

檔 號：

保存年限：

## 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8月23日

發文字號：新北府城設字第1071611062號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨(10721918236\_2\_107D2286957-01.pdf)

主旨：檢送107年8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8月1日新北城設字第1071472571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、蔣國川等36人、莊志寬建築師事務所、漢親建設股份有限公司、黃翔龍建築師事務所、財團法人私立輔仁大學、陳照坤建築師事務所、新北市政府都市更新處

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  
107/08/23 15:36

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：107.8.14 星期二 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)

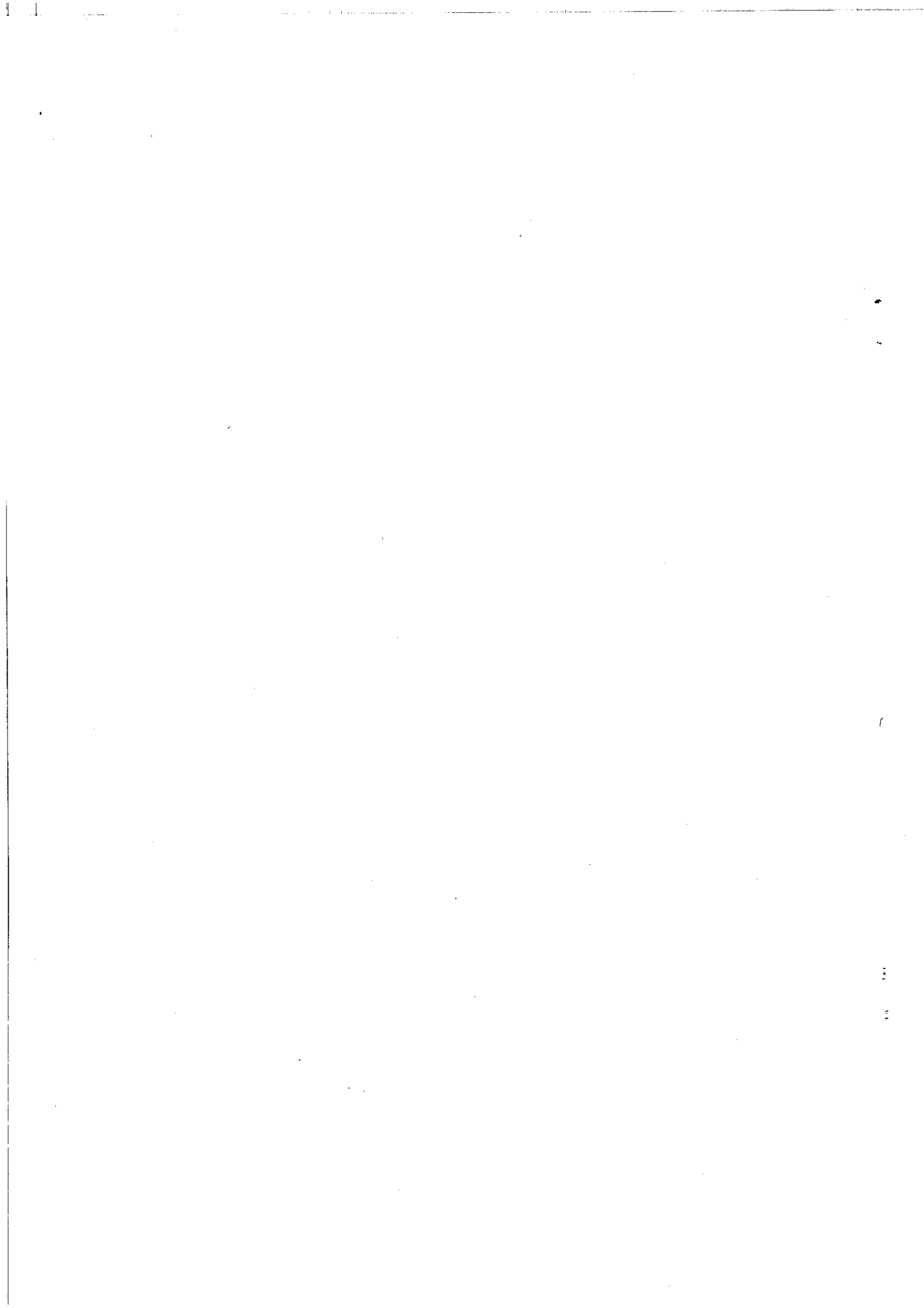
一、作業單位報告 (09:30-10:00)

