

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：

發文日期：中華民國107年8月31日  
發文字號：新北府城設字第1071673455號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如主旨

■受文者為民眾或附件有實體

主旨：檢送107年8月28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21日新北城設字第1071607855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會作業要點」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、李委員麗雲、古委員禮淳、新北市政府交通局、新北市政府工務局、明水開發股份有限公司、廖錦盈建築師事務所、華亞泰建設有限公司、蕭力仁建築師事務所

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：107.8.28 星期二 下午 14 時 00 分

會議地點：新北市政府 11 樓東側 1137 會議室

一、作業單位報告 (14:00-14:30)

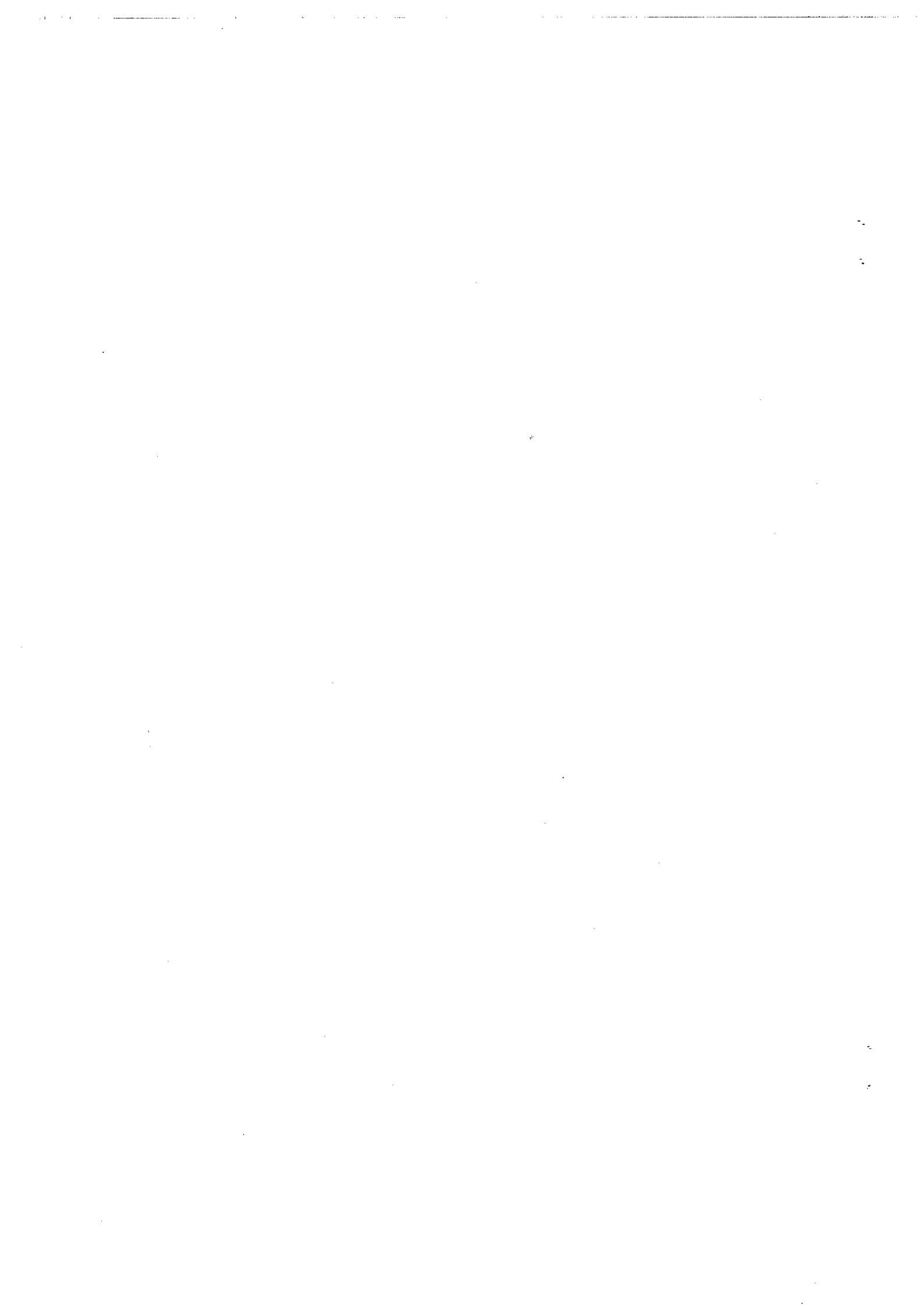
二、討論案 (14:30-)

