

檔 號：  
保存年限：

## 新北市政府 函

地址：220新北市板橋區中山路1段116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8月16日

發文字號：新北府城設字第1071546417號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨(10721855030\_2\_107D2276758-01.pdf)

主旨：檢送107年8月9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7月31日新北城設字第1071467939號開會通知單及107年8月6日新北城設字第1071503872號函續辦。
- 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、陳朝雄建築師事務所、興富發建設股份有限公司、勝輝地產開發股份有限公司、蕭家福聯合建築師事務所、保立建設股份有限公司、李兆嘉建築師事務所、潤泰創新開發股份有限公司、張倫端建築師事務所、新北市板橋區公所  
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)

交換戳記  
107/08/16 11:58

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

吳岳樺

城鄉發展局



1071586233

(2018/08/16)



# 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：107.8.9 星期四 下午 14 時 00 分

會議地點：新北市政府 11 樓東側第二會議室(1137)

一、作業單位報告 (14:00-14:30)

二、討論案 (14:30-)

(一) 漢翔開發板橋區江翠段 24 地號等 5 筆土地大樓新建工程(第二次變更設計)。

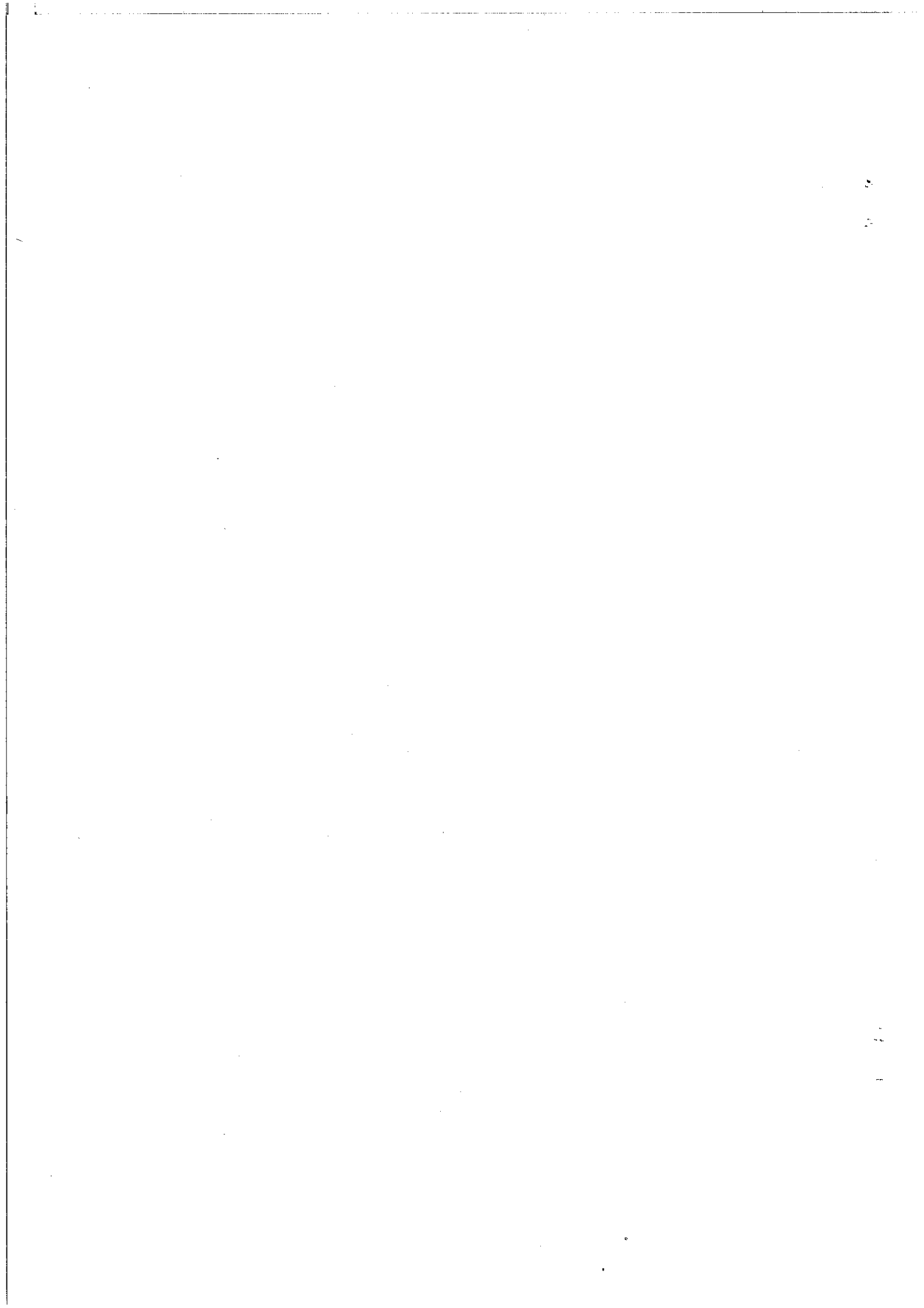
(二) 興富發建設板橋區新都段 106、106-1、107 地號等 3 筆土地集合住宅新建工程(第一次變更設計)。

