

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25日
發文字號：新北府城設字第1130563772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12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113年3月6日新北府城設字第1130400263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113年3月26日前檢附修正報告書送本府辦理核備。相關作業規定請依作業要點辦理。未依規定期限送請本府核備者，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：賀委員士庶、彭委員建文、吳委員杰穎、孟委員繁宏、左委員昭德、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

(討論案第2案)、李嘉琳君(討論案第1案)、沈伯卿建築師事務所(討論案第1案)、永雄建設股份有限公司(討論案第2案)、台北國際聯合建築師事務所(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、周執行秘書繼祖、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：賀委員士庶

會議時間：113.3.12 星期二 下午 2 時整

會議地點：線上視訊

一、作業單位報告 (14:00-14:30)

二、討論案 (14:30-)

(一)李嘉琳萬里區中萬里加投段龜吼小段 321-5、322-14 地號等 2 筆土地住宅新建工程。

(二)永雄建設八里區中山段 549 地號及埤頭段 187 地號等 2 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 出席人員名冊

會議時間：113.3.12 星期二 下午2時整

會議地點：線上視訊

主持人：賀委員士庶

出席委員：彭委員建文、吳委員杰穎、左委員昭德

出/列席單位：沈伯卿建築師事務所(沈建築師伯卿)、永雄建設股份有限公司(賀建築師孝華)、台北國際聯合建築師事務所(許建築師哲瑋代理)、新北市政府城鄉發展局(江股長青澤、林工程員詣儒)

點」辦理。經本府以111年12月16日新北府城設字第1111821604號函駁回申請。

(二)本案設計單位於113年1月10日函送都審報告書到府，提請113年1月24日專案小組審議，決議：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、台灣電力股份有限公司(書面意見)：鄰近架空供電線路目前無電桿地下化計畫，未來用電需求仍須依本公司營業規章相關規定提出申請。

2、本府環境保護局意見(書面意見)：

(1)涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市萬里區中萬里加投段龜吼小段321-5、322-14地號等2筆土地，基地面積3,749平方公尺，興建6幢6棟地上4層無地下層共6戶之住宅，建築物高度15.65公尺，場址位屬法定山坡地，非位屬自來水水質水量保護區及國家公園，倘場址非位屬臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區範圍內，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。

(2)承上，本案係屬集合住宅，其倘位屬山坡地，日後申請開發或累積開發面積1公頃以下，但與毗連土地面積合計逾1公頃而有下列情形之一者，應實施環境影響評估：

甲、尚未取得雜項執照，申請開發基地毗連尚未興建完成之山坡地住宅(含申請雜項執照、建造執照中、整地、建築施工中或尚未取得使用執照)，2案以上建築物規劃連結或規劃使用相同之公共設施系統，合計開發面積1公頃以上者，該新申請案應實施環境影響評估。

乙、尚未取得建造執照，毗連之開發基地於新案申請建造執照之日前1年內取得建造執照，2案以上建築物規劃連結或規劃使用相同之公共設施系統(指開發基地內之排水、污水處理系統或連通之地下停車場)，合計開發面積1公頃以上者，該新申請案應實施環境影響評估。

