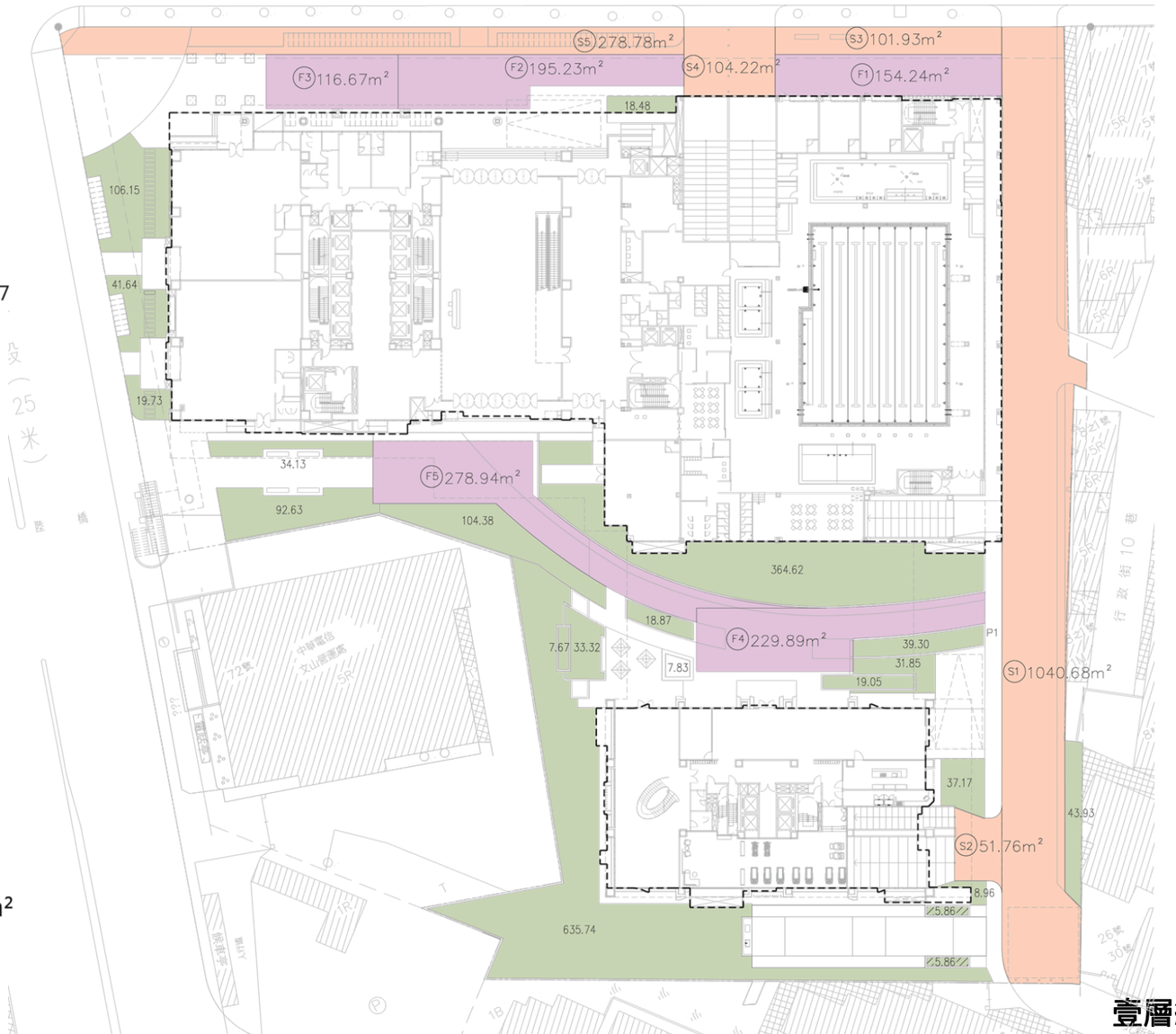
1040.68+51.76+101.93+104.22+278.78
= 1577.37 m²

消防可扣除之無法綠化面積：(F1)+ (F2) +...(F5)

154.24+195.23+116.67+229.89+278.94
= 974.97m²

綠化面積計算:
基地面積-實設建築面積-無法綠化面積
=12003.9-5926.28-1577.37-974.97=3525.28
應設綠化面積:3525.28*50%
=1762.64

1677.17 m² ..... < 1762.64 ..... 不OK,不足85.47m²




壹層綠化面積檢討圖

## 都市更新處意見

(二)12. 計畫書p. 12-23頁：

(1) 圖12-32圖名與所載內容不一致，請修正。

(2) 檢討計算式中所載基地面積誤植請修正，並請敘明實設建築面積計算依據。

(3) 檢討圖說中部分綠化區塊未上色卻有計入綠化面積計算，請釐清該部分是否綠化。另各綠化區塊請以編號標示，俾利檢核。

(4) 有關本案綠化面積檢討請依規定詳實檢討，並詳列及標示不可綠化之範圍及面積。

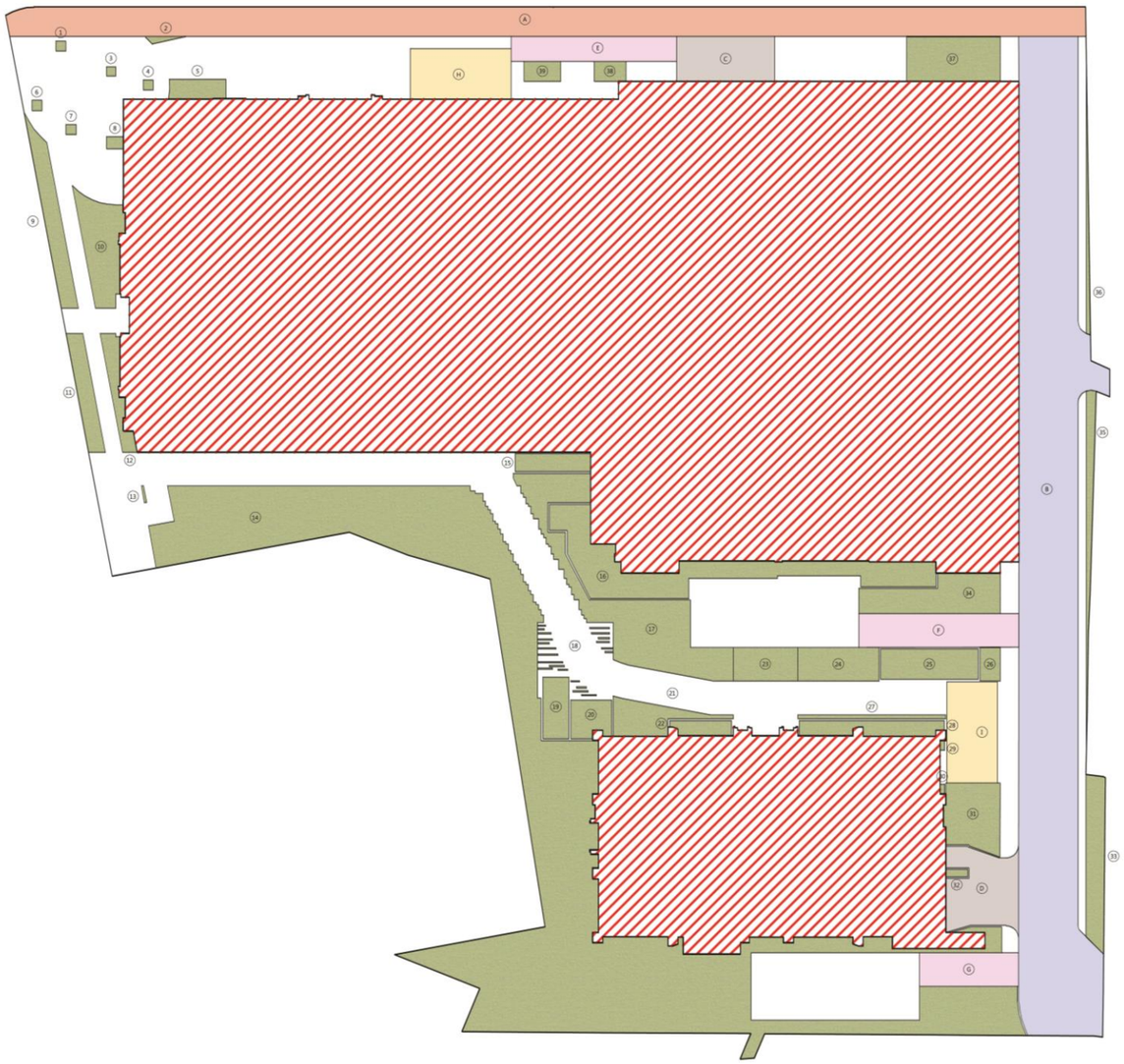
## 修正後

綠化面積檢討：

- 基地面積：12003.9㎡
- 實設建築面積：5938.88㎡
- 無法綠化面積(3.52m無遮簷人行道+基地內通路+車道+消防專用車道+高層緩衝空間)
  = 450㎡+882.6㎡+136.1㎡+180.6㎡+144㎡=1793.3㎡
- 實設空地面積：12003.9㎡ - 5938.88㎡-1793.3㎡= 4271.72㎡
- 依土地使用分區管制要點第十點檢討:實設空地面積應留設1/2以上為綠化面積
- 應設綠化面積：1/2(實設空地面積)
  = 1/2( 4271.72㎡)= 2135.86㎡
- 實設綠化面積:
  ① +~ ㊴ =2140.13㎡

故 綠化面積= 2140.13㎡ > 2135.86㎡ OK!

| 圖例 | 名稱 | 數量 |
|---|---|---|
| | 建築面積含頂蓋下範圍 | |
| | 3.52m無遮簷人行道面積 | Ⓐ =450㎡ |
| | 基地內通路面積 | Ⓑ =882.6㎡ |
| | 車道面積 | Ⓒ+Ⓓ=136.1㎡ |
| | Ⓒ 62㎡ Ⓓ 74.1 ㎡ | |
| | 消防專用車道面積 | Ⓔ+Ⓕ+Ⓖ=180.6㎡ |
| | Ⓔ 57.5㎡ Ⓕ 76 ㎡ Ⓖ 47.1 ㎡ | |
| | 高層緩衝空間(部分位於頂蓋下) | Ⓗ+Ⓘ=144㎡ |
| | Ⓗ 72㎡ Ⓘ 72 ㎡ | |
| | 綠化面積 | ①+~㊴=2140.13㎡ |
| | ① 1.44㎡ ⑪ 28.52 ㎡ ㉑ 32.8 ㎡ ㉛ 51 ㎡ | |
| | ② 2.1 ㎡ ⑫ 20.5 ㎡ ㉒ 12.3 ㎡ ㉜ 2.34 ㎡ | |
| | ③ 1.21 ㎡ ⑬ 0.56 ㎡ ㉓ 30.6 ㎡ ㉝ 44.6 ㎡ | |
| | ④ 1.44 ㎡ ⑭ 1123.8 ㎡ ㉔ 38.6 ㎡ ㉞ 63.82 ㎡ | |
| | ⑤ 15.4 ㎡ ⑮ 18.9 ㎡ ㉕ 41.76 ㎡ ㉟ 23.43 ㎡ | |
| | ⑥ 1.44 ㎡ ⑯ 143.42 ㎡ ㉖ 9.62 ㎡ ㊱ 7.73 ㎡ | |
| | ⑦ 1.44 ㎡ ⑰ 153.9 ㎡ ㉗ 8.8 ㎡ ㊲ 60 ㎡ | |
| | ⑧ 3㎡ ⑱ 5.2 ㎡ ㉘ 29.56 ㎡ ㊳ 9.12 ㎡ | |
| | ⑨ 42.68 ㎡ ⑲ 22.64 ㎡ ㉙ 0.63 ㎡ ㊴ 10.6 ㎡ | |
| | ⑩ 53.8 ㎡ ⑳ 20.8 ㎡ ㉚ 0.63 ㎡ | |