(三) 潤泰創新開發板橋區江翠段 147、148 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程(第二次變更設計)。

(四) 保立建設汐止區金龍段 2-1、2-13 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程。

三、臨時動議


四、散會




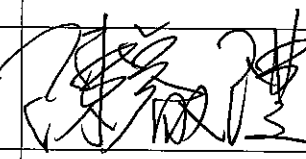

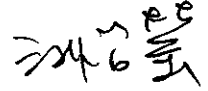
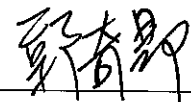
# 新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組會議 簽到冊

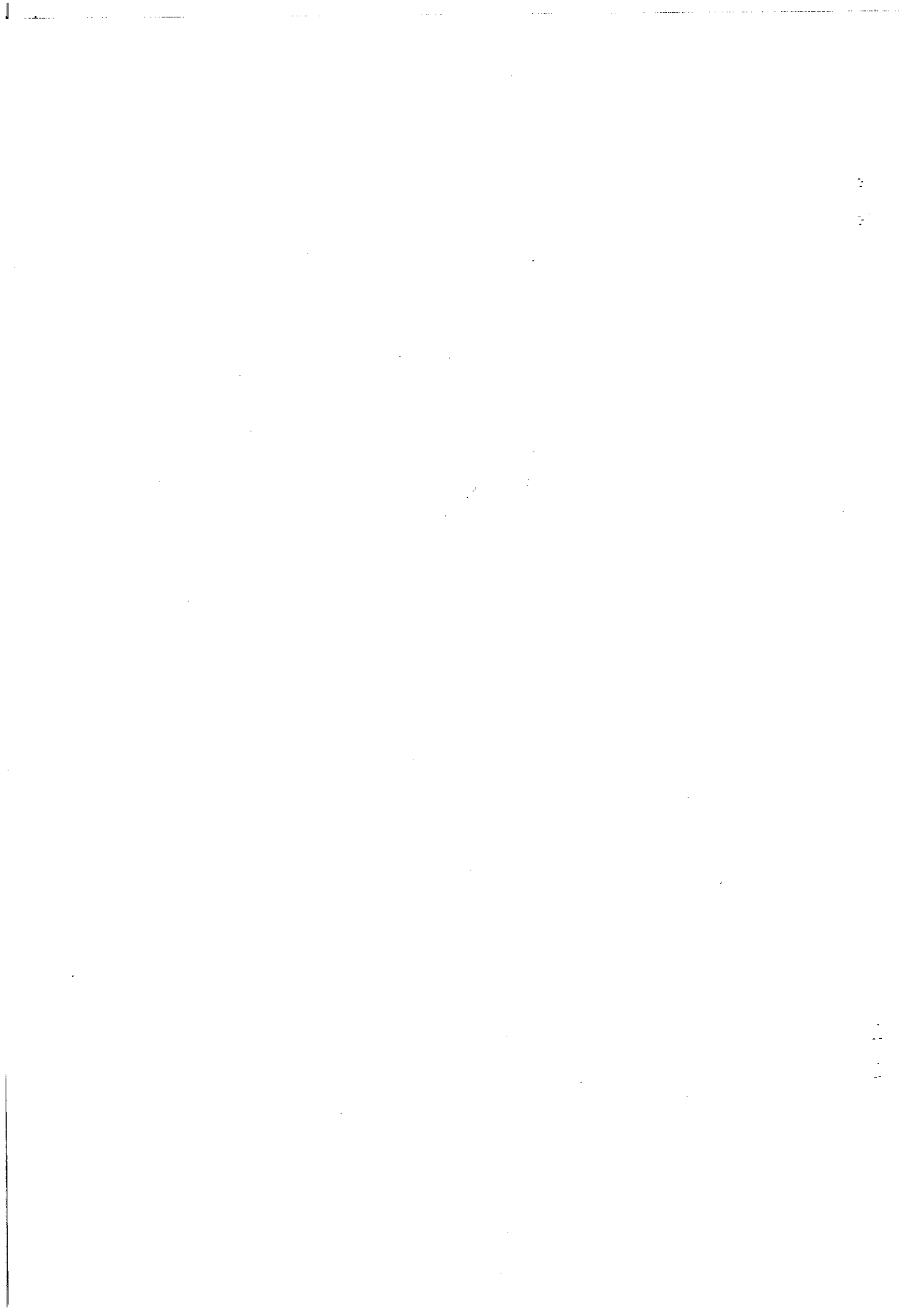
壹、 時間：中華民國 107 年 8 月 9 日(星期四) 下午 14 時 00 分

