

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21日

發文字號：新北府城設字第1120523462號

速別：普通件

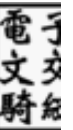
密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關112年3月16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。

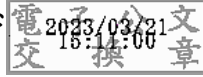
說明：

- 一、依據本府112年3月13日新北府城設字第1120454353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30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：鄭委員晃二、周委員繼祖、李委員泰陽、曾委員光宗、林委員秀芬、古委員禮淳、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、亞東學校財團法人亞東科技大學(討論案第1案)、台灣餘弦建築師事務所(討論案第1案)、村品建設股份有限公司(討論案第2案)、簡俊卿建築師事務所(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2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、社團法人新北市建築師公會、財團法人台灣建築中心



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：鄭委員晃二

會議時間：112.3.16 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)亞東學校財團法人亞東科技大學板橋區亞東段 1012 地號等 48 筆
土地樸慎大樓新建工程(第 1 次變更設計)。

(二)村品建設土城區員和段 288 地號 1 筆土地工廠、一般事務所、一
般服務業、一般零售業、金融服務業、餐飲業等新建工程。

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：112.3.16 星期四 下午2時整

會議地點：線上視訊

主持人：鄭委員晃二

出席委員：李委員泰陽、古委員禮淳

出/列席單位：亞東學校財團法人亞東科技大學(岳組長擎天)、台灣餘

弦建築師事務所(陳建築師宇進)、村品建設股份有限公司

(洪副總志鴻)、簡俊卿建築師事務所(簡建築師俊卿)、新

北市政府城鄉發展局(江股長青澤、黃助理工程員品翔)

| 案由 | 亞東學校財團法人亞東科技大學板橋區亞東段1012地號等48筆土地樸慎大樓新建工程(第1次變更設計) | 案號 | 第一案 |
|----|--|----|-----|
| 說明 | <p>一、申請位置：新北市板橋區亞東段1012、1013、1014、1015、1016-2、1017-2、1017-4、1018-2、1019-2、1019-3、1021-1、1021-2、1023-1、1023-2、1032-1、1032-2、1033、1033-2、1034、1034-2、1035、1035-1、1035-2、1035-4、1053、1054、1055、1056、1071、1072、1073、1073-1、1073-2、1074、1074-1、1074-2、1075、1075-1、1075-2、1076、1076-1、1076-2、1077、1077-1、1077-2、1080、1081地號等48筆土地。</p> <p>二、設計單位：台灣餘弦建築師事務所 建築師：陳宇進</p> <p>三、申請單位：亞東學校財團法人亞東科技大學 負責人：黃茂全</p> <p>四、土地使用分區：文教區(建蔽率50%，容積率250%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上10層，地下2層，鋼骨構造。共5戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：30,162平方公尺。</p> <p>設計建築面積：(全校)9,885.3平方公尺。 (本案)1,495.75平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：(全校)32.77%≤50%。 (本案)4.96%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：(全校)114,113.45平方公尺。 (本案)17,517.24平方公尺。</p> <p>設計容積面積：(全校)71,586.64平方公尺。 (本案)11,136.56平方公尺。</p> <p>設計容積率：(全校)237.34%≤250%(允建上限)。 (本案)36.92%。</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二層：停車空間、機房。</p> <p>地下一層：D-4教學場所、停車空間、機房。</p> <p>地上一層至十層：D-4教學場所。</p> <p>屋突層：設備空間、電梯機房。</p> <p>(五) 停車空間：應設汽車55輛，實設56輛(自設1輛)。 應設機車208輛，實設214輛(自設6輛)。 應設自行車203輛，實設203輛。</p> <p>(六) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案依據「都市計畫法新北市施行細則」第45點規定，申請辦理都市</p> | | |

