

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9月12日

發文字號：新北府城設字第1071734832號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨（請至附件下載區(http://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/)
下載檔案，共有1個附件，驗證碼：000T6HMQV）

主旨：檢送107年9月5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9月3日新北城設字第1071693251
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、科定企業有限公司、三門聯合建
築師事務所、維多利亞建設股份有限公司、富昱建築師事務所

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)

交換戳記
107/09/12 11:25

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：107.9.5 星期三 下午 17 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 (18:00-18:30)

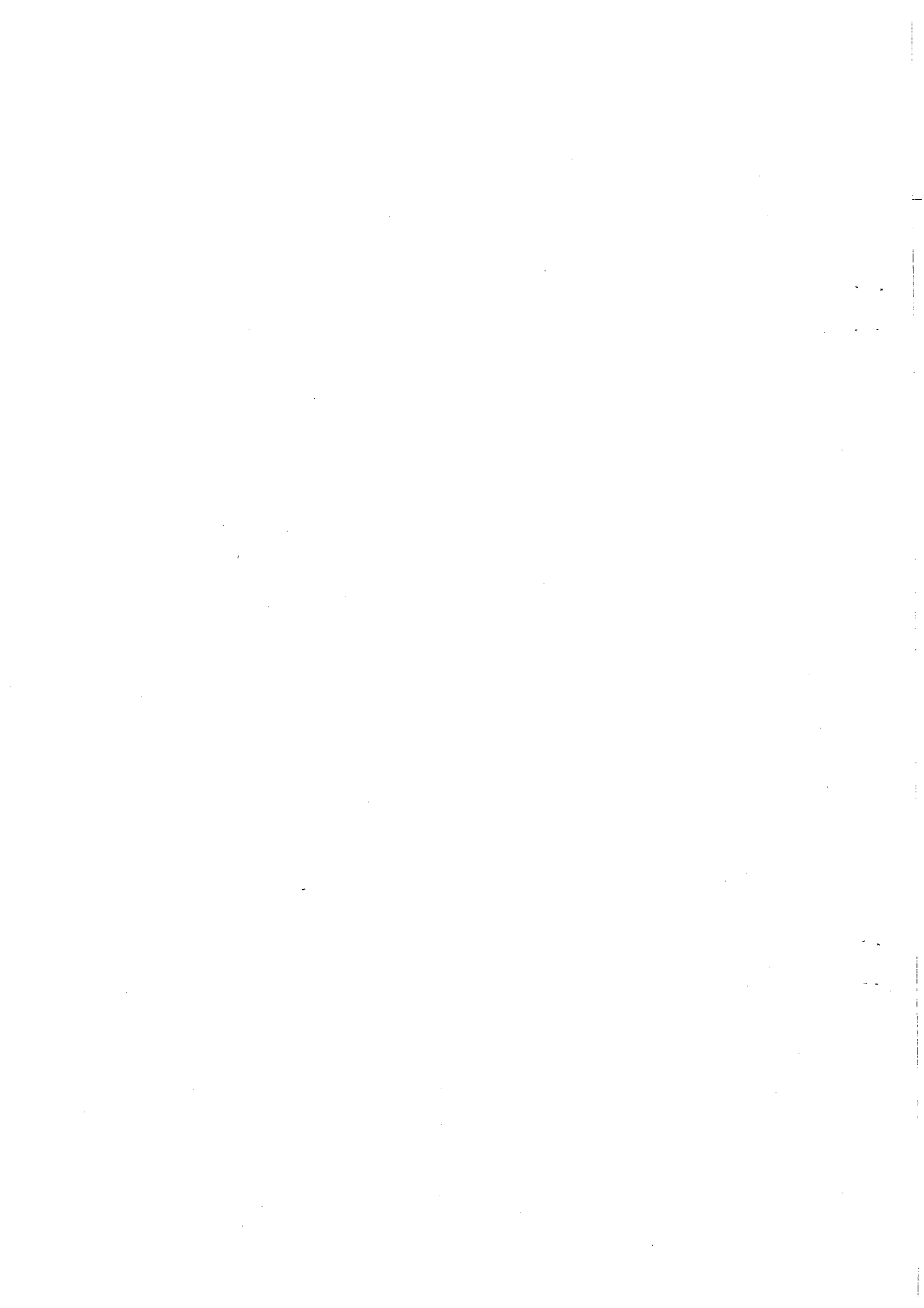
二、討論案 (18:30-)