貳、 地點：新北市政府 11 樓 1137 會議室

參、 主持人：邱委員英浩 

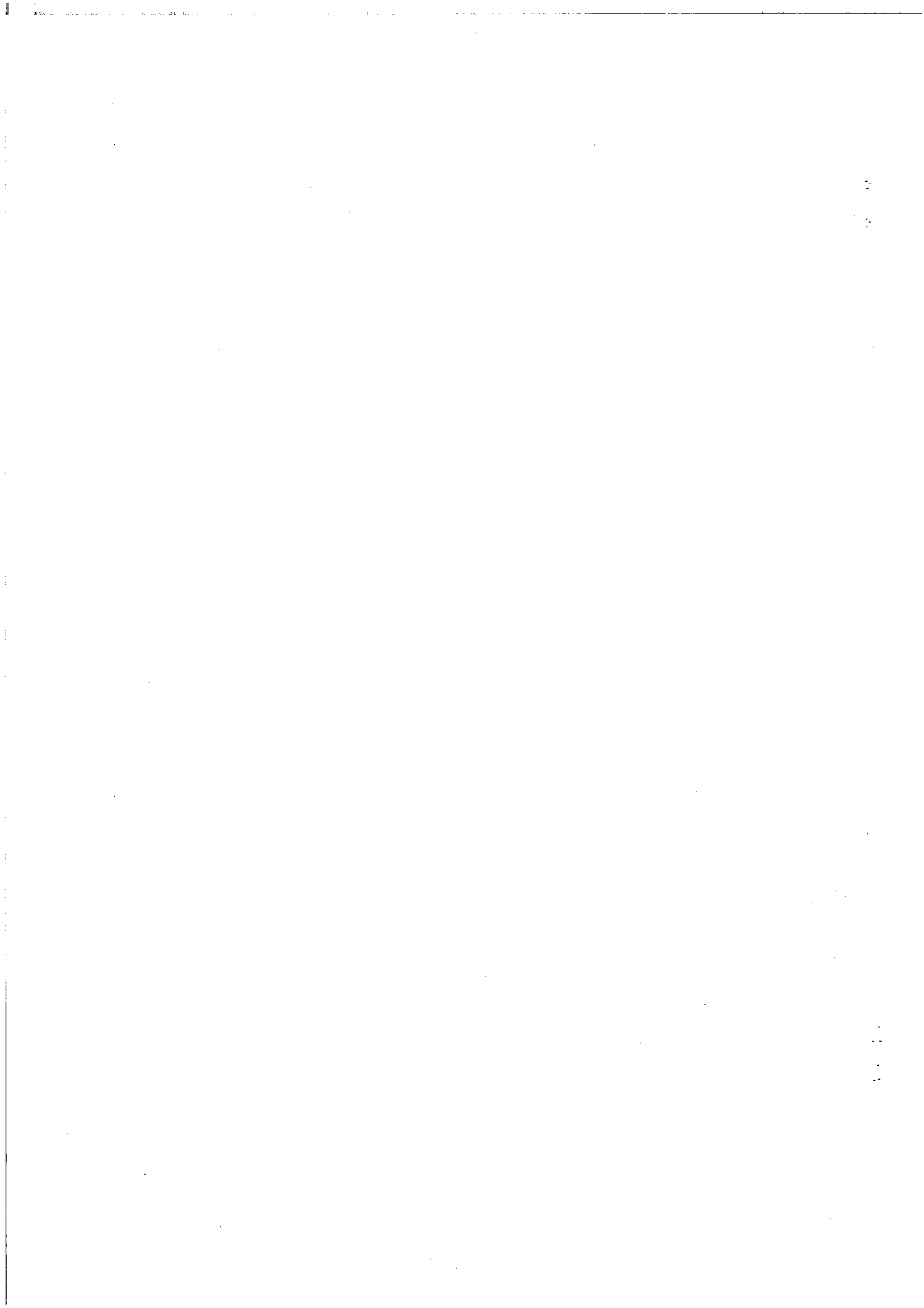
肆、 出(列)席單位/人員：

出席委員	委員	簽名處	委員	簽名處
	盛委員筱蓉		陳委員叡澧	
	曾委員光宗		林委員秀芬	
	蔡委員麗秋			
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			
	教育局	暫僱	林嘉俐	
	板橋區公所	課員	湯豐澤	



單位	職稱	簽名處
漢翔開發有限公司		李朝暉
陳朝雄建築師事務所	建築師	陳朝雄
興富發建設股份有限公司	襄理	李蔚嫻
勝輝地產開發股份有限公司		
蕭家福聯合建築師事務所	建築師	粘世孟
潤泰創新開發股份有限公司	協理	劉文澤
張倫端建築師事務所	建築師	張倫端

列  
席  
單  
位  
人  
員





案由	漢翔開發板橋區江翠段 24 地號等 5 筆土地大樓新建工程(第二次變更設計)	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：板橋區江翠段 24 地號等 5 筆土地。</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：漢翔開發有限公司 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 360%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 19 層、地下 6 層鋼筋混凝土構造，共 471 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：3,670.88 平方公尺。  設計建築面積：2,080.1 平方公尺。  設計建蔽率：56.66% ≤ 70%。