(3)原屬不同申請人之2案以上，已取得建造執照，但尚未開發，而申請變更為同一申請人，合計開發面積1公頃以上者，應實施環境影響評估。

3、本府交通局意見(書面意見)：本案車位數汽車實設18輛、機車18輛，提案單數量有誤，請修正。



- 4、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面意見)：查本案無涉容積移轉申請。
- 5、本案位屬山坡地範圍，請應依「新北市政府辦理山坡地建築審查要點」規定提送審查，經整地後之擋土牆高度超過1.5公尺，請依「新北市政府辦理山坡地建築審查要點」第5及6點規定檢討維護距離、GL、擋土牆高度、擋土牆與境界線或擋土牆間之填土覆蓋等建築管理規定。
 - (1)基地內通路範圍至排樁邊緣，基地範圍高程113.1，鄰地最低至108，高差5.1公尺，應考量地形高低差設置防墜落設施。
 - (2)建築物上方臨擋土牆側請依建築技術規則第264、265條規定規劃設置，並檢討擋土牆維護距離是否足夠。
 - (3)丘塊編號A22平均坡度為47.12%為坡度分析30~55%範圍，丘塊範圍內涉及建築物構造，請釐清。
 - (4)丘塊編號A42平均坡度為39.27%為坡度分析30~55%範圍，丘塊範圍內涉及台電配電場所，請釐清。
 - (5)丘塊編號A22~A36坡度>30%設置車道，請釐清。
 - (6)坡度分析(丘塊圖)圖例請增加平均坡度<30%。
 - (7)台電配電所跨A27(23.56%)及A42(39.27%)丘塊，坡度>30%不可建築，請修正。
- 6、請補充周邊鄰地環境及步道，並套繪圖說。
- 7、法規檢討部分：
 - (1)請確實依都市計畫法新北市施行細則及土地使用分區管制要點檢討前、側院等規定。
 - (2)相關法規請參考「新北市都市設計審議報告書範例」逐條詳實檢討，涉及計算部分請詳實檢核，法規附表及附圖請一併排版列出，土地使用分區管制要點相關附圖請標示基地位置，確保符合規定。
 - (3)借用鄰地道路通行，請補充說明借用之鄰地現況及是否必須配合整地，另有關道路通行同意書，請增加簽訂同意相關人行步道、水保設施等之設置、施作及修繕事項。
- 8、開放空間配置及景觀綠化部分：
 - (1)請於景觀配置圖、景觀剖面圖等圖說明確標示檢討鄰地、



法定退縮範圍、人行步道寬度、車道尺寸、高程、橫向坡度、樹穴寬及深度、套繪陽台投影範圍，並於圖說一併檢討人行空間上方淨空之規定。

- (2)景觀照明計畫，請取消公共區域之埋地燈設置，考量夜間通行安全，請增設高燈照明，並補充燈具規格說明。
- (3)人行步道配置橫向坡度應以2.5%設置，且範圍內不得有樓板、雨庇、陽台、通排氣口等構造物，請於景觀剖面圖標示清楚。
- (4)本案喬木、灌木及地被植栽表與植栽配置圖示不一致，請詳實標示選用樹種、規格及數量，並據以繪製景觀配置圖與剖面圖，另應依「新北市都市設計審議原則」第8點規定檢討各植栽覆土深度，並詳實於相關圖面標註尺寸。
- (5)基地內通路部分請以設計手法區隔車道與人行空間範圍，另車道穿越人行空間，其高程應與相鄰人行空間一致，並請補充車道縱橫2向剖面說明高程。

9、交通動線及停車空間配置：

- (1)本案各棟建物於地上1層樓層規劃高度4公尺室內停車空間，為避免爾後違規使用情形，請調降高度至樑下2.1公尺或以加計1次容積辦理，且停車空間應集中設置並與住戶出入動線及其他用途空間以分間牆區劃用途，以符合建管規定及住戶緊急逃生需求，請修正。
- (2)1層室內設置自行車停車空間應計入容積檢討。
- (3)迴車道涵蓋人行步道，請明確規劃並標示清楚，以確保人車分流。
- (4)依「新北市都市設計審議原則」規定，為考量安全性，車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，應為防滑材質，其色系應與人行空間之鋪面形式整體設計，請修正車道鋪面規劃。另請補充基地內通路之鋪面規劃。
- (5)一層平面圖：靠近基地內通路側之停車空間中的機車位採側邊停車，其側邊淨寬度是否達1.5公尺，請標示清楚。
- (6)新墾丁路的寬度在基地入口處縮減為6公尺，可能影響社區車輛進出，請調整車道規劃。
- (7)人行步道需經過6個停車場入口，考量行人安全，請調整規劃設計。