(一) 明水開發新莊區新知段 26、27 等 2 筆土地店鋪、辦公室、集合住宅  
新建工程。

(二) 華亞泰建設五股區成州段 22 地號 1 筆土地集合住宅新建工程(第 3  
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

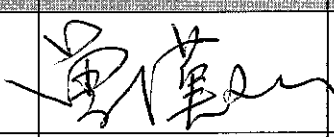
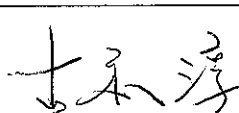
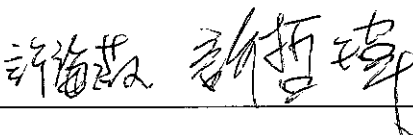
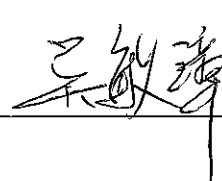
壹、 時間：中華民國 107 年 8 月 28 日(星期二) 下午 2 時

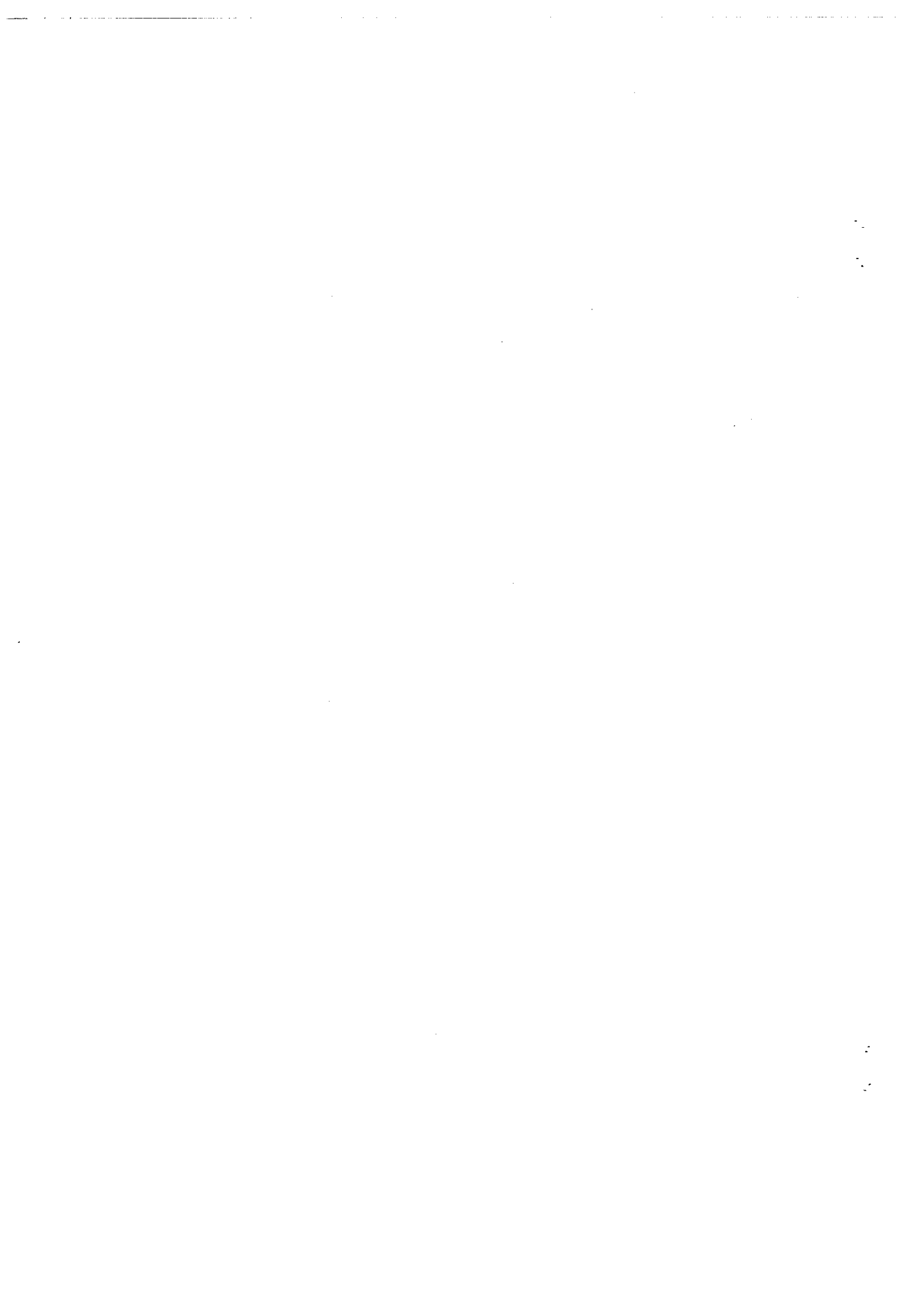
貳、 地點：新北市政府 11 樓 1137 會議室


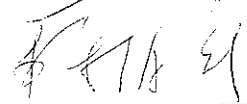

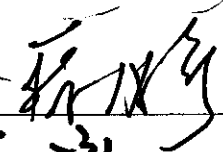
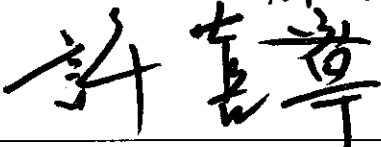


