

## 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8月10日  
發文字號：新北府城設字第1121569159號  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

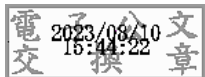
主旨：有關本府112年7月31日上午召開「新北市都市設計及土地  
使用開發許可審議會」之專案小組會議紀錄，請查照。

說明：

- 一、依據本府112年7月20日新北府城設字第1121370127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8月14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、財團法人台灣建築中心、立信建設股份有限公司(討論案第1案)、李天鐸建築師事務所(討論案第1案)、國立臺灣藝術大學(討論案第2案)、張瑪龍陳玉霖聯合建築師事務所(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：112.7.31 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)立信建設板橋區江翠段 166 地號等 5 筆土地住商大樓新建工程  
(第 1 次變更設計)。

(二)國立臺灣藝術大學板橋區大觀段 116-1 地號等 14 筆土地校區學生宿舍新建工程。

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：112.7.31 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：李委員泰陽、曾委員光宗

出/列席單位：財團法人台灣建築中心(洪工程師子堯)、立信建設股份有限公司(陳建設專案林廷)、李天鐸建築師事務所(李建築師天鐸)、國立臺灣藝術大學(林技佐豈汶)、張瑪龍陳玉霖聯合建築師事務所(陳建築師玉霖)、新北市政府城鄉發展局(江股長青澤、宋股長忠業)

案由	立信建設板橋區江翠段166、167、167-1、168、169地號等5筆土地住商大樓新建工程(第1次變更設計)	案號	第一案																																										
說明	<p>一、申請位置：新北市板橋區江翠段166、167、167-1、168、169地號等5筆土地。</p> <p>二、設計單位：李天鐸建築師事務所 建築師：李天鐸</p> <p>三、申請單位：立信建設開發股份有限公司 負責人：黃志松</p> <p>四、土地使用分區：商業區(建蔽率70%，容積率360%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上28層，地下5層，鋼筋混凝土造。共214戶。</p> <p>(二) 建築基地面積： 設計建築面積：</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>：</td> <td>3,783.19 平方公尺。</td> </tr> <tr> <td>：</td> <td>1,141.94 平方公尺。</td> </tr> <tr> <td>：</td> <td>30.18% ≤ 70%。</td> </tr> </table> <p>(三) 總樓地板面積： 設計容積面積： 設計容積率：</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>：</td> <td>39,679.84 平方公尺。</td> </tr> <tr> <td>：</td> <td>20,428.89 平方公尺。</td> </tr> <tr> <td>：</td> <td>540% ≤ 540% [360% * (1+5%+15%+30%)] (允建上限)</td> </tr> </table> <p>(四) 開放空間獎勵： 整體開發規模獎勵： 容積移轉：</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>：</td> <td>680.97 平方公尺(5%)</td> </tr> <tr> <td>：</td> <td>2,042.92 平方公尺(15%)</td> </tr> <tr> <td>：</td> <td>4,085.89 平方公尺(30%)</td> </tr> </table> <p>(五) 新建建築各層用途如下：</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>地下二至五層</td> <td>：</td> <td>停車空間、機房。</td> </tr> <tr> <td>地下一層</td> <td>：</td> <td>防空避難室兼停車空間、機房。</td> </tr> <tr> <td>地上一層</td> <td>：</td> <td>入口門廳、店鋪。</td> </tr> <tr> <td>地上二層至八層</td> <td>：</td> <td>辦公室。</td> </tr> <tr> <td>地上九層</td> <td>：</td> <td>管委會使用空間。</td> </tr> <tr> <td>地上九層夾層</td> <td>：</td> <td>管委會使用空間。</td> </tr> <tr> <td>地上十層至二十八層</td> <td>：</td> <td>集合住宅。</td> </tr> <tr> <td>屋突一層至三層</td> <td>：</td> <td>樓梯間、水箱、電梯機房。</td> </tr> </table> <p>(六) 停車空間：應設汽車251輛，實設309輛(自設58輛)。 應設機車214輛，實設214輛。 應設自行車54輛，實設54輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p style="text-align: center;">本案依據「變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(第四階段)(市地重劃D及E單元)案」土地使用分區管制要點第</p>			：	3,783.19 平方公尺。	：	1,141.94 平方公尺。	：	30.18% ≤ 70%。	：	39,679.84 平方公尺。	：	20,428.89 平方公尺。	：	540% ≤ 540% [360% * (1+5%+15%+30%)] (允建上限)	：	680.97 平方公尺(5%)	：	2,042.92 平方公尺(15%)	：	4,085.89 平方公尺(30%)	地下二至五層	：	停車空間、機房。	地下一層	：	防空避難室兼停車空間、機房。	地上一層	：	入口門廳、店鋪。	地上二層至八層	：	辦公室。	地上九層	：	管委會使用空間。	地上九層夾層	：	管委會使用空間。	地上十層至二十八層	：	集合住宅。	屋突一層至三層	：	樓梯間、水箱、電梯機房。
：	3,783.19 平方公尺。																																												
：	1,141.94 平方公尺。																																												
：	30.18% ≤ 70%。																																												
：	39,679.84 平方公尺。																																												
：	20,428.89 平方公尺。																																												
：	540% ≤ 540% [360% * (1+5%+15%+30%)] (允建上限)																																												
：	680.97 平方公尺(5%)																																												
：	2,042.92 平方公尺(15%)																																												
：	4,085.89 平方公尺(30%)																																												
地下二至五層	：	停車空間、機房。																																											
地下一層	：	防空避難室兼停車空間、機房。																																											
地上一層	：	入口門廳、店鋪。																																											
地上二層至八層	：	辦公室。																																											
地上九層	：	管委會使用空間。																																											
地上九層夾層	：	管委會使用空間。																																											
地上十層至二十八層	：	集合住宅。																																											
屋突一層至三層	：	樓梯間、水箱、電梯機房。																																											