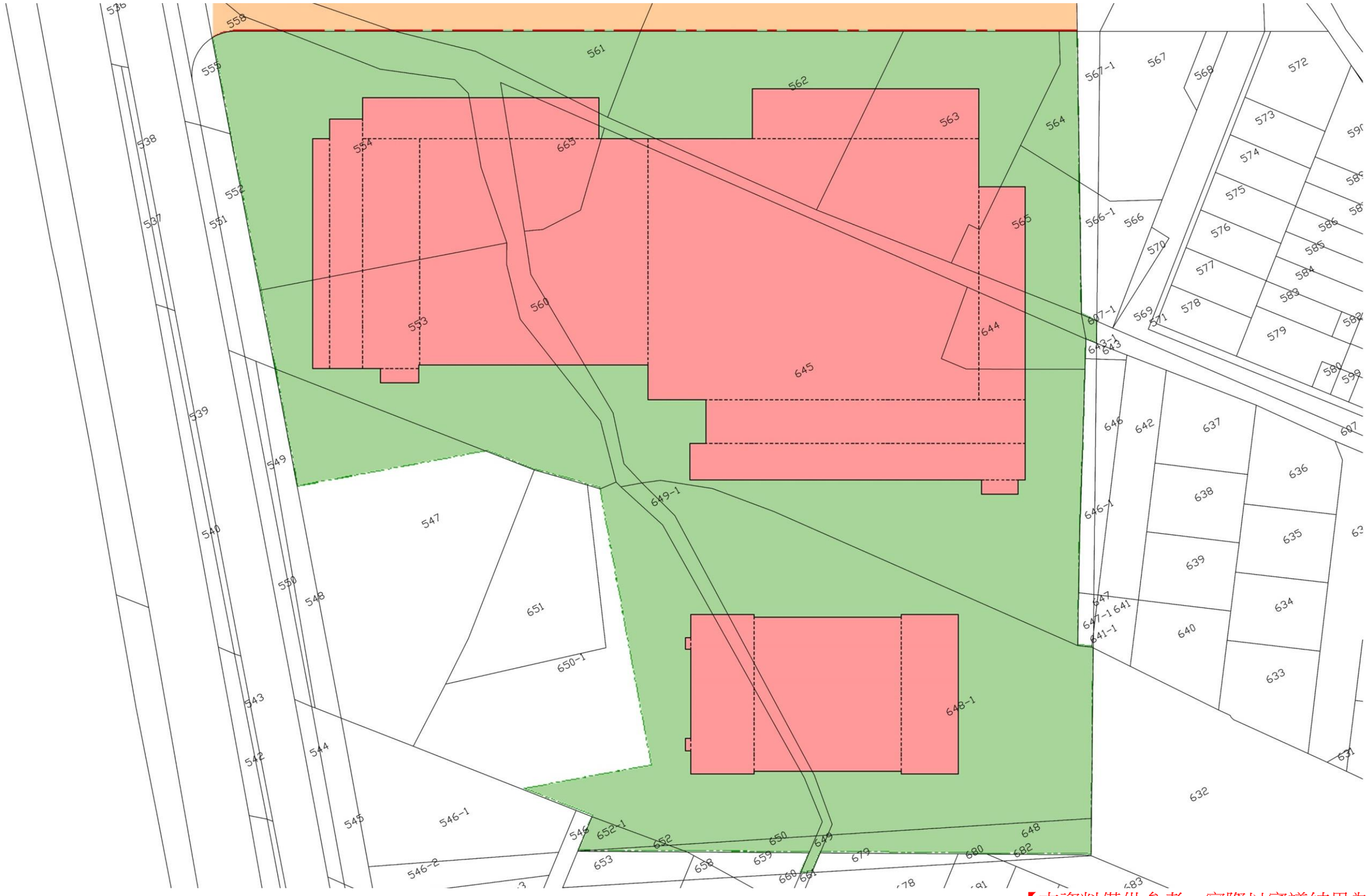


綠化檢討示意圖

## 都市更新處意見

(二)13. 計畫書p. 12-27、28頁，檢討計算式中所載基地面積誤植，請修正。

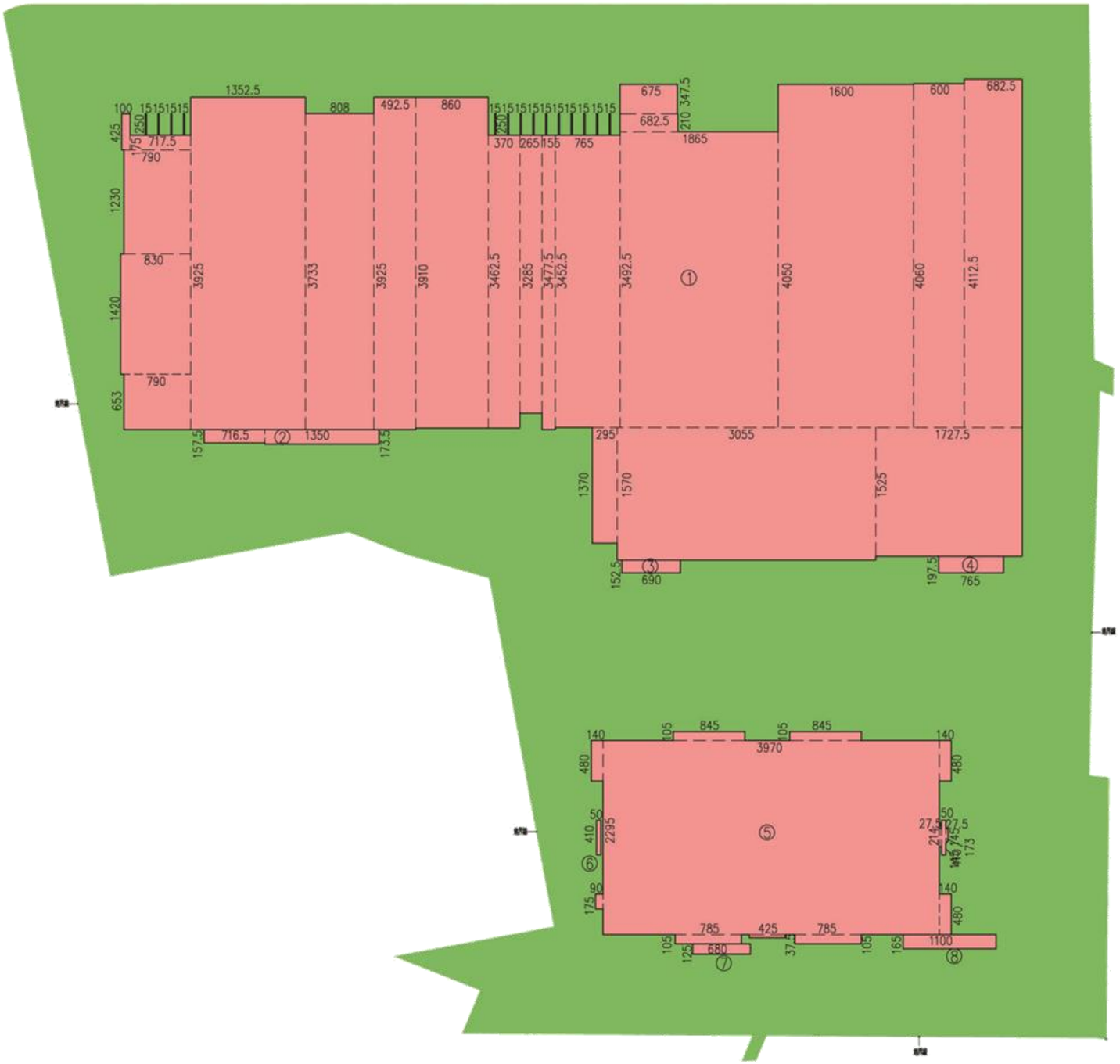
**修正前**



## 都市更新處意見

(二)13. 計畫書p. 12-27、28頁，檢討計算式中所載基地面積誤植，請修正。

**修正後**



## 都市更新處意見

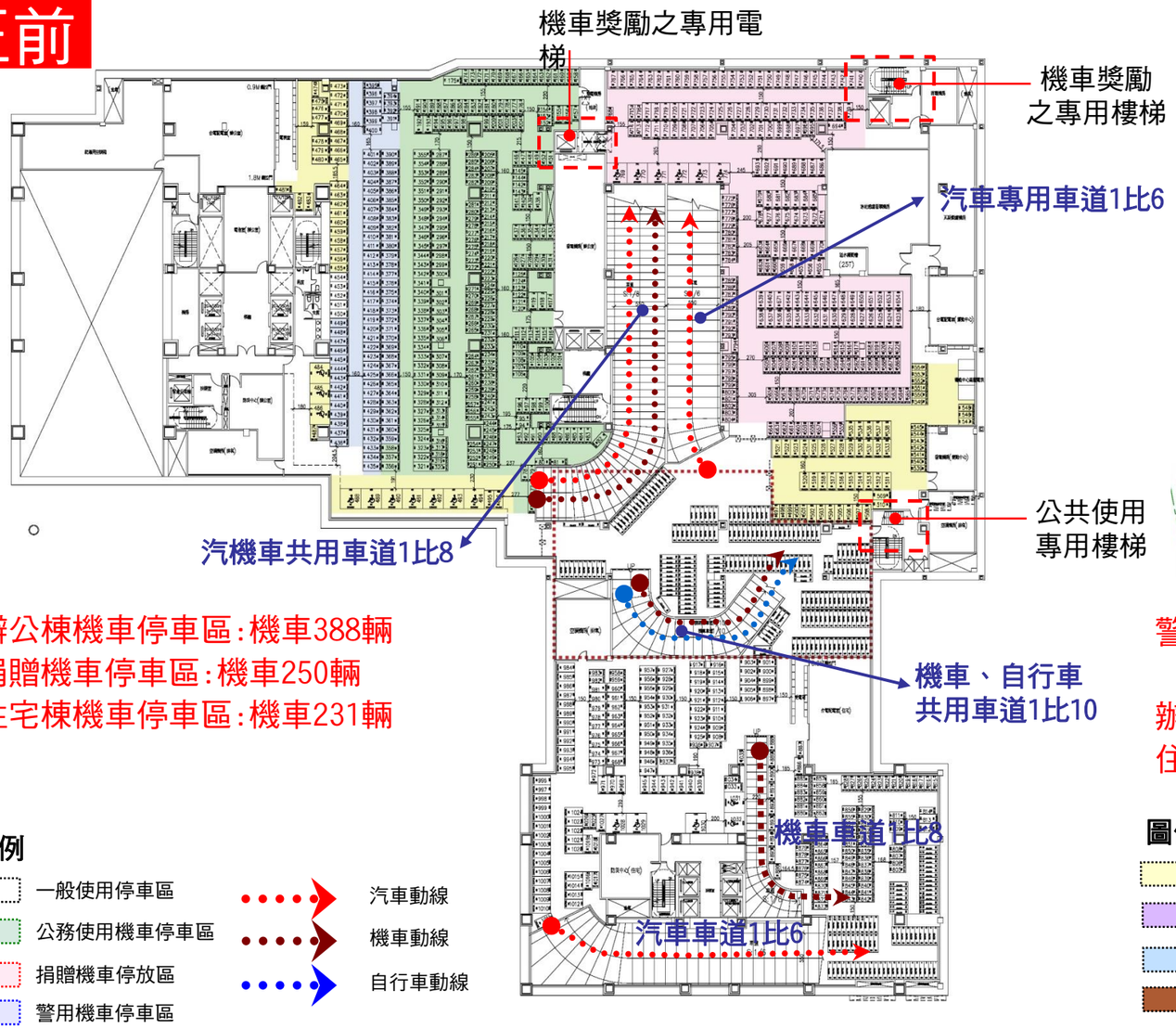
(三)2. 公地主汽機車位數需求部分：

(1)　契約規定應至少提供洽公機車位100部，公務使用(含警用)機車位283部，共383部，提送本次審議之計畫書載明設置機車位549部供洽公及辦公使用，請確實依契約規定載明機車位需求。

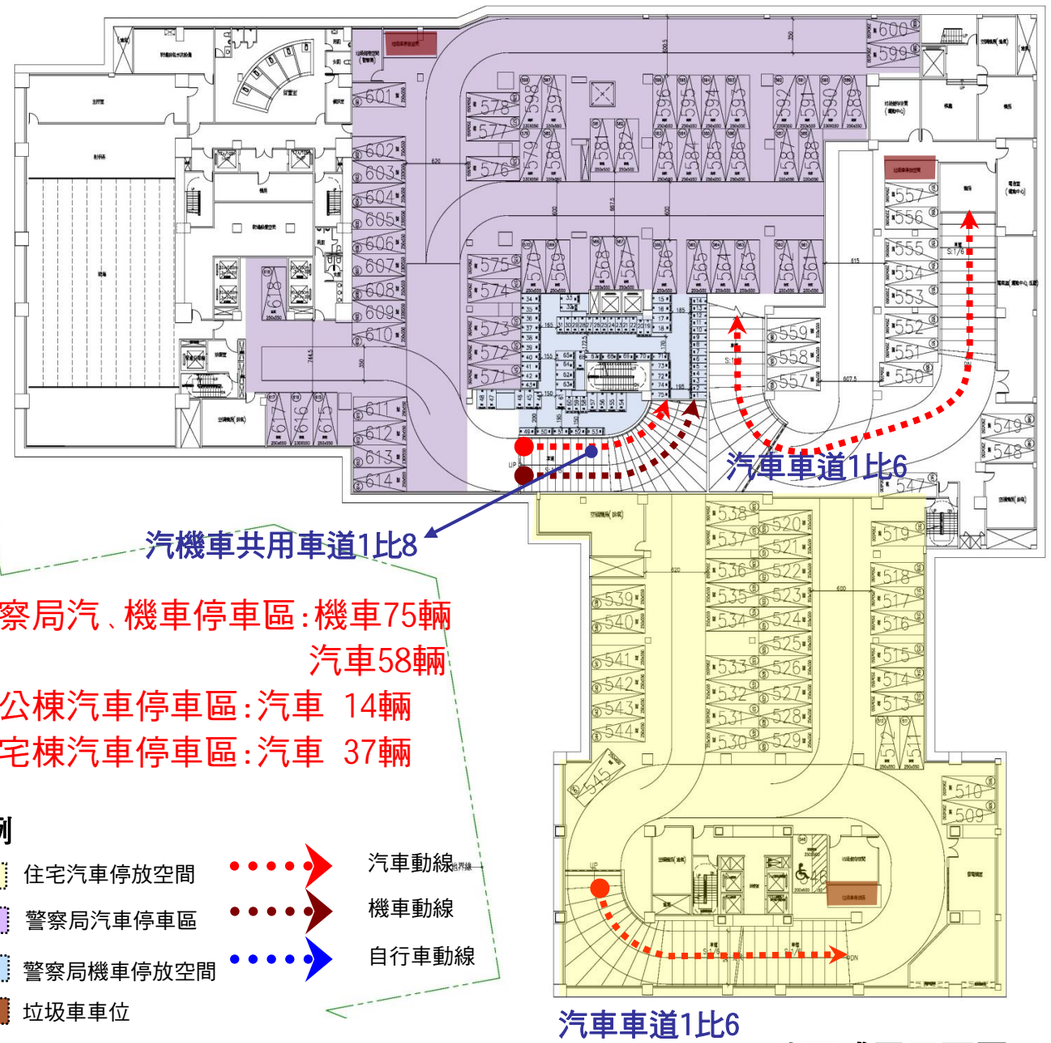
(2) 有關公地主分回機車位部分，計畫書p. 11-85頁將民眾洽公使用機車停車區分散設置，應以集中設置為原則，請修正。

