

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：李曉萍

電話：(02)29603456 分機7205

傳真：(02)29601983

電子信箱：AT7098@ms.ntpc.gov.tw



220242

新北市板橋區中山路1段161號11樓

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115年6月17日

發文字號：新北府城設字第1151150420號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本府115年6月9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115年5月28日新北府城設字第1151025721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115年6月23日前檢附修正報告書送本府辦理續審。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：賀委員士庶、李委員淑鈴、曾委員光宗、林委員秀芬、古委員禮淳、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、新北市政府地政局、新北市政府社會局、新北市政府民政局、新北市政府養護工程處、新北市新莊區公所、新北市政府城鄉發展局企劃建築科、王正源建築師事務所

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住宅發展科、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：賀委員士庶

會議時間：115.06.09 星期二 下午 2 時整

會議地點：線上視訊

一、作業單位報告（14：00-14：15）

二、討論案（14：15）

（一）新北市政府城鄉發展局新莊區新輔段 177 地號等 5 筆土地塹仔圳
青年社會住宅新建統包工程

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 出席人員名冊

會議時間：115.6.9 星期二 下午 2 時整

會議地點：線上視訊

主持人：賀委員士庶

出席委員：古委員禮淳、林委員秀芬

出/列席單位：新北市政府城鄉發展局企劃建築科(黃副工程司楷程)、

王正源建築師事務所(王建築師正源)、新北市政府交通局
(黃職務代理人柏奮)、新北市政府社會局社區發展及婦女
福利科(郭股長玫玫、楊社會工作師子耘)、新北市政府社
會局兒童少年福利科(李約聘社工員佳蓉、簡約聘社會工
作督導怡全)、新北市政府社會局身心障礙福利科(李約聘
社會工作督導婉婷)、新北市政府民政局(紀科員智偉)、
新莊區公所民政課(游助理員芳玫)、新北市政府城鄉發展
局都市設計科(李股長如晴、蔡幫工程司麗琴)

案由	新北市政府城鄉發展局新莊區新輔段177地號等5筆土地塹仔圳青年社會住宅新建統包工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新莊區新輔段177、178、179、180及181地號等5筆土地。</p> <p>二、設計單位：王正源建築師事務所 建築師：王正源。</p> <p>三、申請單位：新北市政府城鄉發展局 局長：黃國峰。</p> <p>四、土地使用分區：社會福利設施用地（建蔽率50%、容積率400%）。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>（一）設計內容：地上21層、地下4層、鋼筋混凝土構造、共946戶。</p> <p>（二）建築基地面積：11,920.32平方公尺。</p> <p>設計建築面積：5,595.83平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：46.94% ≤ 50%。</p> <p>（三）總樓地板面積：87,533.36平方公尺。</p> <p>設計容積面積：50,334平方公尺。</p> <p>設計容積率：422.25%（含獎勵容積） ≤ 600%。</p> <p>[400%*(1+50%)]（允建上限）。</p> <p>（依都市計畫法新北市施行細則第39-1條提高至基準容積之1.5倍）。</p> <p>（四）新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二層至四層：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：店鋪、身心障礙小作所、集合住宅。</p> <p>地上二層：市民活動中心、身心障礙者日照中心、集合住宅。</p> <p>地上三層：婦女中心、集合住宅。</p> <p>地上四層至二十一層：集合住宅。</p> <p>屋突一層至屋突三層：樓梯間、電梯機房、水箱。</p> <p>（五）停車空間：應設汽車362輛、實設552輛（自設190輛）。</p> <p>應設機車946輛、實設946輛。</p> <p>應設自行車237輛、實設輛238輛（自設1輛）。</p>		



(六)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6,000平方公尺，且總樓地板面積大於30,000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)本案設計單位於115年5月13日檢送都審報告書到府。

八、以上提請115年6月9日專案小組審議。

一、台灣電力股份有限公司台北西區營業處(書面)：經查旨揭建案位於溫仔圳重劃區範圍內，鄰近皆無電桿，且日後公共用電於重劃區規劃時皆已事先於鄰近綠地、公園或公共設施帶預留專屬配電場，故無電纜地下化及留設額外配電設備空間需求。

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：基地位於本市新莊區新輔段177、178、179、180、181地號等5筆土地，基地面積11,920.32平方公尺，興建地上21層地下4層共946戶之店鋪、身心障礙者日照中心、集合住宅，建築物高度75.4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24、25、26條，倘場址非位於重要濕地，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、新北市新莊區公所：有關本次會議討論事項及相關意見本所均無相關意見。

