

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112年2月22日

發文字號：新北府城設字第1120328758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：000DCYSWC）

主旨：檢送112年2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：

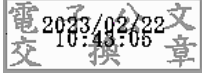
- 一、依據本府112年2月7日新北府城設字第1120159961號開會通知單續辦。
- 二、依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」（下稱作業要點）第5點第1項規定，請申請單位依決議修正後，於112年3月1日內檢附修正報告書送本府辦理續審或核備。相關作業規定請依作業要點辦理。未依規定期限送請都設會審議或本府核備者，將駁回申請，並應重新提出申請。
- 三、倘對本次會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請於文到5日內提出書面意見，逾期視同無意見。

正本：張委員銀河、古委員禮淳、王委員榮進、鍾委員九如、吳委員杰穎、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)、新北市政府消防局(討論案第1案)、南亞科技股份有限公司(討論案第1案)、宗邁建築師事務所(討論案第1案)、澄果建設有限公司(討論案第2案)、呂文程建築師事務所(討論案第2案)

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、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：張委員銀河

會議時間：112.2.14 星期二 上午9時30分

會議地點：線上視訊

一、作業單位報告(9:30-10:00)

二、討論案(10:00-)

(一)南亞科技泰山區自強段 545-2 地號等 10 筆土地 5A 主廠房新建工程(第 1 次變更設計)。

(二)澄果建設鶯歌區鳳鳴段 185-1、186、186-1 地號等 3 筆土地集合住宅新建工程。

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 出席人員名冊

會議時間：112.2.14 星期二 上午9時30分

會議地點：線上視訊

主持人：張委員銀河

出席委員：王委員榮進、鍾委員九如、吳委員杰穎

出/列席單位：新北市政府經濟發展局(涂科員代其)、新北市政府消防局(饒科員志誠、方隊員劭安)、宗邁建築師事務所(費建築師宗澄)、呂文程建築師事務所(呂建築師文程、林建築師大俊)、新北市政府城鄉發展局(江股長青澤、黃幫工程司建順、陳幫工程司福琴)

案由	南亞科技泰山區自強段 545-2 地號等 10 筆土地 5A 主廠房新建工程(第 1 次變更設計)	案號	第一案
說	<p>一、申請位置：泰山區自強段 545-2、545-3、546、547、547-1、547-2、548、549-1、550、578 地號等 10 筆土地。</p> <p>二、設計單位：宗邁建築師事務所 建築師：費宗澄</p> <p>三、申請單位：南亞科技股份有限公司 負責人：吳嘉昭</p> <p>四、土地使用分區：乙種工業區(建蔽率 60%，容積率 120%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 9 層，地下 1 層，鋼筋混凝土構造，共 1 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：62,791.31 公尺。</p> <p>設計建築面積：36,485.05 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：58.22% ≤ 60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：251,969.51 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：178,770.46 平方公尺。</p> <p>設計容積率：285.29% ≤ 288.33% [120%申請提高至 210%][120*(1+37.3%)](允建上限)</p> <p>(四)工業區立體化獎勵：48,991.85 平方公尺。(37.3%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p>		
明	<p>1. 5A SIH4 ROOM:</p> <p>地上一層：機房、倉庫。</p> <p>2. 5A 主廠房棟:</p> <p>地上一層至九層：廠房、機房。</p> <p>3. 5A 製成廢棄物倉庫棟:</p> <p>地上一層：機房、倉庫。</p> <p>4. 支援 5 棟:</p> <p>地上一層至九層：機房、辦公室。</p> <p>5. 5A 化學品倉庫棟</p> <p>地上一層：機房、倉庫。</p> <p>6. 先進製程棟:</p> <p>地上一層至五層：機房、廠房。</p> <p>7. 資材棟:</p> <p>地上一層：機房、倉庫。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 681 輛，實設 681 輛。 (移出數量 681 輛:移入南林段 286 地號 421 部； 移入南林段 208 地號 260 部)。 應設機車 681 輛，實設 681 輛。 (移出數量 681 輛:移入南林段 286 地號 421 部； 移入南林段 208 地號 260 部)。 應設自行車 103 輛，實設 103 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 條及「變更林口特定區計畫（土地使用分區管制要點）（第二次專案通盤檢討）書」第 20 點規定，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 111 年 5 月 30 日新北府城設字第 1110370355 號函同意核備在案。 (二)設計單位於 112 年 1 月 4 日提送報告書至府。</p> <p>八、以上提請 112 年 2 月 14 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，經查本案係屬「林口特定區工十二工業區第一期第三次開發變更計畫環境影響說明書」範圍內，審查結論前經本局 111 年 5 月 6 日新北環規字第 11108552821 號公告在案，開發單位應依環境影響評估法 17 條規定切實執行，倘涉及環評變更應依環境影響評估法第 16 條及其施行細則第 36 至 38 條規定辦理。</p> <p>二、本府交通局意見(書面):旨案報告書封面申請項目第 7 點提請放寬事項包含車道出入口寬度放寬，惟報告書內容並無說明該放寬事項，請再重新確認。</p> <p>三、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):尚無涉及土地容積移轉事宜。</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、景觀計畫： (一)查本次變更涉及灌木面積減少部分，應以不低於原核准面積為原則，請修正，另相關章節請一併修正。 (二)本案涉及喬木、灌木及地被位置、數量調整部分，請補充框選相對位置並標示說明移植數量，以利檢視，請修正。 (三)請釐清喬木、灌木移設範圍標繪之雙線圖說是否為構造物，另有無涉及影響綠化檢討，並請依「新北市都市設計審議原則」第 8 點檢討植栽覆土深度，並以剖面圖說標示說明，請修正。</p> <p>二、報告書部分： (一)提案單、變更差異表及面積計算表數值不一致，請修正。 (二)景觀計畫內容請依本府城鄉發展局公告範本製作，請修正。 (三)面積計算表，請補充登載各樓層空間用途，請修正。 (四)修正對照表請確實逐項檢討製作修正對照圖，並標示回應頁碼。</p> <p>三、非本次變更設計項目部分，應依原核准辦理，不得任意調整變</p>