(3) 有關機車位設有200*100與75*175兩種尺寸，請實施者補充說明機車位各尺寸設置的數量，因機車位不同尺寸設置數量涉及建管法令等規定，請實施者說明是否符合相關法令檢討。

**修正前**




地下壹層平面圖




地下貳層平面圖

## 都市更新處意見

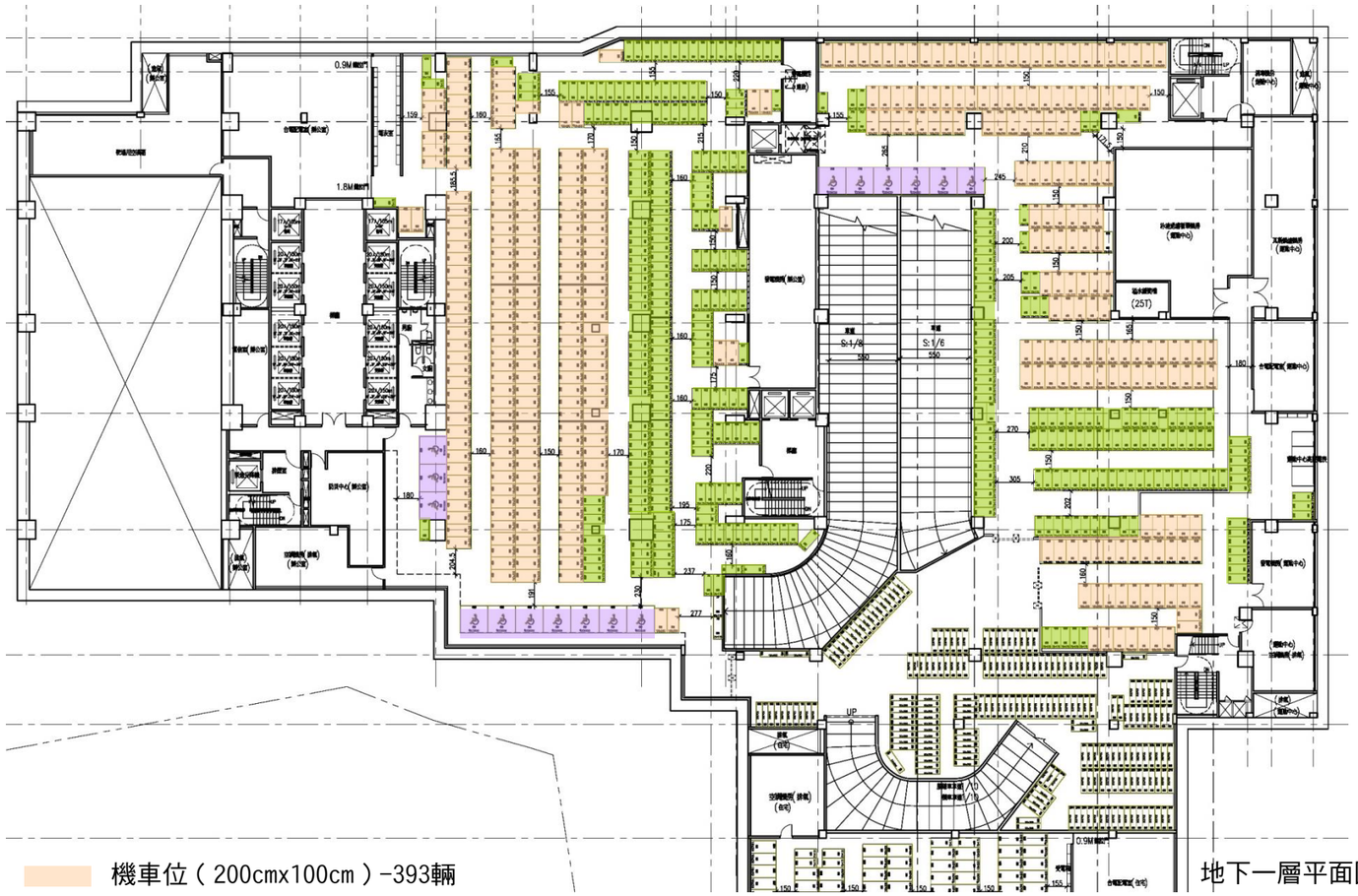
(三)2. 公地主汽機車位數需求部分：

(1)　契約規定應至少提供洽公機車位100部，公務使用(含警用)機車位283部，共383部，提送本次審議之計畫書載明設置機車位549部供洽公及辦公使用，請確實依契約規定載明機車位需求。

(2) 有關公地主分回機車位部分，計畫書p. 11-85頁將民眾洽公使用機車停車區分散設置，應以集中設置為原則，請修正。

(3) 有關機車位設有200*100與75*175兩種尺寸，請實施者補充說明機車位各尺寸設置的數量，因機車位不同尺寸設置數量涉及建管法令等規定，請實施者說明是否符合相關法令檢討。

