

新北市政府 函

地址：220242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)29601983
電子信箱：AR9681@ntpc.gov.tw

受文者：新北市都市設計及土地使用開發許可審議會

發文日期：中華民國113年4月15日
發文字號：新北府城設字第1130708588號
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本府113年4月2日上午召開「新北市都市設計及土地
使用開發許可審議會」之專案小組會議紀錄，請查照。

說明：

- 一、依據本府113年3月29日新北府城設字第1130593803號開會
通知單續辦。
- 二、依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」
(下稱作業要點)第5點第1項規定，請申請單位依決議修正
後，於113年4月16日前檢附修正報告書送本府辦理核備。
相關作業規定請依作業要點辦理。未依規定期限送請本府
核備者，將駁回申請，並應重新提出申請。
- 三、本次會議紀錄請至本府城鄉發展局網站(<https://www.planning.ntpc.gov.tw>)>熱門服務>各項文件下載>類別
「都設會專案小組會議紀錄」下載。
- 四、倘對本次會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯
誤，請於文到5日內提出書面意見，逾期視同無意見。

正本：廖委員國誠、李委員麗雪、董委員娟鳴、曾委員光宗、黃委員宏順、張委員銀
河、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

府都市更新處、新碩建設股份有限公司、周夢龍建築師事務所、簡志聰建築師事務所、柯智明建築師事務所

副本：台灣電力股份有限公司、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、新北市政府城鄉發展局政風室、新北市都市設計及土地使用開發許可審議會、社團法人新北市建築師公會



本案依分層負責規定授權業務主管決行

裝

訂

線



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：廖委員國誠

會議時間：113.4.2 星期二 上午 9 時 30 分

會議地點：線上視訊

一、作業單位報告 (9:30-10:00)

二、討論案 (10:00-)

(一)新碩建設永和區得和段 961 地號等 36 筆土地集合住宅大樓新建工程
(第 2 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 出席人員名冊

會議時間：113.4.2 星期二 上午 9 時 30 分

會議地點：線上視訊

主持人：廖委員國誠

出席委員：黃委員宏順、張委員銀河

出/列席單位：新北市政府都市更新處(謝暫僱人員嘉馨)、新碩建設股份有限公司(許副總清恭)、柯智明建築師事務所(柯建築師智明)、新北市政府城鄉發展局(李幫工程司曉萍、陳幫工程司福琴)

| 案由 | 新碩建設永和區得和段961地號等36筆土地集合大樓新建工程(第2次變更設計) | 案號 | 第一案 |
|----|---|----|-----|
| 說明 | <p>一、申請位置：永和區得和段936-1、954、955、955-1、956、957、958、959、960、960-1、961、961-1、962、963、964、965、966、966-1、967、968、969、970、971、972、973、973-1、974、975、976、977、978、979、980-1、980-3、981、982地號等36筆土地。</p> <p>二、設計單位：周夢龍、簡志聰、柯智明建築師事務所 建築師：周夢龍、簡志聰、柯智明。</p> <p>三、申請單位：新碩建設股份有限公司 負責人：張正文。</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(法定建蔽率50%、法定容積率300%)、商業區(法定建蔽率70%、法定容積率440%)。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上28層、地下5層，鋼筋混凝土構造，共322戶。</p> <p>(二)建築基地面積：4,126平方公尺。</p> <p>設計建築面積：1,763.91平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：42.75%≤57.89%。</p> <p>(三)總樓地板面積：45,590.17平方公尺。</p> <p>設計容積面積：25,666.61平方公尺。</p> <p>設計容積率：622.07%(含獎勵面積)≤622.07%。 [355.24%*(1+45.11%+30%)](允建上限)。</p> <p>(四)都市更新獎勵面積：6,613.17平方公尺(45.11%)。</p> <p>(五)容積移轉獎勵面積：4,397.16平方公尺(30%)。</p> <p>(六)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下五層至二層：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：一般零售業、大廳。</p> <p>地上二層：一般零售業及一般事務所。</p> <p>地上三層：管委會空間及集合住宅。</p> | | |