(一) 科定企業新莊區新知段 81 地號 1 筆土地辦公大樓新建工程。

(二) 維多利亞建設三重區仁信段 81 地號 1 筆土地大樓新建工程。

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 9 月 5 日(星期三) 下午 5 時 00 分

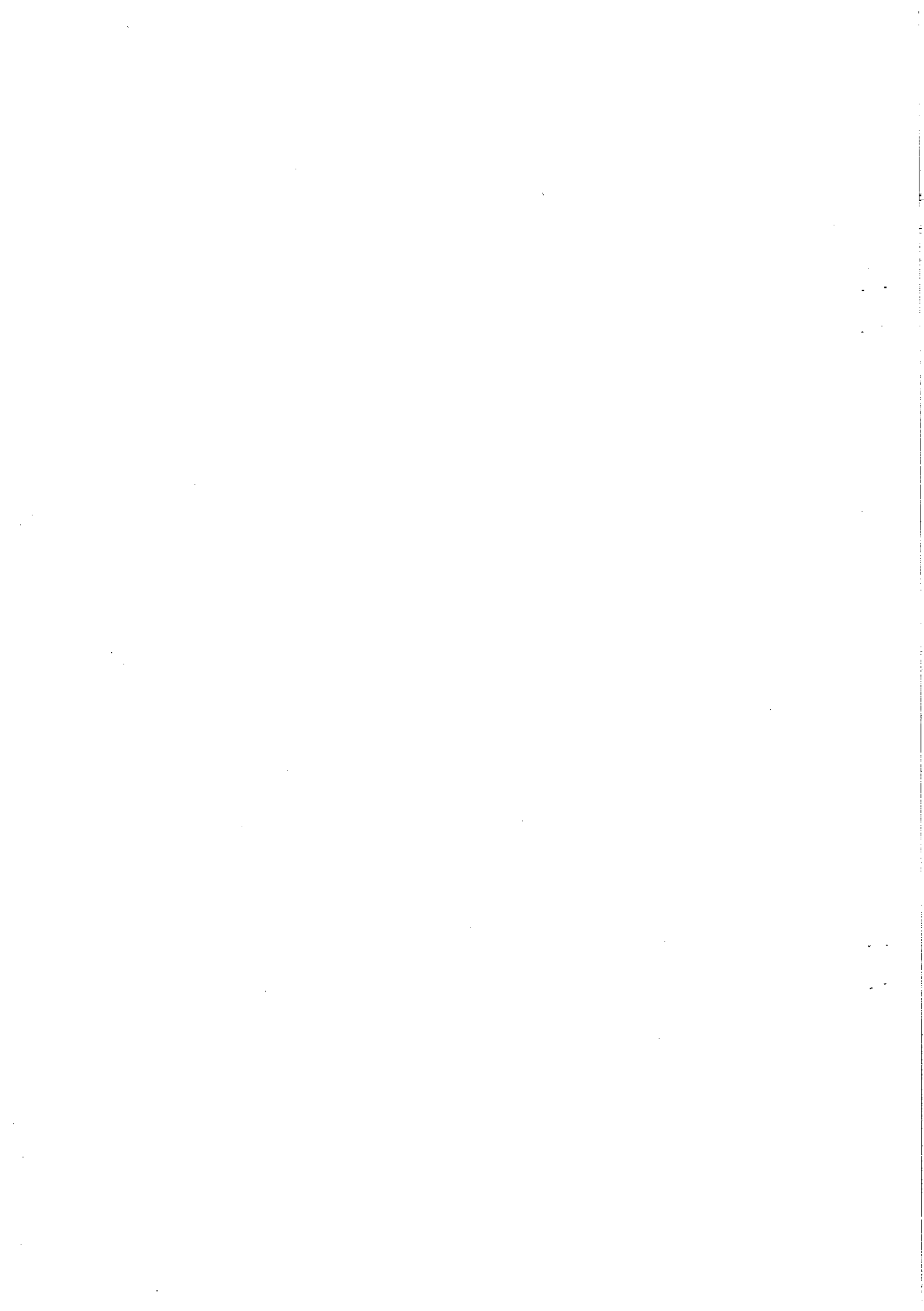
貳、 地點：新北市政府 11 樓 1137 會議室

參、 主持人：賀委員士庶