更。

- 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。
- 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、倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則第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第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。
- 七、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。
- 八、相關單位意見請酌參。
- 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112年3月1日前辦理核備事宜。

案由	澄果建設鶯歌區鳳鳴段 185-1、186、186-1 地號等 3 筆土地集合住宅新建工程	案號	第二案
說	<p>一、申請位置：鶯歌區鳳鳴段 185-1、186、186-1 地號等 3 筆土地。</p> <p>二、設計單位：呂文程建築師事務所 建築師：呂文程</p> <p>三、申請單位：澄果建設有限公司 負責人：葉泰利</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率 50%，容積率 200%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 14 層，地下 3 層，鋼筋混凝土造，共 113 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：2,859.12 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：947.92 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：33.15% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：15,586.62 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：8,119.89 平方公尺。</p> <p>設計容積率：284%(含獎勵容積) ≤ 284% [200*(1+2%+40%)] (允建上限)</p> <p>(四) 大面積開發容積獎勵：114.36 平方公尺(2%)</p> <p>容積移轉面積：2,287.29 平方公尺(40%)</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下三層：防空避難室兼停車空間。</p> <p>地下一層至地下二層：停車空間。</p> <p>地上一層：店鋪、管委會使用空間。</p> <p>地上一層夾層：店鋪附屬儲藏室。</p> <p>地上二層至十四層：集合住宅。</p> <p>屋突一至三層：樓電梯間、水箱、機房</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 113 輛，實設 118 輛(自設 5 輛)。</p> <p>應設機車 113 輛，實設 113 輛。</p> <p>應設自行車 17 輛，實設 17 輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p>		
明	<p>六、法令依據：</p> <p>本案依據「變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(市地重劃範圍)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)書土地使用分區管制要點」第 6、7 點及第 10 點規定規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一) 本案前經本府於 112 年 1 月 13 日新北府城設字第 1112211335 號駁回在案。</p> <p>(二) 設計單位於 112 年 2 月 7 日提送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 112 年 2 月 14 日專案小組審議。</p>		
	<p>一、本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，經本局至經濟</p>		

<p>本次 審查 相關 單位 意見</p>	<p>部水利署之水庫集水區暨自來水水質水量保護區查詢系統查詢旨揭地號土地非位於自來水水質水量保護區、水庫集水區範圍。據所附資料載：基地位於本市鶯歌區鳳鳴段 185-1、186、186-1 地號等 3 筆土地，基地面積 2,859.12 平方公尺，興建 1 幢 2 棟地上 14 層地下 3 層共 113 戶之住宅，建築物高度 47.5 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)：</p> <p>(一)請補充停車場出入口破口寬度、與鄰近道路(鳳七路)之距離。</p> <p>(二)考量本案未來將作為店鋪、集合住宅使用，其顧客員工停車、裝卸貨、訪客與臨時停車等需求應確實內部化處理，倘有供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。</p> <p>(三)另因近年網購、外送盛行，將成未來新型態之購物趨勢，請檢討是否有機會在基地一樓平面設置臨時停放區供物流、外送業者臨停避免影響外部交通。</p> <p>(四)經查本基地鄰近龍三路、鳳七路現況皆設有路邊停車格，惟並未於報告書圖面中顯示，請檢視基地出入口(龍三路)車輛進出軌跡是否衝突或需調整停車格位，如需塗銷路邊停車格位請依相關規定向本局申請。</p>
	<p>三、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：市府 111 年 12 月 23 日新北府城開字第 1112453732 號函核辦理容積移轉折繳代金完成估價，詳參考附件。</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、專章檢討部分：</p> <p>(一)建築物高度放寬部分，申請基地面積 2,859.12 平方公尺大於 1,500 平方公尺，建築物高度規劃 47.5 公尺為放寬倍數之 1.5 倍，故提供公眾使用之廣場式開放空間 414.7 平方公尺大於規定之 200 平方公尺，原則同意。</p> <p>(二)屋脊裝飾物部分，已依「新北市都市設計審議原則」第 6 點及建築技術規則檢討突出屋面之 1/3 以上透空遮牆，2/3 以上透空立體構架，將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，原則同意，屋突框架構造物請逕依建管規定檢討辦理。</p> <p>二、建築計畫部分：</p>

(一)陽台外格柵部分，請依「新北市建築物陽臺露臺外緣裝飾性構造物設計原則」規定辦理。

(二)車道穿越人行空間範圍請與相鄰人行道鋪面型式及高程一致，請補充高程標示及人行道空間車道橫向剖面。

(三)本案裝飾柱、出入口雨遮及遮陽板、雨遮、陽台及露台外格柵、透空遮陽板、屋頂造型框架、花架、1層夾層挑空、1層樓層高度及空調設置位置等事項，請依建管規定檢討辦理。

四、報告書部分：

(一)部分法規檢討說明錯誤，請修正。

(二)全區街廓配置圖請套繪本次規劃圖面，請修正。

(三)面積計算表之設備空間面積檢討數值錯誤，請修正。

五、倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則第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第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。

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、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

九、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112年3月1日前辦理核備事宜。