

新北市政府 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號1
1樓

承辦人：吳岳樺

電話：(02)29603456 分機7252

傳真：(02)29601983

電子信箱：am9728@ms.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107年5月28日

發文字號：新北府城設字第1071018224號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨(10721184399_2_107D2175546-01.pdf)

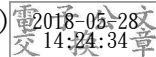
主旨：檢送107年5月11日「新北市都市設計及土地使用開發許可
審議會專案小組會議紀錄」1份，請查照。

說明：

- 一、依本府城鄉發展局107年5月1日新北城設字第1070824124
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。
- 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：賀委員士庶、曾委員漢珍、董委員娟鳴、劉委員美秀、廖委員國誠、李委員麗雪
、新北市政府交通局、新北市政府工務局、茂德建設股份有限公司、陳朝雄建築
師事務所、歐明輝等7人、吳文淵建築師事務所、新北市政府社會局、新北市政
府消防局、古城開發股份有限公司、閻康聯合建築師事務所

副本：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、王執行秘書敏治、周副總工程司繼祖、陳副總工程司
建吉、社團法人新北市建築師公會(均含附件)



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 專案小組會議議程

召集人: 賀委員士庶

會議時間：107.5.11 星期五 上午 09 時 30 分

會議地點：11 樓 1137 會議室

一、作業單位報告 (09:30-10:00)

二、討論案 (10:00-)

(一) 茂德建設五股區芳洲段 78 地號等 8 筆土地店鋪集合住宅新建工程(第一次變更設計)。

(二) 歐明輝等 7 人新莊區新知段 17 地號新建工程。

三、臨時動議

(一) 吉城開發新莊區副都心段一小段 260、264 地號等 2 筆土地店鋪集合住宅新建工程。

四、散會

20

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 簽到冊


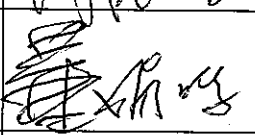
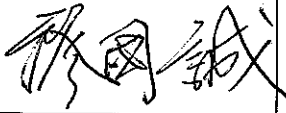
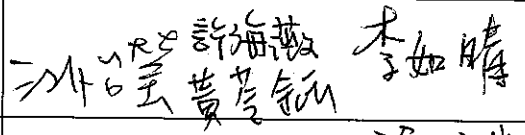
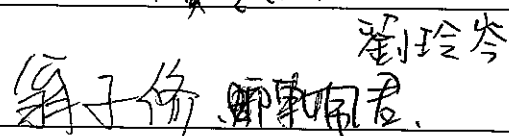
壹、 時間：中華民國 107 年 5 月 11 日(星期五) 上午 09 時 30 分