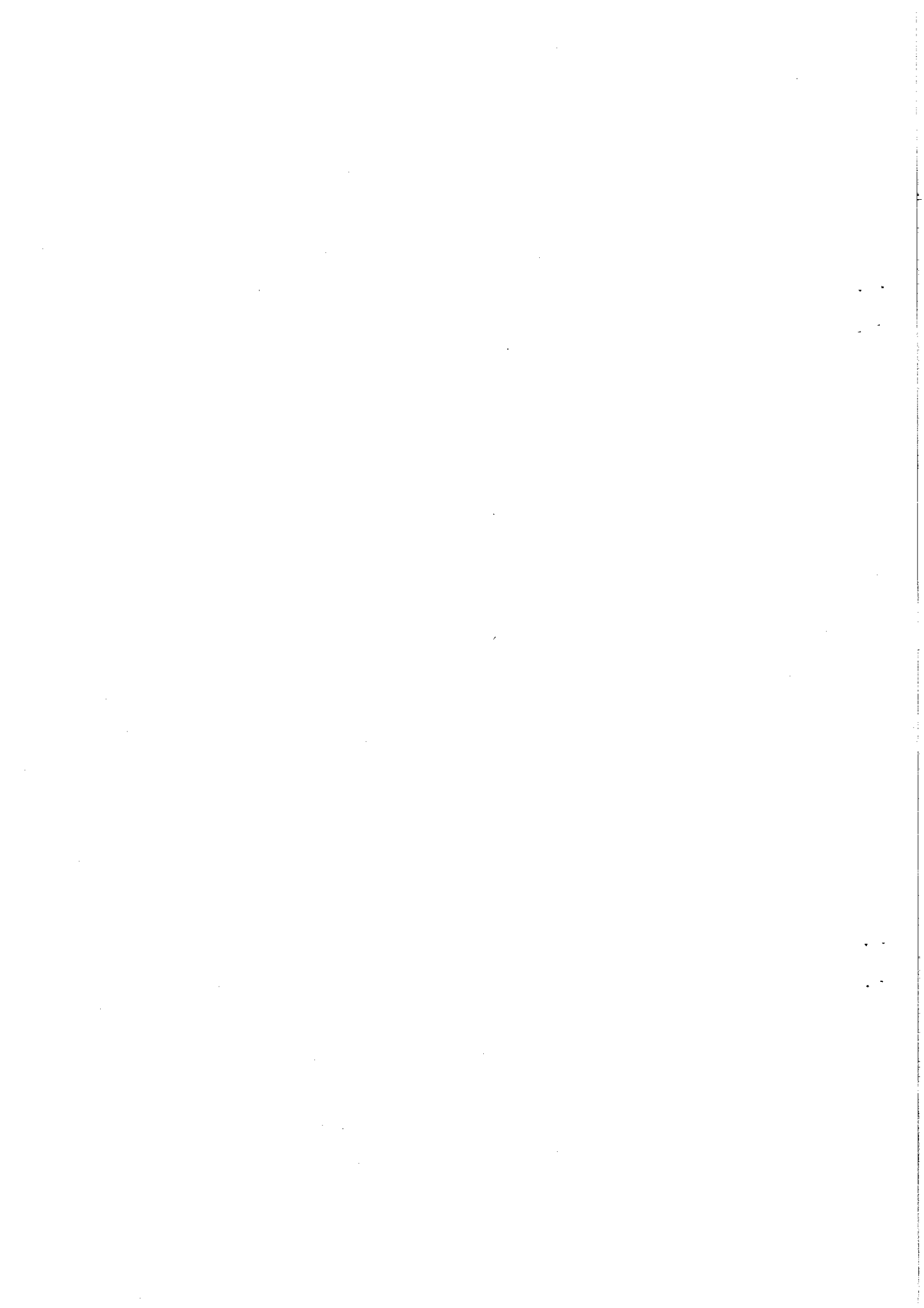
賀委員士庶

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			
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
科定企業有限公司	副理	蘇以權
三門聯合建築師事務所	副總	曹惠誌
維多利亞建設股份有限公司	經理	蔡耀宗
富昱建築師事務所	建築師	胡富偉
經發局	股長 科員	王美惠 吳孟娟



