

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11月22日
發文字號：新北府城設字第1122329272號
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本府112年11月20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11月10日新北府城設字第1122209229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12月4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

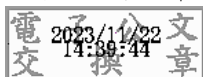
電子
文騎

9

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、德鄰建設股份有限公司(討論案第1案)、賴良政建築師事務所(討論案第1案)、中華建築經理股份有限公司(討論案第2案)、林秀芬建築師事務所(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：112.11.20 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)德鄰建設板橋區江翠段 99 地號 1 筆土地店鋪、辦公室及集合住宅新建工程。

(二)中華建築經理板橋區板翠段 122 地號等 13 筆土地店鋪及集合住宅新建工程(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：112.11.20 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(第2案自行迴避)、曾
委員光宗

出/列席單位：德鄰建設股份有限公司(蘇協理俊名)、賴良政建築師事
務所(賴建築師良政)、林秀芬建築師事務所(陳建築師玉
庭代理)、新北市政府城鄉發展局(江股長青澤、陳幫工程
司福琴)

八、以上提請112年11月20日專案小組審議。

一、台灣電力股份公司意見(書面)：經查德鄰建設板橋區江翠段 99 地號1筆土地周邊無電桿，鄰近區域皆已電纜地下化完成。

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：基地面積 1,037.92平方公尺，興建地上14層地下4層共62戶之店鋪、辦公室、集合住宅，建築物高度47.4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；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。

三、本府交通局意見(書面)：

(一)本案設有2戶店鋪，其員工、顧客等停車需求應一併納入考量，以確保停車需求內部化滿足；另請以不同顏色標示裝卸車位。

(二)請於相關圖說補充車道寬度、出入口破口寬度、60度視距分析、最大型車輛轉彎軌跡等內容，並以連續線段標示車輛進離場動線且應遵守道路標誌標線規範。

(三)考量物流配送、外送等短時臨停需求，請於地面層結合車道出入口規劃短時臨停區。

(四)請檢討車道出入口前植栽是否影響行車視距，倘有影響請移除。

四、本府工務局意見(書面)：

(一)建築圖面請依規定上色，空間名稱請依法規規定標示，1樓平面圖採光罩請修正。

(二)地下室停車空間請補「新北市建築物機車停車空間設置要點」檢討。

(三)請補檢討設置防空避難室，並依建築技術規則建築設計施工編第六章防空避難設備檢討。

(四)請補樓地板面積、建築面積、容積樓地板面積等檢討。

(五)請補建築技術規則建築設計施工編第93、95條逃生步距相關檢討。

(六)請補建築技術規則建築設計施工編第96、97條檢討。

(七)裝飾性構造物請依112年8月28日新北府工建字第11216382961號令檢討辦理。

(八)提醒本案達結構外審標準，後續請提送外審單位辦理審查。

五、本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：

(一)第2-1-13頁，有關都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第41條第2項規定請核實檢討。

(二)第2-1-14頁，施行細則第47條，請檢討本案容積獎勵上限。

(三)第2-2-1頁，土管要點第3點及第4點規定，本案未涉及，請修正檢討內容。

(四)第2-2-2頁，有關土管要點第12點請詳實檢討。

六、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管理系統，經

本次
審查
相關
單位
意見



UQFBVKJWIG

新北市政府112年10月25日新北府城開字第1122099016號函辦理容積移轉折繳代金估價在案，經書面審查結果，本案接受基地可移入容積為基準容積之40%【996.4平方公尺，（接受基地連接道路寬度15公尺/臨路條件15%+接受基地內部條件16%）x1.3+接受基地外部環境改善項目0%】，書面試算繳納代金可移轉之容積為996.4平方公尺，申請移入容積為996.4平方公尺，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積40%之上限（996.4平方公尺，位於整體開發地區，非屬山坡地範圍），惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

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、專章部分：

- (一)容積評點核准量為966.4平方公尺（40%），以容積移轉繳納代金辦理，請補充專章及容積評定表。
- (二)本案基地平均寬度大於15公尺，應以水岸方向計算基地平均寬度之70%，以檢討建築立面最大總和寬度，本案計算方向錯誤，請修正。
- (三)本案依土地使用分區管制要點第8點規定汽車停車位數量應以1戶1汽車停車位檢討，惟本案位於捷運車站500公尺以內，故依都市設計審議原則第4點規定申請小坪數折減以機車位補足，折減後以49部法定汽車停車位設置，原則同意。

