

新北市政府 函

地址：(22001)新北市板橋區中山路1段161
號11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22日

發文字號：新北府城設字第1070936593號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨(10721143500_2_107D2169511-01.pdf)

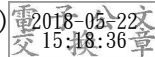
主旨：檢送107年5月14日「新北市都市設計及土地使用開發許可
審議會專案小組會議紀錄」1份，請查照。

說明：

- 一、依本府城鄉發展局107年5月8日新北城設字第1070870754
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
、盛委員筱蓉、新北市政府交通局、新北市政府工務局、恆岳建設股份有限公司
、蕭力仁建築師事務所、新北市永和區公所、炎洲股份有限公司、李文勝建築師
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：107.5.14 星期一 下午 16 時 30 分

會議地點：11 樓 1137 會議室

一、作業單位報告 (16:30-17:00)

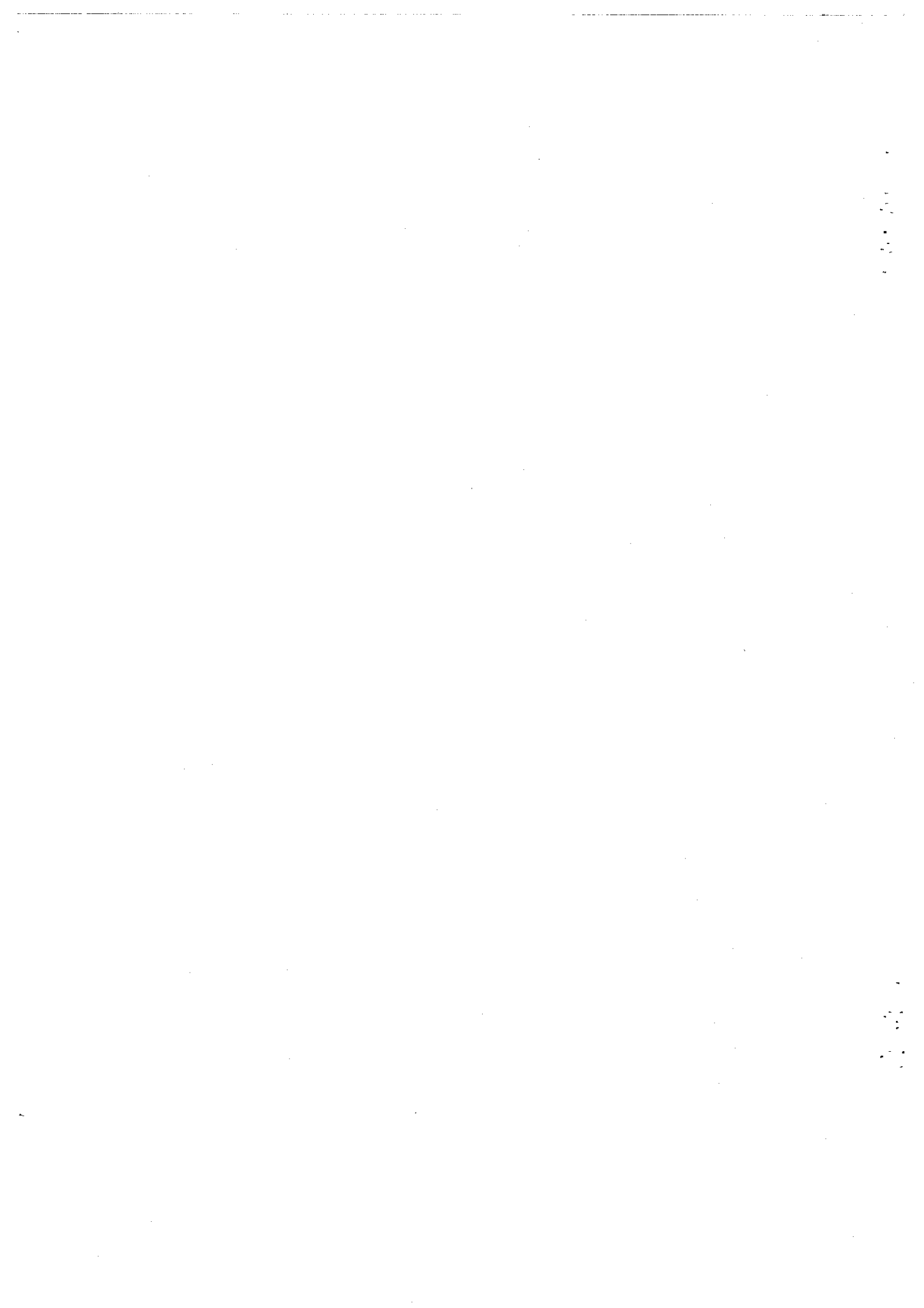
二、討論案 (17:00-)

