

新北市政府 函

地址：22042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24日

發文字號：新北府城設字第1120546434號

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關112年3月20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10日新北府城設字第1120443803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4月3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、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、國家住宅及都市更新中心(討論案第1案)、陳聖中建築師事務所(討論案第1案)、築億建設股份有限公司(討論案第2案)、恆坤實業有限公司(討論案第2案)、金建菖投資有限公司(討論案第2案)、昱陽開發有限公司(討論案第2案)、九騰建築師事務所(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、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

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：112.3.20 星期一 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)國家住宅及都市更新中心板橋區新都段 83 地號 1 筆土地社會住宅新建工程(第 1 次變更設計)。

(二)築億建設等 4 人三重區富貴段 721、722、723 地號等 3 筆土地店鋪及集合住宅新建工程。

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：112.3.20 星期一 上午 9 時 30 分

會議地點：線上視訊

主持人：鄭委員晃二

出席委員：周委員繼祖、李委員泰陽、林委員秀芬、曾委員光宗

出/列席單位：陳聖中建築師事務所(陳建築師聖中)、築億建設股份有
限公司(何經理明昌)、九騰建築師事務所(黃建築師琬
雯)、新北市政府城鄉發展局(江股長青澤、林幫工程司天
權)

案由	國家住宅及都市更新中心板橋區新都段83地號1筆土地社會住宅新建工程(第1次變更設計)	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市板橋區新都段83地號1筆土地。</p> <p>二、設計單位：陳聖中建築師事務所 建築師：陳聖中</p> <p>三、申請單位：國家住宅及都市更新中心 負責人：花敬群</p> <p>四、土地使用分區：第2種住宅區(建蔽率50%，容積率240%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上14層，地下3層，鋼骨構造。共123戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：1,997.55平方公尺。 設計建築面積：894.68平方公尺。 設計建蔽率：44.79%≤50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：12,980.25平方公尺。 設計容積面積：7,096.66平方公尺。 設計容積率：355.27%≤360%[240%*(1+50%)](允建上限)</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至地下三層：停車空間、機房、水箱。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：梯廳、店鋪、日照中心、管委會使用空間、公共空間。 地上二至十四層：青年社會住宅。 屋突一層至三層：樓梯間、水箱、機房。</p> <p>(五) 停車空間：應設汽車55輛，實設58輛(自設3輛)。 應設機車122輛，實設123輛(自設1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「變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)」土地使用分區管制要點第8點規定，申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一) 本案業經本府110年6月29日新北府城設字第1101699023號函同意核備在案。</p> <p>(二) 本次因總樓地板面積、容積面積增加、建蔽率、綠化面積減少、</p>		

	<p>景觀配置、建築立面開口、停車空間調整，爰此辦理第1次變更設計。</p> <p>(三)本案設計單位於112年3月1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20日專案小組審查。</p>
相關單位意見	<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新都段 83 地號土地,基地面積 1,997.55 平方公尺,興建 1 幢 1 棟地上 14 層地下 3 層共 122 戶之集合住宅,建築物高度 48.9 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,倘基地非位屬重要濕地範圍,無須實施環境影響評估。</p> <p>二、本府交通局意見(書面):本次變更無涉及車位數、出入口位置變動,爰本次變更交通部分本局原則無意見。</p> <p>三、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>
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、法規檢討部分,本次變更設計涉及增加容積樓地板面積,應以變更設計時之法令檢討,都市計畫法新北市施行細則檢討版本有誤請修正,其它法令檢討部分應一併更新。</p> <p>二、面積計算表本次變更應對照原核准確實標示各項增減值,另總樓地板面積及容積樓地板面積數值錯誤,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。</p> <p>三、開放空間及景觀部分:</p> <p>(一)本次變更設計減少及調整基地東北側鄰地界處之喬木(楓香)設置,並於新月二街 10 公尺計畫道路側增設雙排喬木(台灣欒樹)部分,請敘明變更原因,其餘未變更部分不得擅自修正圖說。</p> <p>(二)本次變更設計涉及沿街人行空間及鄰地間之景觀配置調整,應補充景觀剖面圖前、後對照圖說,並依新北市都市設計審議原則及建管相關規定檢討(包含沿街人行步道空間之橫向坡度、不得設置樹圍石及植栽樹穴設置原則等),請修正。</p>

