

新北市政府 函

地址：220242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)29601983
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111年7月11日

發文字號：新北府城設字第1111272206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：0003ZW8RW)

主旨：檢送111年6月30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111年6月17日新北府城設字第1111126335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111年7月14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天內以書面提出說明。

正本：蘇委員瑛敏、洪委員光、江委員彥霆、董委員娟鳴、廖委員國誠、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、新大房建設股份有限公司（討論案第1案）、劉同誠建築師事務所（討論案第1案）、國聚開發股份有限公司（討論案第2案）、呂建勳建築師事務所（討論案第2案）

副本：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：111.06.30 星期四 下午2時整

會議地點：線上視訊

一、作業單位報告(14:00-14:30)

二、討論案(14:30-)

(一)新大房建設新莊區文德段235地號等6筆土地旅館及住宅新建工程(第1次變更設計)。

(二)國聚開發新莊區中原段36、45地號等2筆土地集合住宅大樓新建工程(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 出席人員名冊

會議時間：111.6.30 星期四 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：洪委員迪光、江委員彥霆、董委員娟鳴、廖委員國誠

出/列席單位：新大房建設股份有限公司(林經理明輝)、劉同誠建築師事務所(劉建築師同誠)、國聚開發股份有限公司(吳協理俊良)、呂建勳建築師事務所(呂建築師建勳)、新北市政府城鄉發展局(李幫工程司如晴)

案由	新大房建設新莊區文德段 235 地號等 6 筆土地店鋪、集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市新莊區文德段 235、235-1、236、236-1、237、238、241、242 地號，共 8 筆土地。</p> <p>二、設計單位：劉同誠建築師事務所 建築師：劉同誠</p> <p>三、申請單位：新大房建設股份有限公司 負責人：賴瑞昌</p> <p>四、土地使用分區：商業區(建蔽率 70%，容積率 320%) 住宅區(建蔽率 50%，容積率 200%) 商業區+住宅區(建蔽率 55.46%，容積率 232.76%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 13 層，地下 2 層，鋼筋混凝土構造，共 44 戶(新建 43 戶、修建 1 戶)。</p> <p>(二)建築基地面積：1,053.13 平方公尺。 設計建築面積：546.3 平方公尺。 設計建蔽率：50.82% ≤ 55.46%。</p> <p>(三)總樓地板面積：4,378.5 平方公尺。 設計容積面積：2,843.46 平方公尺。 設計容積率：270%(含獎勵容積) ≤ 270% [232.76%*(1+8%+8%)](允建上限)</p> <p>(四)綠建築獎勵：196.1 平方公尺。(8%) 保水獎勵：196.1 平方公尺。(8%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下三至一層：防空避難室兼停車空間、機電空間。 地上一層：修建棟:騎樓、店鋪、管委會使用空間。 新建棟:門廳、停車空間。 地上二至十三層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、機械室、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 31 輛，實設 31 輛； 應設機車 44 輛，實設 44 輛。 自行車 14 輛，實設 14 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫」土地使用分區管制要點第 18 條(略以)：「下列地區或建築應先經臺北縣都市設計審議委員會依「臺北縣都市設計審議原則」審議通過方得申請建造執照：……(九)古蹟保存區及其毗鄰地區……。」規定，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 15 日新北府城設字第 1092412160 號函同意核備在案。</p>		

	<p>(二) 本案設計單位於110年12月7日函送都審報告書到府，提請110年12月20日專案小組討論，本府於111年4月12日新北府城設字第1110612151號函同意申請單位撤案。</p> <p>(三) 本案設計單位於111年6月8日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請110年6月30日專案小組討論。</p>
<p>本次 審查 相關 單位 意見</p>	<p>一、本府環境保護局意見(書面):涉及環境影響評估部分,據所附資料載:基地位於本市新莊區文德段235、235-1、236、236-1、237、238、241、242地號等8筆土地,基地面積1,053.13平方公尺,場址非位屬重要濕地範圍內,興建地上13層地下3層共43戶之集合住宅、店舖,建築物高度44.8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25、26條規定,無須實施環境影響評估。惟後續變更若達上開認定標準規定,仍應實施環境影響評估。</p> <p>二、本府交通局意見(書面):本次變更無涉及交通部分,爰本局無意見。</p> <p>三、本府工務局意見(書面):</p> <p>(一)是否變更鄰房共同壁部分請釐清。</p> <p>(二)管委會空間作展演使用請釐清。</p> <p>(三)技術規則45條排氣水平距離。</p> <p>(四)露臺是否加窗及外緣做實牆請釐清。</p> <p>四、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查詢管理系統,查無容積移申請紀錄。</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、有關本次變更設計地面層綠化面積減少79.65平方公尺(原核准223平方公尺、變更後143.35平方公尺)部分,請說明戶外空間綠化面積減少範圍及理由,並以不低於原核准內容設置,請修正。</p> <p>二、有關第3進管委會空間變更及面積增加部分,考量原核准建築型態較符合清代街屋紋理及本次變更以致建築面積增加綠化面積減少,請檢討修正。另第3進管委會空間增加夾層是否涉及容積增加以致法令適用日從新部分,請釐清。</p> <p>三、有關本案緊鄰市定古蹟文昌祠及本次變更設計涉及立面變更部分:</p> <p>(一)本次增加雨遮、遮陽板及格柵部分,考量本案緊鄰市定古蹟文昌祠及水岸建築第1排,建築物立面應簡約設計,原核准冷氣設置於陽台,本次變更設計不僅新增未具名版構造且冷氣外露影響都市景觀,請修正。</p> <p>(二)陽台外側牆請依建管規定透空設置。</p> <p>四、有關地下1層取消避難爬梯部分,請依建管規定檢討。</p> <p>五、本案依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」109年第11次大會會議紀錄第4點:「本案自建照掛件日(103年4月29日)迄今逾6年半,提請5次專案小組審議、2次大會審議,為考量審議標準一致性及避免行政資源之浪費,應依審議決議檢討循建管程序辦理後續程序,不得再以提請都市設計審議作為建造執照展延依據。」本案於110年12月</p>

