

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6月20日
發文字號：新北府城設字第1121180514號
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關112年6月12日上午召開「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6月8日新北府城設字第1121093194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6月26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>)>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、新北市政府都市更新處、新北市政府養護工程處、將捷建設股份有限公司、林長勳聯合建築師事務所
副本：台灣電力股份有限公司、台灣電力股份有限公司台北南區營業處、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：112.06.12 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)將捷建設中和區民富段 30 地號等 15 筆土地廠房及辦公大樓新建工程(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：112.6.12 星期一 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：將捷建設股份有限公司(張副總又寧、連主任瑞祥)、林

長勳聯合建築師事務所(顏建築師金仁、李設計師冠霓)、

新北市政府城鄉發展局(江股長青澤、李幫工程司曉萍、

林幫工程司天權、張工程員哲誌)

案由	將捷建設中和區民富段 30 地號等 15 筆土地廠房及辦公大樓新建工程(第 2 次變更設計)	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：中和區民富段 30 地號等 15 筆土地(民富段 18、19、21、22、25、25-1、26、26-1、28、29、30、31、32、33、192 地號等 15 筆土地)。</p> <p>二、設計單位：林長勳聯合建築師事務所 建築師：顏金仁。</p> <p>三、申請單位：將捷建設股份有限公司 負責人：林莉婷。</p> <p>四、土地使用分區：工業區(建蔽率 60%，容積率 210%)。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 11 層，地下 2 層，鋼筋混凝土構造，共 49 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：3,813.49 平方公尺。 設計建築面積：1,279.48 平方公尺。 設計建蔽率：33.55% ≤ 60%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：18,614.14 平方公尺。 設計容積面積：10,746.85 平方公尺。 設計容積率：281.81%(含獎勵容積) ≤ 281.82% [210%*(1+34.2%)]。</p> <p>(四) 都市更新獎勵面積：2,739.4 平方公尺(34.2%)。</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：門廳、管委會空間、一般零售業。 地上二至十層：一般廠庫。 地上十一層：一般事務所。 屋突一至二層：樓電梯間、機械室。 屋突三層：樓電梯間、機械室。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 60 輛，實設 75 輛(自設 15 輛)。 應設機車 68 輛，實設 75 輛(自設 7 輛)。 應設自行車 11 輛，實設 16 輛(自設 5 輛)。 應設裝卸位 3 輛，實設 3 輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案依據「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展</p>		

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5點第1項第5款規定，申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案前經本府110年1月11日新北府城設字第1092301626號函同意核備在案。

(二)本案前經本府110年5月7日新北府城設字第1100726160號函第1次變更設計同意核備在案。

(三)本案設計單位於112年5月29日函送都市設計審議報告書到府。

八、以上提請112年6月12日專案小組審議。

本次
審查
相關
單位
意見

一、台灣電力公司台北南區營業處(書面)：中和區民富段18、19、21、22、25、25-1、26、26-1、28、29、30、31、32、33、192總共15筆地號尚未辦理相關地下化作業若需評估地下化與否，請提出地下化需求之路段及範圍，並邀請所有相關單位參與現場會勘，方能有初步共識。

二、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：基地位於本市中和區民富段18、19、21、22、25、25-1、26、26-1、28、29、30、31、32、33、192地號等15筆，基地面積3,813.49平方公尺，場址非位屬重要濕地，興建1幢1棟地上11層地下2層共49戶之一般事務所、一般廠庫、一般零售業，建築物高度49.2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。

三、本府交通局(書面)：無意見。

四、本府城鄉發展局都市更新處(書面)：

(一)經查市府前以110年8月17日新北府城更字第1104659062號函核定「擬訂新北市中和區民富段30地號等15筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市中和區民富段30地號等15筆土地都市更新權利變換計畫案」，在案，先予敘明。

(二)有關變更事項是否涉及都市更新部分，請申請人再行檢視，後續請依「新北市都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後申請變更處理原則」規定辦理。

五、本府養護工程處意見(書面)：旨案涉及本市中和區民富段30地號等15筆土地廠房及辦公大樓新建工程(第2次變更設計)部分，經查該書圖其退縮供道路使用範圍地下室有結構物，爰請依據本處110年3月

23 日新北養一字第 1104807170 號函會勘紀錄辦理。

六、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：

- (一)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。
- (二)次查詢本市工業區總量管制查詢系統，市府業以 109 年 8 月 13 日新北府城開自第 1091459017 號函登錄總量管制系統並核可在案(序號：1090045；一般零售業，登錄土地面積：12.87 平方公尺，一般零售業，設施登錄土地面積：199.82 平方公尺、一般事務所，設施登錄土地面積：354.01 平方公尺)(中和區民富段 18 地號等 15 筆土地，詳附件)，倘申請都市設計審議範圍涉及原核准範圍項目變更，則請申請人依「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 9 點規定，應申請取消原核准使用項目後重新申請。