(三)沿街植栽帶請調整留設適當破口。

(四)鄰地界退縮 1.5 公尺範圍不得設置構造物且應與鄰地高程順接，基地東北側地坪鋪面請依原核准方式設置。

(五)地面層綠化面積、綠覆率及屋頂露臺綠化(綠能設施)面積檢討部分，變更設計應優於或維持原核准內容，不得減少設置面積，請修正。

(六)屋頂露臺綠化調整部分，請依內政部 111 年 10 月 28 日台內營字第 1110818884 號令訂定「建築物欄桿設計原則」檢討，自欄杆退縮 1 公尺後設置植栽槽等構造物，請修正。

(七)景觀照明是否涉及調整請補充說明。

四、建築計畫部分：

(一)建築立面材質標示部分，請於色彩計畫清楚標示材質深淺變化。

(二)建築物立面開口變更部分，本次變更調整陽臺欄杆高度至 1.5 公尺及陽臺設置格柵部分，請以符合建管規定檢討設置。其餘窗台高度請依原核准設置。

(三)一層室外空調主機位置調整後，1 處與出入動線重疊請修正，並請加強遮蔽美化。

(四)垃圾車位調整部分，考量使用動線規劃，請依原核准設置。

五、報告書部分：

(一)報告書封面應載明原核准停車空間折減事項，請修正。

(二)報告書原核准內容解析度過低，請改善。

(三)提案單法令依據有誤請修正。

(四)變更檢討章節之變更原因應詳列，如本次涉及景觀配置、建築立面開口、停車空間調整等應納入說明。

(五)變更差異表第 12 項應為依「都市計畫法新北市施行細則」第 43 條檢討之綠化面積，請修正。另補充屋頂、露臺綠化檢討。

(六)法規檢討章節，未變更部分應檢附原核准之內容，涉及變更部分應製作變更前、後對照頁面。

(七)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，其餘未變更部分不得擅自修正圖說，請修正。

六、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。

七、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。

八、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。

九、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、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許可審議作業要點」於 112 年 4 月 3 日前辦核備事宜。

	<p>六、法令依據：本案係依據「變更三重(重陽橋引道附近地區)(二重疏洪道拆遷戶安置方案)細部計畫(配合臺北捷運系統環狀線第二階段)」土地使用分區管制要點第10點規定，本計畫區需經都市設計審議地區。爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：設計單位於112年3月1日提送都市設計審議報告書到府。</p> <p>八、以上提請 112 年 3 月 20 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：基地位於本市三重區富貴段 721、722、723 地號等 3 筆土地，基地面積 2,247.16 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 18 地下 5 層共 63 戶之集合住宅(惟面積計算表載 99 戶)，建築物高度 59.95 公尺，場址非位屬重要濕地，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 25、26 條規定，無須實施環境影響評估。</p> <p>二、本府交通局意見(書面)：</p> <p>(一)本案為第一類建築物，規劃 99 戶，設置汽車 110 席、機車 99 席，未達提送交通影響評估門檻，倘後續車位變更達提送門檻，請再依規定辦理。</p> <p>(二)請以不同顏色區分汽車、機車停車位及進、離場動線規劃；店鋪員工、顧客、訪客使用車位應內部化滿足並集中留設，另請補充其與社區車位使用區隔管理措施。</p> <p>(三)本案地面層設有機車臨停車位，惟考量店鋪、住戶有物流配送、外送需求，建議可於地面層規劃短時臨停空間。</p> <p>(四)請補充基地鄰近道路相關標誌標線規劃(包含路邊車格)，並請確認車道出入口前車格是否需塗銷，倘需塗銷請事先邀集當地里長及相關單位辦理會勘協調。</p> <p>三、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經新北市政府 111 年 12 月 21 日新北府城開字第 1112478830 號確認書面要件在案，本案接受基地可移入容積為基準容積之 40%【1,205.71 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 16%)*1.3+接受基地外部環境改善項目 0%】，其中申請捐贈土地部分為 0%，繳納代金部分為 40%(繳納代金部分占申請入容積總量之 100%)，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積 40%之上限(1,205.71 平方公尺，整體開發</p>