</p> <p>(三)總樓地板面積：50,305.78 平方公尺。  設計容積面積：23,760.66 平方公尺。  設計容積率：647.27% ≤ 647.28% (含獎勵容積)</p> <p>(四)開發規模獎勵：1,982.28 平方公尺(15%)  開放空間獎勵：634.39 平方公尺(4.8%)  公益設施獎勵：2,643.03 平方公尺(20%)  容積移轉：5,286.07 平方公尺(40%)</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。  地上一層：門廳、店舖、一般事務所、公益設施空間。  地上二至三層：一般事務所、公益設施空間。  地上四至七層：一般事務所、集合住宅。  地上八至十九層：一般事務所、集合住宅。  屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 380 輛，實設 428 輛；  應設機車 471 輛，實設 482 輛；  應設自行車 161 輛，實設 161 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)(第四階段)(市地重劃 D 及 E 單元)書土地使用分區管制要點」第十五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 7 月 19 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 107 年 8 月 9 日專案小組審查。</p>		
相關單位意見	<p>一、市府工務局意見(書面)：公益設施樓梯類型請修正。</p> <p>二、板橋區公所意見：</p> <p>(一)有關漢翔公司認養稚匯公園(公七)板橋區公所同意認養，並將提供匯款帳號予漢翔。</p> <p>(二)有關人行道認養意見：</p>		