15點規定，申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案前經本府109年7月31日新北府城設字第1091140462號函同意核備在案。

(二)本次因建築面積、建蔽率、總樓地板面積、容積調整、戶數、開放空間及景觀配置、屋突層景觀配置、車道配置、立面外觀、室內隔間調整，爰辦理第1次變更設計。

(三)本案前因逾期未提送都市設計審議修正報告書辦理續審前經本府111年8月9日新北府城設字第1111236665號函、112年1月3日新北府城設字第1111769332號函及112年4月27日新北府城設字第1120438073號函，3次駁回本案變更設計申請。

(四)本案設計單位於112年6月26日函送都市設計審議報告書到府。

八、以上提請112年7月31日專案小組審查。

相關  
單位  
意見

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江翠段166、167、167-1、168、169地號等5筆土地，基地面積3,783.19平方公尺，興建1幢2棟地上28層地下5層共214戶之店鋪、辦公室、集合住宅，建築物高度111.3公尺，場址非位屬法定山坡地，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、26條規定，倘場址非位於重要濕地，則無須實施環境影響評估。

二、本府交通局意見(書面)：本次變更新增4戶店鋪，惟機車減少39席，請核實檢討辦公室及店鋪訪客等停車需求應內部化滿足。

三、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：前經新北市政府109年12月18日新北府城開字第1092447043號函核准容積移轉，得移入接受基地容積為4,085.89平方公尺(未達接受基地基準容積40%之上限，5,447.79平方公尺，位於整體開發地區)。

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。

一、建築計畫：

(一)地面層住宅及辦公室入口門廳前方計入建築面積範圍，於辦公

決議

室門廳規劃1處大門、住宅門廳規劃2處大門，鋪面材質為提供外部人行使用之鋪面，考量該空間係為內部大廳範圍，請取消外部鋪面形式及平面圖說標示大門位置，並依建管規定檢討。

