

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113年3月28日

發文字號：新北府城設字第1130587203號

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本府113年3月19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。

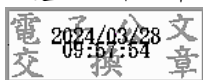
說明：

- 一、依據本府113年3月12日新北府城設字第1130470032號開會通知單及本府113年3月14日新北府城設字第1130480516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113年4月2日前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、董委員娟鳴、曾委員光宗、黃委員宏順、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(討論案第2案)、葉錫國君(討論案第1案)、葉謝美鳳君(討論案第1案)、蔡家欣建築師事務所(討論案第1案)、郭黃萍君(討論案第1案)、莊和材君(討論案第1案)、楊俊宏君(討論案第1案)、楊俊賢君(討論案第1案)、李明昌君(討論案第1案)、李明祥君(討論案第1案)、楊耕豪君(討論案第1案)、在田實業有限公司(討論案第1案)、新樹大加油站有限公司(討論案第1案)、永邑豐建設股份有限公司(討論案第2案)、鄭復綱建築師事務所(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

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：113.3.19 星期二 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)葉錫國、葉謝美鳳等 2 人新莊區景德段 34、35、36 地號等 3 筆土地
住宅新建工程。

(二)永邑豐建設永和區信義段 435 地號等 39 筆土地住商大樓新建工程
(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：113.3.19 星期二 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、董委員娟鳴、曾委員光宗、黃委員宏順

出/列席單位：蔡家欣建築師事務所(蔡建築師家欣)、鄭復綱建築師事務所(鄭建築師復綱)、新北市政府城鄉發展局(李副工程司如晴、李幫工程司曉萍)

案由	葉錫國等2人新莊區景德段34、35、36地號等3筆土地住宅 新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新莊區景德段34、35、36地號等3筆</p> <p>二、設計單位：蔡家欣建築師事務所 建築師：蔡家欣</p> <p>三、申請單位：葉錫國、葉謝美鳳</p> <p>四、土地使用分區：第一種住宅區(建蔽率50%，容積率115%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p> (一)設計內容：地上3層，地下0層，鋼筋混凝土構造，共1戶。</p> <p> (二)建築基地面積 ：401.05平方公尺。</p> <p> 設計建築面積 ：181.83平方公尺。</p> <p> 設計建蔽率 ：46.03%≤50%。</p> <p> (三)總樓地板面積 ：483.78平方公尺。</p> <p> 設計容積面積 ：419.76平方公尺。</p> <p> 設計容積率 ：106.16%≤115%。</p> <p> (四)新建建築各層用途如下：</p> <p> 地上一層 ：店鋪、住宅。</p> <p> 地上二至三層 ：住宅</p> <p> 屋突一至五層 ： 樓梯間、機房、水箱。</p> <p> (五)停車空間：應設汽車1輛，實設1輛。</p> <p> 應設機車1輛，實設1輛。</p> <p> 應設自行車1輛，實設1輛。</p> <p> (六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p> 本案係依據「都市計畫法新北市施行細則」第45條:無需辦理都市設計審議；本案係依「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(第一次通盤檢討)書」第6點，建築退縮規定申請都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p>		



	<p>(一)本案設計單位於113年1月17日提送都審報告書到府。</p> <p>(二)本府城鄉發展局於113年3月5日召開「新莊都市計畫(塭仔圳地區)再發展地區(中正路、新樹路口)」涉及都市計畫法定退縮執行研商會議。</p> <p>八、以上提請111年3月19日專案小組審議。</p>
<p>本次審相關單位意見</p>	<p>一、台灣電力股份有限公司(書面意見):經查旨揭建案鄰近皆無電桿,故無電纜地下化及留設額外配電設備空間需求,惟考量日後路燈用電申請應事先預留綠地、公園或公共設施帶以提供路燈專屬配電場。</p> <p>二、本府環保局(書面意見):涉及環境影響評估部分,據所附資料載:基地位於本市莊區景德段34、35、36地號等3筆土地,基地面積401.05平方公尺,興建地上3層無地下層共1戶之店鋪、住宅,建築物高度11.55公尺,經查前揭地號土地非位屬重要濕地,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>三、本府交通局(書面意見):本案車道破口距新樹路/中正路口未足10公尺,請研議調整位置並確保破口2側視野通透性。</p> <p>四、本府工務局(書面意見):細則41條後面基地線退縮檢討。</p> <p>五、本府城鄉發展局都市計畫科(書面意見):請申請單位補充建照掛件文件,俾憑判適用之都市計畫法令,並作為案內土地使用分區管制要點檢討之依據。</p> <p>六、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見):經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統,查無容積移轉申請紀錄。</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,考量都市計畫鼓勵本區開發案以都市更新方式整體開發,請作業單位邀本案鄰地召開研商會議後續提專案小組審議。</p> <p>一、有關本案申請建築退縮放寬部分:</p> <p>(一)「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(第一次通盤檢討)書土地使用分區管制要點」第6點定有退縮建築之規定,臨中正路側指定退縮10公尺建築、新樹路側指定退縮4公尺建築先予敘明。</p> <p>(二)目前實務上申請都設會審議涉及放寬土管退縮案例,均會考量都市計畫原意、全區退縮狀況及公共環境都市景觀品質。</p> <p>(三)查新北市整體開發區類似案例,「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」於107年5月16日專案報告第2案「三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫土地使用分區管制要點第</p>



