

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30日
發文字號：新北府城設字第1121254240號
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關112年6月21日下午召開「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。

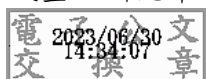
說明：

- 一、依據本府112年6月8日新北府城設字第1121093397號開會通知單及112年6月12日新北府城設字第1121108503號函續辦。
- 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7月5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、簡委員連貴、鄭委員晃二、張委員銀河、彭委員建文、周委員繼祖、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、遠雄豐河管理委員會、遠雄悅河管理委員會、華固建設股份有限公司、簡俊卿建築師事務所

副本：台灣電力股份有限公司、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、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：112.06.21 星期三 下午 2 時整

會議地點：新北市政府 28 樓西側都委會會議室

一、作業單位報告 (14:00-14:30)

二、討論案 (14:30-)

(一)華固建設中和區華中段 13 地號 1 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次
變更設計)。


三、臨時動議

四、散會

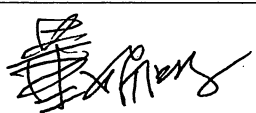
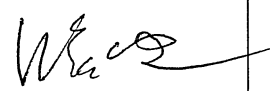
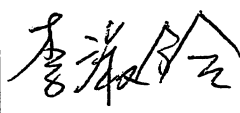
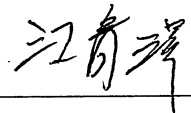
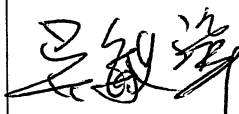
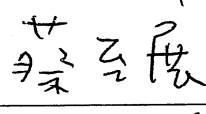
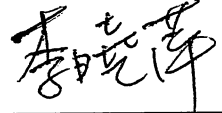
新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組會議 簽到冊

壹、會議時間：中華民國 112 年 6 月 21 日(星期三)下午 2 時整

貳、會議地點：新北市政府 28 樓(西側)都委會會議室

參、主持人：廖委員國誠 

肆、出(列)席單位/人員：

出席委員	委員	簽名處	委員	簽名處
	李委員麗雪		賴委員宏嘉	
	董委員娟鳴		張委員銀河	張銀河
	江委員彥霆		鄭委員晃二	
	簡委員連貴			
列席人員	單位	職稱	簽名處	
	本府工務局			
	本府交通局			
	本府城鄉發展局			
				
				

單位	職稱	簽名處
華固建設股份有限公司	總經理	洪嘉昇
簡俊卿建築師事務所	簡俊卿	簡俊卿
遠雄豐河管理委員會		孫振義
		周國耀
遠雄悅河管理委員會	主委	孫志德
台灣電力股份有限公司		
雙河管委會		吳中漢

列席人員

案由	華固建設中和區華中段13地號1筆土地集合住宅新建工程(第1次變更設計)	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：中和區華中段13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：華固建設股份有限公司 負責人：鍾榮昌。</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(法定建蔽率50%、法定容積率200%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上24層、地下3層，鋼筋混凝土構造，共114戶。</p> <p>(二)建築基地面積 : 4,189.83 平方公尺。</p> <p> 設計建築面積 : 816.68 平方公尺。</p> <p> 設計建蔽率 : 19.49% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積 : 20,652.80 平方公尺。</p> <p> 設計容積面積 : 10,054.85 平方公尺。</p> <p> 設計容積率 : 239.98%(含獎勵面積) ≤ 240%。</p> <p> [200%*(1+20%)](允建上限)。</p> <p>(四)基地規模獎勵面積 : 1,675.93 平方公尺(20%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p> 地下三層至二層 : 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 : 管委會使用空間、大廳。</p> <p> 地上二層至二十四層 : 集合住宅。</p> <p> 屋突一層至三層 : 樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車125輛，實設汽車169輛(自設44輛)。</p> <p> 應設機車114輛，實設機車114輛。</p> <p> 應設住戶自行車29輛，實設住戶自行車29輛。</p> <p> 應設訪客自行車10輛，實設訪客自行車10輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p> 本案依據「變更中和都市計畫(華中橋側配合台北都會區環河快速道路台北縣側建設計畫)細部計畫(修正事業及財務計畫之開發方式及部分住宅區為公園用地)」土地使用分區管制要點第10點規定：「本計畫區</p>		