案由	科定企業新莊區新知段 81 地號 1 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 81 地號，共 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：三門聯合建築師事務所 建築師：白省三</p> <p>三、申請單位：科定企業股份有限公司 負責人：曹憲章</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 14 層，地下 3 層鋼骨構造，共 2 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：3,252.93 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：1,385.04 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：42.59% ≤ 45%。</p> <p>(三)總樓地板面積：18,886.29 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：10,100.08 平方公尺。</p> <p>設計容積率：303.72% ≤ 303.75%(225%*(1+5%+30%))。</p> <p>(四)開發規模獎勵：365.95 平方公尺。(5%)</p> <p>容積移轉面積：2,195.72 平方公尺。(30%)</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地上一至三層：停車空間。</p> <p>地上一層：門廳、一般事務所。</p> <p>地上二至五層：一般事務所(資料陳列展示)。</p> <p>地上六至十四層：一般事務所。</p> <p>屋突一至三層：梯間、機房</p> <p>(五)停車空間：應設汽車 82 輛，實設 129 輛；(自設 47 輛)</p> <p>應設機車 126 輛，實設 129 輛；(自設 3 輛)</p> <p>應設自行 42 輛，實設 42 輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案依據「擬定新莊都市計畫(產業專用區及周邊地區)細部計畫書土地使用管制要點第二十三條：「本計畫區建築皆應先經新北市都市設計審議委員會依「新北市都市設計審議原則」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：</p> <p>(一)本案設計單位於 106 年 9 月 7 日函送都市設計審議報告書到府，並錄案提請 106 年 9 月 29 日專案小組討論，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，續提專案小組審議。</p>		

1. 本府交通局意見(書面):

(1)停車場出入口:

- A. 請標示基地停車場出入口與鄰近其他停車場出入口之相對位置與距離(宜距10M以上)。
- B. 請補充本案停車場出入口之設計規劃(包含破口寬度、與人行道於轉彎處設計半徑5M之截角圓弧、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施、行穿線等)。

(2)停車位:

- A. 基地開發後將作事務所使用,請依實際用途分別以樓地板面積推估汽、機車停車需求,並分析汽機車停車位供需比。
- B. 請研議本案是否須規劃裝卸貨車位、分析該停車空間供需,並應視實際使用需求規劃適當的裝卸空間配合服務動線供基地裝卸貨使用。

(3)基地停車需求內部化,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停車供給。

(4)動線:

- A. 外部動線,請以連續線段標示汽車、機車、自行車進離場動線規劃,並應依循周邊道路標誌標線行駛。
- B. 請提供基地周圍道路之標誌現號誌配置圖說,並請說明出入口處是否臨雙黃線設置,倘臨雙黃線規劃,請評估是否有開設缺口之必要性,欲開設缺口相關之標線標誌號誌應由開發單位劃設並於使照取得前完成施作。

(5)內部動線,汽車、機車、自行車動線應避免交織。

(6)請補充基地周邊人行道及自行車道之規劃及寬度,並應與街廓其基地人行道及自行車道串連、順平。

(7)本案車位設置已達交評審查門檻,請提交評送府審查。

2. 依本區土管規定,本區係屬綠建築示範地區,依都市計畫法新北市施行細則規定,相關義務事項不得申請獎勵,請取消綠建築獎勵部分。

3. 本案申請容積移轉30%(2,195.72平方公尺),目前申請單位提出提供基地內法定空地(407平方公尺)供公眾使用作為友善方案,惟目前所提之友善方案不具開放性及公共性,請另提友善方案或調降容移量;目前規劃提供供公眾使用之法定空地,建議串接基地對向之廣場綠地,整併規劃基地內人行道及自行車道,另友善方案範圍內上方應以淨空設置,不得有構造物,請修正後續提委員討論。