10、環境保護事項：

- (1)請補充說明垃圾、廚餘處理需求量，並整體規劃，留設足量垃圾暫存空間。
- (2)請於平面圖依綠化、無法綠化分類上色，並依「都市計畫法新北市施行細則」第43條檢討綠化面積。無法綠化面積請依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函檢討。
- (3)綠覆率計算請以地面層為主，另綠覆率計算有誤，請修正。
- (4)請補充透保水計畫及透水面積，並釐清鋪面材質之止滑性。
- (5)排水計畫部分，請補充基地內排水應集中匯流至雨水貯留設施後再溢流至公共排水系統，並加強本案排水計畫與規劃範圍周邊排水系統規劃關係之說明與防災規劃。

11、建築計畫部分：

- (1)基地內通路、邊坡高差部分，增設安全維護設施，請依「新北市都市設計審議原則」規定以高度120公分以下設置，並請補充設施樣式及透空綠檢討。
- (2)建築物照明計畫，請修正3時段(18:00-20:00、20:00-24:00及24:00-06:00)夜間照明模擬，並請檢附清晰圖面、燈具種類及規格說明。
- (3)剖面圖、立面圖與平面配置圖不一致，請修正。另各項立面圖請補索引小圖。
- (4)萬里的氣候多雨，建築物外牆材質採用淺灰色耐候塗料部分，材料維護性應納入考量。
- (5)屋突一層平面圖：請補充挑高空間之屋頂層平面圖。

12、管理維護部分：

- (1)沿地界線規劃之車道及無遮簷人行步道等供公眾通行部分，請完整納入「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定提撥管理維護基金範圍，以確保後續使用性，另管理維護基金計算之餘數應無條件進位。
- (2)公寓大廈管理規約部分，請依本案規劃項目補充管理維護基金計算等說明。



13、報告書部分：

- (1)未申請容積獎勵，提案單不用列獎勵面積，另法令依據錯誤，請修正。
- (2)報告書部分章節編排錯誤。
- (3)應檢附清晰都市計畫圖、區域發展圖，請修正。
- (4)全案植栽規劃確實區分標示灌木及植被種類。
- (5)第7章剖面圖請標示原始地形線、建築與擋土設施之距離及擋土設施高度。
- (6)報告書平面圖請標示指北座向並統一以北向朝上檢附。
- (7)法規檢討格式請參閱範本製作。
- (8)管理規約及公共開放空間管理執行計畫表，請依都市設計審議報告書範本製作。

14、本案於111年7月8日申請建造執照，惟都市設計審議至113年1月10日提送審議，致無法依本府108年6月17日新北府工建字第1081024025號函平行分會時效辦理，並日後不得以辦理都市設計審議作為建造執照展延之理由。