二、討論案 (10:00-)

- (一) 蔣國川等 36 人新莊區新知段 87、88、89 地號等 3 筆土地新建工程。
- (二) 漢親建設中和區大華段 683 地號等 56 筆土地住宅新建工程(第 1 次變更設計)。
- (三) 天主教輔仁大學新莊區安泰段 851 地號等 12 筆土地宜聖宿舍新建工程 (第 1 次變更設計)。

三、臨時動議

四、散會



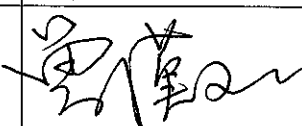
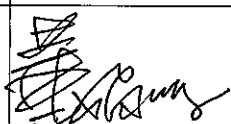
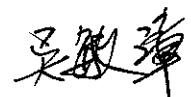
# 新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組會議 簽到冊

壹、 時間：中華民國 107 年 8 月 14 日(星期二) 下午 2 時

貳、 地點：新北市政府 11 樓 1137 會議室

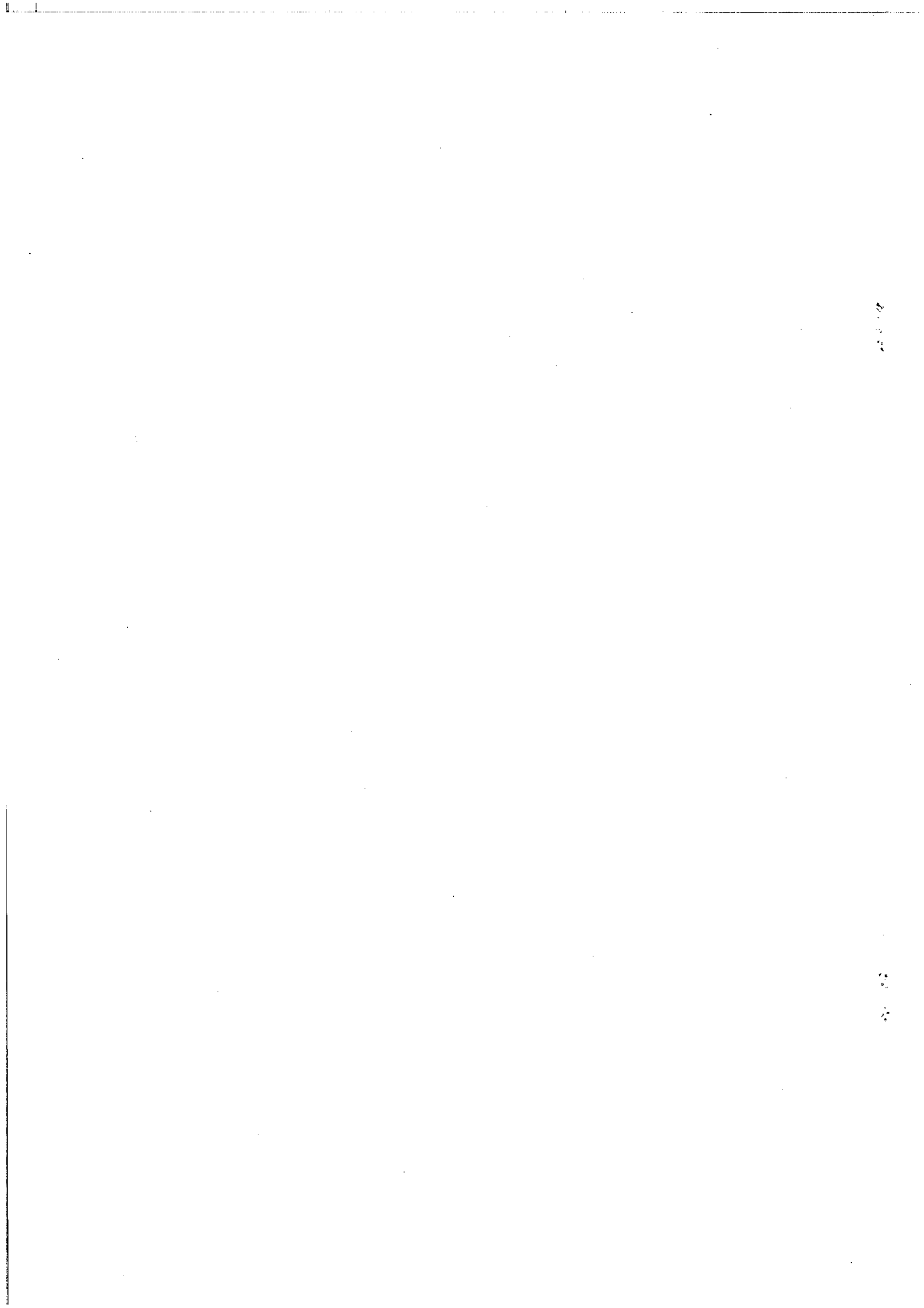
參、 主持人：賀委員士庶 賀士庶

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			
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		許海蕊	鄭雅子
				



單位	職稱	簽名處
漢親建設股份有限公司		
黃翔龍建築師事務所	黃翔龍	黃翔龍
財團法人私立輔仁大學	總務長 趙長	陳慧玲 陳益亭
陳照坤建築師事務所	陳照坤	陳照坤





案由	蔣國川等 36 人新莊區新知段 87、88、89 地號 3 筆土地辦公大樓新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市新莊區新知段 87、88、89 地號</p> <p>二、設計單位：莊志寬建築師事務所 建築師：莊志寬</p> <p>三、申請單位：蔣國川等 36 人 負責人：蔣國川</p> <p>四、土地使用分區：產業專用區(建蔽率 45%，容積率 225%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 16 層地下 3 層，鋼骨鋼筋混凝土構造，共 97 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：5,065.11 平方公尺。  