- (二) 本案坐落商業區，容積率360%，申請規模獎勵15%、容移獎勵30%、開放空間獎勵5%增加量體為地上28層、建築物高度為111公尺，以致規劃地上各層Line1-D、Line6-D、Line1-A及Line6-A結構柱外緣裝飾物造成都市景觀壓迫感，考量規劃合宜結構系統，請取消各層Line1-D、Line6-D、Line1-A及Line6-A結構柱外緣裝飾物設計。
- (三) 本案申請容積移轉(30%、容積移轉面積4,085.89平方公尺)，容積環境友善方案為捐贈開放空間(485.08平方公尺)供公眾使用，於基地東側通廊道之鋪面形式，考量供公眾通行安全，開放空間範圍應明確界定，鋪面形式與鄰地高程應調整一致。
- (四) 地上9層及夾層之管理委員會空間，係提供社區住戶集會及聚會場所使用，原核准管委會空間隔間3處，現規劃區隔管委會空間4處、遊戲室1處、2處空間不明，管委會使用範圍減少，請增加管委會空間，請修正。
- (五) 地上9層露臺請加強綠化設計，另消防水箱為緊急救災設備，考量後續易於維護管理，消防水箱規劃空間開門位置請調整於梯廳側。
- (六) 地下1層規劃自行車空間，原核准規劃鄰近垂直服務核，現規劃至垂直服務核動線距離過長未具友善性，請移設鄰近垂直動線設置。
- (七) 建物外牆遮陽板、格柵及外緣裝飾性構造物、屋頂突出物格柵，應依建管規定設計並符合規定。
- (八) 屋頂層之規劃請依內政部營建署108年8月15日台內營字第1080812309號函釋辦理。

二、景觀計畫：

- (一) 容積移轉環境友善方案留設開放空間應與廣場式及鄰地周邊開放空間串聯，兩者高程應一致且順平，請補充基地各向景觀剖面圖。
- (二) 景觀綠籬規劃於原核准基地東側及西側各1處、南側2處，現增加景觀綠籬於基地南側及西側店鋪外，開放空間通透性降低，

且基地東側綠籬設於環境友善方案內，請取消綠籬規劃。

(三) 基地東北側於境界線側規劃之 2 株喬木，考量公眾通行友善環境，請移設 2 株喬木並自境界線留設 1.5 公尺淨寬度之通行空間。

(四) 開放空間告示牌請調整於基地北側沿街人行道側設置。

(五) 基地東南側規劃友善方案之廣場，考量基地與鄰地開放空間之串連使用，請加大廣場面積。

(六) 本案街道傢俱多處為石材，考量後續管理維護，有關街道傢俱之材質，請選用易於更換使用之材質。

### 三、報告書部分：

(一) 提案單及變更差異表之總樓地板面積數值檢討有誤，請修正。

(二) P0-3-3-6 開放空間寬度 2.375~3.725 公尺與檢討數值不符，請修正。

(三) 本次有無提請放寬事項，請釐清。

四、垃圾車位及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。

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、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、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。

八、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。

九、相關單位意見請酌參。

十、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

十一、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 8 月 14 日前辦理核備事宜。



案由	國立臺灣藝術大學板橋區大觀段116-1地號等14筆土地校區學生宿舍興建工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市板橋區大觀段116-1、117、118、119、119-2、120、121、122、124-1、130、131、134、135、135-4地號等14筆土地。</p> <p>二、設計單位：張瑪龍陳玉霖聯合建築師事務所 建築師：陳玉霖</p> <p>三、申請單位：國立臺灣藝術大學 負責人：陳志誠</p> <p>四、土地使用分區：大專用地(建蔽率40%，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，鋼筋混凝土造。共1戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：64,266.99平方公尺。</p> <p>設計建築面積：(全校)23,149.27平方公尺。 (本案)867.28平方公尺</p> <p>設計建蔽率：(全校)36.02%≤40%。 (本案)1.35%≤40%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：(全校)120,572.42平方公尺。 (本案)10,400.14平方公尺。</p> <p>設計容積面積：(全校)111,305.02平方公尺。 (本案)7,622.47平方公尺。</p> <p>設計容積率：(全校)173.19%≤250%。 (本案)11.86%≤250%。</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二層：停車空間、防空避難室。</p> <p>地下一層：停車空間、機房。</p> <p>地上一層：宿舍。</p> <p>地上二層至十層：宿舍。</p> <p>屋突一層至三層：樓梯間、機電空間。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車51輛，實設52輛(自設1輛)。 應設機車51輛，實設158輛(自設107輛)。 應設自行車33輛，實設44輛(自設11輛)。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案依據「變更板橋(浮洲地區)細部計畫(配合板橋浮洲榮工廠周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討(變更內容明細表編號18暨逾期及逕向內政部陳情意見綜理表編號逕11案)」土地使用分區管制要點第9點規定，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7月5日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請112年7月31日專案小組審查。</p>
<p>相關 單位 意見</p>	<p>一、財團法人台灣建築中心(書面)：目前尚無檢附相關資料，請申請單位依綠建築評估手冊規定，檢附自評項目表單文件或設計圖說，以利查閱。</p> <p>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：基地位於本市板橋區大觀段 116-1、177、118、119、119-2、120、121、122、124-1、130、131、134、135、135-4 地號等 14 筆土地，基地面積 64,266.99 平方公尺，非位屬重要濕地範圍內，興建 1 幢 1 棟地上 10 層地下 2 層共 1 戶之宿舍，建築物高度 37.1 公尺，倘本次申請範圍屬目的事業主管機關原許可之開發範圍內，無擴建工程(擴建(含擴大)係指原已取得目的事業主管機關許可之開發行為，開發單位申請擴增其開發基地範圍)，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 條規定，則無須辦理環境影響評估。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>三、本府交通局意見(書面)：</p> <p>(一) 查本案交通影響評估報告書已於 109 年 9 月 26 日新北交規字第 1091853047 號函同意備查，惟本案報告書進出動線及車道出入口與原交評核准內容不同，請重新提送交通影響評估報告書至本局審查。</p> <p>(二) 本案於南側開設 2 處缺口作為車輛進出動線，建以學校既有破口進出為優先考量，不宜增設缺口。</p> <p>(三) 請補充本案預計容納學生數及本案學生總數，並說明本案車位開放對象、管理方式及收費標準。</p> <p>四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查多目標申請案件列管表，無多目標申請紀錄。</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、建築計畫：</p> <p>(一) 汽機車出入口位置於大觀路 1 段 29 巷側進出，考量現有通路狹小易衍生外部交通衝擊，請依原核准調整於校區內車行動線，</p>