	<p>1. 本所係道路附屬設施維護機關，有關人行道認養一事，據本所經驗，認養單位對人行道之維護或修繕成效皆不彰，且人行道鋪面選用材質不一，倘後續該單位不續認養後將造成本所維護困難，遂本所不同意人行道認養一事。</p> <p>2. 代金部份本所無意見，建請貴局研議該提案之可行性。</p> <p>三、 本局計畫審議科意見(書面)：</p> <p>(一)本案有規劃一般事務所，店鋪及住宅使用，停車空間應依土地使用分區管制要點第 7 條說明二檢討，請申請單位再行詳實檢討。</p> <p>(二)有關土地使用管制要點第 8 點係針對計畫道路之規定，本案免檢討。</p>
<p>決 議</p>	<p>請依下列意見修正後通過，並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、 此次變更部分，請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議牴觸。</p> <p>二、 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，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，原則同意。</p> <p>三、 有關本案友善方案部分，請依市府 105 年 5 月 6 日新北府城設字第 1050770432 號函說明五辦理。</p> <p>四、 本案因立面及外部景觀(鋪面)變更審議，請說明變更理由，原則同意。</p> <p>五、 本案涉及獎勵公益空間隔間變更，請依使用單位意見調整。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。</p> <p>六、 請依都市設計審議原則檢討考量人行安全性，請增加車道出入口與人行道順接之面積，車道出入口之鋪面其色系須與人行空間之鋪面形式整體設計且順平無高差。</p> <p>七、 請補充說明本次變更之街道家具數量，考量開放空間使用，若綠化面積許可建議街道家具設置於綠帶側邊，數量依原核准設置。</p> <p>八、 基地北側新增進排氣設施，請依都市設計審議原則檢討排風不干擾景觀、人行與公共活動之關係。</p> <p>九、 新增造型隔柵請依建管規定檢討透空率。</p> <p>十、 露臺及頂層綠化請與女兒牆脫開 30 公分，以利維修。</p> <p>十一、 報告書部分：</p> <p>(一)會議記錄請由新至舊編排。</p> <p>(二)請補充說明車道燈數量。</p> <p>十二、 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並詳細載明放寬事項。</p> <p>十三、 相關單位意見請酌參。</p>

案由	興富發建設、勝輝地產開發板橋區新都段 106、106-1、107 地號等 3 筆土地集合住宅新建工程(第一次變更設計)	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：板橋區新都段 106、106-1、107 地號等 3 筆土地。</p> <p>二、設計單位：蕭家福聯合建築師事務所 建築師：蕭家福、何雨蓮。</p> <p>三、申請單位：興富發建設股份有限公司 負責人：鄭志隆。 勝輝地產開發股份有限公司 負責人：何文勝。</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 1 層至 6 層鋼骨鋼筋混凝土構造；地上 7 至 23 層、地下 1 層至地下 5 層鋼筋混凝土構造，共 268 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：4,354.4 平方公尺。 設計建築面積：1,258.97 平方公尺。 設計建蔽率：28.91% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：33,047.31 平方公尺。 設計容積面積：15,648.91 平方公尺。 設計容積率：359.34% ≤ 359.4% (含獎勵容積)</p> <p>(四)開發規模獎勵：1,045.05 平方公尺(10%) 容積移轉：4,154.28 平方公尺(39.75%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至五層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層、夾層：門廳、店舖、集合住宅、管委會使用空間。 地上二至二三層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 268 輛，實設 281 輛； 應設機車 268 輛，實設 272 輛； 應設自行車 68 輛，實設 68 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)(第三階段)(市地重劃 C 單元)書土地使用分區管制要點」第十五點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 7 月 19 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 107 年 8 月 9 日專案小組審查。</p>		
相關單位意見	<p>一、市府工務局意見(書面)：</p> <p>(一)建照抽查會議結論表內容有誤。</p> <p>(二)建築面積範圍是否變更？</p> <p>(三)入口過廊容積檢討是否符合技規？</p>		