設計建築面積：2,279.3 平方公尺。  設計建蔽率：42.21% ≤ 45%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：29,371.52 平方公尺。  設計容積面積：16,524.84 平方公尺。  設計容積率：326.25% ≤ 405%。(225%*(1+30%+15%))</p> <p>(四) 大規模獎勵：1,709.47 平方公尺(15%)。  容積移轉：3,418.95 平方公尺(30%)。</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下：  地下一至三層：停車空間。  地上一層：店鋪。  地上二至十五層：一般事務所。  屋突一至三層：樓梯間、機房。</p> <p>(五) 停車空間：應設汽車 134 輛，實設汽車 158 輛；  應設機車 203 輛，實設機車 243 輛；  應設自行車 61 輛，實設機車 73 輛。</p> <p>(六) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：  本案依據「擬定新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫書」土地使用管制要點第二十三點：「本計畫區建築皆應先經新北市都市設計審議委員會依「新北市都市審議原則」審議通過後方得申請建造執照。」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 105 年 12 月 5 日函送都審報告書到府，並錄案提請 105 年 12 月 22 日專案小組審議，決議如下：請依下列意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後續提專案小組審議。</p> <p>1. 本府交通局意見(書面)：  (1) 本案容移 3,418 平方公尺，為友善鄰里，減輕對周圍環境之</p>		