| | |
|-------------------------|---|
| | <p>設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案前經本府110年11月9日新北府城設字第1101699023號函同意核備在案。</p> <p>(二)本次因停車空間、戶數、綠化面積、屋頂綠化及綠能設施增加、建蔽率、樓地板面積、容積面積減少、建築立面開口、植栽配置、空間用途、室內隔間調整，爰此辦理第1次變更設計。</p> <p>(三)本案設計單位於112年2月15日函送都市設計審議報告書到府。</p> <p>八、以上提請112年3月16日專案小組審查。</p> |
| <p>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：基地位於本市板橋區亞東段1012地號等48筆土地，基地面積30,162平方公尺，領有100板建字第324號建造執照、101板使字第252號使用執照，本次申請位於既有校地範圍內興建1幢1棟地上10層地下2層共5戶之教學場所及其附屬設施，建築物高度42.75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23、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，尚無容積移轉案件紀錄。</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、開放空間及景觀部分：</p> <p>(一)景觀配置圖請確實標註本次變更部分，並說明變更原因，其餘未變更部分不得擅自修正圖說，請修正。</p> <p>(二)地面層綠化面積、灌木種類及配置調整部分，綠化範圍應依原核准設置，倘因建築配置調整致有增減綠化面積，其綠化量總量應不低於原核准。灌木配置部分應考量周邊建築及設施配置予以修正。</p> <p>(三)橫向總剖面圖應比照原核准方位繪製，並確認鄰地圍牆位置，請修正(7-3-2頁)。</p> <p>(四)景觀照明本次未變更，故相關標示及配置應依原核准設置，請修</p> |

正。

(五)地面層綠化調整部分，考量基地北側綠化面積原核准綠化區自草地局部變更為植草磚，請增加灌木區之喬木配置，加強複層植栽邊界緩衝效果。

二、建築計畫部分：

(一)面積計算表，本案既有建築物拆除面積部分涉及樓地板面積及容積檢討，請建築師確實依建管規定檢討並予修正，避免反覆修正變更造成行政資源浪費。

(二)串聯元智大樓空橋本次變更配置並增加頂蓋請依規定檢討容積。

(三)地面層建築物用途由店鋪調整用途部分請敘明，報告書內容應修正一致。

(四)本案因立面開口部變更(平窗改深凹窗等)，涉及各樓層面積檢討，請確實依規定檢討。

(五)地面層結構柱及裝飾柱修正部分，應符合建管規定設置。

(六)建築物10層樓高調整部分(建築物高度總高不變)請補充說明，並請依建管規定檢討(7-2-8頁)。

(七)建築物照明，請依原核准補充2向模擬，請修正。

三、報告書部分：

(一)提案單法令依據有誤請修正。

(二)變更設計圖說應確實匡列變更範圍，並加註說明變更原因及項目，請修正。

(三)景觀剖面圖應比照原核准方位繪製，請修正。

四、本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請設設計審議作為本案工期展延之理由。

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、屋脊裝飾物、外牆裝飾柱、裝卸車位不得銷售移轉、公共開放空間範圍及維護管理基金等事項，應納入公寓大廈管理規約。

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及放寬內容。

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 30 日前辦理核備事宜。

| 案由 | 村品建設土城區員和段 288 地號 1 筆土地工廠、一般事務所、一般服務業、一般零售業、金融服務業、餐飲業等新建工程 | 案號 | 第二案 |
|----|---|----|-----|
| 說 | <p>一、申請位置：土城區員和段288地號1筆土地。</p> <p>二、設計單位：簡俊卿建築師事務所 建築師：簡俊卿。</p> <p>三、申請單位：村品建設股份有限公司 負責人：洪志鴻。</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14層，地下3層，鋼筋混凝土構造，共65戶。</p> <p>(二)建築基地面積：6,527.3平方公尺。</p> <p>設計建築面積：2,651.94平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：40.63%≤60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：37,136.16平方公尺。</p> <p>設計容積面積：18,779.03平方公尺。</p> <p>設計容積率：287.7%(含獎勵容積)≤287.7% [210%*(1+3%+34%)](允建上限)。</p> | | |
| 明 | <p>(四)容積移轉面積：4,660.49平方公尺(34%)。</p> <p>綠建築容積獎勵：411.21平方公尺(3%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二層至三層：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：餐飲業(B-3)、金融服務業(G-1)、一般零售業(G-1)。</p> <p>地上二層：一般事務所(G-2)、金融服務業(G-1)、一般服務業(G-3)。</p> <p>地上三層、五層至九層：工廠(C-2)、梯間。</p> <p>地上四層、十層、十二層：工廠(C-2)、一般事務所(G-2)、梯間。</p> <p>地上十一層、十三層：工廠(C-2)、梯間。</p> <p>地上十四層：管委會使用空間、梯間。</p> <p>屋突一層至三層：梯間、排煙室、機械室、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車106輛，實設汽車255輛(自設149輛)。</p> | | |