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、全區開放空間：

(一)鄰員勝公園側人行步道：

1. 本次變更調整鄰公園人行步道，依歷次會議紀錄應參考公園配置規劃開放空間並提供可通達員山路 611 巷 11 弄，以利動線順暢與增加可見性、開放性，惟本次變更後使動線更為曲折，且以不同鋪面材質規劃，請依原核准內容設置並延續鋪面材質整體規劃。
2. 鄰公園側本次變更刪除人行步道街道傢具部分，請依原核准留設。

(二)有關本案變更一樓地坪高程由原+45 公分抬高至+50 公分，惟於梯廳外開放空間斜率已大於 4%，不符「新北市都市設計審議原則」規定，請修正。另沿街人行步道請依建管規定以斜率 2.5% 以下設置。

(三)本次變更景觀剖面圖 B 提高鄰地停車場高程形成一處土丘，請釐清現況高程並於平面圖補充標示全區、道路及鄰地高程。

(四)景觀剖面圖 C 本次變更沿街綠帶並新增植栽槽部分，為考量鄰都

決議

市更新獎勵開放空間範圍，依新北市都市設計審議原則高程應順平處理，故請依原核准設置並降版處理。

(五)請補充多向員山路 611 巷道剖面圖並檢視車行通路範圍，及補充局部平面以檢視巷道、公私排水溝（應於圖面清楚標示）與人行步道之關係，以確保人行道與車道之淨寬，並請檢視全區無障礙通行。

(六)員山路 611 巷 11 弄裝卸車位鄰人行步道，請以綠帶或欄杆加以區隔停車空間及人行步道。

(七)東側開放空間人行道請增加可視性及可及性，設置街道傢具及休憩節點，並應符合無障礙通行需求。另請補充本案基地與公園剖面之關係圖說。

(八)屋頂層為考量植栽多樣性建議請增植小喬木，另本次變更灌木部分請補充說明設計內容。

(九)停車空間鋪面本次變更為 AC，為考量微氣候及地表熱環境，建議改以透水 AC 鋪設。

二、本次變更汽機車車道並縮短坡道長度，惟斜率不符 1/8 規定請依原核准設置。

三、有關本次變更調整員山路 611 巷及員山路 611 巷 11 弄排水溝位置，惟與第 1 次變更設計係依本府養護工程處及中和區公所會勘意見辦理變更，以側溝作為養護範圍界線，本次變更又將側溝內移請補充相關單位協調同意文件，並敘明退縮道路管養權責。

四、有關基地內排水設置及道路邊側溝設置部分，請補充關係說明及補繪詳圖，並與相關單位確認水溝施作方式及位置。

五、建築立面及配置：

(一)本次變更空調機房立面將金屬格柵變更為金屬欄杆部分，請依建管規定檢討防火時效並加以遮蔽美化。

(二)本次變更調整地下 1 層至地下 2 層汽車坡道位置，於轉彎處為考量車輛行進及會車，請取消隔牆以擴大轉彎處範圍。

(三)有關裝卸車位停車空間之結構柱與裝卸車位重疊，請釐清並修正。另調整停車空間高程並使物流暫停區新增階梯部分，為考量裝卸貨進出使用請取消階梯並將高程順平處理。

(四)建築立面色系及材質，建議採中低明度、低彩度規劃。

(五)有關建築立面部分，應考慮高架橋視角為主，請從都市整體規劃考慮立面造型及夜間照明。

六、景觀計畫：

(一)本次屋頂露台綠化變更覆土改以斜坡方式設置，為考量安全及植栽覆土維護，請依原核准覆土層整平設置並請依內政部營建署建管規定留設維修通道至少 1 公尺以上。

(二)景觀高燈數量原規劃 16 座本次變更為 4 座，為考量夜間沿街開放空間照度，應以不低於原核准設置，並請加強車道出入口處景觀高燈設置。

(三)有關員山路 611 巷街角行道樹請考量行車安全適度調整位置。

七、報告書部分：

(一)本次變更位置及內容說明，請以粗紅框明顯標示。另本次檢附報告書平面圖過於模糊，請確實檢附清晰報告書文件。

(二)景觀剖面圖 A 街角廣場高程及標示範圍與平面標示不一致，請修正。

(三)P6-4 報告書頁碼標示有誤。

(四)P6-6、6-8 請依原核准植栽表標示覆土深度及栽種面積數量。

(五)P7-6 建築平面圖請補充標示全區開放空間、鄰地公園、停車空間及人行步道高程。

(六)有關面積計算表工程造價及挖方等數量標示請刪除。

(七)立面圖門窗編號請予以刪除。

(八)報告書本次變更植栽設計說明，請依原核准採以原生種設置。

八、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。

九、本次辦理變更設計為申請單位主動提出，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。

十、本次變更部分請建築師確實檢討，不得與歷次會議決議牴觸。

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並詳細載明放寬事項。

十二、相關單位意見請酌參。

十三、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

十四、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6月26日前辦理續審事宜。