

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1071009238號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨(10721184413_2_107D2175547-01.pdf)

主旨：檢送107年5月24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17日新北城設字第1070939166
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：邱委員英浩、盛委員筱蓉、蔡委員麗秋、林委員秀芬、陳委員叡澧、曾委員光宗
、新北市政府工務局、新北市政府交通局、漢翔開發有限公司、富昱建築師事務所
、興富發建設股份有限公司、唐吉生建築師事務所

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：邱委員英浩

會議時間：107.5.24 星期四 下午 14 時 00 分

會議地點：本府 11 樓 1137 會議室

一、作業單位報告 (14:00-14:30)

二、討論案 (14:30-)

(一)漢翔開發板橋區板翠段 105 地號等 6 筆土地大樓新建工程。

(二)興富發建設板橋區永翠段 103 地號等 7 筆土地、店鋪集合住宅大樓
新建工程(第一次變更設計)。

三、臨時動議

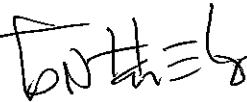
四、散會



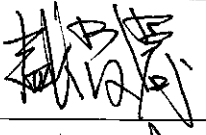
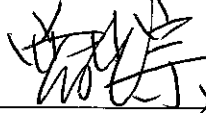


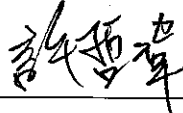

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組會議 簽到冊

壹、 時間：中華民國 107 年 5 月 27 日(星期四) 下午 14 時 00 分

貳、 地點：新北市政府 11 樓 1137 會議室

參、 主持人：邱委員英浩 ✓ 

肆、 出(列)席單位/人員：

出席委員	委員	簽名處	委員	簽名處
	盛委員筱蓉 ✓		林委員秀芬	
	曾委員光宗 ✓		蔡委員麗秋 ✓	
	陳委員淑澧 ✓			
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			
				

Handwritten scribble or mark.

單位	職稱	簽名處
漢翔開發有限公司		李耀
富昱建築師事務所		胡富傑
興富發建設股份有限公司		福孝君
唐吉生建築師事務所		唐吉生

列
席
單
位
人
員

案由	漢翔開發板橋區板翠段 105 地號等 6 筆土地大樓新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：板橋區板翠段 105、106、107、108、116、117-2 地號等 6 筆土地。</p> <p>二、設計單位：富昱建築師事務所 建築師：胡富傑</p> <p>三、申請單位：漢翔開發股份有限公司 負責人：范乾進</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 15 層地下 6 層，鋼筋混凝土造。共 259 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：3,116.9 平方公尺。 設計建築面積：1,197.5 平方公尺。 設計建蔽率：38.42% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：25,449.47 平方公尺。 設計容積面積：11,220.72 平方公尺。 設計容積率：360% ≤ 360%</p> <p>(四) 開發規模獎勵：1,496.11 平方公尺(20%)。 容積移轉面積：2,244.17 平方公尺(30%)。</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下 地下一至六層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：店鋪、集合住宅、門廳、管委會使用空間。 地上一層夾層：店鋪、集合住宅。 地上二至十五層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、水箱、電梯機房</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 259 輛，實設 269 輛。 應設機車 259 輛，實設 259 輛。 應設自行車 65 輛，實設 65 輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(第五階段)(市地重劃 F 及 G 單元)案」土地使用分區管制要點第 15 點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 5 月 11 日函送都市設計審議報告書到府。</p> <p>八、以上提請 107 年 5 月 24 日專案小組審查。</p>		
相關單位意見	<p>一、本府交通局(書面)：</p> <p>(一) 本案為第 1 類建築物，規劃 259 戶，設置汽車停車位 269 席(法 259、自 10)，機車停車位 259 席(法 259)，已達提送交評門檻。</p> <p>(二) 另考量基地設置有店鋪，店鋪停車需求應內部化，建議另檢討</p>		

- 店鋪停車供需；未來基地不得要求周邊道路增設路邊停車位。
- (三) 本案停車場車道出入口旁植栽應不影響車行視距，建議檢討車道出入口兩旁植栽位置。
- (四) 另基地停車場車道出入口位於長江路三段1巷單行道(往西單行道)，請修正報告書4-7頁汽機車動線。

二、本府工務局(書面)：

- (一) 騎樓及無遮簷人行道留設請依「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」檢討
- (二) 樓層高度、夾層請依請依建築技術規則建築設計施工編第164-1條暨「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」檢討
- (三) 臨建築線綠帶設置寬度標示請釐清
- (四) 於1樓平面建築面積與綠化面積如何計算，並請上色與檢討
- (五) 無障礙設施請檢討
- (六) 請依建築技術規則設備編設置避雷設備
- (七) 請將開挖範圍註記
- (八) 公寓大廈規約請納入禁止二工、監視系統、安全維護裝置等納入規約
- (九) 管委會空間請區隔
- (十) 容積檢討請依建計規第162條檢討
- (十一) 水溝、陰井規劃