| | |
|---------------------------------------|--|
| | <p>應設機車123輛，實設機車250輛(自設127輛)。</p> <p>應設自行車19輛，實設自行車19輛。</p> <p>應設裝卸車位5輛，實設5輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案係依據「都市計畫法新北市施行細則」第45條第1款：「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。」規定，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112年2月24日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請112年3月16日專案小組審查。</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：基地位於本市土城區員和段 288 地號土地，基地面積 6,527.3 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 14 層地下 3 層共 65 戶之工廠、一般事務所、一般服務業、一般零售業、金融服務業、餐飲業，建築物高度 62.6 公尺，倘場址非位於重要濕地，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，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。另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。</p> <p>二、本府工務局意見(書面)：</p> <p>(一)土管、細則請逐條詳實檢討。</p> <p>(二)車位尺寸請標示。</p> <p>(三)樓梯種類請標示。</p> <p>(四)走廊、梯廳尺寸標示。</p> <p>(五)工廠設置請依技規工廠專章檢討。</p> <p>(六)14 層露臺設置請依 102 年 6 月 21 日營署建管字第 1020034280 號函檢討。</p> <p>(七)本案與地界線距離請依細則 41 條及新北工建字第 1102290394 號函檢討。</p> <p>(八)請確認屋脊裝飾物是否符合本局 111 年工作手冊 6-13 並自行確認是否需提審。</p> |

三、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):經查工業區總量管制系統,尚無申請紀錄;另查詢土地容積移轉申請案管理系統,經新北市政府 112 年 2 月 8 日新北府城開字第 1112537569 號確認書面要件在案,接受基地可移入容積為基準容積之 34% (接受基地連接道路寬度 18 公尺/臨路條件 18%+接受基地內部條件 15%+接受基地外部環境改善項目 1%),其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40%之上限(5,482.93 平方公尺,捷運站 500 公尺範圍內)。惟接受基地實際移入之容積,仍應依後續審議結果為準。

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、本案位於乙種工業區,為避免建築物違反都市計畫使用衍生社會及環境問題,本府政策是以杜絕新增案例,嚴格管理的作法與方式,為避免此一疑慮,請依下列意見修正:

(一)依「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」第4點規定,各棟建築物各層之機電空間、茶水間、管道間及衛生設備等空間應集中一處於垂直服務核規劃且應作為公共使用,不得約定專用。

(二)有關本案使用項目及用途部分,為避免後續產生糾紛,本案應於銷售廣告及買賣契約載明,並告知受買人,並於使用執照核發時於附表內註記:「本建築物不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用,買賣時應列入產權移轉交代,不得隱瞞,並轉載於公寓大廈管理規約中,如未交代致發生糾紛,賣方應自負法律責任;另辦理產權移轉時,並應將上開內容於建築改良物所有權買賣移轉契約書中清楚載明本建築物不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用。倘後續將依都市計畫及建築管理相關法令裁罰,所有權人不得異議。」。

(三)本案設置各設施單元部分,請依「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」附表專章檢討使用面積,確保符合工業區總量管制相關規定,並檢附相關核准函文及內容。