15、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。

16、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。

17、相關單位意見請酌參。

18、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

19、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2月7日前辦理續審事宜。

(三)113年2月7日新北城設字第1130264230號函同意展延14日，請申請單位於113年2月27日前提送修報告書至府。

八、以上提請113年3月12日專案小組審議。



<p>本次 審查 相關 單位 意見</p>	<p>一、台灣電力股份有限公司(書面意見)：經檢視本轄萬里區中萬里加投段龜吼小段321-5、322-14地號，鄰近架空供電線目前無下地計畫，另未來用電需求須依本公司營業規章相關規定提出申請。</p> <p>二、本府環境保護局(書面意見)：</p> <p>(一)涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市萬里區中萬里加投段龜吼小段321-5、322-14地號等2筆土地，基地面積3,749平方公尺，興建6幢地上4層無地下層共6戶之住宅，建築物高度15.25公尺，經查前揭地號土地位屬法定山坡地、非位屬自來水水質水量保護區及國家公園，倘場址非位屬臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區範圍內，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；請提供非位屬臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區證明文件，俾利憑判。</p> <p>(二)承上，本案係屬集合住宅，其位屬於山坡地，倘日後申請開發或累積開發面積1公頃以下，但與毗連土地面積合計逾1公頃而有下列情形之一者，應實施環境影響評估：</p> <p>1、尚未取得雜項執照，申請開發基地毗連尚未興建完成之山坡地住宅(含申請雜項執照、建造執照中、整地、建築施工中或尚未取得使用執照)，2案以上建築物規劃連結或規劃使用相同之公共設施系統，合計開發面積1公頃以上者，該新申請案應實施環境影響評估。</p> <p>2、尚未取得建造執照，毗連之開發基地於新案申請建造執照之日前1年內取得建造執照，2案以上建築物規劃連結或規劃使用相同之公共設施系統(指開發基地內之排水、污水處理系統或連通之地下停車場)，合計開發面積1公頃以上者，該新申請案應實施環境影響評估。</p> <p>3、原屬不同申請人之2案以上，已取得建造執照，但尚未開發，而申請變更為同一申請人，合計開發面積1公頃以上者，應實施環境影響評估。</p> <p>三、本府交通局(書面意見)：無意見。</p> <p>四、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：查本案無涉容積移轉申請。</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、請確實依前次會議紀錄(含相關單位意見)逐項回應並製作修正對照表及修正對照圖，並依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議報告書範例參考」格式紅框標註修正圖說並以表格詳列審查意見及修正說明。</p>



二、本案位屬山坡地範圍，因涉及本案整體建築配置，請確實依「新北市政府辦理山坡地建築審查要點」規定提送山坡地審查確認，並依下列意見修正：

(一)基地東側及西側擋土牆及建築配置部分，請依建築技術規則第264、265條規定檢討，並確認擋土牆維護距離退縮符合規定。

(二)經整地後之擋土牆高度超過1.5公尺，請依「新北市政府辦理山坡地建築審查要點」第5及6點規定檢討維護距離、GL、擋土牆高度、擋土牆與境界線或擋土牆間之填土覆蓋等建築管理規定辦理。

(三)基地內通路範圍至排樁邊緣，基地範圍高程113.1公尺，鄰地最低至108公尺，高差5.1公尺，應考量地形高低差設置防墜落設施。

(四)請依前次意見，坵塊編號A22~A36坡度大於30%設置車道，請修正。

(五)坡度分析(坵塊圖)請增加平均坡度小於30%圖例標示。

三、法規檢討部分：借用鄰地道路通行，請補充說明借用之鄰地現況及是否必須配合整地，另有關道路通行同意書，請增加簽訂同意相關人行步道、水保設施等之設置、施作及修繕事項，並依建管規定辦理。

四、開放空間配置及景觀綠化部分：

(一)請於景觀配置圖、景觀剖面圖等圖說明確標示檢討鄰地、法定退縮範圍、人行步道寬度、車道尺寸、高程、橫向坡度、樹穴寬及深度、套繪陽台投影範圍，並於圖說一併檢討人行空間上方淨空之規定。

(二)景觀照明計畫，請取消公共區域之埋地燈設置，考量夜間通行安全，請於借用鄰地道路通行路徑、基地內通路、車道等增設高燈照明，並補充燈具規格說明。

(三)無遮簷人行步道配置橫向坡度應以2.5%設置，且範圍內不得有樓板、雨庇、陽台、通排氣口等構造物，請於景觀剖面圖標示清楚。

(四)本案喬木、灌木及地被植栽表與植栽配置圖示不一致，請詳實標示選用樹種、規格及數量，並據以繪製景觀配置圖與剖面圖，另應依「新北市都市設計審議原則」第8點規定檢討各植栽覆土深度，並詳實於相關圖面標註尺寸。