參、 主持人：賀委員士庶

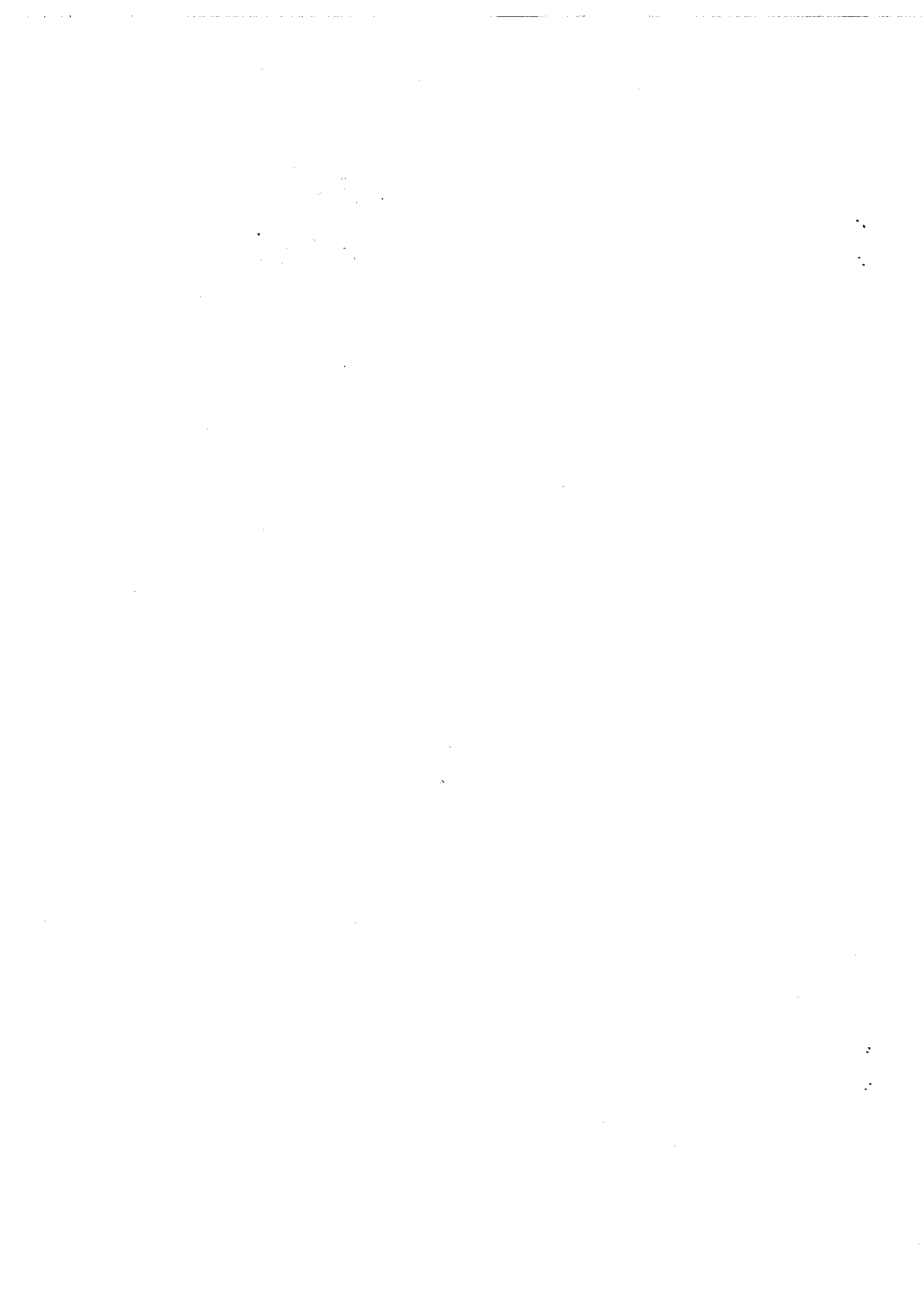
肆、 出(列)席單位/人員：

賀士庶

	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		古委員禮淳	
	單位	職稱	簽名處	
列席單位人員	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
明水開發股份有限公司		 
廖錦盈建築師事務所		 
華亞泰建設有限公司		
蕭力仁建築師事務所		 





案由	悅萊建設新莊區新知段26、27地號等2筆土地店鋪、事務所新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市新莊區新知段26、27地號等2筆土地</p> <p>二、設計單位：廖錦盈建築師事務所、蔣伯彥建築師事務所 建築師：廖錦盈、蔣伯彥</p> <p>三、申請單位：明水開發股份有限公司 負責人：蔣伯彥</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14層地下3層鋼筋混凝土構造，共82戶。</p> <p>(二)建築基地面積：2,071.93平方公尺。 設計建築面積：875.92平方公尺。 設計建蔽率：42.28%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：10,326.09平方公尺。 設計容積面積：4,971.66平方公尺。 設計容積率：239.95%。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二~三層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：店鋪、辦公室、管委會使用空間。 地上二~十四層：集合住宅。 屋突一~二層：電梯間。 屋突三層：電梯間、機械室、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車70輛，實設78輛，自設8輛。 應設機車82輛，實設82輛。 應設自行車33輛，實設自行車33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8月17日提送都審報告書到府</p> <p>八、以上提請107年8月28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> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 基地所設停車格位數量仍須滿足基地衍生需求，並予內化處理；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給；另請再確認本案是否有裝卸貨車位之規劃需求，應避免車輛臨停影響街道交通。</li> <li>2. 請圖示說明停車場出入口規劃設計，包含所臨15公尺計畫道路交通設施配置、轉彎處5公尺截角圓弧、停車場出入口進出最大型車輛轉彎軌跡分析、行穿線。</li> <li>3. 外部動線規劃部分，請以連續線段標示汽車、機車、自行車及人</li> </ol>		