4. 本案設置廣告招牌部份,委員原則同意設置,惟廣告招牌位置不得設置於友善方案所提供之法定空地範圍內,請修正。

5. 本案規劃地上1層樓層高度6公尺及地上2~5層5.5公尺,惟

目前未提出合理說法，請考量空間實質使用需求重新規劃樓層高度，續提委員討論。

6. 屋脊裝飾物部分請依新北市都市設計審議原則檢討，以金屬構架且高度以不得超過6公尺為原則，請降低目前規劃之屋脊裝飾物高度，合理設置屋頂層女兒牆，並補充建管相關規定檢討，續提委員討論。
 7. 依新北市都市設計審議原則，鄰路退縮達6公尺以上，應規畫種植雙排喬木，請修正。
 8. 依新北市都市設計審議原則第1點規定，建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬1.5公尺以上建築，請確認目前規畫是否符合規定。
 9. 考量同一街廓之整體性、開放空間之延續性，各該街廓最先提出申請之設計單位應提出全區街廓(如自行車道系統、退縮帶人行空間、植栽帶及街道家具型式等)之整體規劃。
 10. 考量延續鄰地人行道及植栽，請與相鄰街廓整體規畫自行車及人行道系統，調整街道家具座椅及燈具的位置。
 11. 考量人行安全，請增加深夜時段人行空間之照明。
 12. 請於汽、機車道出入口設置警示燈或地坪燈以保障汽、機車進出及夜間行人安全。
 13. 請補充檢討自行車設置數量檢討，並說明本案自行車進出動線，倘由電梯出入，請靠進電梯設置自行車停車位。
 14. 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，請補充剖面圖說，並清楚標示覆土深度及樹穴、人行道寬度。
 15. 考量雨水滲透，基地西側花台請以地面順平方式處理。
 16. 本案地上6層露台設置人行棚架及屋頂層設置造型框架，請依建管相關規定檢討並於報告書內補充說明。
 17. 請考量遮陽、通風及救災等因素，調整目前立面開窗及造型。
 18. 報告書部分：
 - (1) 法規內容檢附不全及部分文字有誤，請修正。
 - (2) 冰水主機設備空間請合理規畫空間大小，並請補充標示設備位置。
 - (3) P7-16、P7-18剖面圖有誤，請修正。
 - (4) 請修正車道出入口緩衝空間標示方式。
 19. 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。
 20. 相關單位意見請酌參。
- (二) 本案設計單位於107年1月5日函送都市設計審議報告書到府，並錄案提請107年1月30日專案小組討論，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大會討論。

1. 本府交通局意見(書面)：

- (1) 本案現正規劃汽車 129 席、機車 129 席(合 $129*1+129*0.2=154.8$ 席車位設置)，一般事務所應屬第一類別建築物，故已達交評送審門檻，請依規定提送。
 - (2) P5-1 請說明自行車道設置之合理性，另車道之設置應符合相關規範並與鄰近地區自行車道設置串連。
2. 請確實說明本案修正情形及檢附修正前後對照圖說，以利檢視本案修正情形。
 3. 本案位於產業專用區，請依本區土管第 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 次大會決議事項檢討，並請補充未來相關設廠或籌設計畫。
 4. 本案申請容積移轉 30%(2,195.72 平方公尺)，目前申請單位提出提供基地內法定空地 (351.49 平方公尺) 供公眾使用，惟提供之開放空間面積減少且基地東側臨建築物側植穴高程較高僅為穿越過道功能，其友善性及可及性不足，請再予增加地面層頂蓋型開放空間供公眾使用或調降容移量 5% 或逕依容移新制檢討並檢附核准文件，另請再予調整相關地面層景觀、鋪面配置並增加休憩空間及街道家具等設施。
 5. 本案規劃地上 1 至 5 層作為一般事務所(兼產品展示使用)，因空調結構、展示空間等相關使用需求故樓層高度欲放寬至 5.5 公尺規劃部分，請確實於剖面圖標示相關使用設備需求及尺寸，原則同意；另地上 6 層以上請以 4.2 公尺規劃，倘仍需放寬請確實說明相關使用空間及尺寸需求續提大會討論。
 6. 地面層景觀綠化部分請套繪公有人行道現況並整併規劃設計。
 7. 基地西側臨建築物側增植喬木部分，請考量植物生長情況合理規劃。
 8. 基地東南側街角廣場無障礙坡道與喬木規劃應配合人行行穿線整體規劃。
 9. 基地東側面寬較長，地面層建議適度增加消防救災空間。
 10. 地面 5 層露臺之屋頂框架部分請確實說明原因並依建管規定檢討。
 11. 本案是否涉及裝飾柱放寬，倘有請專章檢討並標示相關位置提請委員討論。
 12. 本案設置屋脊裝飾物高度 9 公尺，請依都審原則規定屋脊裝飾物或屋頂框架式構造應採金屬構架且高度不得超過 6 公尺設計，倘仍須以 9 公尺規劃請敘明原因提請大會討論。