## 修正後



機車位（200cmx100cm）-393輛

機車位（175cmx75cm） -395輛

無障礙機車位（220cmx225cm）-16輛

辦公棟機車(554輛)+捐增機車(250輛)=804輛

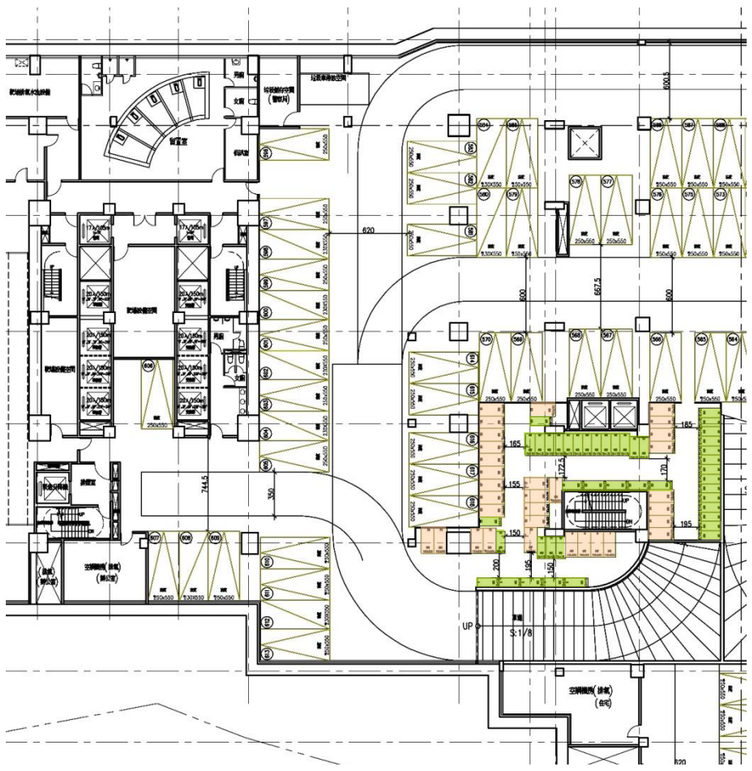
地下一層平面圖

「新北市建築物機車停車空間設置要點」
（民國 104 年 09 月 10 日 修正）

二、機車停車位、車道之寬度應依下列規定：

（一）停車位應為寬一公尺，長二公尺，其二分之一車位數，每輛停車位 寬度及長度得各寬減二十五公分。

（二）車道寬度應為一點五公尺以上



地下二層平面圖

公地主停車數量檢討圖

## 都市更新處意見

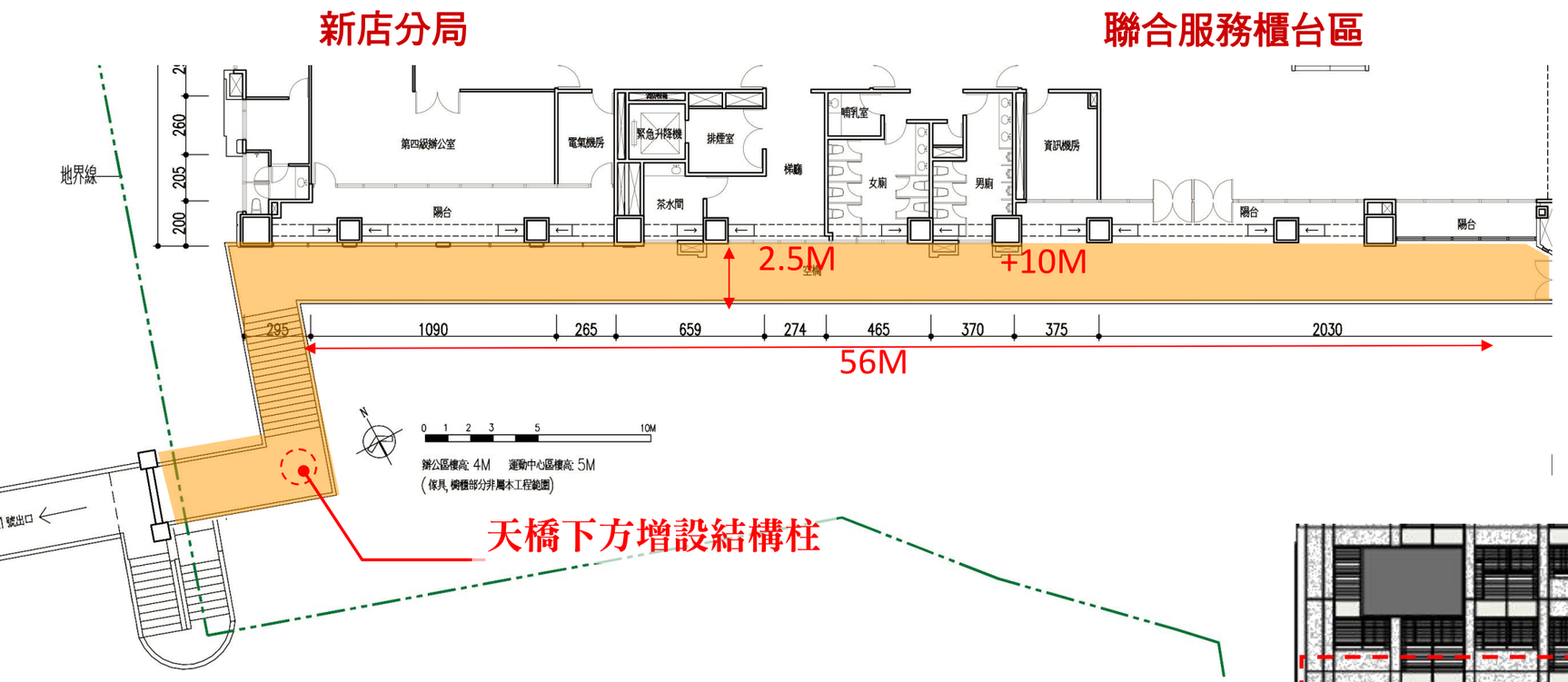
（四）承諾回饋事項部分：

1. 延伸基地西側北新陸橋之空橋平台：

（1）計畫書p. 11-117頁內所述的兩座橋體支撐範圍，請於計畫書補充對應於剖面及立面圖之位置。

（2）請實施者確實補充前次審查意見要求之透視圖面(含尺寸)及專業技師簽證。

## 修正前



## 都市更新處意見

（四）承諾回饋事項部分：

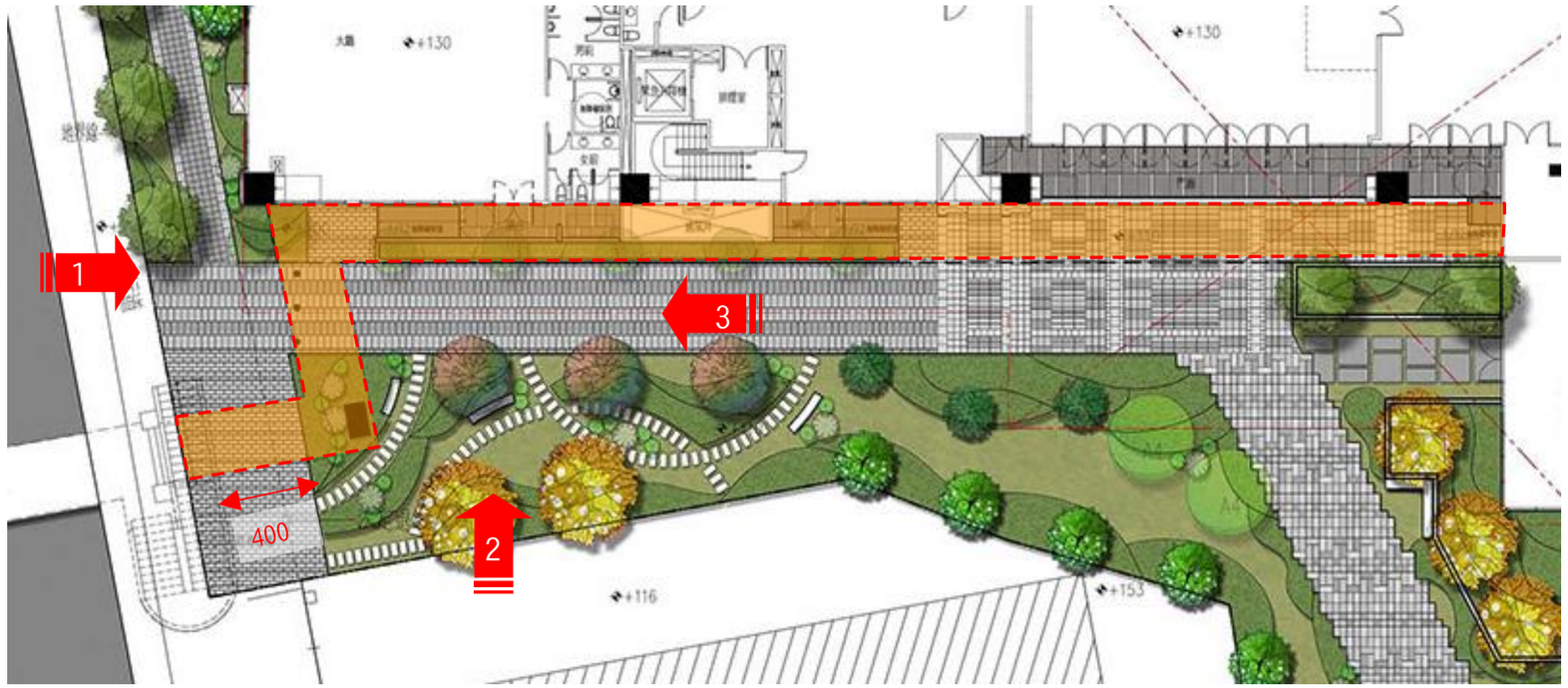
1. 延伸基地西側北新陸橋之空橋平台：

（1）計畫書p. 11-117頁內所述的兩座橋體支撐範圍，請於計畫書補充對應於剖面及立面圖之位置。

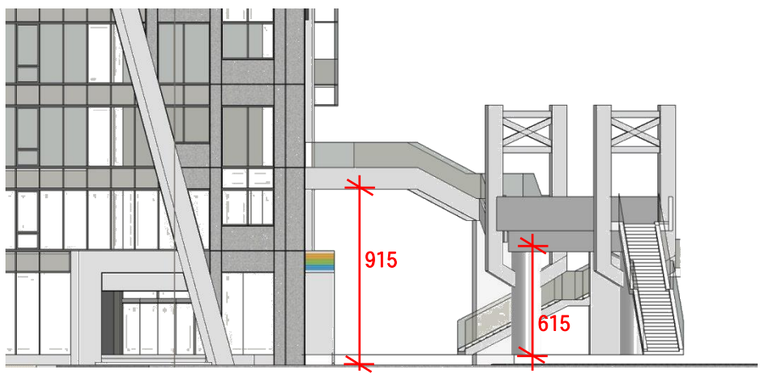
（2）請實施者確實補充前次審查意見要求之透視圖面(含尺寸)及專業技師簽證。

## 修正後

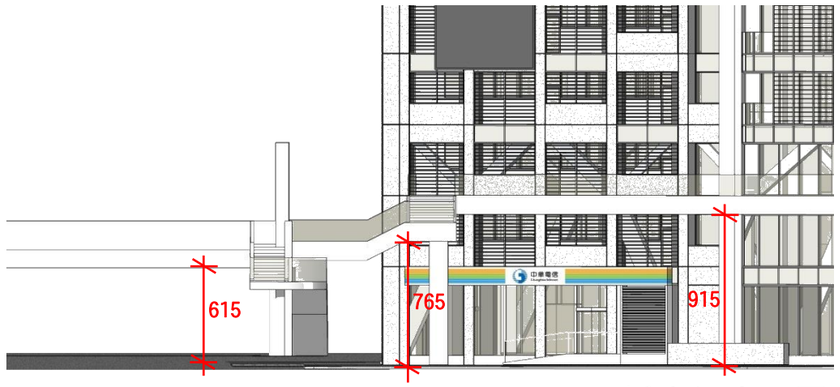
天橋透視圖



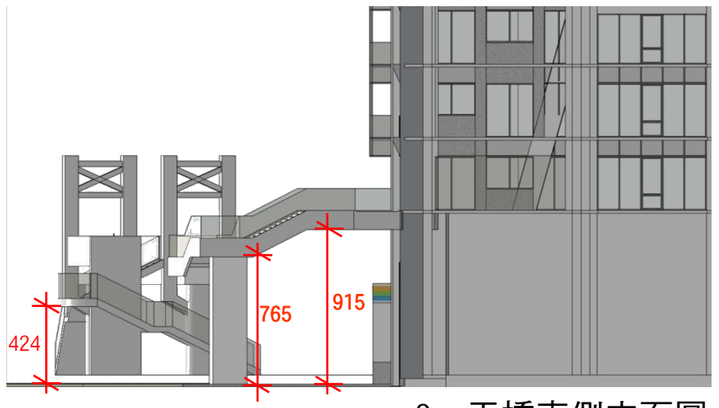

天橋平面圖




1. 天橋西側立面圖




2. 天橋南側立面圖



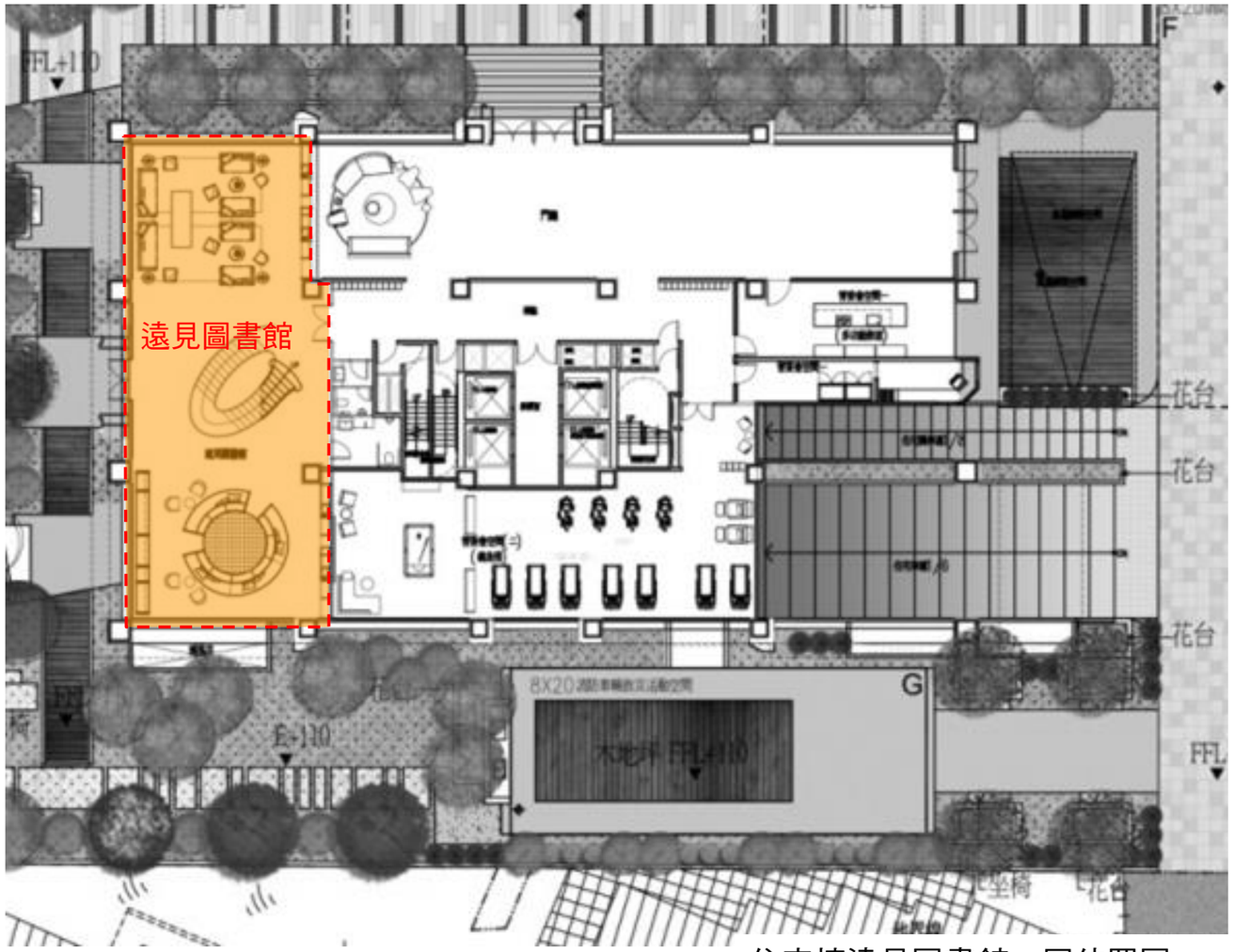

3. 天橋東側立面圖

## 都市更新處意見

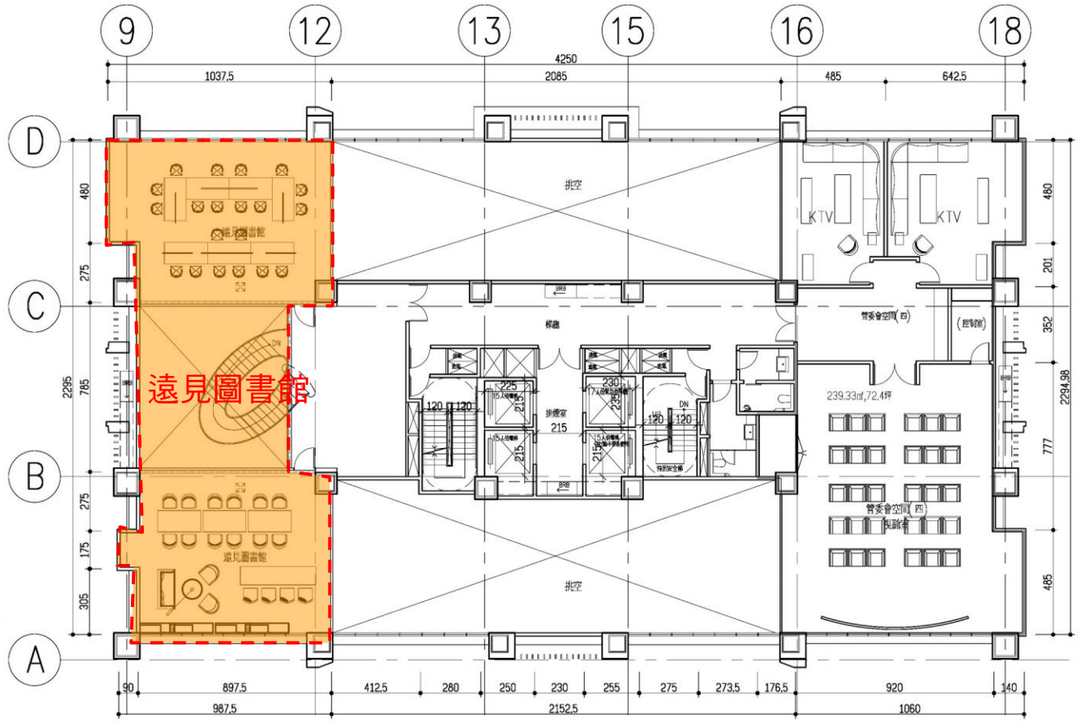
（四）承諾回饋事項部分：

5. 提供超過100坪圖書空間及15, 000冊藏書之遠見圖書館：(1)計畫書p. 20–2頁載明公益設施設置面積為130. 69坪，與附錄p. 18–1頁所載125. 44坪之數值不同，請釐清。