(一) 恆岳建設永和區信義段 1133 地號等 22 筆地新建工程。

三、臨時動議

(一) 炎洲新莊區副都心段一小段 4、5 地號等 2 筆土地店舖旅館及集合住宅
大樓新建工程(第 1 次變更設計)。

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 簽到冊

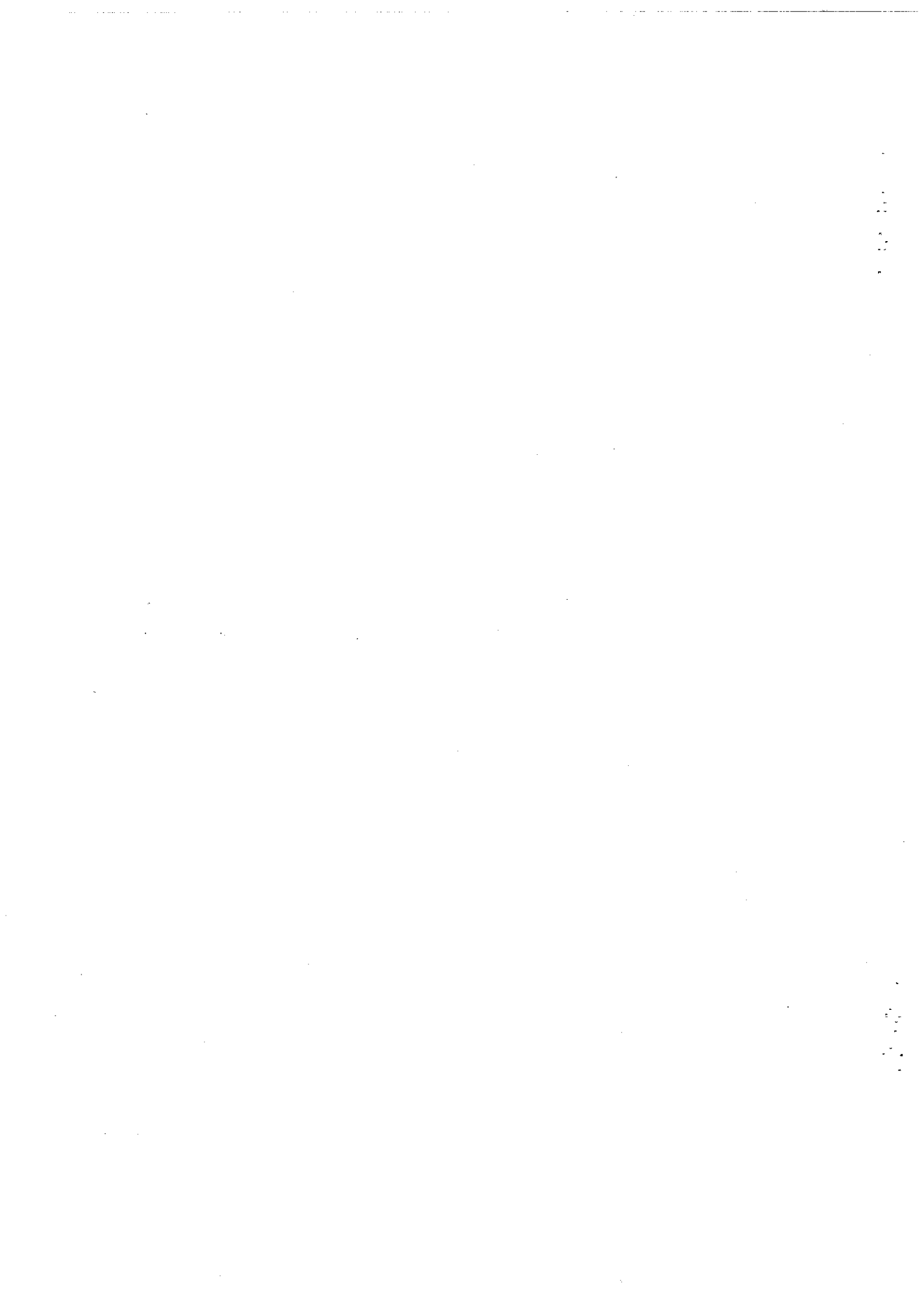
壹、 時間：中華民國 107 年 5 月 14 日(星期一) 下午 16 時 30 分