地上四層至二十八層：集合住宅。

屋突一層至三層：機房、水箱。

(七)停車空間：應設汽車322輛，實設汽車325輛(自設3輛)。

應設機車302輛，實設機車304輛(自設2輛)。

應設自行車101輛，實設自行車102輛(自設1輛)。

(八)餘詳報告書。

六、法令依據：本案依據「變更永和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」土地使用分區管制要點第19點規定：「下列地區或建築應先經新北市都市設計審議委員會依『台北縣都市設計審議原則』審議通過後方得申請建造執照：…(四)都市更新單元。」爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案前經本府106年11月6日新北府城設字第1062095568號函同意核備在案。

(二)本案前經本府108年8月21日新北府城設字第1081286356號函同意第1次變更設計核備在案。

(三)本案設計單位於113年3月8日函送都審報告書到府。

八、以上提請113年4月2日專案小組審議。

本
次
審
查
相
關
單
位
意
見

一、台灣電力股份有限公司(書面意見)：旨案尚未辦理相關地下化作業，若需評估地下化與否，請提出地下化需求之路段及範圍，並邀請所有相關單位參與現場會勘，方能有初步共識。

二、本府環境保護局(書面意見)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市永和區得和段961地號等36筆土地，基地面積4,126平方公尺，興建1幢2棟地上28層地下5層共322戶之店鋪、集合住宅，建築物高度96.5公尺，場址非位屬重要濕地，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。

三、本府交通局(書面意見)：本次變更交通部分本局無新增意見。

決
議

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、本次變更涉及景觀樹種調整、裝飾柱及外牆飾板、建築立面外觀材質、建築內部隔間調整等部分，請於變更差異表補充變更原因。
- 二、請補充樹種變更說明理由。
- 三、左下角口袋公園請調整灌木以連通基地內步道及現有通路。
- 四、綠覆率面積原核准為2,296.79平方公尺、變更後為2,249平方公尺減少47.79平方公尺，請以不低於原核准設置。
- 五、請補充都市更新事業計畫報核日證明文件。
- 六、本次變更外牆裝飾柱及外牆飾板部分，考量審議一致性除依結構外審尺寸調整外，其餘依歷次決議設置並依建管相關規定辦理。
- 七、本次變更屋突、框架及立面材質，請於建築外觀材質及色彩計畫專章補充標示各立面材質。
- 八、垃圾暫存區及臨停車位請補充檢討進出動線，並應考量進出合理性。
- 九、P6-3-12水景瀑布區請調降高度並不超過原核准設置。
- 十、景觀計畫：
 - (一)沿街景觀綠帶部分，請配合商業門廳出入口位置調整綠帶破口。
 - (二)P6-4-2有關本次變更全區植栽樹種，請補充說明人行步道植栽是否取消。
 - (三)P6-4-2景觀鋪面圖請補充標示編號D變更位置。
 - (四)景觀鋪面圖例與配置圖內容不一致，請確實區分圖例。
- 十一、報告書部分：
 - (一)請確實框選本次變更位置，非以圖面全框呈現。
 - (二)P6-1-2變更項目說明之頁碼前後不一致。
 - (三)P6-3-4請釐清公共排水溝位置。
 - (四)景觀剖面圖請補充圖面比例。
 - (五)P6-3-6景觀剖面圖建築過樑位置請釐清。
 - (六)法規檢討涉及變更項目部分，請一併更新。
 - (七)P7-2-2圖面編號7部分，請補充說明。



(八)公寓大廈管理規約請補充原核准對照。

(九)P8-1-20、8-3-4非都審報告書要求檢附資料，請刪減。另報告書頁碼請重新編製。

十二、本次變更部分請建築師確實檢討，不得與歷次會議決議抵觸。

十三、請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。

十四、相關單位意見請酌參。

十五、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

十六、以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於113年4月16日前辦理核備事宜。