衝擊，請研究捐贈 Youbike 相關場站設施與設備，公車候車亭與智慧型站牌。

- (2) 本案停車場出入口請依都審原則規定縮小至 8 公尺以下。
  - (3) 請補充停車場出入口之設計規劃(包含車道寬、坡度、緩衝空間、安全警示設施、行穿線等)；另車道出入口不得臨接自道路交叉點或轉彎處起點等 5 公尺以內、其他停車場出入口 10 公尺以內。
  - (4) 請研議將停車場出入口設置於新知十路或新知八路之可行性。
  - (5) 請依相關規定檢討汽機車道於地面層起始點至人行通行空間應留設 6 公尺平地。
  - (6) 請補充停車場出入口最大型車輛車行軌跡及左右 60 度安全視角分析圖。
  - (7) 本案已達交評審查門檻，請提送交評。
2. 依都市計畫法新北市施行細則第四十八條依法定開挖率與建築基地實際開挖率之差值申請獎勵者，停止適用。
3. 容積移轉部分：
- (1) 相關法規規定義務或申請獎勵部分不得做為容積移轉環境友善方案，請補充說明。
  - (2) 本案申請容積移轉(30%，3,418.95 平方公尺)，考量環境容受力及建築量體對周邊環境之影響，請提出具體環境友善方案或調降容積移轉量(如增加未申請其他獎勵之開放空間或其他項目)。
4. 本案位於產業專用區，做為辦公大樓使用。
- (1) 建築立面應營造產專區環境意象。
  - (2) 請取消一般事務所樓層陽台規劃，或以集中設置於一處為原則。
5. 一般事務所使用之衛生設備、茶水間等服務空間應集中留設公共服務核內。
6. 全街廓規劃應考量該街廓與鄰近街廓之人行動線、景觀植栽及建築牆面線等延續性。並人行動線與景觀應與基地南側廣場整體規劃。倘基地周邊有公有人行道應一併整體規劃。
7. 依新北市都市設計審議原則二規定，開發基地臨街道轉角應依基地現況留設轉角空間，請修正。
8. 汽機車坡道於地面層起始點至人行道或沿街步道式開放空間之間應留至少 6 公尺平地，且汽機車車道寬度於人行道出入口應縮減為 6 公尺以下。考量行人安全請修正機車停車動線規劃。
9. 車道出入口應避免留設於福慧路主要道路。
10. 依新北市都市設計審議原則七規定，人行道退縮達 6 公尺以上者，應設計雙排大型本土常綠喬木，請依規定設計。
11. 考量夜間人行安全，照明設備請以景觀高燈為規劃原則。

12. 請增加平面及屋頂層景觀剖面圖，並應清楚標示覆土深度及樹穴、人行道寬度，並標示基地高程。
13. 請依新北市都市設計審議原則六規定，檢討法定空地 80%之透水面積，並檢附剖面圖說，倘位於開挖範圍內應有 60 公分之覆土深度。
14. 地面一層挑空部分請取消。
15. 請加強基地保水規劃。
16. 相關單位意見請酌參。

(二) 本案設計單位於 106 年 11 月 27 日函送都審報告書到府並錄案提請 106 年 12 月 12 日專案小組審議，決議如下：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，經作業單位確認後，續提專案小組審議。

1. 本府城鄉局都市計畫科意見(書面):

有關土管第 18 條第 1 項規定，沿街退縮建築至少 1.5 公尺應植栽綠化並留設 2.5 公尺寬之人行道及自行車道，圖面標示未見明確。

2. 本府交通局意見(書面):

(1) P0-14 本案容移友善公共自行車建議以標準站 20 柱捐贈，請留設扣除植栽後淨空間(4\*40 公尺或 6\*20 公尺)請於圖面上標示明確，並應於使照領取前建置完成。

(2) 本案停車場出入口處臨雙黃線設置，未來應遵循右進右出之動線行駛。

(3) 本局前次意見 7. 本案已達交評審查門檻，請依規定提送交評審查。

3. 有關修正對照表未確實說明本案修正情形及修正前後對照圖說，故請確實檢討說明，以利檢視本案修正情形。

4. 本案申請 30%容移，目前提出捐贈 UBIKE 及認養南側廣場用地部分，請依下列意見修正並再另提基地內部環境友善方案或調降容移量:

(1) 有關認養廣場用地部分請補充其與南側捷運系統用地現況及相關設施並說明年限、方式及後續應取得權管機關同意。

(2) 有關捐贈 UBIKE 位置，請考量實際使用性妥予規劃。

(3) 本案基地南側開放空間目前規劃植栽較為碎化設計，請再與基地東西側開放空間及鄰地人行道系統整併規劃設計，以確實供公眾使用，以增加公益性，另開放空間範圍應依相關規定檢討提撥管理維護基金