貳、 地點：新北市政府 11 樓 1137 會議室

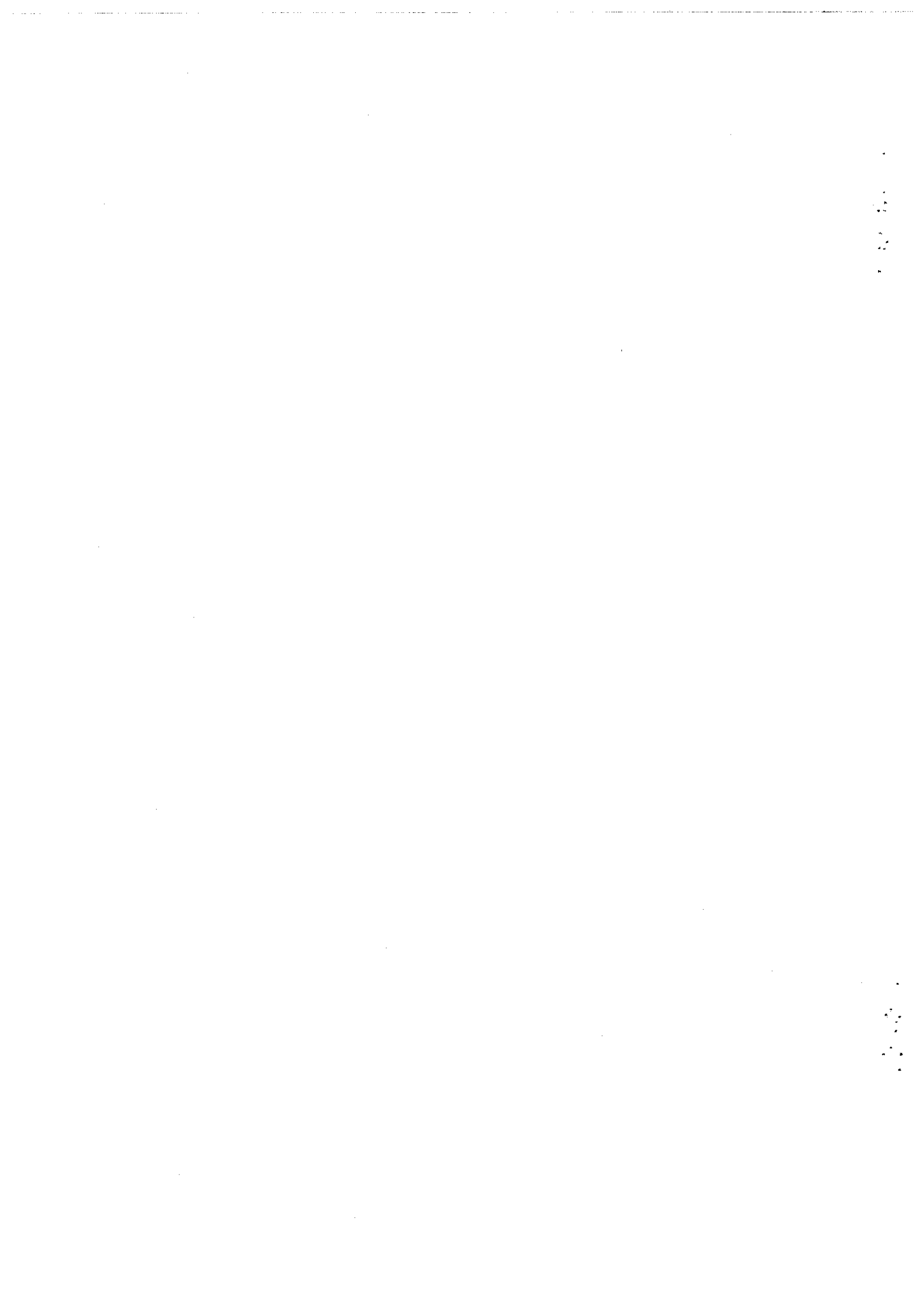
參、 主持人：賀委員士庶 ✓

肆、 出(列)席單位/人員：

出席委員	委員	簽名處	委員	簽名處
	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 ✓		盛委員筱蓉 ✓	
列席單位人員	單位	職稱	簽名處	
	本府交通局			
	本府工務局			
	本府城鄉發展局	副總工程司		
	本府城鄉局都設科			



單位	職稱	簽名處
恆岳建設股份有限公司		陳北松
蕭力仁建築師事務所		蕭力仁
炎洲股份有限公司		蔡嘉慶(代)
李文勝建築師事務所		李文勝



案由	恆岳建設永和區信義段 1133 地號等 22 筆土地新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：永和區信義段 1133 地號 22 筆土地。</p> <p>二、設計單位：蕭力仁建築師事務所。 建築師：蕭力仁。</p> <p>三、申請單位：恆岳建設股份有限公司 負責人：張中嶽。</p> <p>四、土地使用分區：商業區(建蔽率 50%，容積率 300%) 住宅區(建蔽率 70%，容積率 440%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地下 5 層、地上 24 層鋼筋混凝土構造，共 81 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：1,187 平方公尺。 設計建築面積：634 平方公尺。 設計建蔽率：60.86% ≤ 66.43%。</p> <p>(三)總樓地板面積：12,546.04 平方公尺。 設計容積面積：7,340.5 平方公尺。 設計容積率：618.41% ≤ 618.91%。</p> <p>(四)都市更新獎勵：450.04 平方公尺(9.136%)。 容積移轉獎勵：1,970.42 平方公尺(40%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至五層：防空避難室兼停車空間。 地上一至二層：店鋪。 地上三至二十四層：住宅。 屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 81 輛，實設 97 輛(自設 16 輛)。 應設機車 81 輛，實設 81 輛。 應設自行車 21 輛，實設 21 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>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)案」土地使用管制要點第 19 點第 4 項都市更新單元，故應申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案前經 104 年 4 月 20 日函送都審報告書到府，於 104 年 4 月 27 日召開第七次專案小組審議。決議如下：本次地面一層柱型、轉角廣場空間及隔間配置變更委員會原則同意，請設計單位綜整報告書內容，經作業單位確認後同意備查，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>(二)本案因為與土地所有權人達到應有的共識，故未能於期限內辦理核備，惟展期總天數超過 6 個月者仍應再續提專案小組確認，設計單位於 106 年 8 月 30 日函送都審報告書到府。</p> <p>(三)本案前經 106 年 8 月 30 日函送都審報告書到府，於 106 年 9 月 22 日召開第八次專案小組審議。決議如下：本案依下列意見修正</p>		