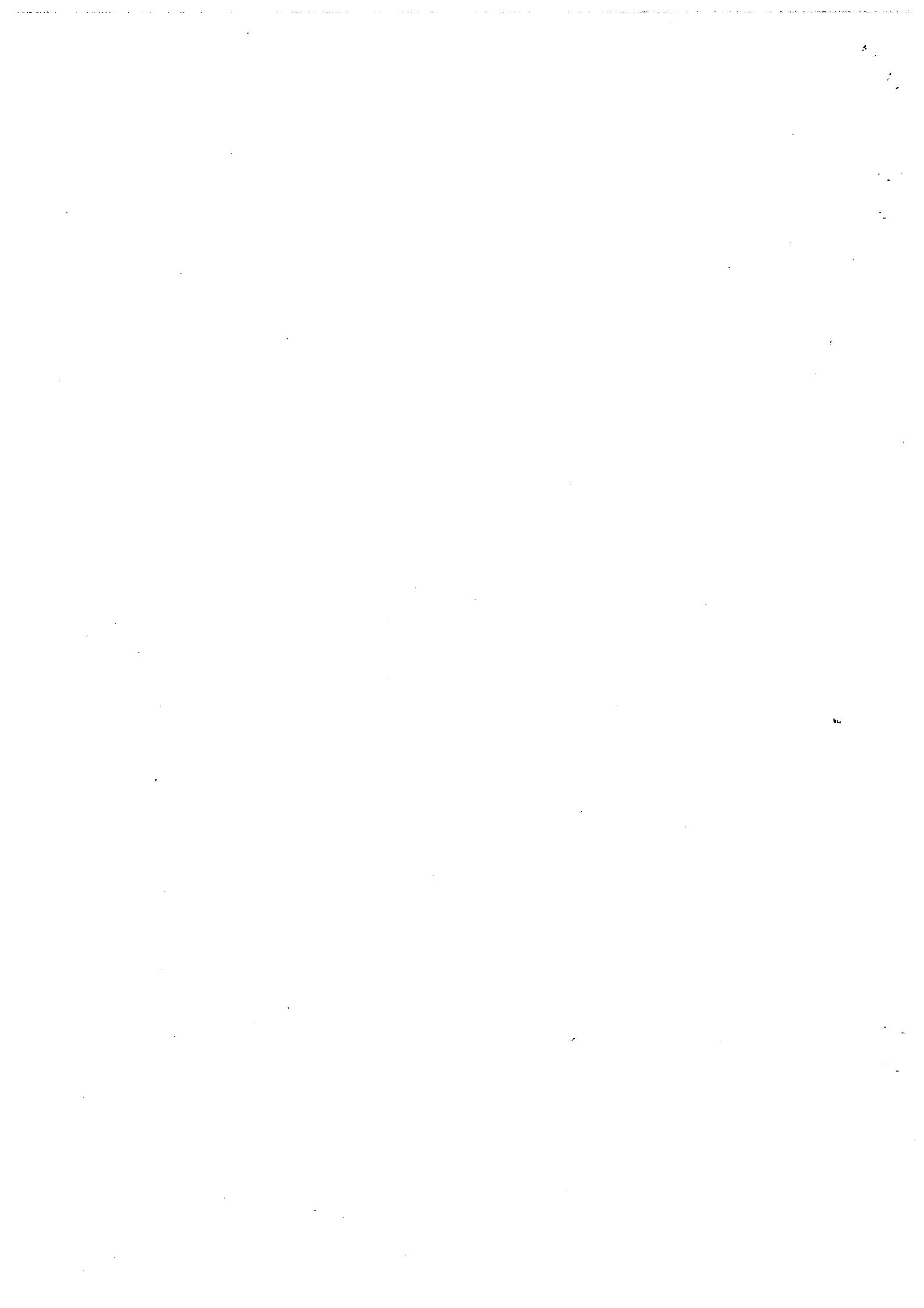
貳、 地點：新北市政府 11 樓 1137 會議室

參、 主持人：賀委員士庶

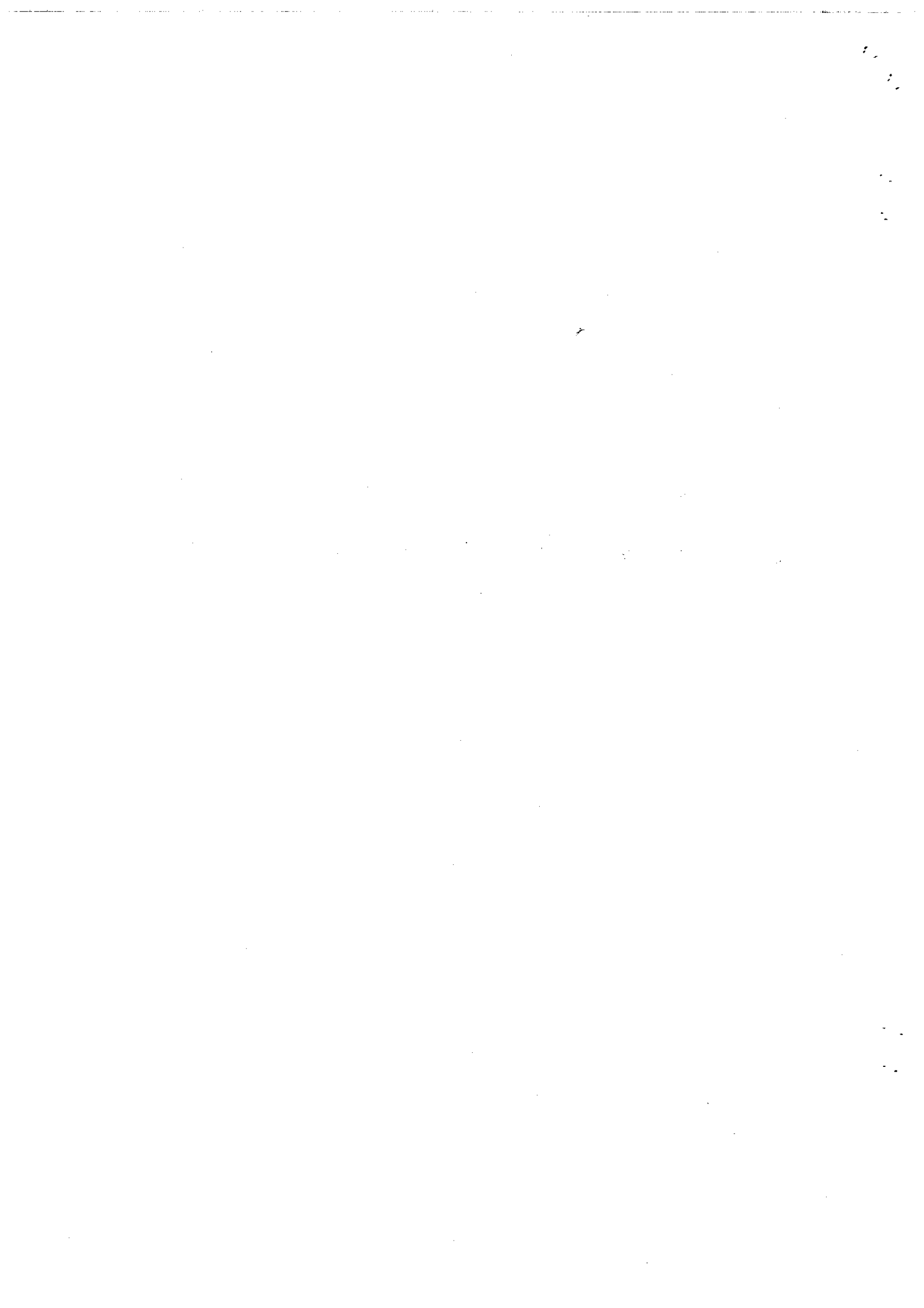
肆、 出(列)席單位/人員：

賀委員

| | 委員 | 簽名處 | 委員 | 簽名處 |
|--------|----------|--|--|---|
| 出席委員 | 曾委員漢珍 | | 李委員麗雪 |  |
| | 劉委員美秀 | | 董委員娟鳴 |  |
| | 廖委員國誠 |  | | |
| 列席單位人員 | 單位 | 職稱 | 簽名處 | |
| | 本府交通局 | | | |
| | 本府工務局 | 技士 | 李榮致, 書面意見 | |
| | 本府城鄉發展局 | 副總工程司 | | |
| | 本府城鄉局都設科 | |  | |
| | 社會局 | |  | |
| | | | | |
| | | | | |



| 單位 | 職稱 | 簽名處 |
|------------|-----|---------|
| 茂德建設股份有限公司 | | 謝其 |
| 陳朝雄建築師事務所 | | 謝其 |
| 歐明輝等 7 人 | | |
| 吳文淵建築師事務所 | 建築師 | 吳文淵 |
| 吉城開發 | 蘇素筠 | |
| 閣康聯合建築師事務所 | 建築師 | 張康一 王智志 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |



| 案由 | 茂德建設五股區芳洲段78地號等8筆土地店舖、集合住宅新建工程（第1次變更設計） | 案號 | 第一案 |
|----|---|----|-----|
| 說明 | <p>一、申請位置：新北市五股區芳洲段78、79、82、83、84、85、86、87地號等8筆土地地號</p> <p>二、設計單位：陳朝雄建築師事務所 建築師：陳朝雄</p> <p>三、申請單位：茂德建設股份有限公司 負責人：范乾進</p> <p>四、土地使用分區：商業區（建蔽率70%，容積率300%）</p> <p>五、設計概要：</p> <p>（一）設計內容：地上158層，地下6層，鋼筋混凝土構造，共291戶。</p> <p>（二）建築基地面積：2,798.89平方公尺。 設計建築面積：1,658.68平方公尺。 設計建蔽率：59.19% < 70%。</p> <p>（三）總樓地板面積：31,931.21平方公尺。 設計容積面積：12,595.01平方公尺。 設計容積率：450% ≤ 450%（含獎勵容積）</p> <p>（四）開放空間獎勵面積：1,089.55平方公尺（12.98%） 公益設施獎勵面積：2,492.37平方公尺（29.68%） 容積移轉面積：616.42平方公尺（7.34%）</p> <p>（五）新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至六層：停車空間</p> <p>地上一層：一般零售業、門廳、公益設施、台電配電場</p> <p>地上二層：一般零售業、公益設施</p> <p>地上三層：公益設施</p> <p>地上四至十五層：集合住宅</p> <p>屋突一層至三層：樓梯間、機房、水箱</p> <p>（六）停車空間：應設291輛，實設321輛，（自設30輛） 應設機車291輛，實設294輛（自設3輛） 應設自行車74輛，實設自行車74輛</p> <p>（七）餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案依據「變更五股都市計畫（洲子洋地區）細部計畫（配合市地重劃及調整土地使用分區管制要點）書」土地使用管制要點第3章第18條第1項第1款：「位於重要都市廊道及節點者」應先經台北縣政府都市設計審議委員會審議通過後方得申請建築執照，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104年3月3日新北府城設字第1040305549號函同意核備在案。</p> <p>（二）本案因設計調整，於107年4月27日函送都審第1次變更設計報</p> | | |

| | |
|--------|--|
| | <p>告書到府審議。</p> <p>八、以上提請107年5月11日專案小組審議。</p> |
| 相關單位意見 | <p>一、本府交通局意見(書面):</p> <p>(一)基地開發套繪路名請再確認。</p> <p>(二)p4-8, 本案於南側規劃臨停區, 車輛之臨停請以基地退縮方式辦理(內化處理), 避免車輛於路邊臨停造成交通安全疑慮。</p> <p>(三)p4-8, 停車場出入口左右兩側植栽請移除, 以提升行車視距。</p> <p>(四)p7-6, 本案位於商業區, 商業停車需求應於基地內滿足, 請於停車場明確標示供商業使用之車位及位置, 並應確實做好委管。</p> <p>(五)公益設施設置托(幼)兒園應說明家長接送之車位安排, 避免臨等路邊影響車流。</p> <p>(六)本案規劃設置店鋪達15戶, 請研議於基地內設置裝卸車位, 避免未來於路邊裝卸貨物產生交通衝擊。</p> <p>二、本府工務局意見(書面):</p> <p>(一)無障礙機車位請集中設置及下車動線應鄰近無障礙設施出入口並不可穿越車道。</p> <p>(二)B1F請補附自行車及機車位圖例說明檢討。</p> <p>(三)B6F消防機房請檢討機房出入口最小徑寬。</p> <p>(四)請詳實檢附各層面積檢討圖及計算式於報告書內。</p> <p>(五)地下室進排風管道是否有過梁請詳實繪製檢討。</p> <p>(六)各圖面繪製請依CNS規範繪製標示。</p> <p>(七)各層門窗請詳實繪製及是否設置雨遮請檢討。</p> <p>(八)戶外安全梯與任一開口應距離2公尺以上, 請依建築技術規則設計施工編97條檢討。</p> <p>(九)步行距離及重覆步行距離請依建築技術規則檢討。</p> <p>(十)露臺部分是否約定專用或共用, 請檢討並於規約中載明。</p> <p>(十一)屋頂突出物是否設置透空遮牆或立體構架, 請依建築技術規則設計施工編第1條第10款檢討。</p> <p>(十二) 人行道應與鄰地順平處理, 並請一併說明與鄰地之高程關係。</p> <p>三、本府社會局意見: 托育科, 請規劃哺乳室, 其他室內空間已討論過尚無意見, 委員的建議較佳, 後續有機會請依委員意見調整。</p> <p>四、本府城鄉發展局都市設計科意見: 有關報告書8-3頁提撥公共開放空間管理維護基金費用, 請於住戶管理規約載明。</p> |
| 決議 | <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、本案領照日 102 年 6 月, 尚未實質動工, 請檢附相關公文, 說明本案建照完工日。由於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。</p> <p>二、申請變更設計之容積總樓地板面積不得大於原核準面積。</p> <p>三、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。</p> <p>四、本案申請容積移轉, 仍請提供容積移轉友善方案。</p> |