## 修正前




住宅棟遠見圖書館一層位置圖



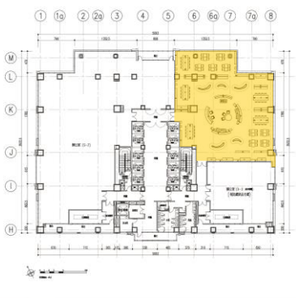

住宅棟遠見圖書館一層位置圖

## 都市更新處意見

（四）承諾回饋事項部分：

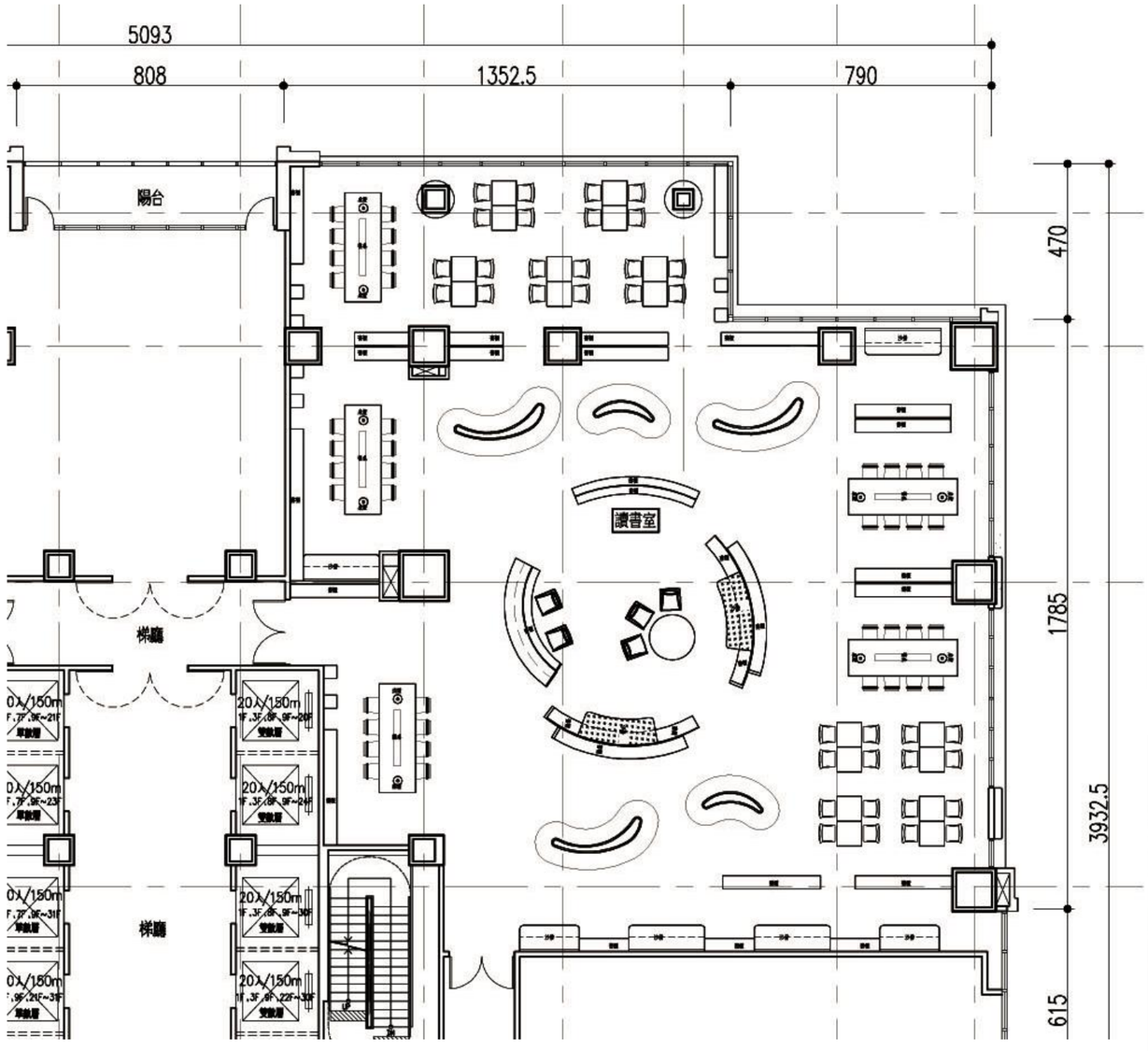
5. 提供超過100坪圖書空間及15, 000冊藏書之遠見圖書館：(1)計畫書p. 20–2頁載明公益設施設置面積為130. 69坪，與附錄p. 18–1頁所載125. 44坪之數值不同，請釐清。

## 修正後



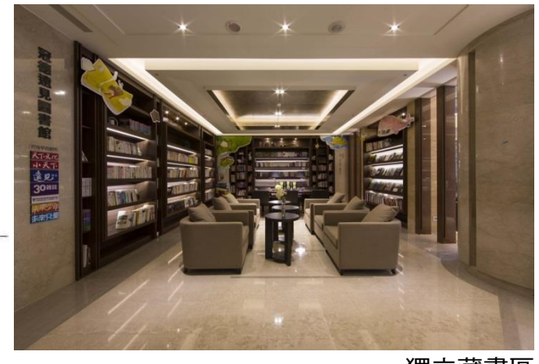
閱讀展示區

圖書雜誌區




辦公棟19F遠見圖書館平面圖

休息會客區



獨立藏書區

沙發接待區

## 都市更新處意見

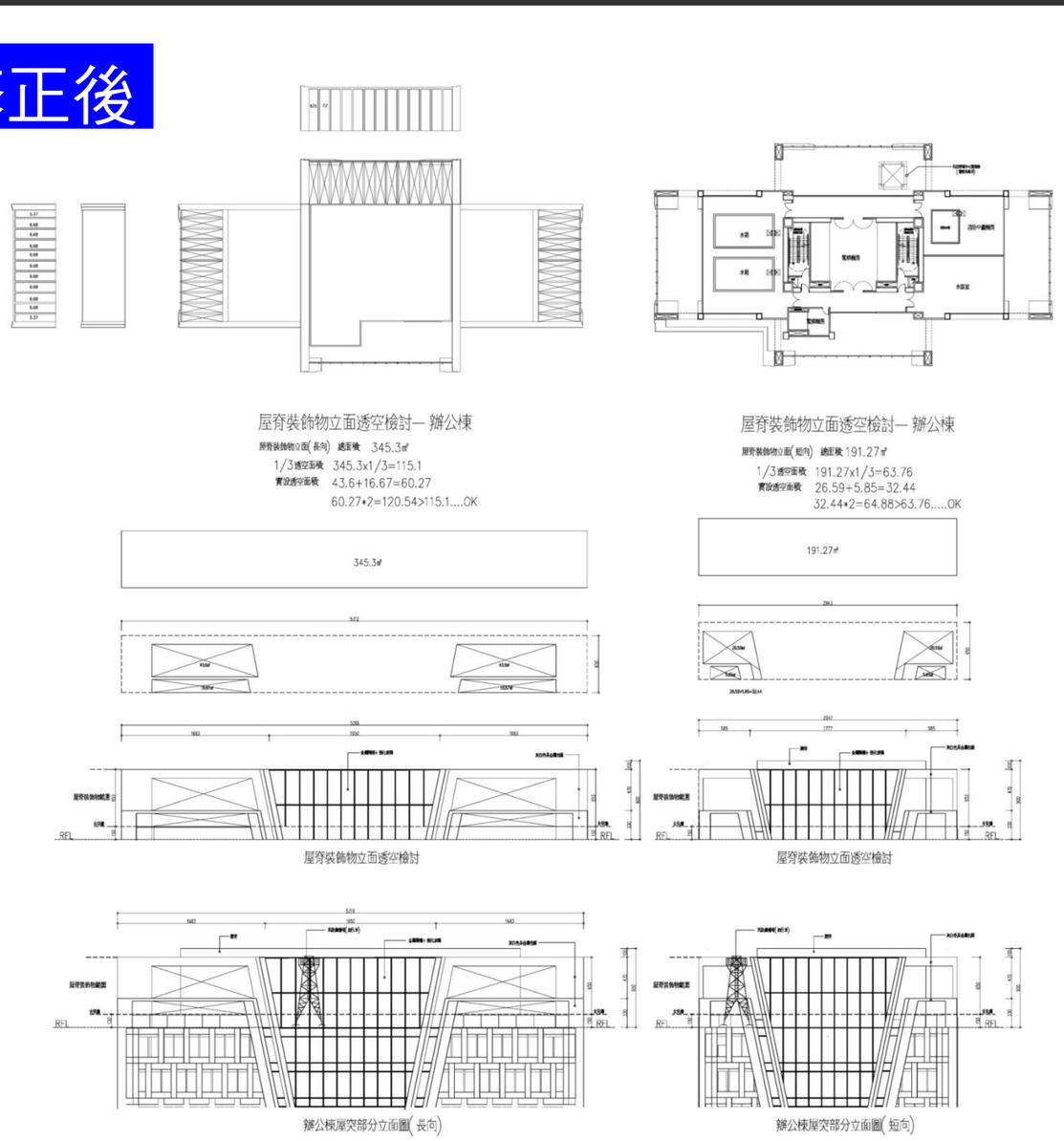
（四）承諾回饋事項部分：

請設計單位依下列委員意見及作業單位意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提都更暨都設聯審專案小組審議。

（一）本案因爭取放寬或提請審議項目過多，各項放寬或審議情形如下：

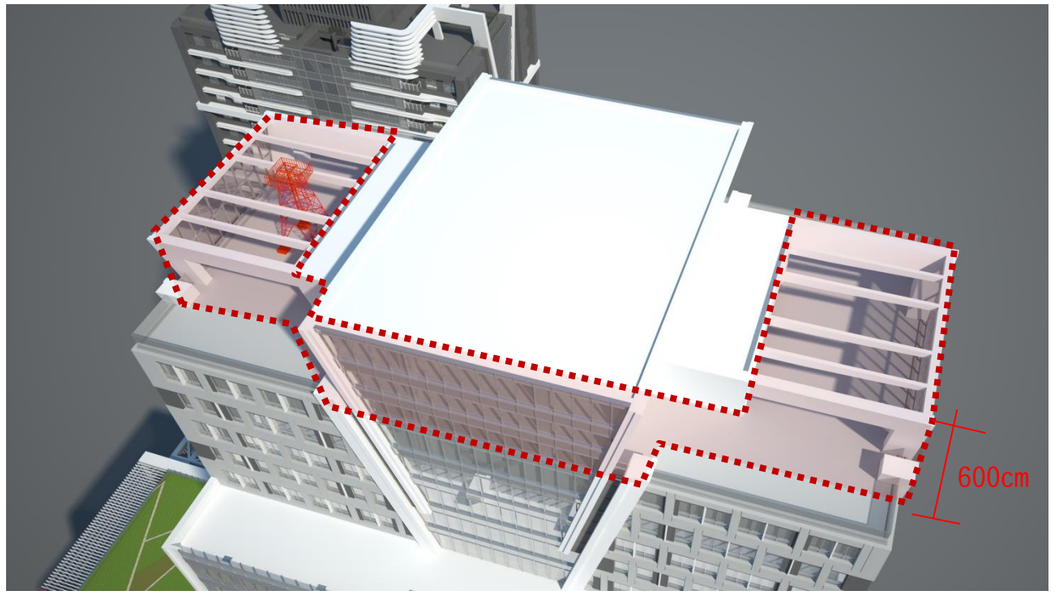
1. 辦公棟屋脊裝飾物高度爭取8公尺部分，考量以行人視角不必與廣播塔同高即可達遮蔽效果，為降低建築量體壓迫感，仍請降低高度為6公尺以下設計。

