

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：蔡翔宇

電話：(02)29603456 分機7250

傳真：(02)29523713

電子信箱：AR9681@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110年6月17日

發文字號：新北府城設字第1101158073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(https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/)
下載檔案，共有1個附件，驗證碼：000FC8PDD）

主旨：檢送110年6月11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110年5月31日新北府城設字第1101036123號開會通知單續辦。
- 二、依據「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」（下稱作業要點）第5點第1項規定，請申請單位依決議修正後，於110年6月25日內檢附修正報告書送本府辦理續審或核備。相關作業規定請依作業要點辦理。未依規定期限送請都設會審議或本府核備者，將駁回申請，並應重新提出申請。
- 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7天內以書面申請復議。

正本：蘇委員瑛敏、鄭委員健志、江委員彥霆、董委員娟鳴、廖委員國誠、楊委員弘志、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府環境保護局、新北市政府經濟發展局(討論案第1案)、新北市新店區公所(討論案第2案)、新北市政府文化局(討論案第2案)、新北市政府綠美化環境景觀處(討論案第2案)、華固建設股

份有限公司(討論案第1案)、宏景聯合建築師事務所(討論案第1案)、吳政聰建築師事務所(討論案第2案)

副本：新北市政府交通局停車管理科(討論案第1案)、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、周執行秘書繼祖、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業務主管決行

裝

訂

線



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：蘇委員瑛敏

會議時間：110.06.11 星期五 下午 14 時 00 分

會議地點：新北市政府 11 樓東側 1133 會議室及線上視訊併行

一、作業單位報告 (14:00-14:30)

二、討論案 (14:30-)

(一)華固建設中和區中原段 506 地號等 8 筆土地廠辦新建工程。

(二)新北市新店區公所新店區斯馨段 37 地號 1 筆土地十四張歷史公園防災避難暨特色遊戲場工程。

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 出席人員名冊

會議時間：110.6.11 星期五 下午2時整

會議地點：線上視訊

主持人：蘇委員瑛敏

出席委員：鄭委員健志、江委員彥霆、董委員娟鳴、廖委員國誠、楊委員弘志

出/列席單位：新北市政府交通局(葉暫僱人員乃慈)、新北市政府消防局(張簡任技正易鴻、林科員聖凱)、新北市新店區公所(鄭課員智宇)、華固建設股份有限公司(楊協理志偉)、宏景聯合建築師事務所(陳建築師介凡)、行易網科技股份有限公司(陳經理品宏)、吳政聰建築師事務所(吳建築師政聰)、新北市政府城鄉發展局(都市設計科-秦股長子傑、李工程員曉萍、林工程員天權)

案由	華固建設中和區中原段 506 地號等 8 筆土地廠辦新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：中和區中原段 506 地號等 8 筆土地。</p> <p>二、設計單位：宏景聯合建築師事務所 建築師：陳介凡。</p> <p>三、申請單位：華固建設股份有限公司 負責人：鍾榮昌。</p> <p>四、土地使用分區：乙種工業區(法定建蔽率 60%、法定容積率 210%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 11 層、地下 3 層鋼筋混凝土構造，共 79 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：6,569.26 平方公尺。 設計建築面積：2,453.48 平方公尺。 設計建蔽率：37.35% ≤ 60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：40,208.44 平方公尺。 設計容積面積：20,003.40 平方公尺。 設計容積率：304.5%(含獎勵面積) ≤ 304.5%。[210%*(1+27%+18%)](允建上限)。</p> <p>(四)容積移轉面積：3,724.77 平方公尺(27%)。 工業區立體化獎勵：2,483.18 平方公尺(18%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下三層至二層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間、機房。 地上一層：門廳、管委會使用空間、一般廠庫。 地上二層至十一層：一般廠庫。 屋突一層至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 98 輛，實設汽車 287 輛(自設 189 輛)； 應設機車 98 輛，實設機車 327 輛(自設 229 輛)； 應設自行車 15 輛，實設自行車 19 輛(自設 4 輛)； 應設裝卸位 6 輛，實設裝卸位 6 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「都市計畫法新北市施行細則」第 45 條規定之建築事項，基地面積大於 6,000 平方公尺且總樓地板面積大於 30,000 平方公尺，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 110 年 3 月 26 日、110 年 4 月 20 日及 110 年 5 月 5 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 110 年 6 月 11 日專案小組審議。</p>		
本次審查	<p>一、本府交通局意見(書面)：</p> <p>(一)建議按都市設計審議原則「一宗基地仍以設置一處停車場出入口為</p>		