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。

1、本府交通局意見(書面)：

(1)查按 104 年 4 月 27 日第七次專案小決議事項，本局無意見。

(2)本案開發後作店鋪使用，實設汽車位 97 席、機車位 81 席，未達提送交評門檻，免將交評送審。惟後續倘依都市計畫或建築法規檢討停車空間後，達「建築物交通影響評估準則」應送審門檻，則請依規定提送交評審查。

註：本案申請容移 1,971.89 平方公尺、都更獎勵 450.07 平方公尺，合計 2,421.97 平方公尺。

2、本府計畫審議科意見(書面)：

(1)經查本案申請之綠建築設計容積獎勵係屬本案都市更新容積獎勵內容，非依 100 年 1 月 17 日核定實施「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)案」第 13 條條文辦理，請修正相關檢討內容(詳報告書 2-4)。

(2)其餘都市計畫土地使用分區管制要點檢討內容本科無新增意見。

3、本案請依歷次會議紀錄決議辦理修正，倘有涉及更動部分則依相關規定檢討。

4、景觀計畫

(1)喬、灌木應清楚說明平面圖及剖面圖，並明確標明樹穴深度、植栽槽寬度尺寸、覆土層、洩水坡度、人行空間範圍與地下室結構等尺寸清楚標示。

(2)屋頂綠化說明剖面圖，明確標明樹穴深度、花台細部尺寸、覆土層，並檢討排水及防水計畫。

(3)夜間照明，考量夜間人行友善性及安全，公共人行範圍內請取消設置投樹燈，並標示燈具數量。

5、請補充兩向車道剖面圖示。

6、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。

7、報告書部分：封面申請項目請確實勾選。

8、相關單位意見請酌參。

(四)於 107 年 3 月 27 日召開第九次都更暨都設聯審專案小組審議本案申請容積移轉 1,971.9 平方公尺(40%)部分，因設計單位無法提供相關資料說明，爰此請設計單位依下列意見修正，並請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，就容積移轉友善方案續提都市設計專案小組審議：

1、本案以不抵觸 102 年 11 月 15 日第 3 次都更暨都設聯審專案小組決議總容積獎勵不超過 50%為原則。

2、依第 4 次都更暨都設聯審專案小組決議容積移轉量由 32.49%提高

	<p>為 38.28%且本次容積移轉量提高為 40%，環境友善方案應較前次提出方案酌予提高，請設計單位提供友善方案差異表及圖面說明。</p> <p>3、另有關本案原提供容積移轉友善方案為人行道認養計畫及中山路一段 98 巷鋪面改善及仁愛公園回饋方案，因區公所另有經費預算，故請設計單位原容積移轉友善方案提撥費用依規定繳納於新北市都市更新基金專戶管理運用，或請原提出容積移轉友善方案內容規劃。</p> <p>4、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> <p>(五)本案前經 107 年 5 月 4 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 107 年 5 月 14 日專案小組審查。</p>
<p>相關 單位 意見</p>	<p>一、本府交通局意見(書面)：</p> <p>(一)經洽城鄉局本案承辦人表示，本案為容移量體確認，本局無意見。</p> <p>二、本府工務局意見(書面)：</p> <p>(一)信義段 1133、1134 地號等 2 筆土地是否有法定空地重覆使用情形。</p> <p>(二)昇降機門應具有遮煙性。</p> <p>(三)本案是否設置中繼水箱。</p> <p>(四)1 樓陽台，請依內政部 106 年 7 月 4 日內授營建管字第 1060809063 號函設置欄杆。</p> <p>(五)自行車車位能否免計容積，請依土管檢討。</p> <p>(六)本案請依無障礙設計規範檢討，且無障礙通路不得與高層緩衝空間重疊。</p> <p>(七)陽台面積請依建築技術規則檢討。</p> <p>(八)露臺上方過梁請依本局業務工作手冊檢討容積及建築面積。</p> <p>(九)14 樓空間名稱請標全。</p> <p>(十)夾層步行距離檢討有誤。</p> <p>(十一)挑空部分請依建築技術規則檢討。</p> <p>(十二)請標全機械室停車之等候空間。</p> <p>(十三)汽車車位長邊鄰牆者不得寬減。</p> <p>(十四)專有部分之管道間請依規定檢討容積樓地板。</p> <p>三、本市永和區公所意見(書面)：</p> <p>(一)永和仁愛公園為轄內最大單一公園綠地，基於地方需求，建議本案維持本所與實施者間之 103 年 8 月 8 日新北永工字第 1032054842 號函核定之環境友善回饋方案，謀求地方都市更新最大效益。</p> <p>(二)為考量本開發案時程難以確定，如為配合本府政策或因現況損壞急迫改善等不可抗力因素，致原回饋案無法依原核定計畫認養長度施作，實施者應於進場施作前與本所確認施作範圍及型式。</p>
<p>決議</p>	<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>