20日專案小組審議第1次變更設計後，申請單位於111年3月31日申請撤案，故本案應以上開大會決議，不得作為本案工期展延理由。

六、報告書部分：

- (一) 本案係屬商業區，案名請修正為「新大房建設新莊區文德段235地號等6筆土地店鋪、集合住宅新建工程(第1次變更設計)」。
- (二) 二分之一綠化面積變更部分，變更差異表內容有誤，請修正。
- (三) 變更差異表請詳列變更項目，變更差異表未列舉之項目，不視為本次申請變更項目。
- (四) 請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」附表三及範本製作都市設計審議報告書。

七、本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。另有關申請都市設計同意事項請依核准都市設計報告書及本次提送變更內容辦理。

八、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。

九、請依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、相關單位意見請酌參。

十一、倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則46條部分，應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則48條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。

十二、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

十三、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111年7月14日前辦理核備事宜。

案由	國聚開發新莊區中原段36、45地號等2筆集合住宅新建工程(第3次變更設計)	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市新莊區中原段36、45地號等2筆土地</p> <p>二、設計單位：呂建勳建築師事務所 建築師：呂建勳</p> <p>三、申請單位：國聚開發股份有限公司 負責人：盧明德</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15層，地下4層鋼筋混凝土構造，共91戶。</p> <p>(二)建築基地面積：2,103.32平方公尺。 設計建築面積：707.28平方公尺。 設計建蔽率：33.63%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：11,703.67平方公尺。 設計容積面積：6,002.76平方公尺。 設計容積率：285.39%(含獎勵容積)≤288.62%。 [200%*(1+14.31%+30%)](允建上限)</p> <p>(四)開放空間獎勵：534.14平方公尺。(12.69%) 容積移轉：1,262.03平方公尺。(30%)</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 地下一層：防空避難室、停車空間 地上一層：梯廳、公共服務空間、管委會空間、門廳、車道、容移友善空間 地上二層：管委會空間 地上三至十五層：集合住宅 屋突一至三層：梯間、水箱、機房</p> <p>(六)停車空間： 應設汽車91輛，實設91輛。 應設機車91輛，實設91輛。 應設自行車23輛，實設23輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「變更新莊(頭前地區)(二重疏洪道拆遷戶安置方案)(配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點及事業及財務計畫)案」書土地使用分區管制要點第7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) 本案前經本府107年10月3日新北府城設字第1071906129號函同意核備在案。</p> <p>(二) 本案前經本府110年7月2日新北府城設字第1100996559號函同意第1次變更設計核備在案。</p> <p>(三) 本案前經本府111年9月29日新北府城設字第1101806783號函同意第2次變更設計核備在案。</p>		

	<p>(四) 本案設計單位於111年6月13日提送都審報告書到府。 八、以上提請111年6月30日專案小組審議。</p>
<p>本次 審查 相關 單位 意見</p>	<p>一、本府環境保護局意見(書面): 涉及環境影響評估部分, 本局無新增意見, 仍請依本局歷次審查意見辦理。 二、本府交通局意見(書面): 本次變更無涉及交通部分, 爰本局無意見。 三、本府工務局意見(書面): 本案陽台外設置格柵部分請依新北市建築物陽臺外緣裝飾性構造物設計原則檢討。 四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 本案前經新北市政府 108 年 12 月 7 日新北府城開字第 1082305317 號函核准容積移轉, 得移入接受基地容積為 1,262.03 平方公尺(位於整體開發地區)。</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公服空間家配部分, 原則同意。 二、有關本次陽台變更、新增未具名版構造及設置格柵部分, A2、A3 戶請依原核准內容辦理或自過樑外緣檢討陽臺面積, A7 戶請定義外牆版構造名稱, 合併檢討陽臺面積。 三、請補充說明本案建築工程進度, 另建築物顏色請降低彩度避免色系較深色。 四、本次辦理變更設計為申請單位主動申請, 日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。另有關申請都市設計同意事項請依核准都市設計報告書及本次提送變更內容辦理。 五、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抵觸。 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。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。 八、倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46 條部分, 應於都市設計審議核准前與本府完成協議書簽訂, 另倘涉及都市計畫法新北市施行細則 48 條部分, 請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。 九、以上內容申請單位得先據以修正圖說。 十、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 111 年 7 月 14 日前辦理核備事宜。</p>