(五)車道穿越人行空間，其高程應與相鄰人行空間一致，並請補充車道縱橫2向剖面說明高程。

五、交通動線及停車空間配置：



- (一)人行動線及垃圾廚餘運送動線無法到達垂直動線，請以符合建管規定及住戶緊急逃生需求規劃設置，請修正。
- (二)本案各棟建物於地上1層樓層規劃部分：
- 1、原規劃地面1層全部為室內停車空間，高度為4公尺，修正後1層部分為居室，部分為停車空間，同意高度調降為3.6公尺，為避免爾後違規使用，請於規約中載明地面1層設置之停車空間不得違規使用。
 - 2、有關修正後住戶出入動線無法由停車空間通達垂直動線且未以分間牆區劃用途部分請修正。
- (三)1層室內設置自行車停車空間請設置於停車空間，並計入容積檢討。
- (四)西側迴車道涵蓋人行步道，請明確規劃並於圖面上標示清楚，以確保人車分流。
- (五)依「新北市都市設計審議原則」規定，為考量安全性，車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，應為防滑材質，其色系應與人行空間之鋪面形式整體設計，請修正車道鋪面規劃。另請補充基地內通路之鋪面規劃。
- (六)新墾丁路的寬度在基地入口處縮減為6公尺，可能影響社區車輛進出，請調整車道規劃。
- (七)人行步道需經過6個停車場入口，考量行人安全，請調整規劃設計。

六、環境保護事項：

- (一)請補充說明垃圾、廚餘處理需求量，並整體規劃，留設足量垃圾暫存空間。
- (二)請依「都市計畫法新北市施行細則」第43條檢討建築基地內實設空地，應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設1/2以上種植花草樹木部分(請依性質著色檢討)，無法綠化面積請依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函檢討。
- (三)綠覆率計算計算有誤，請修正。
- (四)請補充透保水計畫及透水面積，並釐清鋪面材質之止滑性。
- (五)排水計畫部分，請補充基地內排水應集中匯流至雨水貯留設施後再溢流至公共排水系統，並加強本案排水計畫與規劃範圍周邊排水系統規劃關係之說明與防災規劃。



七、建築計畫部分：

- (一)剖面圖、立面圖與平面配置圖不一致，請修正。另各項立面圖請補索引小圖。
- (二)屋突1層平面圖：請補充挑高空間之屋頂層平面圖。

八、管理維護部分：

- (一)沿地界線規劃之車道及無遮簷人行步道等供公眾通行部分，請完整納入「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定提撥管理維護基金範圍，以確保後續使用性，另管理維護基金計算之餘數應無條件進位。
- (二)公寓大廈管理規約部分，請依本案規劃項目補充管理維護基金計算等說明。

九、報告書部分：

- (一)全案植栽規劃確實區分標示灌木及植被種類。
- (二)管理規約及公共開放空間管理執行計畫表，請依都市設計審議報告書範本製作。
- (三)面積計算表樓層高度有誤，請修正。另請刪除永久性水土保持項目、工程造價，並增列喬木數量、綠化面積及綠覆率檢討。
- (四)基地內1.5公尺無遮簷人行步道，報告書標示前後不一致，請修正。
- (五)防救災動線計畫部分請依目前規劃送消防局審查。

十、本案於111年7月8日申請建造執照，惟都市設計審議至113年1月10日提送審議，致無法依本府108年6月17日新北府工建字第1081024025號函平行分會時效辦理，並日後不得以辦理都市設計審議作為建造執照展延之理由。