相關
單位
意見

則。」

(二)交評請依本局 110 年 4 月 29 日新北交規字 1100818286 號函意見修正。

二、本府交通局停車管理科意見(書面):

(一)本案涉及實設小汽車位及機車位為法定之 2.9 倍及 3.3 倍,依所送交評書所述預估進駐人數為 636 人與汽機車位設置總數 614 席,則未來廠庫進駐人員近 9 成 5 使用私運具,應再詳實說明地下汽機車位使用用途及停估合理性。

(二)廠庫計 79 戶,大型車、物流車位使用因戶數多,應考量其貨運物流車輛可能集中到達,故無法以平均數做為設置數量可滿足之依據,請再補充說明;大型車及物流車除停放空間外,請補充裝卸作業空間;臨中原路出入口處檢討出入口二側增加基地退縮及基地內緩衝空間之設計,以利大型車輛進出行駛。

(三)機車位數大於 200 輛,請依新北市建築物機車停車空間設置要點檢討坡道寬度及坡度。

三、本府環境保護局意見(書面):涉及環境影響評估部分,說明如下:

(一)開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準第 3 條第 9 項規定,申請設立工廠,應依下列方式認定應否實施環境影響評估,先予敘明。

1. 應於設廠前取得設立許可之工廠,於申請設立時認定。

2. 非屬應於設廠前取得設立許可之工廠,依下列方式認定:

(1). 申請廠房建造執照時確定工廠業別者,於申請建造執照時認定。

(2). 申請廠房建造執照時未確定工廠業別者,或申請工廠登記內容超出申請建造執照時所述之業別或規模者,或申請廠房建造執照與申請工廠登記之開發單位不同者,於申請工廠登記時認定。

(二)據所附資料載:基地位於本市中和區中原段 506、507、508、509、510、511、512、513 地號等 8 筆土地,基地面積 6,569.26 平方公尺,場址非位於法定山坡地、重要濕地範圍內,興建 1 幢 1 棟地上 11 層地下 3 層共 79 戶之一般廠庫,建築物高度 49.85 公尺,依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 3、26 條規定,倘經目的事業主管機關確認本案非屬應於設廠前取得設立許可之工廠且申請廠房建造執照時未確定工廠業別者,則申請建造執照階段無須實施環境影響評估。惟日後申辦工廠登記或回收業登記時,達上開認定標準第 3、28 條各款情形之一者,仍應實施環境影響評估。

四、本府工務局意見(書面):

(一)請依建築技術規則檢討工廠專章。

(二)請依建築技術規則檢討步行距離。

(三)請補附面積計算示意圖。

(四)請補充地籍套繪圖(含周邊執照範圍套繪圖)。

(五)屋突一層空間名稱梯廳請修正為梯間。

(六)請確認樓地板面積、建築面積、容積樓地板面積及建築規模，避免於建造執照審查階段與核准內容不一致情形。

五、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積移轉申請案件管理系統，本案前於本府 109 年 12 月 8 日新北府城開字第 1092344553 號函核准在案，送出基地可移轉之容積為 3,724.77 平方公尺(已達評定可移入接受基地容積為基準容積之 27%)，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40%之上限。

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。

一、法令檢討：

(一)有關基地南側之 514-2 及 514-3 地號請補充說明土地權屬，並補充檢討基地最小寬深度以符合畸零地檢討規定，另建請評估 514-2 及 514-3 地號此 2 筆土地是否納入本案基地範圍，以利本案基地完整開發及動線串聯。

(二)請確認基地南側 514-2 地號是否為裏地，並依民法第 787 條第 1 項：「土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用者，土地所有人得通行周圍地以至公路。但對於通行地因此所受之損害，應支付償金。」及同條第 2 項：「前項情形，有通行權人，應於通行必要之範圍內，擇其周圍地損害最少之處所及方法為之。」，有關裏地通行應考量穿越之空間寬度達 2 公尺及高度比照「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」淨高不得小於 3 公尺，通行範圍不得有任何阻礙物，並請依建管規定辦理。

二、交通運輸系統：

(一)依「新北市都市設計審議原則」每一宗基地以設置 1 處車道出入口為原則，本案設置 2 處各 8 公尺車道出入口，申請放寬事項部分，請依交通局審查意見以一處出入口為原則，請修正。有關申請兩處車道破口部分請依實際需求先提送交通影響評估，確認其規劃後續提小組討論。

(二)有關自行車停車位與地下汽車坡道動線及大貨車動線多處動線交織，易增加自行車動線危險性，請考量行進安全性，建議調整自行車停車位位置並內化處理。

(三)請補充說明裝卸車位進出之管制點並套繪行車軌跡線以確保進出安全性。

(四)請補充說明員工使用車位數，以確保符合實際需求。

三、建築量體及配置：

(一)依「新北市都市設計審議原則」規定，屋脊裝飾物高度以不超過 6 公尺並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，於專章補附示意

