

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7月10日
發文字號：新北府城設字第1121328728號
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關112年7月3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28日新北府城設字第1121220091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7月17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：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、新北市政府農業局(討論案第1案)、新北市果菜運銷股份有限公司(討論案第1案)、尹彥程建築師事務所(討論案第1案)、國家住宅及都市更新中心(討論案第2案)、蕭力仁建築師事務所(討論案第2案)

副本：台灣電力股份有限公司、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

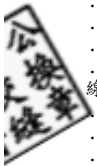


本案依分層負責規定授權業務主管決行

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：112.7.3 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) 新北市果菜運銷板橋區國光段 839-1 地號等 10 筆土地板橋市場
冷鍊物流中心新建工程。

(二) 國家住宅及都市更新中心土城區頂新段 247 地號等 6 筆土地頂福
安居社會住宅新建統包工程(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 出席人員名冊

會議時間：112.7.3 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、曾委員光宗

出/列席單位：新北市果菜運銷股份有限公司(管理部-陳經理文得；企
劃部-吳經理崑瑛)、尹彥程建築師事務所(尹建築師彥
程)、蕭力仁建築師事務所(蕭建築師力仁)、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	新北市果菜運銷板橋區國光段 839-1 地號等 10 筆土地 板橋市場冷鍊物流中心新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市板橋區國光段839-1、840、840-1、840-2、840-13、841-5、1568及僑中段796、797、798-2地號等共10筆土地。</p> <p>二、設計單位：尹彥程建築師事務所 建築師：尹彥程</p> <p>三、申請單位：新北市果菜運銷股份有限公司 負責人：劉來通</p> <p>四、土地使用分區：批發市場用地(建蔽率80%，容積率150%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 2 層，鋼骨構造，共 1 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積 : 41,597.96 平方公尺。</p> <p>設計建築面積 : (全區)19,804.3 平方公尺。</p> <p>設計建築面積 : (本案)1,525.62 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率 : 47.61% ≤ 80%。</p> <p>(三) 總樓地板面積 :</p> <p>設計容積面積 : (全區)22,396.91 平方公尺。</p> <p>設計容積面積 : (本案)2,284.51 平方公尺。</p> <p>設計容積率 : 54.84% ≤ 150%</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地上一層 : B2 市場、市場附屬垃圾儲藏室。</p> <p>地上二層 : B2 市場</p> <p>屋突一層 : 樓梯間、機房、冷卻水塔。</p> <p>(五) 停車空間：(全區)應設汽車 272 輛，實設 272 輛。</p> <p>(本案)應設汽車 46 輛，實設 46 輛。</p> <p>(全區)應設機車 159 輛，實設 399 輛(自設 240 輛)。</p> <p>(本案)應設機車 46 輛，實設 46 輛。</p> <p>(全區)應設自行車 107 輛，實設 109 輛(自設 2 輛)。</p> <p>(本案)應設自行車 7 輛，實設 7 輛。</p> <p>(六) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案依據「都市計畫法新北市施行細則」第45條第1款規定，申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p>		

(一)設計單位於 112 年 5 月 15 日檢送都審報告書到府，提請 112 年 5 月 31 日專案小組審議。決議如下：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。

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：基地位於本市國光段 839-1、840、840-1、840-2、840-13、841-5、1568 及僑中段 796、797、798-2 地號等 10 筆土地，基地面積 41,597.96 平方公尺，於原場區興建 2 幢 2 棟地上 2 層地下 0 層共 1 戶之市場，建築物高度 10.85 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。

2、本府交通局意見(書面)：

(1)查本案交通影響評估報告書已於 103 年 11 月 4 日北交規字第 1032065529，本次規劃車位數變動未達 5%以上，得由目的事業主管機關逕行核備，並以正式公文副知本局；倘後續車位數增加達提送差異分析報告書或交通影響評估報告書時，請逕依規定辦理。

(2)請於報告書補充新增 B1 棟衍生人流、車流情形，另請說明現況基地停車使用率，並確保擴增後，停車需求予以內部化滿足。

3、本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：

(1)第 2 章法規檢討 2-1 都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)之法規日期誤植，應為 111 年 3 月 16 日。