	<p>行之進/離場動線規劃，應依循周邊道路標誌標線及基地停車場出入口車道配置行駛；另自行車及人行動線規劃是否與既有動線銜接，請再補充說明。</p> <p>4. 依土管要求基地退縮 6 公尺，並留設 2.5 公尺自行車及人行通道，故報告書相關圖示請再確認文字敘述是否正確。</p> <p>5. P.3-7：請標示車道出入口距道路轉彎處之距離。</p> <p>6. P.4-12：請再確認柵欄機與出車警示燈位置是否正確。</p> <p>7. P.5-1：車道口旁(近新知一路處)樹木植栽規劃建議移至他處，以免造成視線死角。</p> <p>二、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)： 依本區土管第 11 點規定應取得綠建築後選證書一節，申請人未附相關佐證資料，建請提醒申請人應如期於申報開工前辦理。</p> <p>三、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)： 經查土地容積移轉申請案管理系統，尚無申請容積移轉紀錄。</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、申請放寬事項：</p> <p>(一)屋脊裝飾物審議： A、B 兩棟屋脊裝飾物直上與女兒牆共構，高度超過 1.5 公尺，材質為鋼構外包鋁包板，透空面積小於 2/3，請依建管規定檢討修正，原則同意。</p> <p>(二)裝飾柱審議：申請放寬之裝飾柱(1F-14F)含結構裝飾柱寬深度超過 1.5 公尺，有關 A1、A2 棟廁所外側設置裝飾柱部分，經設計單位說明縮小裝飾柱(外緣與廁所外牆平齊)，原則同意。</p> <p>(三)圍牆：申請放寬至 3 公尺，請依都審原則設置。</p> <p>二、請依本區土管第 11 點規定，請補充綠建築後選證書相關資料。</p> <p>三、人行、車行空間部分： (一) 請說明自行車動線系統。 (二) 請補充裝卸車位。</p> <p>四、開放空間部分： (一) 請補充與鄰地之相關高程及剖面圖說。 (二) 請標示清楚進排風口方向，並設置灌木阻隔。</p> <p>五、景觀綠化及環境保護事項： (一) 地面層 1/2 檢討部分，依本區土管第 20 點規定植栽上方及下方不得有人造構造物，請修正街道傢俱位置。 (二) 請依新北市都市設計審議原則第 6 點規定檢討法定空地 80%之透水面積，倘位於開挖範圍內應有 60 公分之覆土深度，檢附相關圖說。 (三)景觀剖面部分，請確實套繪與鄰地之關係。 (四)燈光部分：請補充相關圖例說明。</p>

