

## 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11月26日  
發文字號：新北府城設字第1132311638號  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關本府113年11月15日下午召開「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。

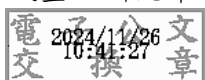
說明：

- 一、依據本府113年11月1日新北府城設字第1132136016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11月29日前檢附修正報告書送本府辦理續審或  
核備。相關作業規定請依作業要點辦理。未依規定期限送  
請都設會審議或本府核備者，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、李委員淑鈴、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、長虹建設股份有限公司(討論案第1案)、聯虹建設股份有限公司(討論案第1案)、長野建設股份有限公司(討論案第1案)、周文斌建築師事務所(討論案第1案)、僑馥建築經理股份有限公司(討論案第2案)、鼎加誠建設有限公司(討論案第2案)、王木樹建築師事務所(討論案第2案)

副本：台灣電力股份有限公司、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計畫審議科、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

# 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：113.11.15 星期五 下午 2 時整

會議地點：線上視訊

一、作業單位報告 (14:00-14:30)

二、討論案 (14:30-)

(一)長虹建設等 3 人新莊區新知段 73 地號 1 筆土地商場及集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。

(二)僑馥建築經理新莊區中原段 169、170 地號等 2 筆土地住商大樓新建工程(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：113.11.15 星期五 下午 2 時整

會議地點：線上視訊

主持人：廖委員國誠

出席委員：李委員麗雪、李委員淑鈴

出/列席單位：長虹建設股份有限公司(劉副理家伶)、長野建設有限公司(張經理希齡)、周文斌建築師事務所(周建築師文斌)、鼎加誠建設有限公司(蔡經理思萱、李麗甄小姐)、王木樹建築師事務所(黎建築師安泰代理)、新北市政府城鄉發展局(李股長如晴、蔡工程員麗琴、黃工程員貿祥)

案由	長虹建設股份有限公司等3人新莊區新知段73地號等1筆土地商場及集合住宅新建工程(第一次變更設計)	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市新莊區新知段73地號等1筆土地。</p> <p>二、設計單位：周文斌建築師事務所 建築師：周文斌。</p> <p>三、申請單位：長虹建設股份有限公司等3人 代表人：李文造。</p> <p>四、土地使用分區：第一種商業區(建蔽率60%，容積率280%)。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上25層，地下5層，共568戶，鋼筋混凝土構造。</p> <p>(二)建築基地面積：6,848.37平方公尺。</p> <p>設計建築面積：2,960.69平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：43.23% ≤ 60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：71,758.90平方公尺。</p> <p>設計容積面積：38,350.71平方公尺。</p> <p>設計容積率：560%(含獎勵容積) ≤ 560%(280%*(1+7%+3%+10%+40%+40%))(允建上限)。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下三層至五層：停車空間。</p> <p>地下二層：防空避難室兼停車空間。</p> <p>地下一層：停車空間。</p> <p>地上一層：一般零售場所、大廳。</p> <p>地上二層至三層：一般事務所、一般零售場所。</p> <p>地上四層：集合住宅、管委會使用空間。</p> <p>地上五層至二十五層：集合住宅。</p> <p>屋突一層至三層：樓電梯間、機房、水箱。</p> <p>(五)容積獎勵如下：</p> <p>容積移轉           ：7,670.17m<sup>2</sup> (40.00%)。</p> <p>開放空間獎勵       ：1,342.28m<sup>2</sup> (7.00%)。</p> <p>大規模獎勵           ：1,917.54m<sup>2</sup> (10.00%)。</p> <p>智慧建築獎勵       ：575.26m<sup>2</sup> (3.00%)。</p> <p>增額容積獎勵       ：7,670.17m<sup>2</sup> (40.00%)。</p>		



(六)停車空間：

汽車： 應設540輛、實設540輛。

機車： 應設629輛、實設639輛（自設10輛）。

自行車： 應設 95輛、實設131輛（自設36輛）。

(七)餘詳報告書。

六、法令依據： 本案依「都市計畫法新北市施行細則」第45條規定：「本案屬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，應先經新北市都市設計審議委員會審議後方得申請建造執照。」，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案前經本府112年11月30日新北府城設字第1121210647號都審核備在案。

(二)本案設計單位於113年10月07日函送都審報告書到府。

八、以上提請113年11月15日本市專案小組審議。

本次  
審查  
相關  
單位  
意見

一、台灣電力股份有限公司台北西區營業處(書面)：鄰近皆無本公司電桿，故無電纜地下化及留設額外配電設備空間需求，惟考量日後路燈用電申請應事先預留綠地、公園或公共設施帶以提供路燈專屬配電場。

二、本府環境保護局意見(書面)：據所附資料載：基地面積6,848.37平方公尺，興建1幢1棟地上25層地下5層共568戶之一般零售場所、一般事務所、集合住宅，建築物高度90.05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，倘場址非位於重要濕地範圍內，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。