三、本府城鄉發展局開發管理科(書面)：

查詢土地容積移轉申請案管理系統，前經本府107年4月17日新北府城開字第1070698592號函通過書面審查許可，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之30%，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%上限(位於整體開發地區)，另業於107年5月7日現地會勘，現正補正程序中。

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、為與鄰地步道沿續，臨兩側地界請留設1.5公尺硬鋪面。
- 二、同意現行垃圾車位及暫存空間位置。
- 三、無障礙車位請集中設置於地下二樓。
- 四、請補附車道鋪面粗糙面及與人行道介面作法示意及標示說明。
- 五、露臺使用請納入管理規約。
- 六、臨路側請種植常綠原生樹種，屋頂綠化請依新圖更新，並補充灌木及於女兒牆邊留設維護走道及排水溝。
- 七、夾層陽台部分請依建管規定檢討並合理配置。
- 八、基地細分規模限制事項：

(一) 容積移轉友善方案部分:本案申請容積移轉(30%, 2,244.17 平方公尺),業經 107 年 4 月 17 日新北府城開字第 1070698592 號函審查同意在案,申請評定細目含綠覆率設計 150%以上、基地境界線退縮最小 3 公尺以上建築、設置沿街步道式開放空間(單側 1.5 公尺以上小於 4 公尺、單側 4 公尺以上)及提供 UBIKE 留設位置,請依都審原則檢討計算。

(二) 本案申請提供 UBIKE 留設位置部份請洽本府交通局辦理。

九、 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項:

(一) 本案申請屋脊裝飾物審議,依新北市都市設計審議原則規定,屋脊裝飾物或屋頂框架式構造採金屬構架,並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證,且高度以不超過 6 公尺為原則並專章檢討,原則同意。

(二) 屋脊裝飾物結構技師簽印不全。

(三) 本案申請裝飾柱放寬,請依建管規定檢討,併專章標示提請放寬位置,原則同意。

(四) 建築面寬小於基地平均寬度 70%檢討方式不符規定,請更正。

(五) 立面圖及透視圖請模擬依都審原則標示壁面綠化。

十、 基地排水圖請標示戶外景觀高程;開挖區剖面請檢討反樑部覆土是否大於 60 公分。

十一、 本案申請放寬土管種植花草樹木覆土須 150 公分規定,另依都審原則規定設置,原則同意。

十二、 綠化檢討無灌木總面積計算參考圖資;應植喬木數量請以實設綠化面積檢討。

十三、 人行空間或步道系統動線配置事項:

(一) 人行步道請依都審原則採橫向坡度不大於 4%設置。

(二) 全區街廓配置圖請補標示道路與基地高程及景觀圖例;5 公尺退縮人行步道考慮本區開放空間一致性,除 UBike 停車空間外,請以延建築線設置 1.5 公尺綠化帶後於內側留設 2.5 公尺人行步道規,並將 UBike 設置位置集中於面寬內側。

(三) 汽機車坡道進出口臨人行步道退縮距離,應自建築線退縮 5 公尺後起算。

(四) 為考量本案兩側沿街退縮開放空間之延續性,地面層景觀請以線性規劃,東側串聯步道沿地界寬度至少 2.5 公尺,並取消該處圍牆。

十四、 圍牆及夜間照明維管請納入公寓大廈規約;公共開放空間管理維護計畫請簽印。

十五、 報告書部分:

(一) 提案單請補列一層夾層資訊。

(二) 景觀圖與建築圖車道起始點及地下室進排氣墩位置不同,請釐清。

(三) 廣告招牌形式說明頁面出圖錯誤，請更正。

(四) 法規檢討表頁碼對照不全。

十六、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。

十七、相關單位意見請酌參。

案由	興富發建設板橋區永翠段 103 地號等 7 筆土地店舖、集合住宅大樓新建工程(第一次變更設計)	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：板橋區永翠段 103、104、105、106、107、108、109 地號等 7 筆土地。</p> <p>二、設計單位：唐吉生建築師事務所 建築師：唐吉生</p> <p>三、申請單位：興富發建設股份有限公司 負責人：鄭志隆</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 19 層地下 5 層，鋼筋混凝土構造。共 257 戶</p> <p>(二) 建築基地面積：3,838.18 平方公尺。 設計建築面積：1,512.28 平方公尺。 設計建蔽率：39.4% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：29,030.64 平方公尺。 設計容積面積：13,808.19 平方公尺。 設計容積率：359.76% ≤ 359.88%</p> <p>(四) 開放空間獎勵：789.49 平方公尺(8.57%)。 公共服務空間：445.73 平方公尺(4.84%)。 容積移轉面積：3,365.92 平方公尺(36.54%)。</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下 地下二至五層：停車空間、機電設備空間、水箱、車道。 地下一層：防空避難室兼停車空間、機房、防災中心。 地上一層：店舖、門廳、公共服務空間、緩衝空間。 地上一層夾層：店舖。 地上二至十九層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、機電設備空間、自來水箱</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 257 輛，實設 262 輛。 應設機車 257 輛，實設 258 輛。 應設自行車 65 輛，實設 65 輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(市地重劃 AB 單元)(部分住宅區為公園用地、道路用地)書」土地使用分區管制要點第 15 點，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 5 月 14 日函送都市設計審議報告書到府。</p> <p>八、以上提請 107 年 5 月 24 日專案小組審查。</p>		
相關單位	<p>一、本府交通局(書面)： 本案原為第 1 類建築物，規劃 257 戶，設置汽車停車位 258 席(法 257、</p>		