決議

圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並應依建築技術規則檢討 1/3 以上透空遮牆及 2/3 以上透空立體構架設置，請補充各向立面透空遮牆檢討，請於結構技師簽證頁面補充案名並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，續提小組討論。

- (二)有關一樓門廊、管委會空間及入口門廳空間界線部分，圖面繪製示意不明，請修正並詳實繪製，另挑空、分間牆及步行距離請逕依建管規定辦理。
- (三)有關屋頂設置太陽能板等綠能設備，其設置高度涉及建管部分請逕依主管機關規定辦理。
- (四)有關消防排煙管道間規劃請補充技師簽章確認，並請逕依主管機關相關規定辦理。
- (五)本案鄰接中原溝步道，請補充說明基地與步道之介面處理方式，並建議設置供公眾通行之人行步道後設置圍牆，並與基地內景觀整體設計。
- (六)請補充建築外牆設計方式確保緊急進口等規劃，以符合消防救災規定。

四、景觀計畫：

- (一)基地北側於 8 公尺中原街之人行步道請套繪行穿線，並設置街角廣場及調整植栽帶開口以串聯整體人行動線。
 - (二)人行空間內之綠帶不得設置花台等阻隔物，以利雨水入滲，於中原街 8 公尺人行步道側設置入口造型雙層花台，請修正。
 - (三)基地東側於車道出入口一側人行步道部分，請延伸綠化處理。
 - (四)有關綠化之植栽 T8 至 T11 是否計入綠覆面積，請補充說明並修正。
 - (五)車道穿越人行空間部分，其高程應與鄰地順平，請補充標示人行步道空間及車道高程。
 - (六)景觀剖面圖喬木覆土深度須達 1.5 公尺以上，其地下停車場淨高請釐清並補充標示，另圍牆高度請補充標示尺寸。
 - (七)有關基地南側景觀照明部分，矮燈設置於通路上請修正，另雕塑投射燈圖例是否有採用請釐清。
 - (八)本案基地面積大且硬鋪面比例高，貨櫃停車場逕流量大，請加強周邊草溝流滲或增加雨水積磚緩和暴雨時逕流。另請補充基地導排水相關設計圖說。
 - (九)景觀剖面圖 C 地下室降版外周反樑請取消，以利植栽槽排水。
 - (十)女兒牆高度部分，請逕依建管規定檢討。
 - (十一)請加強臨中原溝步道側之夜間照明，以加強夜間人行安全。
 - (十二)中原溝步道範圍請確實套繪，並確保其地界範圍不與本基地重疊。
 - (十三)請加強基地內景觀空間之活動可及性，減少因車道動線之阻隔。
- 五、公寓大廈規約：請補充屋脊裝飾物、裝卸車位不得銷售移轉、公共開放空間範圍（含管委會空間）及維護管理基金等事項，並請納入開放空間

圖說之相關內容。

六、報告書部分：

(一)有關不可綠化檢討範圍部分請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函規定檢討。

(二)請補充法規檢討之各條文附圖、表。

(三)P6-4 喬木數量檢討之綠化面積與應綠化面積不一致，請修正。

(四)P6-7 透水面積檢討之覆土深度請補充標示達 60 公分以上，並補充剖面圖。

(五)請於各樓層平面圖補充車位表格化各種車位數量及車位大小，另汽車坡道請補充標示坡度，汽車停車位請刪除汽車圖示。

(六)四層平面圖之一般廠庫兼管委會空間請釐清。

(七)建築物立面之企業識別廣告預留位置等字眼請刪除，另各向立面圖請補充屋突、屋脊裝飾物及繪製方式請釐清並修正。

(八)報告書內容請依都審報告書範本製作，目錄補充頁碼。

(九)報告書文字過小及數值誤植、誤繕部分請一併修正。

七、有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容與本府完成協議書簽訂。

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。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。

九、相關單位意見請酌參。

十、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

十一、以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於 110 年 6 月 25 日前辦理續審事宜。