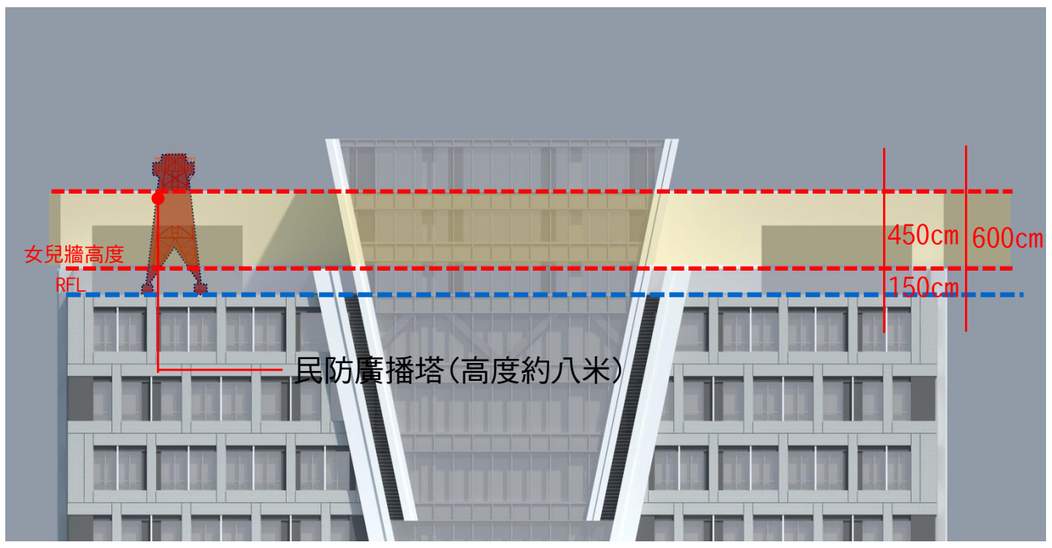
修正後




**辦公棟部分立面圖(長向)**

**辦公棟部分立面圖(短向)**



# 3.委員綜合意見-都市設計

意見回覆

## 委員綜合意見一都市設計

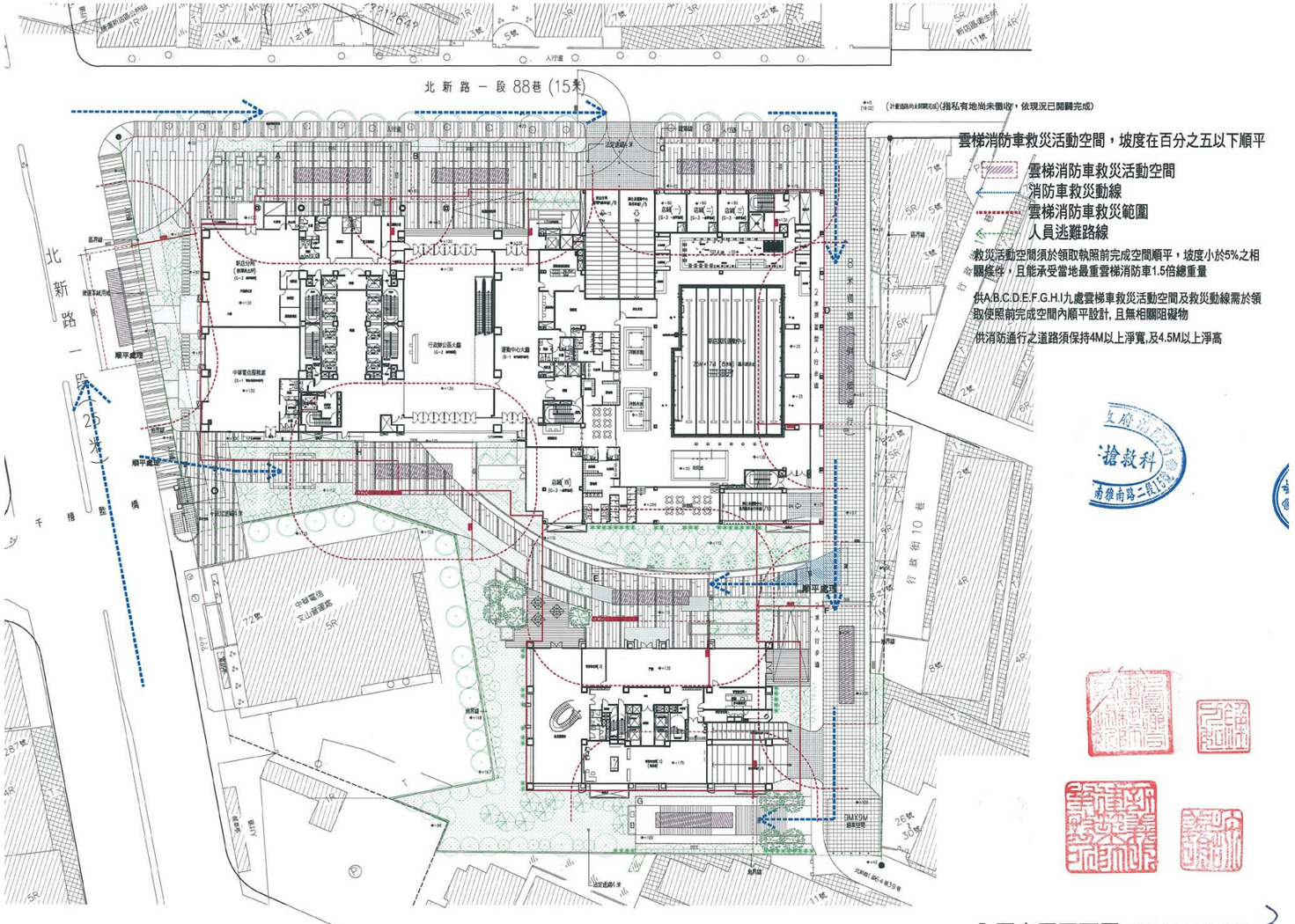
(一)6. 綠化檢討不足部分：

(1) 綠化補償方案部分，原則以增加壁面及露台綠化補足之方案二較佳，惟本案因消防救災空間影響綠化範圍甚大，請釐清各處消防救災空間為必要留設，或為申請獎勵而配合留設(如消防車救災空間G是否為爭取都更防災獎勵留設、消防車救災空間E、H是否為配合都更公共通道獎勵留設4公尺基地內通路而需配合留設)。

(2) 倘本案因留設4公尺基地內通路，導致需配合增設2處消防救災空間，影響綠化檢討不足並需另提補償方案，該通道又申請都更公共通道獎勵是否合理請釐清。

(3) 可扣除無法綠化部分，東側8公尺公共通道僅可扣除作車道使用部分面積。

修正前



## 委員綜合意見一都市設計

(一)6. 綠化檢討不足部分：

(1) 綠化補償方案部分，原則以增加壁面及露台綠化補足之方案二較佳，惟本案因消防救災空間影響綠化範圍甚大，請釐清各處消防救災空間為必要留設，或為申請獎勵而配合留設(如消防車救災空間G是否為爭取都更防災獎勵留設、消防車救災空間E、H是否為配合都更公共通道獎勵留設4公尺基地內通路而需配合留設)。

(2) 倘本案因留設4公尺基地內通路，導致需配合增設2處消防救災空間，影響綠化檢討不足並需另提補償方案，該通道又申請都更公共通道獎勵是否合理請釐清。

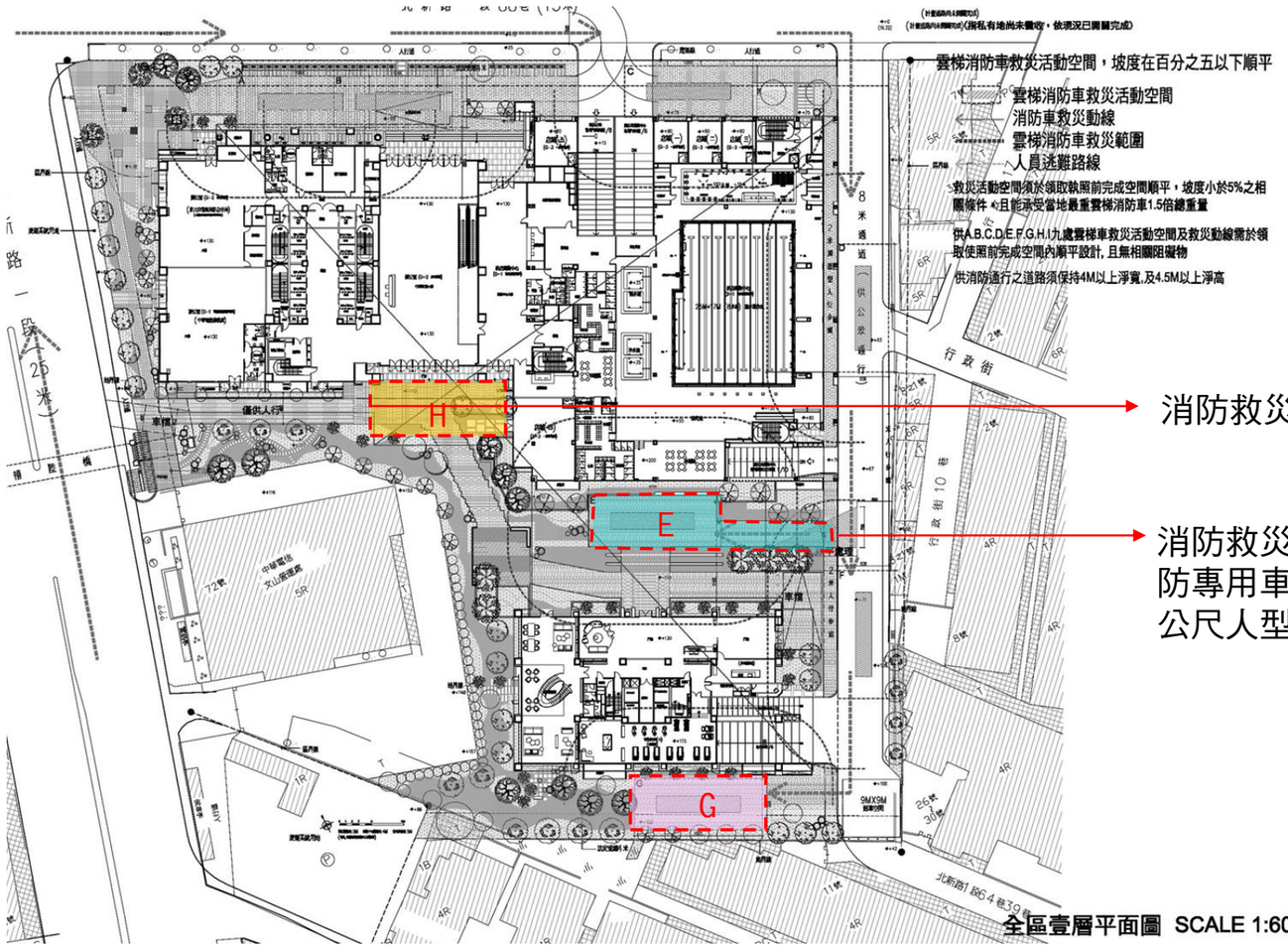
(3) 可扣除無法綠化部分，東側8公尺公共通道僅可扣除作車道使用部分面積。

**修正後**

(1) 經與消防局協調後，四公尺公共通道若確認為人行專用，則消防車救災空間H則可取消設置，另消防車救災空間E與G為爭取都更防災獎勵必要留設空間，景觀經調整後綠化可以符合綠化相關規定，免爭取放寬。

(2) 配合消防車救災空間H取消設置，且消防車救災空間E及消防專用車道已獨立設置，未與4公尺人行步道重疊，以爭取公共通道獎勵。

(3) 配合修正辦理，東側8公尺公共通道僅車道部分扣除無法綠化面積。




消防救災檢討示意圖

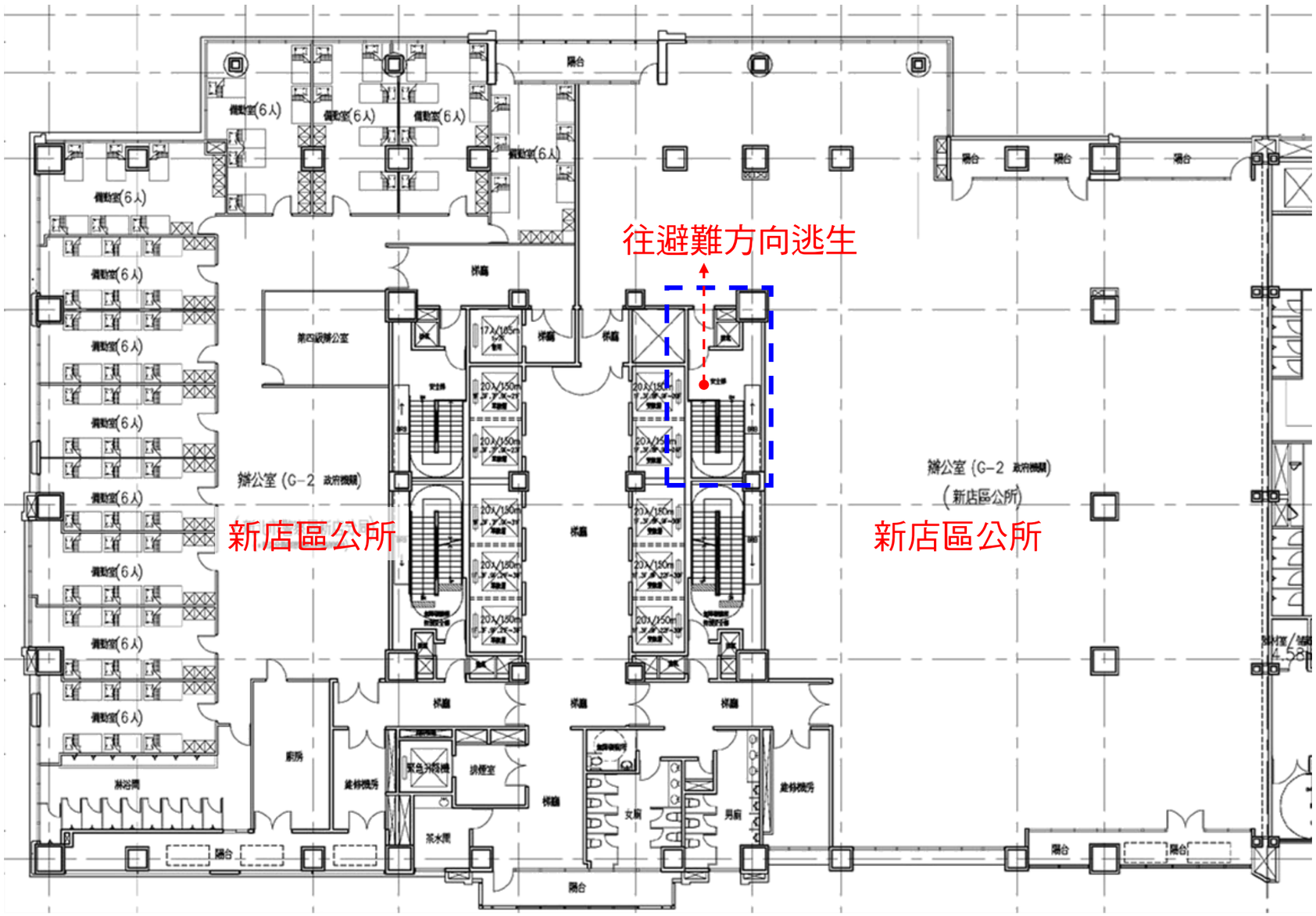
# 委員綜合意見一都市更新

(三)建築配置規劃：

1. 有關辦公棟部分，因本府警察局新店分局選配樓層為1至7層樓，其中鄰近區公所僅停靠1至6樓之電梯及其旁側之樓梯，建請專屬予新店分局使用，俾利警察分局動線獨立並與區公所明確區隔。