	<p>地區，非法定山坡地)。惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。</p> <p>四、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：依土地使用分區管制要點第5點規定，住宅區之建物均需留設停車空間，停車位不得少於建物容納總戶數；查本案提案單、面積計算表等總戶數與建造執照申請書之戶數不符，請申請人依總戶數核實檢討汽、機車位停車空間，並修正相關檢討說明。</p>
決議	<p>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。</p> <p>一、開放空間獎勵部分：</p> <p>(一)本案申請開放空間獎勵廣場式開放空間深度超過10公尺部分，因無法與基地兩側鄰地串連不具連通性，且廣場式開放空間不具商業活動使用性，故依「新北市都市設計審議原則」不予獎勵及不計入有效面積。</p> <p>(二)承上，本案申請「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」容積獎勵，未符合「建築技術規則」建築設計施工編第283條規定，建築物留設之開放空間有效面積之總和，不得少於法定空地面積之60%，故請取消本案開放空間獎勵及公共服務空間獎勵，請確實縮減開發量體調整規劃，本案涉及開發量體大幅調整，請配合修正整體規劃內容。</p> <p>(三)有關基地兩側相鄰之719、720地號及724地號等2個基地現況照片，集賢路沿街法定退縮新增構造物阻礙人行通行，涉及建築管理部分後續將移請本府工務局依權責辦理。</p> <p>二、裝飾柱部分：請依建管規定純裝飾柱寬深度不得大於1.5公尺，含結構之裝飾柱寬深度不得大於2公尺之規定辦理，無涉及放寬請刪除專章部分。</p> <p>三、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格：</p> <p>(一)本案未申請屋脊裝飾物審議，屋突1層女兒牆高度請依建管規定檢討，應以120~150公分設置，請修正。</p> <p>(二)屋突1層樓版處設置於屋頂平台範圍外之框架請取消設置，並請詳實檢討地上18層之露臺範圍，設置於建築物外牆露樑高度為</p>

150 公分之格柵，為避免後續陽台露臺外推違規使用，請取消設置或詳實計入陽台露臺範圍。

(三)設置於地上 1 層夾層外側高度 2.8 公尺之網點玻璃，標示為入口雨遮部分請逕依建管規定檢討辦理。

四、沿街人行步道系統：

(一)依本區土地使用分區管制要點第 12 點規定，建築物退縮部分應植栽綠化，連接計畫道路每 6~8 公尺種 1 株喬木，請修正。

(二)沿街植栽穴請適度調整增加連續性，並考量鄰地串連人行動線設置，沿街植栽穴請於車道兩側設置灌木植栽穴以界定車道範圍，並請增設警示設施及景觀高燈，以確保人行安全。

(三)承上，排水系統於鄰地界線處設置 1.5 公尺長寬之陰井蓋，請調整位置或維持人行鋪面延續以化妝蓋板設置，確保人行通行。

(四)鄰 720 地號地界線處沿街植栽穴，考量人行步道受鄰地規劃阻隔，請配合鄰地植栽穴規劃，僅保留 2 公尺寬人行步道串連沿街人行動線。

(五)依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定提撥管理維護基金範圍，請配合設置景觀高燈，以確保夜間人行安全。

(六)請確實標註鄰地及本案交接處沿街人行步道高程，並應順平設置。

(七)景觀照明請取消投射燈設置。

五、綠化面積檢討部分：考量後續管理維護，沿富貴段 724 地界線處植栽穴寬度小於 30 公分部分請取消設置，請依意見修正沿街人行步道植栽穴配置後，無法綠化面積請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函檢討，確實標示區塊重新計算符合規定。

六、裝卸、訪客臨停、垃圾車暫停車位，應考量建築空間使用之需求，規劃適當操作空間配合服務動線規劃，於地下 1 層設置。

七、本案地面 1 層夾層店鋪室內面積僅為 77.8 平方公尺，規劃將不計入容積之陽台面積 54.15 平方公尺，皆設置於店鋪地面 1 層夾層，為合理規劃及避免後續違規使用，店鋪地面 1 層夾層陽台請補充空調設備空間並以外突陽台規劃。整體空調室外機應遮蔽美化。

八、報告書部分：

- (一)土地使用分區管制要點請完整檢附附圖。
- (二)請補充與鄰地交接處基地周邊現況照片。
- (三)綠化面積檢討喬木請確實標註長、寬及米高徑，無涉都市設計審議內容無需檢附。
- (四)圍牆綠籬請清楚並正確標示。
- (五)景觀剖面圖植栽請確實依平面規劃高度繪製，並請自行檢核標示標線無誤。
- (六)喬木請依「新北市都市設計審議原則」規定標示樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上。

九、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、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。

十一、 相關單位意見請酌參。

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 112 年 4 月 3 日前辦理續審事宜。