	<p>內基地之開發行為，應先經台北縣都市設計審議委員會審查同意後，始准依法申請發照或施工。」，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 111 年 3 月 3 日新北府城設字第 1110003389 號函同意核備在案。</p> <p>(二)本案設計單位於 112 年 5 月 30 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 112 年 6 月 21 日專案小組審議。</p>
<p>本次 審查 相關 單位 意見</p>	<p>一、台灣電力公司台北南區營業處(書面)：經查本處為重劃區，亦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。</p> <p>二、本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，本局無新增意見，請依照本局歷次審查意見辦理。</p> <p>三、本府交通局意見(書面)：本次變更新增露台階梯，無涉停車場出入口及停車位數變更，本局原則無意見。</p> <p>四、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、本案遠雄豐河管理委員會前於 112 年 3 月 22 日函詢「華固得月」建案請求修改建築設計與配置及是否符合「新北市中和區華中橋西側區段都市設計審議原則」，續經本府於 112 年 4 月 24 日召開研商「華固建設中和區華中段 13 地號 1 筆土地集合住宅新建工程」諮詢會議，依會議結論一：「基於公共性及公益性，應請華固建設提出本案基地與遠雄豐河社區 3 樓露台串聯銜接之可行方案。」，故申請單位於 112 年 5 月 30 日提送都市設計審議報告書申請第 1 次變更設計，本次新增階梯平台串聯鄰地遠雄豐河社區 3 樓露台部分，請依下列意見修正：</p> <p>(一)請補充說明橫向公共連通的貢獻性，及與本案社區使用性之考量，並依原核准決議事項確實套繪遠雄悅河社區露台高程並詳實調閱相關資料，以確認是否可連通。</p> <p>(二)經申請單位說明鄰地遠雄豐河社區露台距離境界線 53 公分，為考量介面接續請申請單位一併施作予以串接，另涉及拆除遠雄豐河社區</p>

3樓露台欄杆及墩座部分，應協調遠雄豐河社區配合施作。

(三)為考量串接階梯之可及性及可視性，請擴大階梯下地面層開放空間並整合公共自行車停放空間，增設休憩節點及街道家具，以供休憩停留使用。

(四)有關本次新增樓梯平台與鄰地3樓露台串接部分，請於報告書補充說明樓梯構造形式、側向立面及與建築物量體關係剖面圖，並補充說明樓梯下方之規劃。

二、就建築物座落配置經申請單位說明係依「新北市中和區華中橋西側區段都市設計審議原則」附圖4規劃建築物量體配置採錯落式配置，請申請單位補充說明整體建築配置。

三、全區開放空間及景觀規劃：

(一)本次配合樓梯設置調整景觀照明部分，請配合開放空間範圍增設景觀高燈或提供樓梯間接照明，請修正。另本次變更減少矮燈1座部分，請以不低於原核准設置。

(二)有關陸橋計入不可綠化面積部分，請確實依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函規定檢討扣除不可綠化面積項目。

(三)本次景觀喬木原規劃118棵變更為116棵減少2棵，喬木及灌木部分請以不低於原核准規劃，另景觀植栽表本次變更樹種及數量請確實框選變更內容。

(四)請利用剖面圖示加強檢討本案開放空間應與周圍基地建案開放空間之景觀環境串聯融合規劃，另東側留設4公尺人行通道，應加強街道傢俱及夜間照明，以確保環境及人行安全。

(五)基地南側臨中原街開放空間應退縮與鄰地一致，並配合鄰地整體規劃設計。

(六)東側開放空間在南北處入口空間應加大，加強開放性、友善性設計，並分別增設「供公眾使用」告示牌，加強安全照明。

四、有關地面層本次變更調整地上1層頂蓋式自行車停車空間，將自行車移設至地下1層並將此空間變更為景觀花架，請依建管規定計入建築率及容積率或取消該構造物。另有關花架後方灰色色塊請釐清說明並請取消該構造物。

五、報告書：

(一)本次變更原因及說明請完整敘述變更內容，並應依「新北市中和區華中橋西側區段都市設計審議原則」及相關規定檢討辦理。

(二)P1-4 提案單設計容積面積與報告書內容前後不一致。

(三)請以紅色框確實框選變更範圍並說明變更內容，其地面層及地下 1 層是否涉及變更內容請釐清。

(四)報告書法規條文請確實逐條逐項檢討並詳實回應。

(五)灌木綠覆面積小數點後兩位計算有誤，請修正。

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、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。

八、本次變更部分請建築師確實檢討，不得與歷次會議決議抵觸。

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並詳細載明放寬事項。

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 7 月 5 日前辦理續審事宜。