(五)請設置滲透陰井，增加雨水收集。

(六)請於基地北側增加小喬木，並結合鄰地公園設置開窗，提升店舖使用效益。

六、量體造型：

(一) 考量整體環境請取消立面圖說屋突上廣告字樣，後續逕依建築管理相關規定申請。

(二) 請釐清本案店舖以及商業空間之空調主機設置位置並應做適度遮蔽美化。

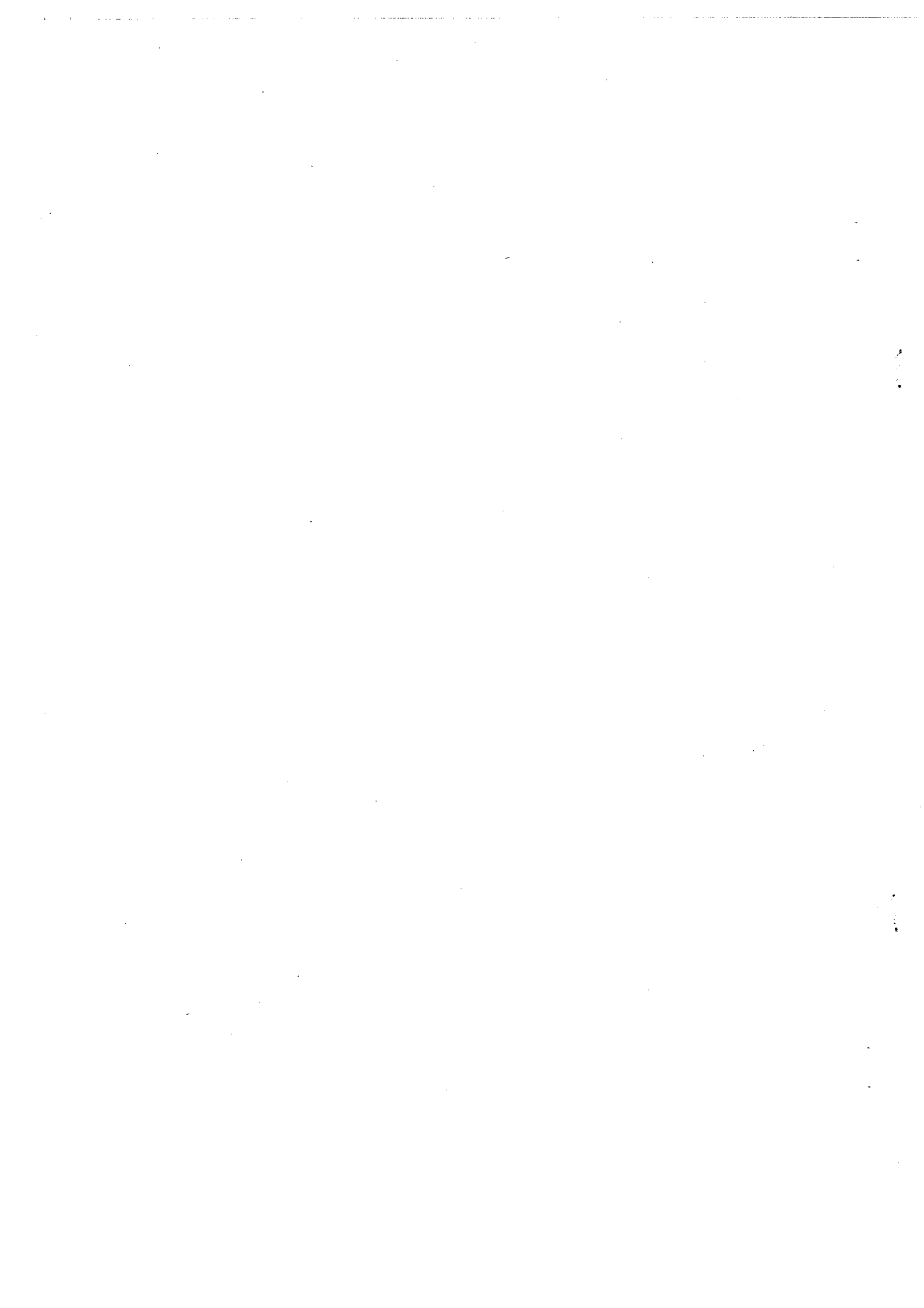
七、報告書部分：

(一)提案單法令依據勘誤，請修正。

(二)請加強建築圖說解析度。

八、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。

九、相關單位意見請酌參。



案由	華亞泰建設五股區成州段 22 地號 1 筆土地集合住宅新建工程(第 3 次變更設計)	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：五股區成州段 22 地號 1 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：華亞泰建設有限公司 負責人：黃敏華</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 50%，容積率 200%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 10 層地下 3 層，鋼筋混凝土造。共 35 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：1,051.85 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：466.26 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：44.33%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：5,363.4 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：2,831.11 平方公尺。</p> <p>設計容積率：269.16%≤200%</p> <p>(四)容積移轉：728.91 平方公尺(34.65%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下</p> <p>地下一至三層：停車空間、機房</p> <p>地上一至二層：一般零售業、一般事務所</p> <p>地上三至十層：集合住宅</p> <p>屋突一至二層：梯廳、樓梯間、電梯機房、水箱</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 35 輛，實設 40 輛(自設 5 輛)。</p> <p>應設機車 35 輛，實設 35 輛。</p> <p>應設自行車 9 輛，實設 10 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」土地使用分區管制要點第 18 點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 100 年 11 月 2 日北府城設字第 1001519720 號函同意備查，再經本府 101 年 7 月 6 日北府城設字第 1012060430 號函及 103 年 3 月 31 日北府城設字第 1030519126 號函同意第 1 次及第 2 次變更設計備查在案。</p> <p>(二)本案因設計調整，於 107 年 6 月 27 日函送都審第 3 次變更設計報告書到府審議，提請 107 年 7 月 3 日專案小組審查，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，續提專案小組審議。</p> <p>1. 本府城鄉局開發管理科(書面)：經查詢土地容積移轉申請案查</p>		