二、公共開放空間及景觀綠化系統：

- (一)請釐清周邊基地圍牆等設施設置狀況，並清楚標示與周邊基地高程，及順平銜接周邊人行空間及步道。
- (二)沿街人行步道考量未來與鄰地法定退縮空間銜接，於地界處退縮1.5公尺銜接空間，另基地東側地界請延續整體開發區串連步道之接續，以順平銜接鄰地之通行步道規劃。
- (三)基地東側地面層抬高1.2公尺版面為車道頂蓋，經檢視並無大範圍抬高之必要性，請依建管規定檢討並降低版面合理規劃景觀及綠化配置。
- (四)無遮簷人行道部分，除依相關法令規定之外，請依「新北市都市設計審議原則」人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於4%為原則，考量基地內無障礙通行之便利性請配合人行道坡度調降1樓梯廳及管委會使用空間之規劃高程。
- (五)屋頂綠化面積總和計算錯誤且小於法定1/2綠能設施面積，不符規定，另請補充3樓露台部分1/2綠能設施或設備面積檢討。
- (六)不可綠化面積檢討錯誤，請參考本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函公告檢討計算。
- (七)請補充多向景觀剖面圖說明基地內、外景觀規劃及鄰地相對關係，並標示景觀覆土深度、人行道範圍坡度比，倘公共開放空間景觀覆土深度不足請以降版方式規劃。

三、交通運輸系統配置事項：

- (一)車道穿越人行空間，高程應與相鄰人行空間一致，鋪面請延續人行道型式整體規劃。
- (二)請依新北市都市設計審議原則第4點規定檢討，並於圖面補充平地緩衝空間、

決
議



UQFBVKJWIG

人行空間出入口處之車道寬度、車道出入口截角半徑等相關高程及尺寸標註，請補充車道於人行道範圍之縱、橫向剖面圖。

(三)請補充5-7節汽機車停車與動線計畫(建築物內部)檢討內容。

(四)車行及人行動線計畫及無障礙通路檢討應套繪人行穿越線檢討通行動線，請修正。

(五)行動不便者機車位請臨近垂直動線設置。

(六)本案以3.5公尺車道設置，地下1層行動不便者機車位與車道間之機車位請移設位置，預留汽車交錯之緩衝空間，請修正。

(七)本案以3.5公尺車道設置，各層坡道口及地面層車道出入口請加強安全標示及警示設施。

四、建築計畫事項：

(一)本案區位為水岸之整體開發區，外觀透視模擬圖請依本案區位模擬。

(二)依新北市板橋(江翠北側地區)都市設計審議原則第5點規定，建築物外牆之顏色，應以中高明度、中低彩度為原則，減少太陽輻射吸收，並與鄰近地區及相鄰建築物協調配合(詳圖三)，請以詳圖三檢討說明本案之外牆色彩計畫。

(三)建築物照明計畫請補充設計說明及燈具規劃種類及數量。

(四)基地排水及高程系統圖請補充GL±0與EL之基準高程、基地內排水設施規劃內容，依新北市都市設計審議原則第7點規定基地排水設施應避免降水直接排入地區公共排水溝，目前規劃不符規定。

(五)考量日後之維護管理及公共安全性空調設備請設置於陽台內，請修正。

(六)公寓大廈管理規約部分，請依本案規畫項目修正管理維護說明，請修正。

(七)2樓挑空、屋脊裝飾物、外牆裝飾柱、裝飾板、格柵及雨遮等裝飾性構造物等請依建管規定檢討辦理。

五、報告書內容：

(一)法規檢討表格請依本府城鄉發展局公告都審報告書範例表格製作，請修正。

(二)法規檢討章節應逐條檢討說明，經檢討不適用之法規請說明不適用之理由，另涉及計算結果檢討應列出簡易計算成果，請修正。

(三)報告書各章節圖面建築線請以紅色標示，地界線以綠色標示，請修正。

(四)容積相關面積計算方式，請依建管規定檢討計算，面積計算表等檢討數值請修正。

(五)P2-3-7頁面重覆排放，請刪除。

(六)4-2節全區街廓配置圖請套繪本街廓其他基地配置圖，請修正。

(七)P4-2-1、P4-3-1、P5-3-1、P5-11-1檢討數值錯誤，請修正。

(八)5-13節防救災計畫請檢附本府消防局核准之審查核定表及1層平面圖，餘請刪除。



(九)景觀配置圖請補充基地內外相關高程、人行道、樹穴尺寸標示及開挖範圍等，景觀剖面圖請標示退縮檢討線、排水溝、圍牆、人行道寬度、橫向坡度及樹穴等尺寸及圖示。

(十)第七章設計圖說，請補充地面各層外牆構造物名稱，立面圖及剖面圖請柱列線及尺寸，請修正。

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並詳細載明放寬事項。

七、相關單位意見請酌參。

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、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