意見	<p>自 1)，機車停車位 257 席(法 257)，本次變更規劃 257 戶，設置汽車停車位 262 席(法 257、自 5)，機車停車位 258 席(法 257、自 1)，變更量體甚微，故本局無意見。</p> <p>二、本府工務局(書面)：</p> <ul style="list-style-type: none"> (一) 騎樓及無遮簷人行道留設請依「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」檢討 (二) 樓層高度、夾層請依請依建築技術規則建築設計施工編第 164-1 條暨「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」檢討 (三) 臨建築線綠帶設置寬度標示請釐清 (四) 於 1 樓平面建築面積與綠化面積如何計算，並請上色與檢討 (五) 無障礙設施請檢討 (六) 請依建築技術規則設備編設置避雷設備 (七) 請將開挖範圍註記 (八) 公寓大廈規約請納入禁止二工、監視系統、安全維護裝置等納入規約 (九) 管委會空間請區隔 (十) 容積檢討請依建計規第 162 條檢討 (十一) 水溝、陰井規劃 <p>三、本府城鄉發展局開發管理科(書面)：</p> <p>前經本府 106 年 11 月 3 日新北府城開字第 1062156095 號函核准容積為 3,365.92 平方公尺在案。</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> <ul style="list-style-type: none"> 一、 12 公尺道路景觀植栽調整，原則同意。 二、 本案因建造執照抽查缺失項目涉及獎勵公共服務空間隔間變更及範圍調整，故併他項變更內容(詳報告書)提送本次變更設計審查。此次變更之部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議抵觸，原則同意。 三、 公共開放空間細統配置事項： <ul style="list-style-type: none"> (一) 本次變更涉及公共服務空間調整，原申請核備同意公共服務空間 445.73 平方公尺(4.84%)，變更後總面積一致，調整區劃及範圍。原則同意。 (二) 請補標示法定退縮尺寸及住宅區 2 公尺間距，並補繪頂蓋型開放空間圖例。 四、 本案建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項： <ul style="list-style-type: none"> (一) 本案申請屋脊裝飾物審議，依新北市都市設計審議原則規定，屋脊裝飾物或屋頂框架式構造採金屬構架，並補充結構技師耐候、

耐風、耐震等結構計算及簽證，且高度以不超過 6 公尺為原則並專章檢討。原則同意。

(二) 本案配合平面調整裝飾柱放寬內容，請依建管規定檢討，併專章標示提請放寬位置。原則同意。

(三) 請依都審原則補繪空調冷媒管開孔位置。

五、 基地排水圖請標示戶外景觀高程；開挖區剖面請檢附剖面詳圖並檢討覆土須有 60 公分以上。

六、 本案申請因綠化面積檢討困難得依新北市都市設計精進方案辦理。原則同意。

七、 人行步道請依都審原則採橫向坡度不大於 4% 設置；街道傢俱請補列數量。

八、 請依都審原則於公寓大廈規約加註相關公共維管事項；公共開放空間管理維護計畫請簽印。

九、 本次涉及陽台、雨遮及遮陽板之調整，請依建管規定檢討。

十、 報告書部分：

(一) 變更差異表未頁碼對照，請補附；造價差異比較錯誤，請更正。

(二) 面積表地段號欄位排版錯誤、容積樓地板與差異表不符，請更正。

(三) 提案單請補列夾層資訊，法規檢討表建蔽率請配合更新。

(四) 建築技術規則停車檢討及法定自行車數量計算有誤，請更正；停車位套色有誤，請更正。

(五) 基地綜合設計審查表檢討有誤，請更正；開放空間告示牌標示未至不一，請釐清。

(六) 綠化計算圖請補附圖例，請補檢討應植喬木數量。

(七) 本案申請「集合住宅」，內文請統一。

(八) 筆誤、錯字及頁碼對照錯誤請確實檢核更正。

十一、 請依都審原則於公寓大廈規約納入開放空間管理維護事項。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。

十二、 相關單位意見請酌參。