- 一、本案補充敘明容積移轉提高至 40%，並不牴觸 102 年 11 月 15 日第 3 次都更暨都設聯審專案小組決議總容積獎勵不超過 50% 為原則，並依據 103 年 10 月 28 日會議紀錄與會議資料；另依 104 年 4 月 27 日第七次專案小組提案單容移量為 40%，並經該次會議決議同意備查，逕提大會報告。
- 二、依據 104 年 4 月 27 日第 44 次都更大會會議資料同意容移環境友善方案為公共紅磚人行道、4 公尺現有巷道重新整理鋪設及仁愛公園整修（金額為 4,434,500 元）方案。
- 三、本案依相關單位意見修正後，同意核備，逕提大會報告。
- 四、相關單位意見請酌參。

案由	炎洲新莊區副都心段一小段4、5地號等2筆土地店舖旅館及集合住宅大樓新建工程(第1次變更設計)	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4、5地號，2筆土地。</p> <p>二、設計單位：李文勝建築師事務所 建築師：李文勝</p> <p>三、申請單位：炎洲股份有限公司 負責人：李志賢</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率60%，容積率440%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上19層地下4層，鋼骨構造，103戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：3,256.29 平方公尺。 設計建築面積：1,602.95 平方公尺。 設計建蔽率：49.23% ≤ 60%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：19,778.83 平方公尺。 設計容積面積：15,537.16 平方公尺。 設計容積率：483.94% ≤ 500.8%。 ($(440\% \times (1+10\%+3.82\%))$)</p> <p>(四) 開放空間獎勵：547.15 平方公尺。(3.82%) 大規模開發獎勵：883.57 平方公尺。(10%)</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下： 地下二~四層：停車空間。 地下一層：防空避難兼停車空間。 地上一層：住宅及旅館梯廳、店舖。 地上二~三層：旅館使用空間。 A棟地上二~十七層：旅館住宿空間。 B棟地上二~十九層：集合住宅。 屋突一~三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車164輛，實設191輛。(自設27輛) 應設機車164輛，實設164輛。 應設自行車82輛，實設82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) 本案前經104年11月12日新北府城設字第1042086743號同意備查。 (二) 本案因平面隔間調整、容積樓地板面積及總樓地板面積增加及建</p>		

築室內空間用途變更，設計單位於106年10月5日函送都審報告書到府，錄案提請106年10月13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。

1. 本府工務局意見(書面)：

- (1) 本案沿街步道式開放空間應全長等寬留設，請修正。
- (2) 陽台外裝飾版請依建築技術規則第162條規定檢討容積樓地板
- (3) 高層建築升降機道及機間設置請依建築技術規則第242條規定檢討
- (4) 管理委員會空間不得兼梯廳使用，請修正。
- (5) 本案建築物高度涉及新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點規定，請依規定檢討，倘建築物因構造或用途特殊，經本府都市設計審議委員會審核通過者，不受第三點至第六點限制。
- (6) 廁所及儲藏室不得併入梯廳檢討，請修正。
- (7) 高層建築物緩衝空間應設置於建築線至出入口之間，請修正。
- (8) 無障礙車位建議於靠近垂直動線核設置並以不跨越車道為原則。
- (9) 1樓上方投影範圍請明確標示於1樓平面。
- (10) 管委會空間請於公寓大廈規約中敘明其公益性及必要性。
- (11) 請於圖面標示前、後、側院位置。
- (12) 另涉建管法令部分，仍應依建造執照掛號申請時或擬定都市更新事業計畫報核日之相關規定辦理，其檢討應由建築師就建築物工程圖樣及說明書簽證負責。