	<p>(四) 屋脊裝飾物透空率檢討請釐清。</p> <p>二、 本局計畫審議科意見(書面)：</p> <p>(一) 有關本案土地使用分區係屬第二種住宅區，請申請單位修正避免混淆。</p> <p>(二) 請補申請建造執照日相關文件以利確認法令適用日。</p> <p>(三) 本案有規劃店舖及住宅使用，停車空間應依土地使用分區管制要點第 7 條說明二檢討，請申請單位再行詳實檢討。</p>
<p>決 議</p>	<p>請依下列意見修正後通過，並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、 此次變更部分，請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議抵觸。</p> <p>二、 本案 1 層陽台高程 130 公分請計入建築面積。</p> <p>三、 本次變更挑空高度部分請依原核准辦理。</p> <p>四、 廁所天花若裝設斜板及雨遮與過樑間之空間皆無涉及都審審查項目，請依建管規定辦理。</p> <p>五、 本案建築物抬高 30 公分請依都市設計審議原則考量無障礙動線及橫向坡度以不大於 4% 為原則並補充剖面圖說明與鄰地之高程關係。</p> <p>六、 考量都市綠美化，綠覆面積請不小於原核准面積留設。</p> <p>七、 請釐清本案是否涉及屋突造型變更，本次如未確實圈選之項目請以原核准辦理。</p> <p>八、 一層夾層平面圖之平台空間，請依建管規定辦理。</p> <p>九、 屋脊透空部分與正向立面圖不符，請釐清。</p> <p>十、 報告書部分：</p> <p>(一) 變更差異表設計容積有誤，請釐清。</p> <p>(二) 2-1-9、2-2-3 頁法令檢討請以實設空地檢討。</p> <p>(三) 原核准圖面請掃描清晰。</p> <p>(四) 街道傢俱請補列數量。</p> <p>十一、 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並詳細載明放寬事項。</p> <p>十二、 相關單位意見請酌參。</p>

案由	潤泰創新開發板橋區江翠段 147、148 地號等 2 筆土地 集合住宅新建工程(第二次變更設計)	案號	第三案
說明	<p>一、申請位置：板橋區江翠段 147、148 地號等 2 筆土地。</p> <p>二、設計單位：張倫端建築師事務所 建築師：張倫端。</p> <p>三、申請單位：潤泰創新開發股份有限公司 負責人：簡滄圳。</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 23 層、地下 3 層鋼筋混凝土構造，共 220 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：5,736.93 平方公尺。 設計建築面積：1,537.58 平方公尺。 設計建蔽率：26.79% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：36,380.77 平方公尺。 設計容積面積：20,116.71 平方公尺。 設計容積率：350.65% ≤ 350.66% (含獎勵容積)</p> <p>(四)開發規模獎勵：2,065.29 平方公尺 開放空間獎勵：987.66 平方公尺 容積移轉：3,295.44 平方公尺 公共服務空間：535.92 平方公尺</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至三層：停車空間、機房 地下一層：防空避難室兼停車空間、機房、防災中心。 地上一層：公共服務空間、門廳。 地上二至二十三層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 220 輛，實設汽車 256 輛，自設 36 輛； 應設機車 220 輛，實設機車 220 輛； 應設自行車 55 輛，實設自行車 55 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)(第四階段)(市地重劃 D 及 E 單元)書土地使用分區管制要點」第十五點申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案業於 106 年 4 月 27 日新北府城設字第 1060800910 號函核備在案。</p> <p>(二)本案業於 106 年 12 月 11 日新北城設字第 1062368127 號函第一次變更設計核備在案。</p> <p>(三)本次設計單位於 107 年 7 月 30 日函送都審報告書到府</p> <p>八、以上提請 107 年 8 月 9 日專案小組審查。</p>		