四、本府民政局(書面)：本局無相關意見。

五、本府社會局社區發展及婦女福利科(書面)：為符未來婦女中心之使用需求，有關停車空間規劃，建請協助確認是否得分配設置汽車及機車停車格各6個。

六、本府社會局兒童少年福利科(書面)：

(一)報告書中的「新北市都市設計審議提案單五、設計概要-(四)新建建築各層用途如下：」未提及二樓需興建兒少安置機構(類組為F3)。

(二)報告書中第55頁，本案停車數量依建築技術規則檢討如下兒少安置機構類組為(F3)須修正。

七、本府社會局身心障礙福利科(書面)：社會局身心障礙福利科針對「身心障礙者小作所、身心障礙者社區式日間照顧中心、身心障礙者社區居住」等三項設施，提供相關配置規劃意見：



本次
審相關
單位
意見

- (一)本案報告書及設計圖說等相關申請書件，所載「身心障礙者小作所、身心障礙者社區式日間照顧中心、身心障礙者社區居住」等三項設施名稱，請完整使用全銜，避免簡稱或省略，以符合法規規定及服務用途。
- (二)有關本案報告書第6頁所列建築物各層用途，請補充「身心障礙者小作所、身心障礙者社區居住」之使用類組；另請將「身心障礙者日照中心」服務場所名稱，依法規規定修正為「身心障礙者社區式日間照顧中心」。
- (三)有關本案報告書第32頁法規檢討內容，「身心障礙者小作所」屬社會福利設施用地之容許使用項目，與「身心障礙者社區式日間照顧中心」均歸納(3)身心障礙者社區式日間照顧服務場所，故不應將「身心障礙者小作所」重複列於(5)其他經本市社會福利主管機關認定之社會福利設施，請予以刪除。
- (四)有關本案報告書第34、35、51頁法規檢討內容，請依建築技術規則補正「身心障礙者小作所、身心障礙者社區式日間照顧中心、身心障礙者社區居住」汽、機車位之設置數量。
- (五)基於「身心障礙者小作所」與「身心障礙者社區式日間照顧中心」共融規劃，並考量社區式日間照顧中心服務對象之障礙程度，普遍高於小作所服務對象，請將A棟小作所調整至C棟，與社區式日間照顧中心同棟設置，並對調樓層配置，於1樓設置社區式日間照顧中心，2樓設置小作所，以利日後服務接送，提升整體友善環境。
- (六)有關「身心障礙者小作所、身心障礙者社區式日間照顧中心、身心障礙者社區居住」內部配置規劃，請另洽本局審閱，以符服務使用需求。

八、本府交通局意見(書面)：

- (一)經檢視社會福利設施(身心障礙小作所)預估每日員工25人、收托人數100人，其停車需求評估10席汽車、16席機車，考量身心障礙者尖峰，建議旨案平面層南側規劃汽車避車彎，友善身心障礙者接送臨停需求(都審報告書4-8頁，交評報告書3-22頁)。
- (二)旨案都審為汽車560席、機車946席，交評為汽車554席、機車994席，請釐清。
- (三)承上，本案汽車未達一戶一汽車位，另所衍生停車需求應確實內部化處理，不得外溢停放至路邊或路外停車，倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。
- (四)承上，旨案未來鄰近Y20新北產業園區(285公尺)、既有捷運輔大站(800公尺)建議引入共享運具或公共自行車，以減緩開發對周邊道路環境影響及私人運具比例(都審報告書4-1-1頁，交評報告書2-3頁)。



(五)請補充本案自行車位數量，另請提供平面層及地下層自行車動線，另依據《市區道路及附屬工程設計標準》規定，建議雙向人車共道淨寬需達2.5公尺，請檢視。

(六)請檢視無障礙車位之設置位置應臨近梯廳、集中、避免穿越車道。

(七)考量新生活模式、民生交通趨勢，基地內設置物流、外送、接送臨停等需求日增，請劃設短時臨停空間(2.5米*6米)於平面層並與車道共用出入口避免新增破口，另建議劃設於車道出入口東側，勿讓住宅居民穿越車道至短時臨停區(都審報告書4-8頁)。

九、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

(一)經查所附報告書尚未檢附建照申請書影本，尚無法確認法令適用日期，爰依114年11月5日修正之「都市計畫法新北市施行細則」及113年5月30日核定實施「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(配合市地重劃開發)」案之土地使用管制要點檢核。