十一、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。

十二、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。

十三、相關單位意見請酌參。



十四、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

十五、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3月26日前辦理核備事宜。

新北



案由	永雄建設八里區中山段549地號及埤頭段187地號等2筆土地集合住宅新建工程(第1次變更設計)	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市八里區中山段549地號及埤頭段187地號等2筆土地。</p> <p>二、設計單位：台北國際聯合建築師事務所 建築師：張國章</p> <p>三、申請單位：永雄建設股份有限公司 負責人：陳永奇</p> <p>四、土地使用分區：第一種住宅區(建蔽率50%，容積率120%) 第三種住宅區(建蔽率50%，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76戶。</p> <p>(二)建築基地面積：2,113.29平方公尺。</p> <p style="padding-left: 40px;">第一種住宅區470.18平方公尺。</p> <p style="padding-left: 40px;">第三種住宅區1,643.11平方公尺。</p> <p>設計建築面積：675.62平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：31.97% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：11,028.27平方公尺。</p> <p>設計容積面積：5,769.59平方公尺。</p> <p style="padding-left: 40px;">273.01%(含獎勵容積) ≤ 273.28%</p> <p>設計容積率：[182.2%*(1+17.77%+8%+24.22%)] (允建上限)。</p> <p>(四)開放空間獎勵：684.14平方公尺(17.77%)。</p> <p>黃金級綠建築獎勵：308.02平方公尺(8%)。</p> <p>容積移轉面積：932.59平方公尺(24.22%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至三層：防空避難室兼停車空間、機房。</p> <p>地上一層：入口門廳、店鋪(G3)、管委會空間、公共服務空間)。</p> <p>地上一層夾層：店鋪(G3)。</p> <p>地上二至十三層：集合住宅(H2)。</p> <p>屋突一至三層：樓梯間、水箱、機房。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車76輛，實設89輛(自設13輛)。 應設機車76輛，實設76輛。</p>		



應設自行車19輛，實設19輛。

(七)餘詳報告書。

六、法令依據：本案依據「都市計畫法新北市施行細則」第45條及「變更臺北港特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討書)」第15點，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)前經本府105年9月10日新北府城設字第1051768872號函核備在案。

(二)本案設計單位於113年3月5日函送都審報告書到府

八、以上提請113年3月12日專案小組審議。

本次
審查
相關
單位
意見

一、財團法人台灣建築中心(書面意見)：綠建築標章部分無意見。

二、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：基地位於本市八里區中山段549地號及埤頭段187地號等2筆土地，基地面積2,113.29平方公尺，興建1幢1棟地上13層地下3層共76戶之集合住宅，建築物高度49.8公尺，經查前揭地號土地非位屬法定山坡地，倘場址非位屬重要濕地及臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區範圍內，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；請提供非位屬重要濕地及臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區證明文件，俾利憑判。

三、本府交通局(書面意見)：本案無涉及停車位數及出入口變更，爰本局無新增意見。

四、本府工務局(書面意見)：

(一)1層夾層設置雨棚(自行車)，請確認型式。

(二)1層夾層請確認有無雙斜線。

(三)設置格柵請檢討。

(四)2樓平面圖造型請檢討。

(五)平面圖請依套繪圖上色。

五、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：查本案前經新北市政府107年3月14日新北府城開字第1070449849號函核准容積移轉，得移入接受基地本市八里區中山段549地號、埤頭段187地號等2筆土地(面積2,113.29平方公尺，埤頭段187地號土地位於整體開發地區)之容積為



932.59平方公尺，未達接受基地中山段549地號土地基準容積30%之上限；埤頭段187地號土地基準容積40%之上限。

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、各章節變更對照圖說，請依範本製作，原核准圖說請標示為「原核准」、變更後圖說請標示「變更後」，另所有變更請以紅框框列，並標示說明變更原因及變更內容，請修正。

二、法規檢討：

(一)請詳實逐條檢討，涉及計算部分請詳實檢核，另土地使用分區管制要點相關附圖，請完整檢附。

(二)建築線指示圖應檢附經本府核准之完整資料，請修正以釐清基地周邊環境及臨路條件，另請於圖說上清楚標示地界線(綠色虛線)及建築線(紅色虛線)。

三、屋脊裝飾物調整部分，高度以6公尺以下設置，並依技術規則規定檢討符合投影面積及透空率檢討，原則同意。

四、開放空間配置及景觀綠化部分：

(一)基地高程部分，請補充GL±0位置，及GL±0與EL之關係，並補充基地內、基地外周邊鄰地與道路高程，以利檢視基地內、外規劃高程銜接之合理性。

(二)請於景觀配置圖、景觀剖面圖等圖說明確標示檢討鄰地、法定退縮範圍、人行步道寬度、車道尺寸、基地內外相關高程、橫向坡度、樹穴寬及深度、套繪陽台投影範圍，並於圖說一併檢討人行空間上方淨空之規定，套繪陽台、露臺投影及開挖範圍