五、公益設施獎勵部分：

- (一)各章節所登載之公益設施面積皆有異。
- (二)公益設施1層沿街面寬請不低於原核准。
- (三)變更公益設施請取得主管機關同意，公益設施空間規劃應取得接管機關同意。
- (四)托育中心空間內容變更過大，空間過於零碎、走道性空間，空間利用性不佳，請修正。有關維護管理、清潔請與社會局確認。
- (五)原核准空間內部完成使用性佳，內部空間請維持原來空間架構，另，考量家長接送、臨停及安全逃生問題，防火避難設施請確實檢討。
- (六)請消防局下次與會確認相關空間使用性及逃生安全。
- (七)請提供無障礙停車位及無障礙電梯。

六、開放空間獎勵部分：依新北市都市設計審議原則規定，車道及住宅主要出入位置應扣除有效獎勵面積(車道出入口扣除車道實際寬度，住宅主要出入口扣除 1.5 公尺寬度)，並於圖面標註尺寸，請確實檢討。

七、本案屬商業區部分：

- (一)住宅門廳面寬請不大於原核准；為延續沿街商業行為，店鋪數量及面寬請大於原核准。
- (二)商業層使用與住宅使用之立面應有所區分。本案位在商業區，立面妥適設計，請補充說明。

八、景觀計畫及開放空間部分：

- (三)公共人行道鋪面型式及樹種，請延續全街廓規劃(報告書 4-03 頁)。請說明本案和鄰地建案銜接狀況，及具體作法。
- (四)章節 5-4 景觀剖面圖 B 及 C 錯置且圖 D 未套繪地下室結構，請修正。
- (五)芳洲十路側所種植之沿街喬木其根部生長空間受限，易影響存活率或造成公共排水溝之破壞，請修正。
- (六)基地綠化面積應以實設空地檢討，請修正。
- (七)4 樓露台未檢討 1/2 綠化面積，請補正；另前開空間未見可連結之通路，請說明其維修管理計畫。
- (八)車道與人行步道之銜接面應順平處理，請補充剖面圖說明。
- (九)請套繪計畫道路既有之交通標線、公有人行道、街道燈具及傢俱、交通號誌等設施位置，並與本案退縮建築開放空間整體規劃。
- (十)請依都市設計審議原則，人行退縮空間達 6 公尺以上，請設計雙排喬木。本案相關剖面，看不到與地下室之間關係，請補充相關圖說。

九、交通意見：

- (一)本次變更設計，地下室停車場多開挖一層至地下 6 層，請說明合理性，此變更對基地保水不利，請增加保水設施。
- (二)原來在地面的自行車位，全部移到地下室，請說明合理性和相關