**修正後**

辦公棟七樓鄰區公所使用之樓梯，因防火避難評估所需設置可開啟之防火門以符合規定，故仍維持樓梯開口，建議未來區公所以門禁管制方式予以管理與控制。




辦公棟七樓平面圖

【本資料僅供參考，實際以審議結果為準】

# 委員綜合意見一都市更新

(三)建築配置規劃：

3. 本案東側留設2公尺人行步道是否計入建築面積計算，請釐清，並於計畫書清楚敘明。

**修正後**

東側留設2公尺人行步道其上方設有頂蓋，計入建築面積。

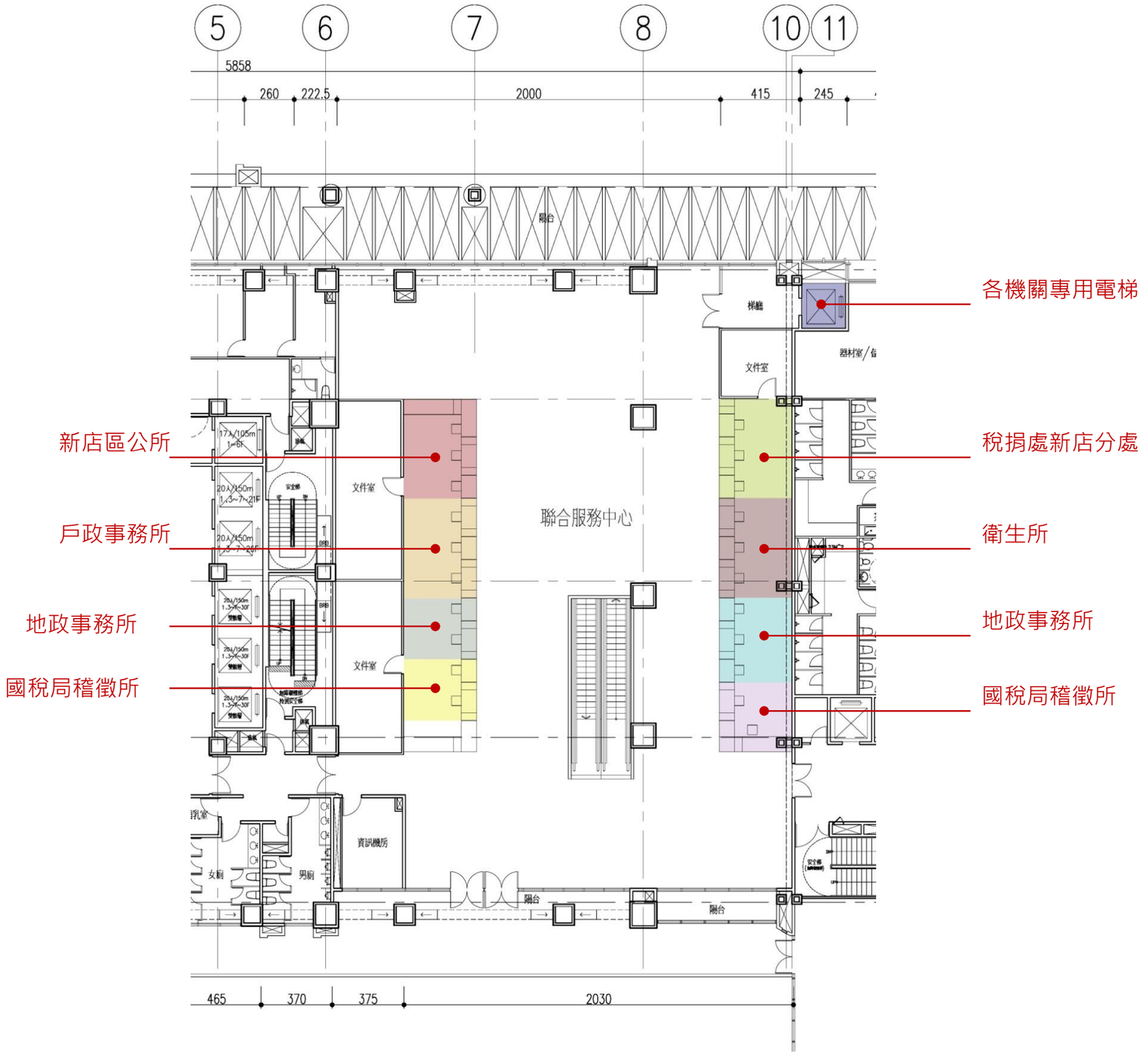
**東側人行步道平面圖**

# 委員綜合意見一都市更新

(三)建築配置規劃：

4. 有關串連陸橋之空橋，為增加與運動中心之串連，請評估於三樓聯合服務中心設置運動中心服務櫃臺，以增加空橋使用率。

修正前

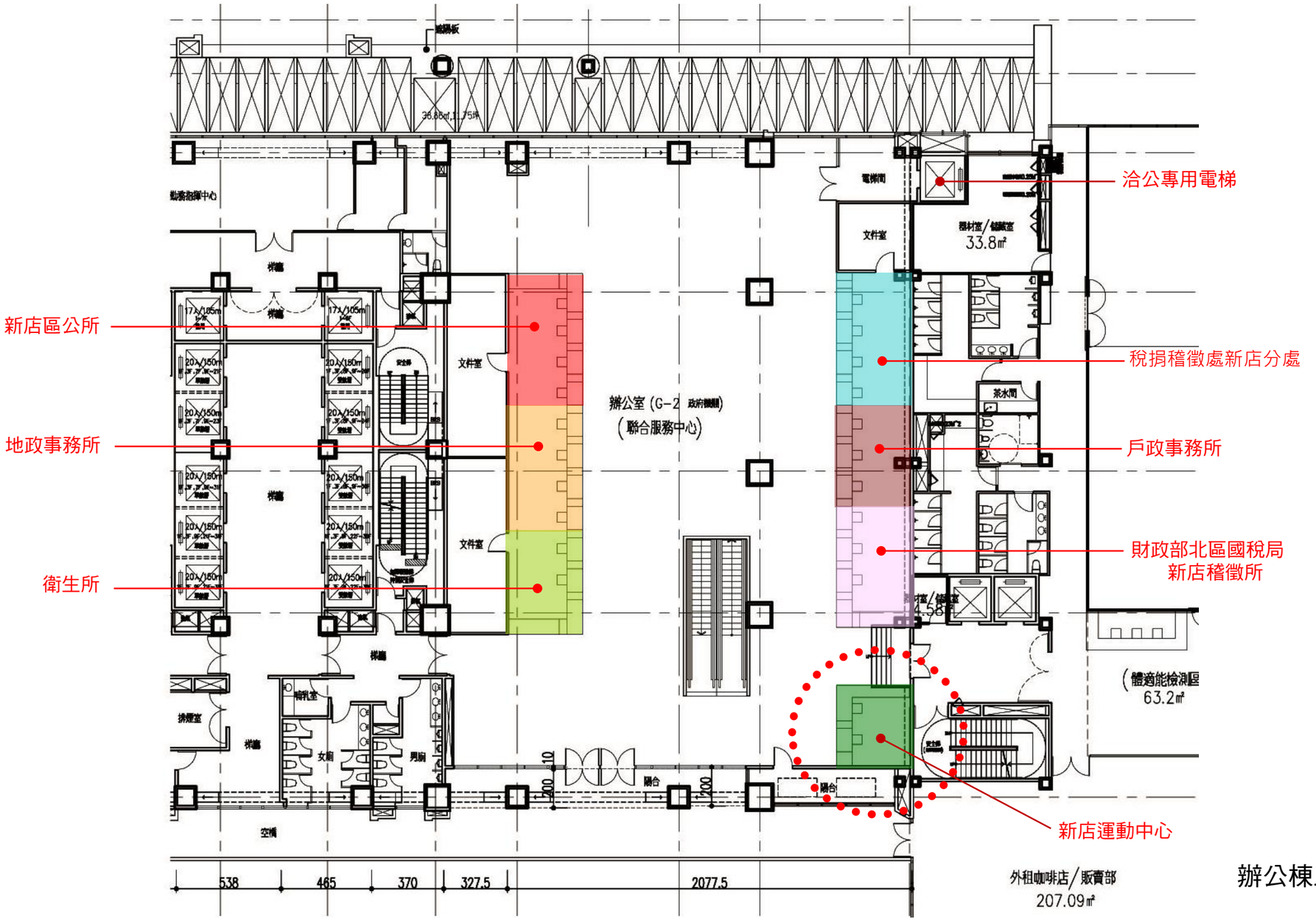


# 委員綜合意見一都市更新

(三)建築配置規劃：

4. 有關串連陸橋之空橋，為增加與運動中心之串連，請評估於三樓聯合服務中心設置運動中心服務櫃臺，以增加空橋使用率。

**修正後**　增設運動中心服務櫃台。



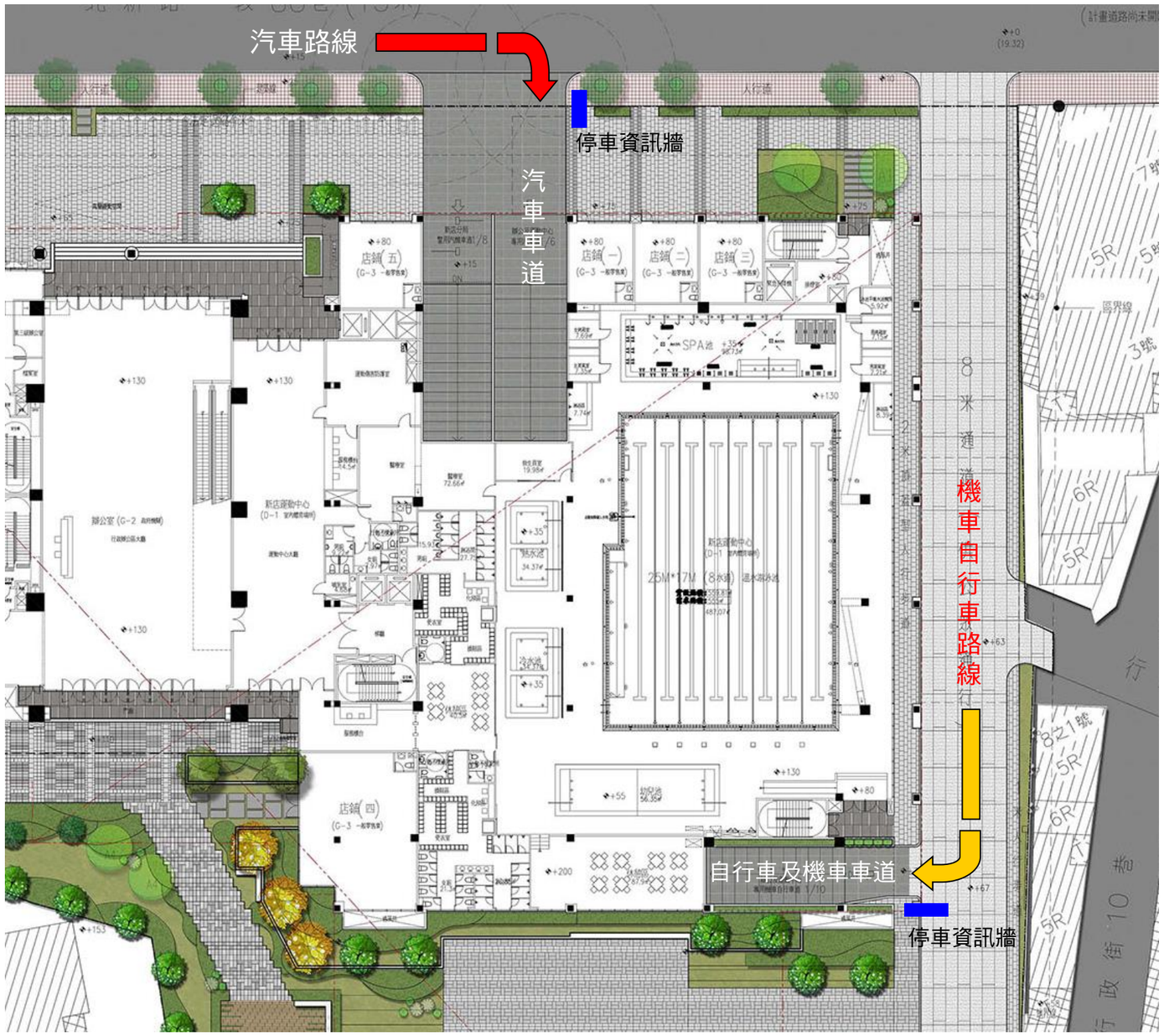

辦公棟三樓聯合服務中心使用分配圖

# 委員綜合意見一都市更新

(三)建築配置規劃：

5. 有關本案各供公眾使用之停車位（包括汽車、機車、自行車）出入口分散設置，未來停車位數量如何顯示，請於計畫書清楚敘明。

**修正後**　遵照辦理，三樓聯合服務中心增設運動中心服務櫃台。




公共車位停車資訊牆位置圖