(三)鋪面部分：

1、鋪面規劃前後不一致，請綜整修正。

2、請補充鋪面圖例及樣式對照表，並將淺灰色系透水磚、深灰色系透水磚、車道止滑磚及花崗岩(表面止滑)之更改為更易判讀之圖例，另請釐清材質之止滑性並補充透水方式說明。

3、為考量安全性，車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，其色系應與人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差，請補充剖面說明。

4、請補充說明戶外(中庭及東側)石踏板步道取消原因。

決
議



- (四)沿街植栽樹穴(或人行步道及廣場式開放空間植栽樹穴)鄰2側地界處請留設1.5公尺硬鋪面，以利人行空間串聯，並於圖面上標示清楚。
- (五)請於圖面確實標示街道傢具、開放空間告示牌位置。
- (六)植栽樹穴請依規定檢討植栽覆土深度，並詳實於相關圖面標註尺寸，部分喬木植物規劃位置於地下室開挖範圍內，請補充剖面圖確保地被植物覆土深度符合規定，倘地下室頂版覆土深度不足部分應以降版方式規劃。
- (七)屋頂平台及露臺請考量安全性及維護性，請標註安全維護距離、綠化覆土高度。剖面圖亦請標註女兒牆、植栽區及安全維護高度或寬度。
- (八)綠化面積檢討，計算式字體重疊、模糊不清無法判讀，請修正。另無法綠化部分，請依土管規定檢討，確實標示區塊重新計算符合規定。
- (九)綠覆率計算有誤，請修正。

五、交通動線及停車空間配置：

- (一)1層設置自行車停車空間部分，依新北市都市設計審議原則應設置於室內或地下室，並計入容積檢討。
- (二)汽機車坡道上方增設頂蓋部分：
- 1、汽機車坡道上方增設頂蓋增加建築面積部分，非屬原審議同意事項。
 - 2、坡道側牆高度請以120公分設置。
- (三)為確保人行及車行安全，車道出入口行車動線請加強警示設施，請於圖面確實標示。
- (四)考量以人為本之通行空間，車道出入口之圓弧請以內徑1.5公尺設計。

六、建築計畫部分：

- (一)外牆立面調整及材質變更原因，應於圖面清楚標示及說明。
- (二)招牌廣告部分逕依建管規定辦理，免檢附。
- (三)本次變更設計倘涉及未經許可先行動工，應依建管規定辦理。

七、管理維護部分：



(一)屋脊裝飾物、外牆裝飾柱、垃圾車臨停車位不得銷售移轉、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，請檢附公寓大廈管理規約。

(二)請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定提撥管理維護基金，並將管理維護計畫納入公寓大廈管理規約。

八、報告書部分：

(一)設計容積面積變更，請提供原核准及變更後平面圖，並標示差異處、說明變更原因。

(二)建築面積計算圖應表明基地面積、地籍謄本面積、建築面積範圍，並明確標示本案建築物位置、臨道路名稱，目前本案僅提供基地面積計算，請修正。

(三)變更差異表、提案單、面積計算表部分數值不符，請修正。

(四)立面圖及剖面圖請增加索引小圖，並清楚標示圖名，以利檢視圖說正確性。

(五)建築計畫圖說，非屬都市設計審議事項部分免檢附，如步行距離檢討及門窗表等。

九、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。

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，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。

十一、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。

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113年3月26日前辦理核備事宜。