三、本府交通局意見(書面)：地下二層新增之編號469、470汽車位設置位置鄰近坡道，請再檢視合理性，並套繪車輛進出轉向軌跡圖。

四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：

(一)經查詢增額容積列管表，本案前於112年10月30日新北府城開字第1122103757號函准予核給增額容積在案，申請增額容積建築基地位於本市新莊區新知段73、75、76、77、78地號等5筆土地，面積共計6,848.39平方公尺，係屬「擬定新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫」之第一種商業區，距離新北產業園區站300公尺範圍內，基準容積率為280%，建築基地可增額容積為基準容積之40% (7,670.19平方公尺)，其申請增額容積量未達該基地基準容積50%之上限。



(二)經查詢容積移轉列管表，本案前於112年11月3日新北府城開字第112 2190356號函核准容積移轉，得移入接受基地位於本市新莊區新知段73、75、76、77、78地號等5筆土地(面積6,848.39平方公尺，位屬「擬定新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫」之第一種商業區，屬整體開發地區，非屬山坡地範圍)，繳納代金得移入之容積為7,670.19平方公尺【已達評定可移入容積量接受基地基準容積之40% (接受基地連接道路寬度33公尺/臨路條件20%+接受基地內部條件18%)\*1.3+接受基地外部環境改善項目0%】，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積40%之上限(7,670.19平方公尺)。

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、建築部分：

- (一)有關本次辦理都審變更設計，涉及一層建築面積檢討未計入原核准設計內容高於120公分範圍部分，請逕依建管規定檢討辦理。
- (二)一層至二十五層涉及門窗改變影響外觀，未檢討變更後立面外觀等圖說，請檢附。

#### 二、景觀綠化部分：

- (一)綠化面積檢討：本案都市計畫規定法定空地二分之一綠化面積無法綠化項目檢討有誤(6-4頁陰井非屬不可綠化項目)，請依新北市政府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函釋「無法綠化之面積」其適用項目檢討。
- (二)綠覆率檢討應依「新北市都市設計審議原則」檢討綠覆率部分無可扣除不可綠化面積。
- (三)五層露臺、屋突一層綠化面積減少，植栽配置計畫表請圈選變更部分，考量變更設計品質不得低於原核准，應以不低於原核准設置，請修正。
- (四)6-1頁景觀配置圖室內建築底圖配合抽換，變更部分請圈選並補室內空間名稱(6-4亦同)。
- (五)植栽表植栽名稱和圖例不符，請修正。
- (六)4樓露台花台綠化部分，請檢附剖面圖詳實檢討綠化覆土深度及灌溉系統。
- (七)地面層開放空間涉及基地外認養範圍，除考量公私界面，人行通路請標示尺寸，淨寬及坡度應符合無障礙相關規定。

#### 三、報告書部分：

- (一)請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」附表三

決  
議



目錄排列並依範本製作報告書。

(二)報告書表頭地號筆數有誤、送件版本請建築師確實簽證及申請單位確實用印。

(三)差異表請補頁數、委託書地號筆數有誤、提案單辦理經過請詳填。

(四)3-4容積移轉檢討都市計畫圖，請補修正後土地筆數及基地面積。

(五)4-3都市計畫圖地段地號土地筆數有誤、4-7請補修正後基地周邊環境現況。

四、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。另有關申請都市設計同意事項請依核准都市設計報告書及本次提送變更內容辦理。