# 委員綜合意見一都市更新

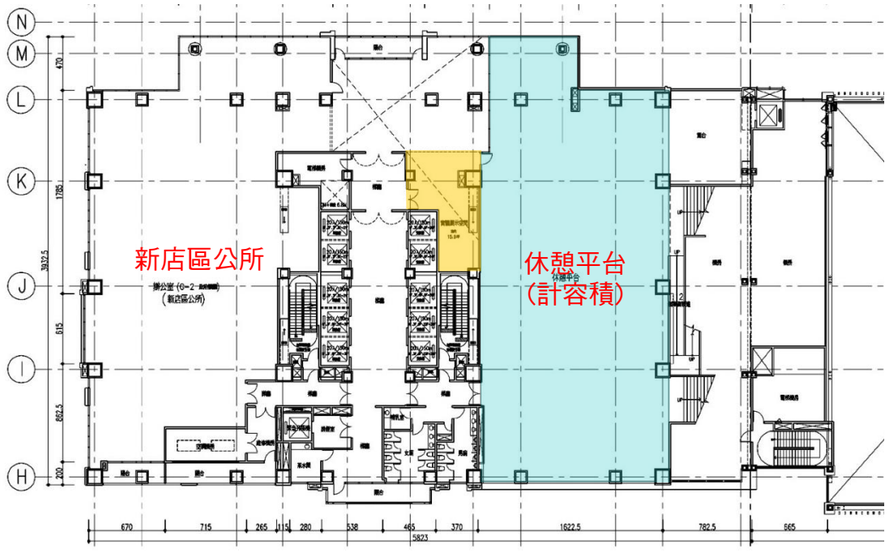
(三)建築配置規劃：

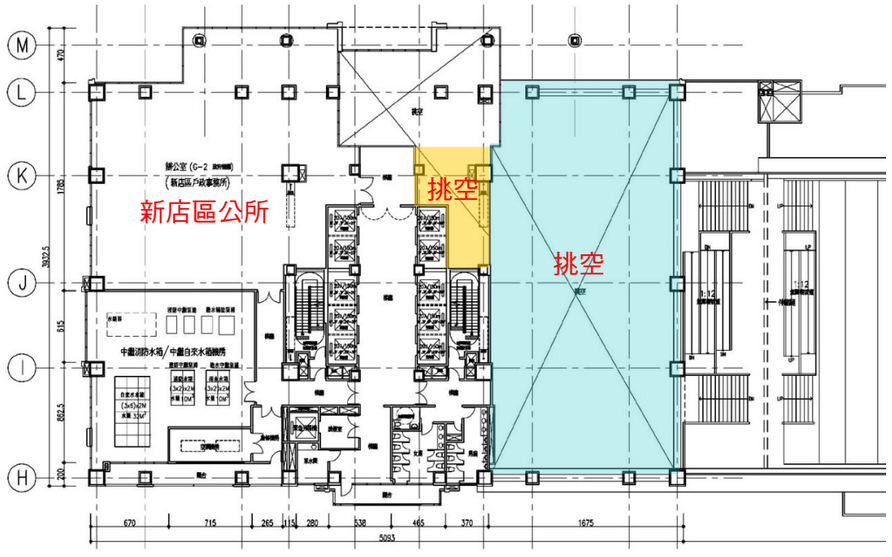
8. 本案辦公棟九樓設置532.95㎡休憩平台，該空間目前計入容積計算，惟未來該空間之產權歸屬、使用性質及管制恐引起爭議，請實施者再行調整。另同樓層實體展示空間未來如何規劃及產權歸屬，亦請於計畫書清楚敘明，建請與休憩平台併同考量規劃。

**修正後**

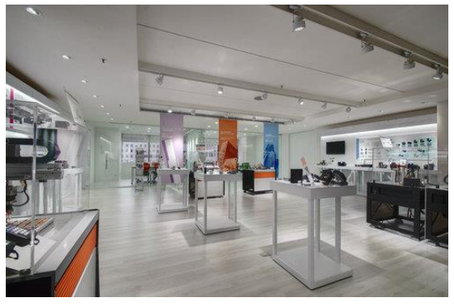
1.辦公棟9F之休憩平台(計容積)主要結合運動中心屋頂層景觀斜坡設計，提供休憩、觀景與集會之半戶外空間，並緩和低樓層部量體及造型之垂直壓迫感。

2.本次調整實體展示間位置結合新店區公所辦公室，未來統一交由區公所管理維護。

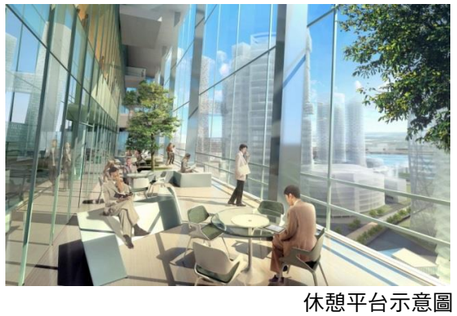


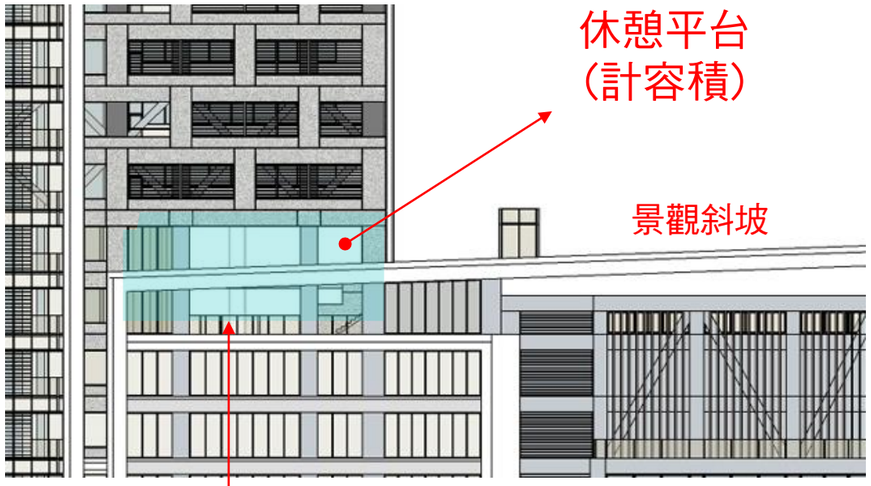
實體展示空間示意圖

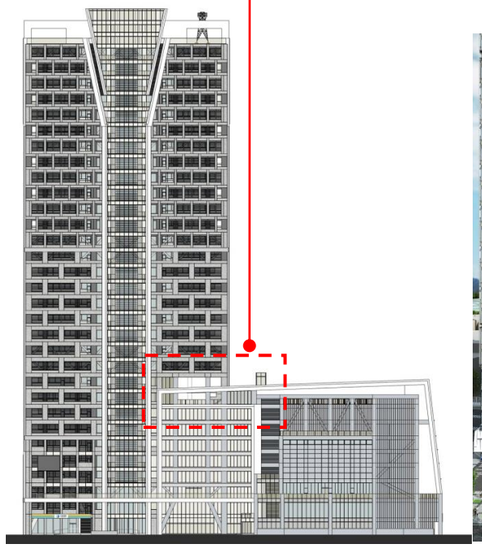


實體展示空間示意圖



休憩平台示意圖



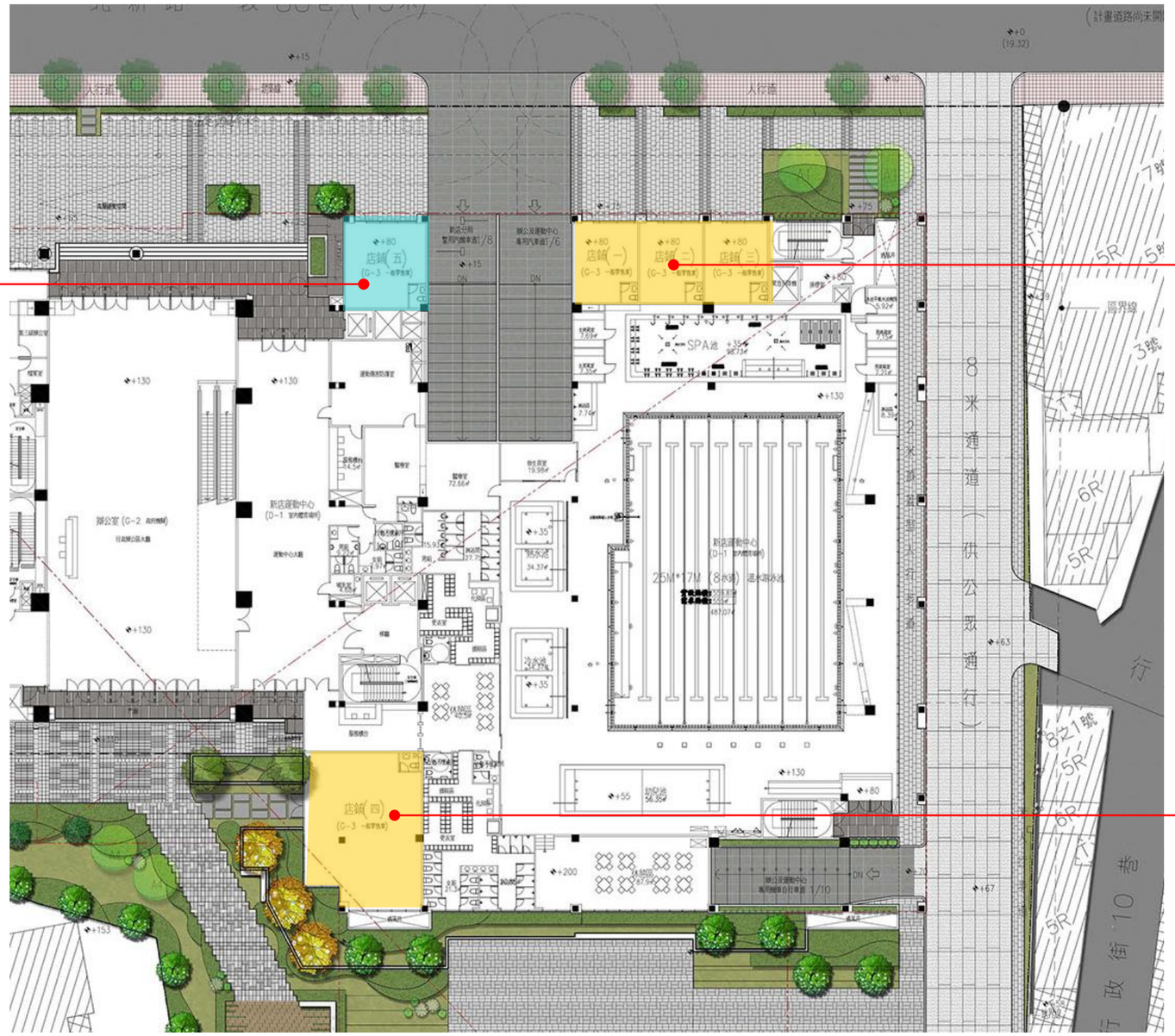
剖面示意圖

# 委員綜合意見一都市更新

(三)建築配置規劃：

9. 本案辦公棟九樓設置之店鋪，其樓地板面積為83㎡，惟主建物面積為119㎡，有關該面積之差異請釐清後於計畫書清楚敘明。

**修正後**　本次取消9F店舖設置，並於1F新增設一間店舖。



# 簡報結束

# 敬請指教