<p>相關 單位 意見</p>	<p>一、本府工務局書面意見(書面)：變更事項範圍請於圖說確實標示。</p> <p>二、本局計畫審議科意見(書面)：</p> <p>(一)有關土地使用分區管制要點第 7 點檢討內容，應補充機車停車空間相關說明。公共服務空間獎勵請說明依土管何條規定申請，且面積計算表未含公共服務空間獎勵計算，與都市計畫法新北市施行細則第 47 條及土地使用分區管制要點第 13 條檢討內容不符，請申請單位再行檢視詳實檢討。</p> <p>(二)有關本案 106 年 6 月 29 日建築執照掛號(板橋區江翠段 147 地號)，106 年 6 月 27 日第一次變更設計申請書新增加板橋區江翠段 148 地號為建築基地，查都市計畫法新北市施行細則第 47 條生效日為 104 年 7 月 1 日，本案應請市府工務局協助確認法令適用日，並請規劃單位補充建築執照申請相關文件以利審查。</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> <p>一、此次變更部分，請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議抵觸。</p> <p>二、容積移轉面積請依本府核准函內容計算，並檢附相關證明文件。</p> <p>三、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，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，原則同意。</p> <p>四、有關變更原因第四點公共服務空間檢討方式，請依建管規定辦理。</p> <p>五、本次變更新增裝飾柱部分因未提出申請放寬事項，請依建管規定辦理。</p> <p>六、人行空間：</p> <p>(一)本案建築物修正抬高 20 公分請依都市設計審議原則考量與鄰地順平無高差處理且應考量無障礙動線及橫向坡度以不大於 4%為原則並補充剖面圖說明。</p> <p>(二)本案西側硬鋪面部分請修正高程與鄰地順平無高差處理並補充剖面圖說明。</p> <p>(三)請標示開放空間高程，以利鄰地開放空間銜接。</p> <p>七、露臺及頂層綠化請與女兒牆脫開，以利維修。</p> <p>八、報告書部分：</p> <p>(一)請補充說明自行車動線。</p> <p>(二)相關檢討之剖面圖高程請更新。</p> <p>(三)建築平面圖請詳細圈選變更範圍。</p> <p>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並詳細載明放寬事項。</p> <p>十、相關單位意見請酌參。</p>

案由	保立建設汐止區金龍段2-1、2-13地號等2筆土地集合住宅新建工程	案號	第四案
說明	<p>一、申請位置：新北市汐止區金龍段2-1、2-13地號等2筆土地</p> <p>二、設計單位：李兆嘉建築師事務所 建築師：李兆嘉</p> <p>三、申請單位：保立建設股份有限公司 負責人：曾福灶</p> <p>四、土地使用分區：風景區(建蔽率20%，容積率60%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：1幢1棟 地上7地下3層鋼筋混凝土構造，共76。</p> <p>(二)建築基地面積：8,505.56平方公尺。  設計建築面積：929.77平方公尺。  設計建蔽率：10.93%≤20%。</p> <p>(三)總樓地板面積：9,709.78平方公尺。  設計容積面積：5,103.33平方公尺。  設計容積率：60%。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下三層：防空避難室兼停車空間。  地下一至二層：停車空間。  地上一層：管委會使用空間、門廳、集合住宅。  地上二至七層：集合住宅。  屋突一至三層：梯間、機房、水箱。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車39輛，實設56輛(自設17輛)。  應設機車76輛，實設99輛(自設23輛)。  應設自行車39輛，實設39輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：  本案係依據「變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)」案第17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7月27日提送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請107年8月9日專案小組審議。</p>		
相關單位意見			
決議	<p>李兆嘉建築師事務所於107年7月25日以(107)屬嘉字第107073104號函申請撤銷專案小組排會審議，本局於107年8月7日新北城設字第1071483161號函同意在案。</p>		