並於自新設校園後門(校園次入口)進出。

- (二) 本案套繪校園街廓配置圖不完整，請釐清套繪基地四周道路高程以確保無障礙通行環境並與校園人行道及道路系統順平處理。
- (三) 資源回收車位規劃於本案基地西側處，所規劃車行動線距離過長且迴車轉彎不易，請依原核准於基地東側設置。
- (四) 本案機車車道行車轉彎方向為 90 度，並留設平台供機車轉彎停留，考量行車安全，機車車道之曲線半徑請依建築技術規則檢討留設。
- (五) 汽機車坡道於地面層起始點至現有通路之間，應留設至少 6 公尺平地緩衝空間。
- (六) 縱向總剖面圖新設圍牆部分，請依新北市都市設計審議原則第 8 點規定檢討。
- (七) 東西向剖面圖於屋頂層規劃之屋脊裝飾物，請依新北市都市設計審議原則第 6 點規定檢討設置。
- (八) 屋突 1 層原規劃梯廳及機房，現增加洗衣設備、洗衣房，樓電梯間及梯廳面積減少，請依原核准設置取消洗衣設備及洗衣房。
- (九) 室內走廊、步行距離及外牆造型板，請依建管規定檢討。

## 二、景觀及照明計畫：

- (一) 景觀配置圖及全區剖面圖請補充基地內外相關高程、人行道、樹穴尺寸標示、開挖範圍、退縮法線等，景觀剖面圖請標示退縮檢討線、圍牆、人行道寬度及樹穴等尺寸。
- (二) 景觀剖面圖請標示各向剖面示意及喬、灌木深度，並檢討喬、灌木深度 1.5 公尺、0.6 公尺；另考量無障礙通行及周圍環境，各向規劃覆土面高程應與道路高程一致。
- (三) 請補充照明配置圖，照明燈具請依新北市都市設計審議原則規定檢討並合理規劃設置，並補充燈具圖例。
- (四) 鋪面計畫請補充鋪面分割線及相關細部設計。

## 三、報告書部分：

- (一) 部分圖說模糊不清不易閱讀，請修正。
- (二) 部分報告書頁次以浮貼方式易脫落，請重新補附。

- 四、本案前於 109 年 5 月 25 日新北府城設字第 1090929557 號函核准在案，惟本次重新提出申請，應依程序撤銷原核准都市設計審議案。
- 五、請依「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。
- 六、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。
- 七、相關單位意見請酌參。
- 八、以上內容申請單位得先據以修正圖說。
- 九、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 8 月 14 日前辦理續審事宜。