(2)第 2-1-17 頁，有關施行細則第 45 條，經查本案非屬都市計畫書指定應都市設計審議地區，建請釐清。

(3)第 2-2 頁，有關土管要點第 6 點，檢討內容之容積率誤植，應為 150%。

4、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查本科多目標申請案件列管表，無多目標申請紀錄。

5、本案申請屋脊裝飾物部分，請將屋頂冷卻水塔等設備遮蔽美化納入建築立面整體規劃，續提討論。

6、法規檢討及基地周邊環境：

- (1) 建築面積計算圖請以全區檢討，並標示各建築物之建築面積，並明確標示本案建築物位置。
- (2) 建築線指示圖應檢附經本府核准之完整資料，請修正。
- (3) 查本案批發市場用地前領有 106 板使字第 00070 號使用執照(都審本府 103 年 12 月 12 日新北府城設字第 1032312153 號函核備、104 年 12 月 31 日新北府城設字第 1042535322 號函第 1 次變更設計核備)，本次新建工程與全區規劃關係應於報告書各章節說明(如建築物用途及配置規劃、動線、排水等事項)。
- (4) 請依土地使用分區管制要點第 12 點檢討水岸建築平均寬度 70%，並以專章說明。
- (5) 請依都市計畫法新北市施行細則第 41 條第 2 項檢討後面基地線退縮 1 公尺建築及都市設計審議原則第 2 點檢討景觀及救災間隔自基地境界線退縮淨寬 1.5 公尺以上建築，且範圍內不得有構造物，圖面請清楚標示檢核。

7、開放空間配置、景觀計畫及人車行動線系統事項：

- (1) 全區街廓配置部分請補充各棟建物用途，並套繪鄰地建築。
- (2) 請利用圖示加強本案與全區開放空間(含公共設施)之檢討與銜接串連縫合、環境景觀(色彩)融合規劃。
- (3) 因本案臨湳仔溝，加強視覺景觀檢討。
- (4) 景觀配置圖請詳細標示人行步道範圍、法定退縮及高程。
- (5) 請補充夜間景觀照明計畫說明，包括全區照明計畫及本次新建範圍，並請考量夜間人行安全，於人行步道空間設置高燈。
- (6) 景觀剖面圖部分請詳加標示橫向坡度、高程等尺寸。
- (7) 基地周邊與鄰地銜接處高程應順平處理，請於剖面圖詳加檢討標示。

8、交通動線及停車空間配置：

- (1) 汽車、機車、自行車空間部分請補充整體配置規劃說明，數量檢討請於法令檢討章節補充計算式，圖說亦請明確標示各區位置及數量，倘涉及原使用執照停車空間調整，請

依建管程序辦理。

- (2) 依「新北市都市設計審議原則」自行車停放空間應設置於地面層室內或地下1層，請修正並補充檢討說明。
- (3) 請加強說明本案功能及空間使用需求分析，物流運送、裝卸貨車輛種類、數量與所需停車空間及動線規劃等相關資訊。
- (4) 垃圾、廚餘處理運送部分，請補充說明全區垃圾處理需求，並整體規劃，並留設足量使用空間。

9、建築計畫部分：

- (1) 建築立面部分，考量基地西向為65快速道路及環河西路之視覺景觀，請加強西向、南向立面設計，夜間建築照明亦納入考量。
- (2) 建築立面色彩、造型及遮蔽性功能，請將周邊環境、建築特性納入整體規劃。
- (3) 建築物照明計畫，並以3時段夜間照明模擬並補充燈具規格說明。

10、防災及環境保護事項：

- (1) 基地排水部分，加強本案排水計畫與全區排水系統規劃關係之說明。
- (2) 請依都市計畫法新北市施行細則第43條檢討綠化面積(請依性質著色檢討)，不可綠化適用項目請依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函檢討扣除。
- (3) 有關基地內植栽新植、移植及既有喬木保留之計畫請補充說明，包括其植栽樹種、規格(含米徑)應於圖表明確標示，綠覆率檢討亦請補充。
- (4) 因應淨零排放，加強節能減碳、低碳建築規劃與檢核，及說明太陽能光電設置容量。
- (5) 屋頂設置太陽能部分，本案設置東西向斜屋頂，太陽能光電板配置規劃請補充設置方位合理性說明。
- (6) 防災計畫部分檢附本府消防局審查核准內容。

11、報告書部分：

- (1) 報告書封面申請放寬事項應載明，部分圖說模糊不清，請修正。
- (2) 土地使用分區應為「批發市場用地」，請修正。
- (3) 提案單請分別填寫全區、本次申請的數值，部分數值錯誤，請修正。
- (4) 法規檢討請逐項檢核，涉及檢討計算部分請列檢核算式，相關圖說應填寫頁次，請修正。
- (5) 建築面積計算圖部分圖名及比例有誤，請修正。另圖面請標示每棟建築物棟別、使用用途、本期增建範圍。
- (6) 防災計畫請檢附審查核定表及1層平面核准圖。
- (7) 建築面積計算式與計算圖、提案單、面積表部分數值不符，請修正。
- (8) 面積表請補充各樓層高度。
- (9) 報告書部分章節編排錯誤。

