

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3月3日

發文字號：新北府城設字第1120388703號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關112年2月24日召開「新北市都市設計及土地使用開發
許可審議會」之專案小組會議紀錄，請查照。

說明：

- 一、依據本府112年2月22日新北府城設字第1120332899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10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、本次會議紀錄請至本府城鄉發展局網站(<https://www.planning.ntpc.gov.tw/home.jsp>)>熱門服務>各項文件下
載>類別「都設會專案小組會議紀錄」下載。
- 四、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：廖委員國誠、李委員麗雪、江委員彥霆、董委員娟鳴、賴委員宏嘉、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、中悅建設開發股份有限公司、蕭家福聯合建築師事務所

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



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：廖委員國誠

會議時間：112.2.24 星期五 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)中悅建設開發新莊區副都心段一小段 421 地號 1 筆土地商業辦公大樓新建工程(第 2 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：112.2.24 星期五 上午9時30分

會議地點：線上視訊

主持人：廖委員國誠

出席委員：李委員麗雪、江委員彥霆、董委員娟鳴

出/列席單位：蕭家福建築師事務所(何建築師雨蓮)、新北市政府城鄉
發展局(宋股長忠業、李副工程司如晴)

案由	中悅建設開發新莊區副都心段一小段421地號1筆土地商業辦公大樓（第2次變更設計）	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市新莊區副都心段一小段420地號1筆土地</p> <p>二、設計單位：蕭家福聯合建築師事務所 建築師：蕭家福、何雨蓮</p> <p>三、申請單位：中悅建設股份有限公司 負責人：沈明協</p> <p>四、土地使用分區：中悅建設股份有限公司(建蔽率60%，容積率440%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上29層，地下5層，鋼筋混凝土構造，共130戶。</p> <p>(二)建築基地面積：6,288.16平方公尺。 設計建築面積：3,234.88.平方公尺。 設計建蔽率：51.44%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：68,107.28平方公尺。 設計容積面積：35,697.74平方公尺。 設計容積率：567.7%≤567.7%(含獎勵容積)。 ≤[440%*(1+10%+8.02%+11%)](允建上限)</p> <p>(四)規模獎勵：2,766.79平方公尺(10%)。</p> <p>(五)開放空間獎勵：2,219.32平方公尺(8.02%)。</p> <p>(六)容積移轉面積：3,043.81平方公尺(11.01%)。</p> <p>(七)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下五至二層：停車空間。</p> <p>地下一層：防空避難室兼停車空間。</p> <p>地上一層：餐廳、金額證券、門廳。</p> <p>地上二層至三層：餐廳、金額證券、一般零售業。</p> <p>地上四層：管委會使用空間。</p> <p>地上五層至二十九層：一般事務所</p> <p>屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(八)停車空間：應設汽車483輛，實設491輛(自設8輛)。 應設機車483輛，實設483輛。 應設自行車121輛，實設129輛(自設8輛)。</p> <p>(九)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依「都市計畫法新北市施行細則」第45條規定：本案屬申請基地面積大於六千平方公尺，且總樓地板面積大於三萬平方公尺者，應先經新北市都市設計審議委員會審議後方得申請建造執照，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108年5月20日新北府城設字第1080864129號函同意核備在案。</p>		

(二)本案前經本府109年12月16日新北府城設字第1092133662號函同意第1次變更設計核備在案。

(三)本案設計單位於111年9月19日提送都審報告書到府，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專案小組確認。

1. 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副都心段一小段421地號1筆土地，基地面積6,288.16平方公尺，非位屬重要濕地範圍內，興建地上29層地下5層共130戶之餐飲業、金融證券、一般零售、一般事務所，建築物高度119.64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26條規定，無須實施環境影響評估。惟後續建築物高度變更若達120公尺以上，仍應實施環境影響評估。
2. 本府交通局意見(書面)：本案變更前戶數為131戶，汽車位496席，機車位492席，變更後戶數為130戶，汽車位491席，機車位483席，因車位數變動不大，爰交通部分本局原則同意。
3. 本府城鄉發局都市計畫科意見(書面)：
 - (1)原副都心段一小段421、422、424、425地號等4筆土地業於111年3月23日合併為副都心段一小段421地號等1筆土地，請將面積試算表及報告書內各涉及本案地段號說明部分，配合調整修正。
 - (2)本案涉及取消原核准黃金級綠建築容積獎勵部分，茲提供相關意見如下：
 - A. 經檢視本案建築基地及容積樓地板面積規模已達都市計畫法新北市施行細則第46條規定，應與本府簽訂義務性銀級綠建築、銅級智慧建築協議書，惟查本案僅於110年3月22日簽訂銅級智慧建築協議書，尚未簽訂銀級綠建築協議書，爰請申請單位儘速辦理。
 - B. 倘本次變更設計欲取消原核定之黃金級綠建築容積獎勵，應於都市設計核備前，完成前開義務性銀級綠建築協議書簽訂事宜，並於簽訂完成後再行申請取消原黃金級綠建築協議書。相關權利義務仍應請申請人依本府111年9月30日新北府城都字第1111849969號函(如附件)辦理。
 - C. 智慧建築部分，經查報告書0-9-1頁載明因規定增加「銀級智慧建築」，惟容積獎勵章節內容，皆未見申請容積獎勵。請釐清是誤植(應為銀級綠建