五、本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議牴觸。

六、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。

七、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

八、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11月29日前辦理核備事宜。



案由	僑馥建築經理新莊區中原段169、170地號等2筆土地住商大樓新建工程(第2次變更設計)	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市新莊區中原段169地號等2筆土地。</p> <p>二、設計單位：王木樹建築師事務所 建築師：王木樹。</p> <p>三、申請單位：僑馥建築經理股份有限公司 代表人：林憲光。</p> <p>四、土地使用分區：商業區（建蔽率70%，容積率320%）。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>（一）設計內容：地上17層，地下4層，共222戶，鋼筋混凝土構造。</p> <p>（二）建築基地面積：3,435.10平方公尺。</p> <p>設計建築面積：1,657.27平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：48.25% ≤ 70%。</p> <p>（三）總樓地板面積：27,800.22平方公尺。</p> <p>設計容積面積：12,915.68平方公尺。</p> <p>設計容積率：375.90%（含獎勵容積） ≤ 375.91%。</p> <p>（四）新建建築各層用途如下：</p> <p>地下四層至一層：停車空間。</p> <p>地上一層：店鋪、公共服務空間。</p> <p>地上一層夾層：店鋪。</p> <p>地上二層至五層：一般事務所。</p> <p>地上六層至十七層：集合住宅。</p> <p>屋突一層至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>（五）容積獎勵如下：</p> <p>容積移轉容積：1,270.00m<sup>2</sup>（11.55%）。</p> <p>開放空間獎勵：650.72m<sup>2</sup>（5.91%）。</p> <p>（六）停車空間：</p> <p>汽車：應設222輛、實設252輛（自設30輛）。</p> <p>機車：應設222輛、實設245輛（自設23輛）。</p> <p>自行車：應設56輛、實設56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：「本計畫除都市計畫更新地區外，其餘為需經都市設計審議地區」。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108年8月21日新北府城設字第1081264950號函同意核備在案。</p> <p>(二)本案前經本府109年3月19日新北府城設字第1090236518號函同意核備在案(第1次變更設計)。</p> <p>(三)本案設計單位於113年10月22日提送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請113年11月15日專案小組討論。</p>
<p>本次 審查 相關 單位 意見</p>	<p>一、台電台北西區營業處意見(書面)：鄰近皆無本公司電桿，故無電纜地下化及留設額外配電設備空間需求，惟考量日後路燈用電申請應事先預留綠地、公園或公共設施帶以提供路燈專屬配電場。</p> <p>二、本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地面積3,435.1平方公尺，場址非位於重要濕地範圍內，興建1幢1棟地上17層地下4層共222戶之店鋪、一般事務所、集合住宅，建築物高度64.1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。惟後續變史若達上開認定標準規定，仍應實施環境影響評估。</p> <p>三、本府交通局意見(書面)：本局無新增意見。</p> <p>四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢容積移轉列管表，前經108年7月16日新北府城開字第1081266767號函核准容積移轉，得移入接受基地位於本市新莊區中原段169、170地號等2筆土地(面積3,435.10平方公尺)之容積為1,270.71平方公尺(未達接受基地基準容積15%：接受基地連接道路寬度15公尺/臨路條件15%+接受基地內部條件0%+接受基地外部環境改善項目0%) (未達接受基地基準容積40%之上限，4,396.92平方公尺，位於整體開發地區，非位於法定山坡地範圍)。</p>
<p>決 議</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、有關本次都審變更設計，涉及屋突層裝飾物構造物補板部分，考量淨零減碳及建築量體膨脹，請取消補板，並依原核准挑空方式辦理。</p> <p>二、有關陽台計入產權部分，陽台檢討建築面積法規檢討及建築面積變更部分，應先與市府工務局確認後再予審議。</p>



- 三、屋頂裝飾板補板引用法源依據請與建管單位釐清，另有關屋突層裝飾物構造物補板部分，是否涉及先行動工，請作業單位移送本府工務局協助確認。
- 四、依0-9變更差異表，本次建築面積變更增加53.07平方公尺，無涉及綠覆率變更，請檢附一層綠覆面積圖說。
- 五、請釐清1-4提案單設計容積面積為12,915.68平方公尺與頁碼5-1-2面積計算表12912.86平方公尺，另請說明辦理經過。
- 六、報告書部分：
- (一)變更案請參考「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」附表三：「新北市都市設計審議申請表」圖說檢討規定說明。
  - (二)本次申請單位為僑馥建築經理股份有限公司，封面案名及頁碼1-4提案單請配合更正。
  - (三)本次建築面積增加，5-1-2面積計算表法定空地面積檢討式有誤。
  - (四)0-9差異表申請經過部分請由新至舊順序書寫，另圖名7-1各層平面圖(無頁碼)，有關一層門窗有變更，建築立面差異請更正並檢附變更後立面圖等圖說，其餘一層圖說請更正。
  - (五)請釐清1-2委託書之委託人及1-6資訊公開同意書請釐清公司名稱。
  - (六)報告書內各章節若檢附前次核准圖說，請詳附表三：「新北市都市設計審議申請表」圖說檢討規定。本次修正圖說請標示「變更後」文字，另請釐清頁碼2-1：都市計畫法新北市施行細則檢討-(8)圖說，是否引用前次核准版本，其餘各章節檢討亦同。
  - (七)請釐清頁碼2-2-(2)土地使用分區管制檢討章節，有關停車實設數量254與頁碼5-1-2面積計算表252席。
  - (八)請釐清頁碼2-3-(3)機車數為246席與頁碼5-1-2面積計算表本次變更後為245席。
  - (九)請確認2-3「都市設計審議原則檢討」及2-4「其他相關法規檢討」引用前次原核准版本是否無誤，另請將法規名稱標示清楚。
- 七、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。另有關申請都市設計同意事項請依核准都市設計報告書及本次提送變更內容辦理。
- 八、本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議抵觸。
- 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、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

十一、相關單位意見請酌參。

十二、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11月29日前辦理續審事宜。