	<p>13. 請說明本案建築立面開窗及造型是否考量遮陽、通風及救災等因素，另請地面5層露臺高度是否符合消防救災需求。</p> <p>14. 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，請依規定檢討。</p> <p>15. 基地排水建議以滲透管規劃，另排水方式請確實標示說明。</p> <p>16. 本案設置廣告招牌部分，請逕依建管規定檢討。</p> <p>17. 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，請補充剖面圖說，並清楚標示覆土深度及樹穴、人行道寬度。</p> <p>18. 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>19. 相關單位意見請酌參。</p> <p>(三) 本案設計單位於107年7月19日函送都市設計審議報告書到府，並錄案提請107年7月20日專案小組討論，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大會討論。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關戶數部分，原申請戶數為1戶，但考量電梯共用法規檢討問題，戶數更改為2戶，原則同意。 2. 依107年1月30日第二次專案小組決議，依都審原則規定屋脊裝飾物或屋頂框架式構造應採金屬構架且高度不得超過6公尺設計，其餘高度計入建築高度。 3. 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>(四) 本案設計單位於107年9月3日函送都市設計審議報告書到府。</p> <p>八、以上提請107年9月5日專案小組審查。</p>
<p>相關單位意見</p>	<p>一、本府城鄉發展局開發管理科(書面)：</p> <p>經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，本案前於107年8月30日新北府城開字第1071640451號函確認書面要件、可移轉容積量並完成送出基地現地勘查在案，本案接受基地可移入容積為基準容積之30%(2,195.72平方公尺，接受基地連接道路寬度15公尺/臨路條件15%+接受基地內部條件15%+接受基地外部環境改善項目0%)，送出基地可移轉之容積量為2,195.73平方公尺，申請移入容積為2,195.72平方公尺，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積30%之上限(2,195.72平方公尺，超出部分自願無償捐贈)。</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大會討論。</p>

- 一、依據新北市都市設計及土地開發許可審議會第9次大會會議決議，由經發局認定之企業營運總部辦公空間，樓層高度得放寬至4.7公尺，原則同意。
- 二、有關本案申請裝飾柱部分，請檢附相關圖說位置並確實於封面標示申請放寬，並依建管規定檢討並加強結構安全後原則同意。
- 三、有關屋脊裝飾物，依107年7月19日第三次專案小組決議，依都審原則規定屋脊裝飾物或屋頂框架式構造應採金屬構架且高度不得超過6公尺設計，其餘高度計入建築高度，請修正。
- 四、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。
- 五、相關單位意見請酌參。

案由	維多利亞建設三重區仁信段 81 地號 1 筆土地大樓新建工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：三重區仁信段 81 地號 1 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：維多利亞建設股份有限公司 負責人：邱義</p> <p>四、土地使用分區：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 10 層地下 3 層，鋼筋混凝土造。共 85 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：1,257.24 平方公尺。 設計建築面積：577.55 平方公尺。 設計建蔽率：45.94% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：7,112.1 平方公尺。 設計容積面積：3,620.85 平方公尺。 設計容積率：288% ≤ 288%</p> <p>(四) 開發時程獎勵：603.48 平方公尺(20%)。</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下</p> <p>地下一至三層：防空避難室兼停車空間、停車空間。 地上一層：集合住宅、門廳、管委會、自行車停車、店鋪 地上二層：集合住宅、管委會。 地上三至十層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱、電梯機房</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 60 輛，實設 68 輛。 應設機車 85 輛，實設 87 輛。 應設自行車 39 輛，實設 39 輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「擬定三重都市計畫(高速公路北側仁義街附近地區)細部計畫書」土地使用分區管制要點第 8 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 8 月 28 日函送都市設計審議報告書到府。</p> <p>八、以上提請 107 年 9 月 5 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 85 戶，設置汽車停車位 68 席(法 60)，機車停車位 87 席(法 85)，自行車停車位 39 席(法 39)，未達提交評門檻。</p> <p>(二) 請檢討停車場車道出入口兩側植栽(建議臨 12m 計畫道路口植栽移除)是否位於 60 度視距範圍，轉彎處規劃 5M 截角圓弧，避免影響車輛進出視距及動線。另請檢討基地進出最大型車輛轉彎軌跡</p>		