案由	新北市新店區公所新店區斯馨段 37 地號 1 筆土地十四張歷史公園防災避難暨特色遊戲場工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：新店區斯馨段 37 地號 1 筆土地</p> <p>二、設計單位：吳政聰建築師事務所 建築師：吳政聰</p> <p>三、申請單位：新北市新店區公所 區長：朱思戎</p> <p>四、土地使用分區：公園用地(建蔽率 15%；容積率：30%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 1 層，鋼骨混凝土造。</p> <p>(二) 建築基地面積：25,599.39 平方公尺。 設計建築面積：328.86 平方公尺。 設計建蔽率：1.28%+0.33%(斯馨祠) +6.52%(歷史重建區) = 8.13% ≤ 15%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：328.86 平方公尺。 設計容積面積：328.86 平方公尺。 設計容積率：1.28%+0.33%(斯馨祠) +6.52%(歷史重建區) = 8.13% ≤ 30%。</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下： 地上一層：防災倉庫、公共廁所。</p> <p>(五) 停車空間：應設汽車 0 輛，實設汽車 0 輛。 應設機車 0 輛，實設 0 輛。 應設自行車 0 輛，實設 0 輛。</p> <p>(六) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「都市計畫法新北市施行細則」第四十五條第一項第二款：公園面積達一萬平方公尺以上者，應經都設會審議通過，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過： (一) 本案前經本府 110 年 1 月 14 日及 110 年 3 月 19 日新北市都市設計及土地使用開發許可審議專案小組決議修正後通過，設計單位於 110 年 4 月 1 日檢送修正報告書辦理核備事宜，惟經設計單位於 110 年 5 月 3 日檢附申請單位撤案同意書，說明因變更規劃內容，故撤回本案申請都市設計審議程序，經本府 110 年 5 月 17 日新北府城設字第 1100632213 號函同意撤回在案。 (二) 本案設計單位於 110 年 5 月 14 日提送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 110 年 6 月 11 日專案小組討論。</p>		
本次審查相關單位	<p>一、本府交通局意見(書面)：本案無戶數未設置停車空間，惟本案為公園及遊戲場，請依使用目的及實際未來衍生需求，檢討設置停車空間。</p> <p>二、本府環境保護局意見：本案涉及環境影響評估部分，依據所附資料</p>		

意見	<p>載：基地位於本市新店區斯馨段 37 地號 1 筆土地，基地面積 25,599.39 平方公尺，非位屬法定山坡地、自來水水質水量保護區、水庫集水區內，興建 1 幢 1 棟地上 1 層地下 0 層之防災倉庫、公共廁所、涼亭，建築物高度 5.2 公尺，非屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」規定範圍，無須辦理環境影響評估。</p> <p>三、本府綠美化環境景觀處意見(書面):無新增意見。</p> <p>四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):本案經查無申請多目標使用案件。</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> <p>一、本案前經本府 110 年 1 月 14 日及 110 年 3 月 19 日新北市都市設計及土地使用開發許可審議專案小組審議，經申請單位因變更規劃內容自行撤案，本次因增設長亭重新提送審議，請於附錄檢附前次審議會會議紀錄供參。</p> <p>二、法規檢討：</p> <p>(一)屋頂綠化檢討，請補充剖面圖說明長亭屋頂綠化設置方式，確認覆土深度及植栽種類，或以太陽能光電設備規劃符合「都市計畫法新北市施行細則」第 44 條規定，另請確保長亭設施屋頂綠能或綠化之結構合理性。</p> <p>(二)有關本案涉及雨水回收等相關法令部分（建築技術規則、新北市透保水自治條例等）請釐清後檢討。</p> <p>三、景觀計畫部分：</p> <p>(一)植栽移植計畫請確認移出或移入之計畫，並檢討實際植栽綠化量。</p> <p>(二)請於本次開發範圍內加強區內交通動線周邊街道家具佈設，確保可提供休憩停留空間。</p> <p>四、本公園前已由地政局於區段徵收作業完成配置，因申請單位說明本案僅為修正部分景觀、施作廁所、倉庫及公園遊具，故本案僅就施作範圍審議，其餘部分維持原配置。</p> <p>五、動線及交通運輸部分：請補充說明臨時車輛進出動線與方式。</p> <p>六、建築計畫部分：請於剖面圖說明基地於 10 公尺計畫道路側出入口周邊空間關係，確保入口之可及性。</p> <p>七、有關本案防災公園需求及相關規定部分請與本府消防局確認。</p> <p>八、報告書部分：</p> <p>(一)有關長亭設計圖說內容不一致，請釐清更正。</p> <p>(二)空白頁請標示本頁空白。</p> <p>(三)法規檢討都市計畫法新北市施行細則 42 條樓地板面積數值有誤，請修正。</p> <p>(四)面積計算表檢討數值有誤，請修正。</p> <p>(五)6-5-2 頁詳圖無須檢附，請刪除。</p> <p>九、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</p>

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。

十、相關單位意見請酌參。

十一、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

十二、以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發要點」於110年6月25日前辦理核備事宜。