5點放寬退縮建築規定處理原則」對於二重疏洪道兩側附近地區經市地重劃後之部分土地，依土管指定退縮5公尺後產生建築配置困難之情形，以扣除退縮後深度未達8公尺案件，得有條件適用執行原則。另經檢核本案非屬市地重劃後之土地，扣除退縮後平均深度達8公尺。

(四)本區屬塹仔圳重劃區都市更新地區，依都市計畫鼓勵本區開發案以都市更新方式整體開發，考量都市全區環境及市府為鼓勵民間加速都市更新，仍鼓勵本案循都市更新方式辦理。

- 二、本案倘依建築師期望由中正路退縮4公尺建築，景德段32地號及33地號土地沿中正路4公尺退縮仍無法建築重建，考量本案與鄰地開發及都市環境之效益，仍請申設單位、作業單位及都更處再與鄰地溝通協調，循都市更新方式辦理，以成就都市計畫中正路主要道路10公尺退縮綠軸。
- 三、報告書部分：本次審議雖僅先針對申請建築退縮放寬部分討論，惟報告書仍應依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」附表三目錄排列並依範本製作報告書。
- 四、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。
- 五、相關單位意見請酌參。
- 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、以上內容申請單位得先據以修正圖說。
- 八、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113年4月2日前辦理續審事宜。



- 地上一層夾層：店鋪。
- 地上二層至三層：辦公室(A棟)、集合住宅(B棟)。
- 地上四至二十三層：集合住宅。
- 屋突一至三層：樓梯間、水箱、機房。

(六)停車空間：應設汽車268輛，實設273輛(自設5輛)。

應設機車268輛，實設268輛。

應設自行車108輛，實設109輛(自設1輛)。

(七)餘詳報告書。

六、法令依據：本案依據「變更永和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)」第19條屬都市更新單元規定，申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案前經本府109年4月13日新北府城設字第1090378856號函核備在案。

(二)本案前經本府112年2月10日新北府城設字第1112271687號函第1次變更設計核備在案。

(三)本案設計單位於113年2月2日及113年2月29日函送都審報告書到府。

八、以上提請113年3月19日專案小組審議。

本次
審查
相關
單位
意見

一、本府環境保護局(書面意見)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市永和區信義段435地號等39筆土地，基地面積3,187.27平方公尺，興建1幢2棟地上23層地下6層共268戶之店鋪、辦公室、集合住宅，建築物高度79.3公尺，經查前揭地號土地非位屬重要濕地，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。

二、本府交通局(書面意見)：本次變更無涉停車場出入口與停車位數變動，交通部分本局原則無新增意見。

三、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：經查土地容積移轉申請案件管理系統，前經新北市政府112年11月21日新北府城開字第11223122134號函核准容積移轉，得移入接受基地容積為3,461.06平方



公尺(接受基地連接道路寬度24公尺/臨路條件20%+接受基地內部條件6%*1.3+接受基地外部環境改善項目0%)，申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限(4,095.92平方公尺，實施都市更新地區，非屬法定山坡地範圍)。

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、有關本次申請第2次變更設計變更外觀立面開窗部分，外觀模擬圖與原核准色系不一致，請補充說明是否涉及建築外觀材質及色系變更。
- 二、有關本次變更地上4層露臺綠化面積範圍，露臺層請補充檢討1/2綠化面積檢討，另請補充斷面圖並應考量女兒牆高度及維修通道。
- 三、有關本次變更中山路一段28巷沿街綠帶破口位置，涉及高層緩衝空間及通路進出部分，請逕依建管規定辦理。
- 四、基地左下角及右下角景觀空間請加強休憩節點規劃並增設座椅及夜間照明，並應符合無障礙通路通行。
- 五、基地右側建議擴大植栽槽增加綠化空間及街道家具。
- 六、基地西側竹柏請改以大型開花喬木及複層式灌木，增加南北通路的友善性、可親近性。
- 七、報告書部分：
 - (一)請於報告書補充變更設計說明及標示對應變更位置。
 - (二)第5-3頁及第5-4頁請補充標示建築物外牆材質及色系並放大立面圖說及說明。
- 八、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。
- 九、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。
- 十、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並詳細載明放寬事項。
- 十一、相關單位意見請酌參。
- 十二、以上內容申請單位得先據以修正圖說。
- 十三、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113年4月2日前辦理核備事宜。

決
議