12、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。

13、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。

14、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。

15、相關單位意見請酌參。

16、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

17、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14日前辦理續審事宜。

(二)本案設計單位於112年6月14日函送都市設計審議報告書到府。

八、以上提請112年7月3日專案小組審議。

<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，本局無新增意見，請依前次審查意見辦理。</p> <p>二、本府交通局意見(書面)：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)：經查本科多目標申請案件列管表，無多目標申請紀錄；另查土地容積移轉申請案查詢管理系統，尚無容積移轉紀錄。</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、本案申請屋脊裝飾物部分，高度為 2.25 公尺，依建築技術規則規定檢討透空遮牆、透空立體構架、水平投影，並經結構技師簽證耐候、耐震、耐風等結構安全項目，原則同意。</p> <p>二、其他建築物立面格柵、造型框架等應以符合建管規定檢討設置。</p> <p>三、夜間作業部分請加強主要裝卸進出口照明設計。</p> <p>四、建築物色彩部分，請補充區內建物色彩說明，請配合區內建物背景色及主色調，調整色彩比例，增強建築物群之色彩協調性。</p> <p>五、屋頂突出物配置設備空間部分應將未來使用設備納入規劃。</p> <p>六、建築照明部分，以框線照明強調建築量體部分，請改以其他點綴方式設計，弱化量體感。</p> <p>七、建築北側立面於屋突層設置 LOGO 部分，考量建築立面協調性，請配合調整於擴張網範圍內設置。</p> <p>八、報告書部分：</p> <p>(一)報告書電子檔，法規檢討建築師簽章部分應掃描上傳。</p> <p>(二)報告書提案單機車數量誤植，請修正。</p> <p>(三)報告書各章節部分文字過小不易閱讀(如綠化面積檢討等)，章節文字請依範本辦理。</p> <p>(四)鋪面材質與圖例應清楚標示。</p> <p>九、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，應納入管理維護計畫。</p> <p>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，</p>

應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。

十一、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。

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 7 月 17 日前辦理核備事宜。

案由	國家住宅及都市更新中心土城區頂新段 247 地號等 6 筆土地「頂福安居」社會住宅新建統包工程(第 1 次變更設計)	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：土城區頂新段247、248、278、280、285及287地號等6筆土地。</p> <p>二、設計單位：蕭力仁建築師事務所 建築師：蕭力仁</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：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13層，地下3層，鋼筋混凝土構造，共824戶。</p> <p>（二）建築基地面積：13,037.27平方公尺。 設計建築面積：5,600.08平方公尺。 設計建蔽率：42.95%≤50%。</p> <p>（三）總樓地板面積：73,628.21平方公尺。 設計容積面積：39,107.96平方公尺。 設計容積率：299.97%(含獎勵容積)≤300% [200%*(1+50%)](允建上限)。</p> <p>（四）依都市計畫法新北市施行細則第39-1條提 高至基準容積之1.5倍：13,037.27平方公尺。[200%*(1.5-1)]。</p> <p>（五）新建建築各層用途如下： 地下一至三層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：店鋪（G-3）、老人福利機構（H-1）、身心障礙者福利機構（H-2）、入口門廳、社區集會空間。 地上二層至十三層：住宿（H-2）。 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324輛，實設368輛。（自設44輛） 應設機車824輛，實設849輛。（自設25輛） 應設自行車206輛，實設223輛。（自設17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</p>		

	<p>項第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：</p> <p>(一)本案前經本府於112年1月9日新北府城設字第1111384969函同意核備在案。</p> <p>(二)本案設計單位於112年6月16日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請112年7月3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頂新段 247、248、278、280、285、287 地號等 6 筆土地，基地面積 13,037.27 平方公尺，興建 3 幢 5 棟地上 13 層地下 3 層共 824 戶之店鋪、長照、集合住宅，建築物高度 44.75 公尺，場址非位於重要濕地、山坡地，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 24、25、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、本府交通局意見(書面)：本次變更無涉及交通部分本局原則無意見，另本案交評已於 112 年 4 月 26 日新北交規字第 1120752752 號函同意備查。</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>
<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、本次變更設計應詳實標示圖面差異並於變更差異表說明，請修正。</p> <p>二、地面層容積檢討部分，請建築師詳實檢討變更差異並檢附圖說，請修正。</p> <p>三、本次變更設計涉及調整基地地面認定部分，請逕依建管規定檢討。</p> <p>四、基地環境現況部分，應檢附最近日期之現地照片，請修正。</p> <p>五、高燈及矮柱燈設置數量以不少於原核准為原則，請修正。</p> <p>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，另倘涉及「都市計畫法</p>

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。

八、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。

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7月17日前辦理核備事宜。