築)，或規劃銀級智慧建築惟不申請獎勵。

- (3) 本案經第二次變更設計後之土地使用分區管制等相關檢討事項，經檢視後提供相關意見如下：
 - A. 綠覆率部分請依法定計算方式，重新檢討並詳列計算過，以利檢覈。
 - B. 另經檢視變更差異表與面積計算表所列實設停車位數有所落差，請申請單位依本次變更設計後內容，依法覈實檢討所需留設、實設位車位數，並詳列計算過，以利檢覈。
4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：查無增額容積申請紀錄。
5. 開放空間：
 - (1) 本次變更設計有關鄰地留設連接通道、北側出入口不得設置迎賓車道及雙排喬木人行步道…等皆與歷次會議決議牴觸，故請依原核准景觀配置圖辦理。
 - (2) 有關本次變更設計結構柱及裝飾柱增大部分，開放空間獎勵檢討應拉齊裝飾柱外緣檢討。
6. 消防救災空間請依原核備數量設置，避免破壞開放空間完整性，如需增設請於中平路設置。
7. 建築物立面增設Logo案名，請依「新北市都市設計審議原則」及依新北市都市設計及依歷次會議決議取消設置。
8. 有關本次變更設計屋頂綠化面積減少91.78平方公尺，應不低於原核准內容設置，請修正。
9. 有關屋突層設置廁所請依內政部台內營字第1080812309號令設置於機械房，並請取消本次新增茶水間及儲藏室，另廁所數量不高於原核准。
10. 有關本次變更設計建築立面由棕色系變更為藍色系部分，請考量周邊環境協調。
11. 無障礙車位應考量使用動線合理性，靠近廳梯集中設置。
12. 報告書部分：
 - (1) 請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」附表三目錄排列並依範本製作報告書。
 - (2) 報告書平、剖圖無法對應部分，請修正。
 - (3) 歷次會議紀錄未檢附齊全，請檢附。
 - (4) 變更圖說請左右對照，無變更圖說無需納入，並請框出變更項目說明變更理由，未框選變更事項不同意變更。
 - (5) 獎勵面積計算至小數點第2位無條件捨去。
13. 請依本府城鄉發展局都市計畫科意見於都市設計核備前完成協議書簽訂，以符法規規定。

14. 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。
15. 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。
16. 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。
17. 相關單位意見請酌參。
18. 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。
19. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。
20. 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2月21日前辦理核備事宜。

(四)本案設計單位於112年2月22日提送都審報告書到府。

八、以上提請112年2月24日專案小組審議。

本次
審查
相關
單位
意見

- 一、本府環境保護局意見(書面)：本案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副都心段一小段421地號土地，基地面積6,288.16平方公尺，興建1幢1棟地上29層地下5層共130戶之餐飲業、金融證券、一般零售業、一般事務所，建築物高度119.64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26條規定，無須實施環境影響評估。惟後續建築物高度變更若達120公尺以上，仍應實施環境影響評估。
- 二、本府交通局意見(書面)：本案變更前戶數為131戶，汽車位496席，機車位492席，變更後戶數為130戶，汽車位491席，機車位483席，因車位數變動不大，爰交通部分本局原則同意。
- 三、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107年10月17日新北府城開字第1071944601號函准予容積移轉，得移入接受基地本市新莊區副都心段一小段421、422、424、425地號等4筆土地(面積6,288.16平方公尺，位於整體開發地區)之容積為3,043.81平方公尺【接受基地可移入容積為基準容積之20%(5,533.58平方公尺)，[接受基地連接道路寬度30公尺/臨路條件20%+接受基地內部條件0%+接受基地外部環境改善項目0%]】(未達接受基地基準容積40%之上限，11,067.16平方公尺)，又依95年11月10日發布實施「變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)案」土地使用分區管制第10點規定

(略以):「本計畫區除A2、A4、A17…其他街廓一律不適用容積移轉相關規定。…A2、A4、A17等街廓臨中原路退縮10公尺土地之執行方案，除都市更新區外，該退縮空地得以原基準容積1.2倍計獎勵容積移出並依都市計畫容積移轉實施辦法辦理，本計畫區得依前述規定作為接受基地。」，另依95年8月3日都委會決議(略以):「…臨中原路退縮10公尺土地之執行方案，除更新區(A18、A19街廓)外，該退縮空地得以原基準容積1.2倍計獎勵容積移出並依都市計畫容積移轉實施辦法辦理，本計畫區得依前述內容作為接受基地，該移出基地後續為無償捐贈給台北縣政府，供道路使用。」，另依都市計畫法新北市施行細則第17條規定:「商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積。」。

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。

決
議

- 一、本案東側中平路依「變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)案」土地使用分區管制要點」第15點規定留設5公尺法定退縮及5公尺頂蓋型開放空間，惟都市計畫要求法定退縮及頂蓋型開放空間兩義務規定之間應不得申請獎勵，頂蓋型開放空間南側應延續不得申請開放空間獎勵，有關開放空間獎勵計算錯誤部分請配合修正。
- 二、為確保行人安全，臨榮華路二段請符合相關消防檢討後增加喬木植栽，並請補充鄰地街廓人行道系統圖後配合串聯檢討。
- 三、有關本次變更設計涉及機房立面以格柵設置部分，請依建管規定檢討防火區劃與時效。
- 四、未申請變更項目及未框選變更內容部分，請依原核准內容設置。
- 五、本次變更設計從機房進出廁所部分，考量使用合理性請從梯廳進出。
- 六、有關變更後地下1層無障礙機車位離電梯較遠且動線曲折迂迴，請調整無障礙機車位鄰近電梯。
- 七、建築平面相關容積檢討請依建管規定檢討。
- 八、相關圖說請以單線明確標示，另有關涉及向結構體內增設構造物及裝飾柱部分，不符合規定請依建管規定檢討容積。
- 九、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。
- 十、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。
- 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。

- | | |
|--|---|
| | <p>十三、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。</p> <p>十四、以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>十五、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 10 日前辦理核備事宜。</p> |
|--|---|