(4) 請檢附容移一階核准文件。

5. 依本區土管第 3 點規定產專區之容許使用項目比例請確實檢討計算，另本案位屬產專區請依 105 年度第 9 次大會決議事項

	<p>檢討，另目前採三棟規劃，建議考量後續空間使用彈性妥予調整及補充未來相關設廠或籌設計畫。</p> <p>6. 地面層開放空間請確實標示法定退縮範圍，大於6公尺應規劃雙排植栽，另東北側150平方公尺街角廣場綠覆率不得小於50%。</p> <p>7. 建築物應含現況模擬，並補充建築物三時段夜間照明。</p> <p>8. 請標示本案地面層車道出入口寬度(小於8公尺)並於法定退縮留設6公尺停等空間，並加強警示裝置，並請補充地下室各層之內部停車動線規劃。</p> <p>9. 地面層1/2檢討部分，依土管第20點規定植栽上方及下方不得有構造物，請依規定檢討，另屋頂綠化請分棟計算及補充露臺綠化檢討。</p> <p>10. 本案法定退縮開放空間請依規定檢討留設開放空間管理維護基金，並納入規約載明。</p> <p>11. 地面層透水面積倘遇地下室覆土深度應大於60公分始可計入。</p> <p>12. 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>13. 報告書內容:請加強圖面解析度、法令檢討頁碼請確實標示。</p> <p>14. 相關單位意見請酌參。</p> <p>(三) 本案設計單位於107年4月12日函送都審報告書到府並錄案提請107年5月4日專案小組審議，決議如下:本案請依現行法規檢討，尚未依規定期限辦理將依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」規定，終結本都審案。</p> <p>(四) 本案設計單位於107年7月26日函送都審報告書到府</p> <p>八、以上提請107年8月14日專案小組審議。</p>
<p>相關單位意見</p>	<p>一、本府交通局意見(書面):無意見，惟本局前次意見第3點，修正後圖說及說明標註之頁碼有誤。</p>
<p>決議</p>	<p>本案已於107年8月7日申請撤銷專案小組審查，故本次會議取消。</p>

案由	漢親建設中和區大華段 683 第號等 56 筆土地(原 51 筆) 住宅新建工程(第 1 次變更設計)	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市中和區大華段 681、682、683、684、685、686、687、688、689、690、691、692、693、694、695、696、697、698、699、700、701、702、703、704、705、706、707、708、709-1、710、711、712、713、714、715、716、717、718、719、720、721、721-1、722、723、723-1、724、725、726、727、728、729、730、730-1、791、792、827 地號等 56 筆土地。</p> <p>二、設計單位：黃翔龍建築師事務所 建築師：黃翔龍。</p> <p>三、申請單位：漢親建設股份有限公司 負責人：林景福。</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 50%，容積率 300%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 27 層地下 5 層鋼筋混凝土構造，共 257 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：3,233.36 平方公尺。 設計建築面積：1,011.78 平方公尺。 設計建蔽率：31.29% ≤ 50%</p> <p>(三)總樓地板面積：33,180.51 平方公尺。 設計容積面積：18,405.36 平方公尺。 設計容積率：569.23%(含獎勵容積) ≤ 569.23%(1+40%+49.75%)(允建上限)</p> <p>(四)都市更新獎勵：4,825.26 平方公尺。(49.75%) 容積移轉獎勵：3,880.03 平方公尺。(40%)</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：公共門廳、住宅。 地上二層：集合住宅、管委會使用空間。 地上三層至二十七層：集合住宅。 屋突一層：樓電梯間。 屋突二層至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 214 輛，實設 215 輛(自設 1 輛)； 應設機車 257 輛，實設 257 輛； 應設自行車 108 輛，實設 108 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)」土地使用分區管制要點第 17 點第 4 款：本案屬都市</p>		

	<p>更新單元地區，應先經新北市都市設計審議委員會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一) 本案業經本府 106 年 9 月 20 日北府城設字第 1061777851 號函同意核備在案。</p> <p>(二) 本案涉及景觀配置調整及申請裝飾柱放寬，爰此辦理第 1 次變更設計。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 14 日專案小組審議。</p>
<p>相關單位意見</p>	<p>本府交通局(書面)：請確認地下室樓層高度變更是否影響未來通行最大型車種進出安全。</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、有關本次變更設計【涉及景觀調整(含相關細項檢討)、裝飾柱、屋脊裝飾物尺寸調整、建築立面外觀(含相關細項檢討)、地下 2-5 層樓高、增設 1 輛車位、建築空間調整(含相關細項檢討)】等部分，僅針對會上小組提出項目確實說明確認並於報告書變更差異表正面表列載明，其餘依相關規定辦理。</p> <p>二、有關本次建築東側 2 根裝飾柱提申請放寬部分，另請依建管規定檢討及結構安全自行考量後，原則同意。</p> <p>三、有關本次於高層緩衝空間旁設置水池部分，請補充後續管理維護計畫於住戶規約載明。</p> <p>四、本次景觀配置調整部分，有關原核准之都設容移友善專章、都更無遮簷人行退縮及景觀剖面等獎勵專章圖面，請一併作修正及檢附原核准及變更後對照圖說。</p> <p>五、報告書部分：</p> <p>(一) 此次變更部分請建築師確實檢討簽證並載明回應頁碼，不得與歷次會議決議抵觸。</p> <p>(二) 變更差異表辦理經過及差異說明內容有誤，請修正。</p> <p>(三) 面積計算表尚有部分內容為檢具差異值，請修正。</p> <p>(四) 景觀索引圖請標示喬木位置。</p> <p>(五) 請檢附本局 106 年 10 月 16 日新北城設字第 1061983596 號函及都市更新計畫核定實施函文等文件。</p> <p>(六) 報告書圖說有誤繕及缺漏說明變更原因部分，請一併修正。</p> <p>六、相關單位意見請酌參。</p>