十、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12月4日前辦理續審事宜。



案由	中華建經板橋區板翠段122地號等13筆土地店舖及集合住宅新建工程(第2次變更設計)	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：板橋區板翠段122、123、124、125、126、138、139、140、141、142、143、144、145地號等13筆土地。</p> <p>二、設計單位：林秀芬建築師事務所 建築師：林秀芬。</p> <p>三、申請單位：中華建築經理股份有限公司 負責人：鍾榮吉。</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率50%，容積率240%)。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上22層地下4層，鋼筋混凝土構造，共265戶。</p> <p>(二)建築基地面積：5,076.54平方公尺。</p> <p>設計建築面積：1,585.6平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：31.23% ≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：36,224.02平方公尺。</p> <p>設計容積面積：18,271.03平方公尺。</p> <p>設計容積率：359.91% (含獎勵容積) ≤360% [240%(1+20%+30%)] (允建上限)。</p> <p>(四)整體開發規模獎勵：2,436.74 平方公尺(20%)</p> <p>容積移轉面積：3,655.1 平方公尺(30%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地上四層至地下二層：停車空間、機房。</p> <p>地下一層：防空避難室兼停車空間、機房。</p> <p>地上一層：管委會空間、大廳、店舖。</p> <p>地上一層夾層：店舖。</p> <p>地上二層至二十二層：集合住宅。</p> <p>屋突一層：樓電梯間。</p> <p>屋突二層：樓梯間、機房。</p> <p>屋突三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車位265輛，實設287輛(自設22輛)。</p> <p>應設機車位265輛，實設268輛(自設3輛)。</p> <p>應設自行車位67輛，實設67輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p>		



	<p>六、法令依據：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）（第五階段）（市地重劃F及G單元）書土地使用分區管制要點」第15點規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>（一）本案於本府108年4月8日新北府城設字第1080570756號函同意核備在案。</p> <p>（二）本案於本府110年5月6日新北府城設字第1100339933號函第1次變更設計同意核備在案。</p> <p>（三）設計單位於112年11月7日提送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請112年11月20日專案小組審議。</p>
<p>本次 審 查 相 關 單 位 意 見</p>	<p>一、台灣電力股份公司意見(書面)：經查德中華建築經理板橋區板翠段 122 地號等 13 筆土地周邊無電桿，鄰近區域皆已電纜地下化完成。</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)：本次變更戶數減少3戶、車位數及車道出入口未變更，爰交通變更部分本局原則無意見。</p> <p>四、本府工務局意見(書面)：經查本案為變更設計案件，本局無意見。</p> <p>五、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：前經新北市政府108年3月22日新北府城開字第1080432378號函核准容積移轉，得移入接受基地本市板橋區板翠段122、123、124、125、126、138、139、140、141、142、143、144、145地號等13筆土地（面積5,076.54平方公尺，整體開發地區）之容積為3,655.10平方公尺（未達接受基地基準容積40%之上限，4,873.47平方公尺）。</p>
<p>決 議</p>	<p>本案討論前林委員秀芬已依「新北市政府各城鄉發展審議會」及委員會會議議事要點第5點規定自行離席迴避。</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、環河路側第1排植栽帶請適當留設破口，並調整綠化配置及綠化量檢討。</p> <p>二、本次開放空間景觀鋪面材質變更，且變更後之車道色系與人行道規劃不同，請修正人行道範圍之車道鋪面色系以延續人行道整體規劃。</p> <p>三、報告書部分：</p> <p>（一）申請建築容積獎勵檢討應計算至小數點下二位無條件捨去，請修正。</p> <p>（二）1-8節建照掛件文件請補充載明法令適用日之附表，請修正。</p> <p>（三）4-7節請補充現況照片及施工進度說明，請修正。</p> <p>（四）第7章設計圖說各圖面列印模糊，請清晰列印製作報告書，以利審閱，請修正。</p> <p>四、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。</p>



- 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牴觸。
- 六、請依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、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。
- 九、以上內容申請單位得先據以修正圖說。
- 十、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12月4日前辦理核備事宜。