措施。

十、屋脊裝飾物審議部分：

(三)缺 A 棟 1/3 透空遮牆檢討，請補正。

(四)本案申請屋脊裝飾物審議，依新北市都市設計審議原則第 5 點規定檢討，提請委員討論。

十一、請釐清是否申請屋脊裝飾柱審議部分，圖面未見相關內容檢討。

十二、垃圾儲藏空間請依審議原則檢討。

十三、報告書內容：

(一)提案單所繕打之土地使用分區及建蔽率等資訊勘誤，請修正。

(二)章節 3-4 未置放變更前後對照圖說，請補正。

(三)章節 3-7 原核准圖說缺核備戳章，另未涉及變更之頁面，皆應檢附具核備戳章之圖說，請修正。

(四)章節 4-12 圖說比例請放大，以利檢視。

十四、申請變更設計之各項平面圖說皆應標註牆面退縮距離，請補正。

十五、相關單位意見請酌參。

| 案由 | 歐明輝等7人新莊區新知段17地號1筆土地新建工程 | 案號 | 第二案 |
|--------|--|----|-----|
| 說明 | <p>一、申請位置：新北市新莊區新知段17地號1筆土地</p> <p>二、設計單位：吳文淵建築師事務所 建築師：吳文淵</p> <p>三、申請單位：歐明輝等7人 負責人：歐明輝</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率50%，容積率240%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上7層地下2層 鋼筋混凝土構造，共9戶。</p> <p>(二)建築基地面積：425.93平方公尺。 設計建築面積：210.10平方公尺。 設計建蔽率：49.33%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：1,687.77平方公尺。 設計容積面積：1,021.33平方公尺。 設計容積率：239.79%≤240%</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二層：停車空間 地下一層：防空避難室間 地上一層：店鋪、停車空間。 地上二~七層：集合住宅。 屋突一~二層：樓梯間、機械室、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車9輛，實設9輛。 應設機車9輛，實設9輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「擬定新莊都市計畫(產業專用區及其周邊)細部計畫書」土地使用分區管制要點第23點規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：本案設計單位於107年4月20日提送都審報告書到府</p> <p>八、以上提請107年5月11日專案小組審議。</p> | | |
| 相關單位意見 | <p>一、本府交通局意見(書面)：</p> <p>1. p4-6，本案停車場出入口破口現正規畫仍達三處以上(機車出入口為2處)，請依都審原則整併，倘需放寬需經委員會同意。</p> <p>2. 本案未達交評審查門檻，無須提送交評審查。</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，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。</p> <p>一、本案因基地條件限制原則同意目前車道破口之規劃，有關機車車道破口處請增加警示設施，另鋪面材質部分請檢核是否具有止滑效果。</p> <p>二、依新北市都市審議原則建築物應自基地境界線檢討退縮1.5公尺建築並淨寬設計，本案目前設置機車道，但因考量基地條件限制原則同意。</p> <p>三、本案原則同意因與鄰地順平而於境界退縮1.5公尺建築有坡度抬高。</p> | | |