分析。

(三) 請補充基地停車場車道出入口所臨 12m 計畫道路之標線配置。

二、 本局開發管理科(書面)：

經查土地容積移轉申請管理系統，尚無申請容積移轉紀錄。

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、 本案提請放寬土管停車位規定依都審原則小坪數折減設置，交通改善措施請依 107 年 5 月 4 日第 5 次都設大會決議檢討，申請單位同意於地下室留設 2 分之 1 電動機車位，並依大會決議檢討，原則同意。

二、 申請人現場補充交通說明資料，部分公車站牌是否確實位於巷弄內，請釐清；鼓勵大眾運輸資訊部分請詳述管委會實際運作細項。

三、 本案提請地上 1 至 2 層店舖裝純飾柱寬深度大於 1 公尺設計放寬，原則同意。

四、 人行空間或步道系統動線配置事項：

(一) 全區街廓配置圖請補標示銜接臨地部分高程(含未開發基地)、退縮及人行空間尺寸、景觀圖例。

(二) 無障礙動線計畫請補標示高程及坡度檢討，並釐清與地面層陽台欄杆是否動線衝突。

五、 交通運輸系統配置事項：

(一) 外部動線計畫汽機車坡道口與人行道退縮距離標示筆誤，並請補繪車道與人行道順平剖面圖。

(二) 小坪數折減後之自設車位應以自行車位補足。

(三) 請釐清汽車升降機等候空間與汽機車位動線交織，是否符合建管規定。

六、 空調配置圖說明筆誤，並請補說明正立面空調機位置；標準層空調配置請補充說明格柵位置。

七、 景觀計畫：

(一) 申請人提出放寬土管覆土深度依都審原則規定設置，原則同意。

(二) 景觀平面、剖面圖請補標示開放空間植栽槽及人行道尺寸，並套繪公有人行道位置。

(三) 實設綠化檢討錯誤，露臺綠化檢討不全，街道傢俱請表列數量。

(四) 沿街綠帶請於銜接鄰地部分留設 1.5 公尺硬鋪面。

(五) 沿街開放人行空間請依通案設置 1.5 公尺植栽槽及 2.5 公尺人行道設置；合計人行步道超過 6 公尺請依都審原則種植雙排樹。

(六) 請釐清確認地界線 1.5 公尺範圍無構造物(配電室、進排風口)；鄰地界高程應順平處理，不得以堆高覆土檢討圍牆高度。

(七) 景觀遊具緊鄰台電配電空間，是否有電磁波影響健康疑慮，請以距離配電空間 5 公尺以上設置，並以不影響動線為原則設置；配

決議

電室位置建議置於靠近道路側或地下室較佳，請洽台電確認是否可調整。

- (八) 桂花規格特殊、大葉山欖會有臭味、小花紫葳建議再考量設置。
- (九) 後院空地具社區活動需求，請補充設置高燈；車道及受電室周邊請以綠化處理。

八、環境保護設施配置事項：

- (一) 垃圾車暫停車位非屬裝卸車位，相關檢討請釐清。
- (二) 排水計畫圖請補標示戶外景觀高程。

九、管理維護計畫：

- (一) 公寓大廈規約請納入露臺、景觀植栽管理維護事項及垃圾車暫停車位不得銷售轉移規定。
- (二) 開放空間管理維護計畫圖請依範本簽印。
- (三) 外牆高樓層燈光後續如何管理維護請說明

十、報告書部分：

- (一) 提案單容積樓地板、容積率與面積表不符。
- (二) 部分圖面過淡無法閱讀，請調整；地面層陽台請依建管規定設置欄杆。
- (三) 法規檢討部分筆誤、未確實回應及對照頁碼錯誤，請更正。
- (四) 透視圖請加強依基地周邊現況關係模擬；建築平面圖未繪製開窗位置，請補繪。
- (五) 廣告招牌設置、地面層及2樓管委會空間區劃請依建管規定檢討。

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及放寬內容。

十二、相關單位意見請酌參。