決議

二、建築計畫：

- (一) 一般事務所(G-2)部分，應以集中於單層設置且不與工廠(C-2)混合規劃為原則，請修正。
- (二) 屋突層高度部分，依「建築技術規則設計施工編」第1條第9款第1目(略以)：「…屋頂突出物高度在6公尺以內或有昇降機設備通達屋頂之屋頂突出物高度在9公尺以內…。」檢討，請修正。
- (三) 地面14層露臺放置設備部分，應適當美化並依建管規定檢討透空率，請修正。
- (四) 欄杆高度及走道寬度部分，應依內政部營建署「建築物欄桿設計原則」規定辦理。
- (五) 模擬圖部分，應補附建築物對角四向模擬圖以利審閱，請修正。

三、交通計畫：

- (一) 大貨車、汽機車之出入軌跡線應詳實標示檢討，以避免動線交織衍生交通問題，請修正。
- (二) 臨10公尺計畫道路之植栽配置部分，應增加1至2處開口以增加人行使用穿透性，請修正。
- (三) 無障礙車位設置部分，考量行動不便使用者之安全及步行友善性，請調整地下層無障礙車位且集中設置地下1層並臨靠垂直服務核為原則，請修正。
- (四) 地面層大廳之無障礙動線部分，應規劃由主要道路方向進出；另地面層及地下層之無障礙動線部分，應確實標示行進路線，請修正。
- (五) 地下層自行車位部分，請設置於鄰近垂直服務核以避免使用者誤闖機車出入動線致生安全問題，請修正。

四、景觀計畫：

- (一) 基地內裝卸空間部分，應適量增加高燈以維作業安全，請修正。
- (二) 落羽松部分，考量此樹種生長特性易造成周圍鋪面隆起及有大量落葉疑慮，請改以其它樹種設置。
- (三) 線燈部分，考量行人視覺舒適性應避免眩光，請修正。
- (四) 基地內鄰近車道出口部分，應適當增加綠化以防車輛違停致影響行車安全，請修正。

- (五) 無法綠化之面積檢討部分，應依本府城鄉發展局 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函說明二辦理，請修正。
- (六) 植栽設置部分，依「新北市都市設計審議原則」第 8 點第 1 款第 3 目規定(略以)：「植栽設計部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；...、樹穴覆土處淨寬不得小於 1.5 公尺。」，惟本案未依規定設置，請修正。
- (七) 沿街植栽：
1. 沿中央路一段 18 公尺計畫道路之植栽配置過於零散致影響公共街道流暢性，並配合現有公有人行道喬木加大地 1 排人行道寬度，爰臨中央路 18 公尺計畫道路部分，應以規劃建築線起設置 4 公尺人行道、1.5 公尺樹穴、3 公尺人行道及 1.5 公尺樹穴為原則，請修正。
 2. 臨 10 公尺已開闢計畫道路部分，應以規劃建築線起設置 1.5 公尺樹穴及 2.5 公尺人行道為原則，請修正。
- (八) 綠覆面積部分，應詳實標示，請修正。
- (九) 露臺部分，須確實分別檢討有 2 分之 1 以上綠化面積，請修正。
- (十) 地面 14 層露臺綠化部分，植栽上方有框架投影之處應不可計入綠化面積，請修正。
- (十一) 地上 2 層 A1 單元設置戶外樓梯部分，其下至地面層後應設置硬鋪面連接至外部空間，請修正。
- (十二) 街道傢俱部分，應採背靠式設計，請修正。
- (十三) 基地排水設施部分，應以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式，以避免降水直接排入地區公共排水溝；另請於基地周邊境界線旁側加設草溝或粗礫石之滲透側溝，以利減緩都市洪峰、增加基地之保水能力，請補充及說明。
- 五、下列事項應依建管規定辦理，並計入容積檢討：
- (一) 地面層出入口處設置高度 10.2 公尺造型框架。
 - (二) 地面 14 層露臺設置造型框架。
 - (三) 建築物外牆設置延伸飾版。

(四) 建築物外牆設置格柵。

(五) 地面層設置雨遮。

六、有關本案涉及「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，另有關涉及「都市計畫法新北市施行細則」第48條申請3%綠建築容積獎勵部分，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及放寬內容。

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30日前辦理續審事宜。