案由	私立輔仁大學新莊區安泰段 851 地號等 12 筆土地宜聖宿舍新建工程(第一次變更)	案號	第三案
說明	<p>一、申請位置：新北市新莊區安泰段 851 地號等 12 筆土地</p> <p>二、設計單位：陳照坤建築師事務所 建築師：陳照坤</p> <p>三、申請單位：財團法人私立輔仁大學 負責人：巫唐人</p> <p>四、土地使用分區：私立輔仁大學用地(建蔽率 50%，容積率 250%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 11 層地下 2 層，鋼骨鋼筋混凝土構造，共 1 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：291,906.24 平方公尺。  設計建築面積：72,031.25 平方公尺。  設計建蔽率：24.68% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：340,341.88 平方公尺。  設計容積面積：310,410.27 平方公尺。  設計容積率：106.34% ≤ 250%。</p> <p>(四) 大規模獎勵：無。  容積移轉：無。</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至二層：防空避難室兼停車空間、機械室。  地上一層：門廳、餐廳、廚房。  地上二層：餐廳、廚房、宿舍。  地上三至十一層：宿舍。  屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(五) 停車空間：應設汽車 96 輛，實設汽車 104 輛；  應設自行車 14 輛，實設機車 137 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(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)」書土地使用分區管制要點第 17 點規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一) 本案經 101 年 5 月 22 日北府城設字第 1011805552 號函同意核備在案。</p> <p>(二) 本案設計單位於 107 年 7 月 26 日函送都審報告書到府</p> <p>八、以上提請 107 年 8 月 14 日專案小組審議。</p>		
相關單位意見	<p>本府交通局意見(書面): 於縮減停車位供給後，其規劃數量能否滿足停車需求，請再補充說明。</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。

- 一、 本案第 1 次變更設計項目為下列事項，其餘非申請變更設計項目仍應依原核備內容辦理：增加基地面積 50.84 平方公尺、增加設計建築面積 593.06 平方公尺、設計容積面積增加 1,463.96 平方公尺、增加設計容積率 0.34%，總樓地板面積減少 2,702.77 平方公尺，設計遮蔽率減少 0.18%，汽車減少 2 輛，自行車減少 3 輛，綠覆地面積減少 33.38 平方公尺，植栽種類及數量調整，立面造型調整。
- 二、 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牴觸。
- 三、 有關申請屋脊裝飾物，請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 公尺為原則檢討，原則同意。
- 四、 有關汗水垃圾處理場，請補充說明全校汗水及垃圾處理設置位置。
- 五、 有關機車設置，因考量本案宿舍使用需求，建議規劃部分停車空間以避免停車外部化。
- 六、 交通部分：無障礙汽、機車請靠近地面層以及垂直服務核設置。
- 七、 有關室內空間圖面請標示清楚牆線範圍與逃生梯之合理性。
- 八、 取消陽台部分請補充未來使用說明。
- 九、 考量節能減碳，針對東西曬補充對策處理。
- 十、 色彩部分，建議調整模擬圖色彩亮度。
- 十一、 景觀燈光部分，圖示與圖例對照請一致。
- 十二、 請補充加強排水設施設置。
- 十三、 外部空間：請確認基地內高程，各章節高程請一致。
- 十四、 景觀植栽：
  - (一) 依都市設計審議原則第七條規定，喬木覆土深度應大於 1.5 公尺，請修正景觀剖面尺寸。
  - (二) 請檢附覆土深度相關圖說。
- 十四、 報告書部分：提案單法令依據勘誤，請修正。
- 十五、 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。
- 十六、 相關單位意見請酌參。

決議