詢管理系統，前經新北市政府 103 年 10 月 8 日北府城開字第 1031854186 號函核准容積移轉，得移入基地位於五股區成洲段 22 地號土地(面積共計 1,051.85 平方公尺，係屬五股都市計畫內之住宅區之容積為 733.98 平方公尺。未達接受基地基準容積 40%之上限(本案上限為 841.48 平方公尺)(整體開發地區)，並經本府於 103 年 1 月 20 日北府城開字第 1030019088 號函說明業已完成送出基地現地勘查。

2. 景觀計畫及開放空間部分：

- (1) 屋頂植栽計畫缺原核准圖說，並補充變更前後面積計算式及植栽槽局部剖面圖。
- (2) 請取消設置投樹燈。
- (3) 車道出入口鋪面請依原核准方案配置。
- (4) 本次變更後喬木數量有異，請釐清。
- (5) 專案小組原則同意本次景觀變更設計部分。

3. 建築量體部分：

- (1) 請取消東向立面增設之格柵。
- (2) 店鋪招牌設置請依「招牌廣告及樹立廣告管理辦法」規定檢討辦理並以模擬圖說明。
- (3) 門窗涉及調整尺寸或位置請檢附修正前後對照圖。
- (4) 請說明店鋪部分空調主機擺放位置。
- (5) 四至十層夾層陽台露樑部分增設格柵請說明其用途。
- (6) 屋突層高度變更部分應於報告書說明，請補正。

4. 報告書內容：

- (1) 請敘明本案法令適用日並於法規檢討章節註明各項適用法規發布日期。
- (2) 本案涉及容積移轉「筆誤部分」請依建管相關規定及程序辦理。
- (3) 請於封面勾選敘明各申請項目。
- (4) 立面圖缺原核准頁面，請補正。

5. 針對變更設計項目涉及都市設計審議內容登載缺漏部分，請重新綜整補正，並設計請建築師於下次專案小組會議與會說明。

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。

7. 相關單位意見請酌參。

(三) 本案設計單位於 107 年 8 月 17 日函送都市設計審議報告書到府。

八、 以上提請 107 年 8 月 28 日專案小組審查。

相關  
單位  
意見

一、 本府交通局(書面)：本局無意見。

二、 本局開發管理科(書面)：經查詢土地容積移轉申請案件管理系統，五股區成洲段 22 地號土地前經新北市政府 103 年 10 月 8 日北府城開自第 1031854186 號函核准容積移轉，得移入接受基地容積為 733.98

平方公尺，未達接受基地基準容積 40%之上限(841.48 平方公尺，整體開發地區)。

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、本次工務局已同意變更項目，僅就圖面配合更新，不進行實質內容審查，並請檢附工務局同意證明文件；有關景觀變更設計部分業經前次小組原則同意，本次審查確認外觀變更事項及前次修正意見。

二、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格事項：

(一) 立面圖、透視圖屋脊裝飾物調整未圖示說明。

(二) 申請單位取消增設 2 層廣告招牌部分。

(三) 空調配置圖 C 戶位置缺漏。

三、涉及露臺變更部分請重新檢討綠化。

四、報告書部分：

(一) 封面版本請更新，書審意見免檢附函文及對照。

(二) 第三章前資料請完整檢附，未涉及變更頁面請檢附原核准影本；頁面涉及變更內容請依範本確實逐項圖示編號說明。

五、本次同意變更項目如下：

(一) 報告書 P7-4、P7-5、P7-21 東向增加 1、2 樓格柵。

(二) 空調格柵原於平面圖漏繪部分補標示。

(三) 屋脊裝飾物構架內金屬隔柵數量微調。

(四) P5-3、P5-5 外飾材調整、門窗微調部分。

(五) 地下室停車位位置及管道間調整。

(六) 餘同原核准。

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，變更之部分不得與歷次會議決議牴觸。申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。

七、相關單位意見請酌參。

決議