(二)再查上開土地使用管制要點第六點訂有建築退縮相關規定，惟依報告書第5-2-1頁內容及圖示，尚無法判斷其是否符合前開規定，請補充說明並修正。

(三)另有關上開土地使用管制要點第七點所定建築基地應附設停車空間相關規定涉及社會福利設施用地之停車空間檢討部分，依114年9月19日新北市都市計畫委員會第177次會議紀錄決議(略以)：「一、本案之社會福利設施用地停車位設置數量，原則同意授權都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議。」在案，爰該部分檢討得依前開決議辦理。

十、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件管理系統，尚無申請容積移轉紀錄。

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。

一、法規檢討及相關事項：

(一)未檢討「新北市塭仔圳重要廊道及軸線都市設計審議原則」，請修正。

(二)有關社會住宅開發與地方之說明會，請加強與地方居民及民意代表溝通，並將交通衝擊、停車需求、開放空間及社福設施等地方意見納入整體規劃考量，請補充說明。

(三)報告書內容與簡報內容不一致，請釐清修正，倘涉及放寬事項，應專章檢討，提請討論。

二、全街廓規劃：



- (一)有關本案廣場式開放空間設置於B棟北側部分，考量輔大捷運站位於西南側、住戶人行動線進出及微氣候環境，建議評估廣場式開放空間調整至南側，相關車道出入口請配合調整修正，提大會討論。
- (二)全街廓交通系統請綜整一、二期車道出入口整體規劃，另請補充說明公園定位並評估公園轉乘需求，有關交通整體規劃提大會討論。
- (三)本案為第一期開發，請檢附全區規劃圖，標示一、二期基地範圍及車道出入口，並說明與第二期基地及鄰里公園兼兒童遊樂場用地之介面與銜接關係，以檢視整體開放空間、人行及人車動線規劃。
- (四)考量全街廓之整體性、開放空間、人行通道、景觀植栽之延續性，請設計單位應以全區街廓整體考量規劃(包含基地高程、周遭植栽、鋪面、車道出入口並補充標示基地外人行動線、鄰地既有人行道及人行穿越線等週邊交通環境)，並配合本案多元使用需求綜整規劃。

三、公共開放空間部分：

- (一)開放空間規劃請強化社會福利設施與周邊鄰里公園之串聯，提供友善、安全且連續之步行環境，形塑具共享性之開放空間。另景觀設計請考量空間使用情境，並兼顧整體設計語彙。
- (二)本案入口核心廣場喬木覆土高出地面約80公分形成花台，依新北市都市設計審議原則第8點第1款規定，請取消花台設置，以利雨水入滲，並以覆土緩坡規劃，請修正。
- (三)依新北市都市設計審議原則第3點第1款：「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，沿街式開放空間橫向坡度以不大於百分之二點五為原則，其餘開放空間橫向坡度以不大於百分之四為原則。」，請修正。
- (四)各項退縮、人行空間及開放空間配置，請依都市計畫及土地使用管制規定檢討，並確實核對圖說與文字內容之一致性。

四、交通運輸系統部分：

- (一)有關依土地使用分區管制要點附表一規定，類似住宅應檢討一戶一汽車位，續經114年9月19日新北市都市計畫委員會第177次會議決議一：「本案之社會福利設施用地停車位設置數量，原則同意授權都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議。」辦理；本案倘有停車位放寬需求，請專章檢討並提出申請，請修正。
- (二)地下一層社福臨停接送區建議設置社福接送等候區及專用車位設置，並補充說明後續管理計畫及車位數量。
- (三)依新北市都市設計審議原則第4點第4款規定，請於基地內與車道出入口整併內化設置短時臨停空間，並檢討地面層臨停空間，請修正。



- (四)請依新北市都市設計審議原則留設社區使用車位(含裝卸、訪客臨停及垃圾車暫停車位)，並不得計入法定及自設停車位(不得編號)，且應納入公寓大廈管理規約載明不得銷售或移轉。
- (五)本案基地三側均臨未開闢道路，請依本府地政局規劃高程，請補充說明基地與周邊道路銜接關係，並檢討符合審議原則規定。
- (六)依新北市都市設計審議原則第4點第2款規定，法定汽車位至少30%應預留電動車充電設施管線及裝置空間，並以鄰近地面層集中設置為原則，請修正。
- (七)依新北市都市設計審議原則第4點第3款規定，自行車數量以法定機車位25%單層設置，並依機車停車空間設置要點以機車位及車道寬度規劃自行車位，請補充標示相關尺寸。