| | |
|--|---|
| | 四、沿街植栽請更換為樹高高於5-6公尺樹種；屋頂層樹種基於安全及維管建議更換樹種。 |
|--|---|

| 案由 | 吉城開發新莊區副都心段一小段 260、264 地號店舖集合住宅大樓新建工程 | 案號 | 臨時動議 第一案 |
|----|--|----|---------------------|
| 說明 | <p>一、申請位置：新北市新莊區副都心段一小段 260、264 地號，2 筆土地。</p> <p>二、設計單位：閻康聯合建築師事務所 — 建築師：張康一</p> <p>三、申請單位：吉城開發股份有限公司 負責人：張雅婷</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率 50%，容積率 350%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 15 層地下 4 層，鋼骨構造，99 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：2,245.03 平方公尺。 設計建築面積：827.51 平方公尺。 設計建蔽率：36.86% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：15,233.38 平方公尺。 設計容積面積：7,857.6 平方公尺。 設計容積率：349.99% ≤ 350%。</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下： 地下一~四層：防空避難兼停車空間、停車空間。 地上一層：門廳、店鋪。 地上二~十五層：住宅。 屋突一~三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(五) 停車空間：應設汽車 99 輛，實設 108 輛。(自設 9 輛) 應設機車 99 輛，實設 99 輛。 應設自行車 25 輛，實設 25 輛。</p> <p>(六) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫土地使用分區管制要點)書」第 16 點規定：「本計畫區內各建築基地與公共設施用地開發，應先經臺北縣都市設計審議委員會審議通過始得核發建造執照；變更建造執照時亦同。」規定，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 107 年 2 月 26 日函送都審報告書到府，錄案提請 107 年 3 月 23 日專案小組審查，決議如下：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。</p> <p>1. 本府交通局意見(書面)： (1) 本案基地北側現為新北大道，非中山路，請確認後修正。 (2) P5-1，為減少主要道路之交通衝擊，請研議將車道處入口設置於次要道路(10 米昌和街)後續停車場出入口倘移至昌</p> | | |

和街，出入口處植栽建議移設。

(3) 車道出入口應縮小至 8 米以下，請確認並於圖面上標示，另緩衝空間請依都審原則檢討並於圖面上標示距離。

(4) p5-1 與申請單戶數不一致，請確認後修正。

(5) 本案於一樓規劃店鋪，請研議於基地內設置裝卸車位，避免未來開發後於路邊臨停裝卸貨物，造成外部交通衝擊。

(6) 停車需求應於基地內完全滿足，未來禁止申設路邊停車。

(7) 本案未達交評審查門檻，無需提交評審查。

2. 屋脊裝飾物應採金屬構架，請標示使用材質，其高度以不超過 6 公尺為原則並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，原則同意。

3. 公共開放空間系統配置部分：

(1) 本案鋪面規劃請考量並延續鄰地鋪面形式與色系，及確認全區街廓圖之臨地套繪配置圖正確性，並請退縮本案建築物線與鄰地建物牆面齊平。

(2) 汽機車坡道於地面層起始點至人行空間、法定退縮範圍之間應至少留設 6 公尺平台緩衝空間。

4. 景觀計畫：

(1) 本家中庭花園通路請考量無障礙設計。

(2) 屋頂花園配置請合理規劃，以利住戶使用。

5. 環境保護設施部分：

(1) 本區域為本市推廣綠屋頂之重點示範區域，新建建物應規劃屋頂綠化及壁面立體綠化，並納入公寓大廈管理規約內管理維護。

(2) 法定空地 80% 透水面積部分，地下室開挖範圍之覆土深度應達 60 公分以上始得計入，請確實標示檢討。

(3) 請設置並依相關建管規定檢討雨水貯留滯洪相關設施。

6. 廣告招牌規劃及空調設置位置請依相關建管規定及本區都審要點檢討說明。

7. 請於規約中載明都市設計審議原則第 8 點管理維護計畫相關事項，並說明其管理維護計畫。

8. 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。

9. 相關單位意見請酌參。

(二) 本案本次申請裝飾柱審議，因前次專案小組會議紀錄未明列裝飾柱部分，故再行提會確認，本案設計單位於 107 年 5 月 11 日函送都審報告書到府。

八、以上提請 107 年 5 月 11 日專案小組審議。

相關 無。

| | |
|------------|--|
| 單位 意見 | |
| 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，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。</p> <p>一、請詳細說明本次審議內容與 107 年 3 月 23 日第 1 次專案小組審議內容之差異。</p> <p>二、本案申請裝飾柱審議，請依建管規定檢討並加強結構安全後原則同意。</p> <p>三、請確實依 107 年 3 月 23 日第 1 次專案小組會議紀錄決議修正。</p> <p>四、本案中庭花園東側景觀配置請考量無障礙設計。</p> <p>五、請取消立面建案 logo 設計。</p> <p>六、店舖廣告招牌請依相關建管規定檢討。</p> <p>七、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。</p> |