2. 本府交通局意見(書面)：

- (1) 本案變更前車位數為 $(174(\text{機車}) * 0.2 + 174(\text{汽車}) * 1)$ ，變更後 $(164(\text{機車} * 0.2 + 190(\text{汽車}) * 1)$ 變更差異大於5%後續請提送交評差異分析送本府審查。
- (2) 本案由住宅變更為旅館，員工、住戶及餐飲之停車供需應於基地內滿足，請確實檢討停車供需，基地停車需求應確實內部化，基地所設停車格位數量仍須滿足基地衍生需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加供給。
- (3) 本案設置旅館請研議於基地內設置裝卸車位、大客車臨停區。
- (4) P6-2車道出入口處植栽建議移設。
- (5) 車道出入口位於中央路設有中央分隔島故車行動線應採右

相關單位意見	無。
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、本案申請屋脊裝飾物審議，屋脊裝飾物或屋頂框架式構造應採金屬構架，其高度以不超過 6 公尺為原則，請標示相關尺寸，並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，則原則同意。</p> <p>二、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>

進右出動線，未來亦不得要求開設缺口，請納入銷售契約載明。

3. 考量開放空間之公益性及開放性，請妥適規劃高層緩衝空間及人行動線關係，並以原核備高度規畫地面層東北側挑空部分，以加強地面層人行活動穿透及停留。
4. 本案變更部分空間作旅館使用，請妥適規劃並於圖面標示供旅館使用之服務動線、設備空間及與住宅單位區劃之界面處理。
5. 本案開放空間實設面積變更部分，請以不低於原核備面積設置。
6. 本案申請裝飾柱審議，委員勉予同意以本次審議圖面設置裝飾柱。
7. 本案招牌設置位置變更，請補充說明旅館及店鋪招牌設置位置，委員勉予同意以本次送審圖面內規劃之招牌型式及位置設置旅館招牌，惟請取消於立面設置之開發單位名稱招牌，另請以專章檢討招牌設置位置及未來投光方式對環境影響。
8. 依新北市新莊區(副都市中心地區)都市設計審議要點第6點規定，應於鄰地地界線淨空退縮至少2公尺建築，請於圖面標示範圍。
9. 本案鄰路退縮及留設之開放空間部分，請確實標示人行道、植栽帶等相關尺寸。
10. 請增加地面層、露臺及屋頂層景觀剖面圖，並應清楚標示覆土深度及樹穴寬度。
11. 請於汽、機車道出入口設置警示燈以保障汽、機車進出及夜間行人安全。
12. 地下一層未設置垃圾車暫停車位，請補充說明垃圾清運動線計畫。
13. 請於地面三層平面圖面標示清楚標示各空間使用性質。
14. 報告書部分：
 - (1) 綠覆率檢討有誤，請修正。
 - (2) 請確實標示變更範圍及變更項目。
 - (3) 請檢附完整歷次會議紀錄。
 - (4) 變更圖面請以左右對照方式檢附。
 - (5) 平面圖防火區劃部分請建管相關規定檢討。
15. 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。
16. 相關單位意見請酌參。

(三) 本案本次變更申請屋脊裝飾物變更，因前次專案小組會議紀錄未明列屋脊裝飾物部分，故再行提會確認，本案設計單位於107年5月10日函送都審報告書到府。

八、以上提請107年5月14日專案小組審議。