五、社會福利設施規劃：

- (一)本案設置多元社會福利設施，其規劃配置應經社福單位確認。
- (二)有關多功能活動空間及共享空間，請釐清其空間性質、主要使用對象及管理單位，並說明其是否屬公益設施或社區公共空間，於圖說及文字中明確界定其使用屬性。

六、景觀綠化部分：

- (一)依新北市都市設計審議原則第8點第1款規定，基地內退縮人行道寬度達6公尺以上者應設置雙排大型喬木。惟基地西側因設置Youbike預留空間，影響雙排喬木及植栽帶連續性，請併同檢討整體人行及綠化配置。
- (二)請依新北市都市設計審議原則第8點第2款檢討垂直綠化設計原則，請依規定專章檢討及納入管理維護計畫。另為豐富建築立面，3層至5層請評估增設露臺或陽台設置垂直綠化，以柔化緩衝視覺景觀並加強露台環境品質。
- (三)屋頂平台及露台綠化面積部分，應分別達其面積之1/2以上，另請補充剖面圖並應考量女兒牆高度及維修通道。
- (四)景觀配置圖請明確標示鄰地配置、法定退縮範圍、人行步道寬度、排水溝位置及開挖範圍；景觀剖面圖請補充標示法定退縮、人行步道寬度、橫向坡度、高程等相關尺寸。
- (五)實設綠化面積應以地面層為主，本案將屋頂綠化及綠能設施納入計算，請檢討修正。另請套繪建築面積範圍，並於檢討時扣除建築面積投影、排水溝及陰井面積，請修正。
- (六)東南側共融綠園草皮區請加強與二期人行動線之串聯性，地面層植栽設計與2樓露台整體規劃。

決
議



七、建築規劃部分：

- (一)本案屬公共建築，請補充特色建築規劃說明，以提升城市景觀。
- (二)為提升公眾安全，入口核心廣場、各棟間南北向串聯戶外空間及道路轉角處請增設景觀高燈及請補充照明計畫之燈具形式。
- (三)屋脊裝飾物部分請逕依本府112年8月28日新北府工建字第11216382961號令「新北市建築物裝飾性構造物設置要點」規定檢討，相關圖說及簽證，請以本案設計內容為依據。
- (四)出入口雨遮、外牆裝飾柱、格柵、雨遮、屋脊裝飾物等裝飾性構造物及空調裝置位置，請依建管規定檢討辦理。
- (五)全區整體夜間照明計畫，請說明燈光控制計畫及使用型態。
- (六)全區請增加導引系統及指標系統，以利民眾分辨方向。
- (七)西南角戶外樓梯請調整增加自明性。

八、有關本案申請2層及3層公益設施使用樓層高度放寬至4.5公尺部分，考量公益設施需求，原則同意。

九、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」附表三目錄排列(正本簽章)並依範本製作報告書(露台配置圖、照片、防災、規約及開放空間管理維護計畫表等)，非屬都審審議項目無需檢附。
- (二)法規檢討回應部分，應逐條逐項詳實檢討並標示對應頁數，非僅回應遵照辦理或省略計算過程等不明確回應方式，另附圖請標示基地位置。
- (三)請依「新北市公共開放空間維護管理基金計算管理運用要點」提撥維護管理基金，並設置開放空間告示牌說明供公眾使用，面積及計算式釐清後併同修正及簽章。
- (四)提案單容積面積請釐清及填寫不全，及確實填寫建築各層用途、申請書表另有重複放置情形，請檢視後刪除重複頁面並統一資料內容。
- (五)面積計算表請增加綠化面積、工程造價請移除。有關建築線部分請檢附現況計畫圖、地下層請補停車空間數量表，請修正。
- (六)二層以上景觀配置圖比例過小不易閱讀，請以範本製作。各空間名稱請統一標示、家具配置請移除，相關圖面模糊及文字過小部分請一併修正並適度放大及標示比例，以利審視。



(七)公寓大廈管理規約請依都審範本製作，並以1至2頁摘要說明；除都審加註事項外，其餘依內政部範本及建管規定辦理，免予檢附。另屋脊裝飾物、外牆裝飾柱、裝卸車位不得銷售移轉及公共開放空間與維護管理基金等事項，應納入規約。

(八)報告書名稱請修正為「新北市政府城鄉發展局新莊區新輔段177地號等5筆土地塹仔圳青年社會住宅新建統包工程」。

十、本案涉及都市計畫法新北市施行細則第46條部分，後續依本府相關規定辦理。

十一、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。

十二、相關單位意見請酌參。

十三、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115年6月23日前辦理續審事宜。

