

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)29523713

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110年10月28日

發文字號：新北府城設字第1102067453號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨（請至附件下載區(https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/)
下載檔案，共有1個附件，驗證碼：000BU222V）

主旨：檢送110年10月15日「新北市都市設計及土地使用開發許
可審議會專案小組」會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府110年9月28日新北府城設字第1101849982號開會通知單續辦。
- 二、依據「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110年10月29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、倘對於審議結果有異議者，申請單位應於會議紀錄文到起7天內以書面申請復議。

正本：蘇委員瑛敏、鄭委員健志、江委員彥霆、董委員娟鳴、廖委員國誠、楊委員弘志、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、欣羽股份有限公司(討論案第1案)、李祖原聯合建築師事務所(討論案第1案)、宏燊投資有限公司(討論案第2案)、何鴻志建築師事務所(討論案第2案)



副本：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(均含附件)



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：蘇委員瑛敏

會議時間：110.10.15 星期五 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)欣羽土城區明德段 235、236、238 地號等 3 筆土地集合住宅新建工程。

(二)宏榮投資土城區南天母段 709 地號 1 筆土地集合住宅新建工程。

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：110.10.15 星期五 下午 2 時整

會議地點：線上視訊

主持人：蘇委員瑛敏

出席委員：鄭委員健志、江委員彥霆、董委員娟鳴、楊委員弘志

出/列席單位：欣羽股份有限公司(陳執行長詠霖、林副總千田及謝專案經理佳融)、李祖原聯合建築師事務所(委託 顧建築師宗沛代理)、何鴻志建築師事務所(何建築師鴻志)、新北市政府城鄉發展局(都市設計科-秦股長子傑、謝暫僱人員賢錫)

- 七、 辦理經過：本案設計單位於 110 年 9 月 23 日函送都審報告書到府。
 八、 以上提請 110 年 10 月 15 日專案小組審議。

一、 本府環保局意見(書面):本案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明德段 235、236、238 地號等 3 筆土地,基地面積 8,897.02 平方公尺,興建地上 23 層地下 4 層共 469 戶之店鋪、集合住宅,建築物高度 80.80 公尺,基地非位屬重要濕地範圍內,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。

二、 本府交通局意見(書面):

- (一)本案為第 1 類建築物,規劃 469 戶(含集合住宅、店鋪),設置汽車停車位 532 席、機車 486 席及自行車停車位 75 席,已達建築物交通影響評估準則提送交評門檻。
 (二)考量現況物流宅配與外送平台車輛短時臨停需求,請於一樓地面層規劃短時臨停車位或停放區。

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,本案前經新北市政府 110 年 8 月 30 日新北府城開字第 1101599606 號函確認書面要件,接受基地可移入容積為基準容積之 40%(接受基地連接道路寬度 12 公尺/路條件 12%接受基地內部條件 20%)*1.1+接受基地外部環境改善項目 5%),其中申請捐贈土地部分為 16%,繳納代金部分為 24%(繳納代金部分占申請移入容積總量之 60%),其申請容積移轉量已達接受基地基準容積 40%之上限(8,541.13 平方公尺,位於整體開發地區,非屬山坡地範圍)。

四、 本府城鄉發展局開計畫審議科意見(書面):

(一)法規檢討:

1. 都市計畫法新北市施行細則:

- (1)第 6 條:本案係屬「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)」案。
 (2)第 16 條:本案屬第二種住宅區,免依第 16 條檢討。
 (3)第 37 條:本案適用 108 年 12 月 2 日「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)(土地使用分區管制要點通盤檢討)」案土地使用分區管制要點,前開土管要點無針對開挖率訂定特殊規定,請依施行細則第 37 條規定檢討。
 (4)第 39 條:依 108 年 12 月 2 日「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)(土地使用分區管制要點通盤檢討)」案,第二種住宅區容積率 240%。
 (5)第 40、41 條:請依 108 年 12 月 2 日「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)(土地使用分區管制要點通盤檢討)」案土地使用分區管制要點

本次
 審查
 相關
 單位
 意見

確實檢討。

- (二)土地使用分區管制要點：案名請修正為108年12月2日「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)(土地使用分區管制要點通盤檢討)」案。
- (三)查本案開發規模達細則第46條規定，應通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上，故申請人應於領得建照前與市府簽訂協議書，惟市府工務局以108年6月17日來函表示非屬建築法規定建築執照應附加事項(含獎勵性及義務性綠建築、智慧建築等)，回歸權責機關自行控管；為利都市計畫應辦事項之勾稽，仍請貴科應於都審核備前再行確認是否已完成協議書簽訂，倘尚未簽訂則請於都審核備函提醒申請人應依細則第46條規定辦理，並於建照核准前完成協議書簽訂，倘違反前開規定，後續恐涉廢照事宜，並請貴科將該函副知市府工務局及本科知悉。
- (四)另查本府110年3月16日新北府城審字第11004534031號公告容積獎勵協議書範本，獎勵容積樓地板面積均為計算至小數點以下2位後無條件捨去。故本案耐震標章獎勵容積樓地板面積應修正為640.58平方公尺，住宅性能評估第一級獎勵容積樓地板面積應修正為427.05平方公尺。

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，因達大會規模，經作業單位確認後，續提大會討論。

一、公共開放空間系統：

- (一)本案基地東西兩側地勢高差約達2.89公尺，目前將基地切分為2個GL規劃，惟地下室達4公尺高之外牆直接外露面對公共人行空間，請以景觀設計手法柔化其界面，並調降高程。另本案基地抬高與道路高程相差達1.35公尺(景觀剖面圖B)，以致沿街坡度過陡，請確保開放空間之橫向坡度以4%內規劃。
- (二)本案申請容積移轉評點項目之廣場式開放空間部分：
 - 1.目前景觀植栽與開放空間規劃過於擁擠，請考量基地開放空間對外串連及開放性，將喬木間距留設至少達4公尺寬，並調整青福街植栽配置，避免設置過多綠化導致人行空間減少。
 - 2.為加強本案開放空間與鄰地(明德段237地號)串連，地界線處1.5公尺範圍內請取消綠帶改設置硬鋪面，加強對外使用之開放性及空間串連。
- (三)請加強補說明基地西側既有建築及設施物完整之規劃圖說，並補附多向剖面圖說。
- (四)請加強基地旁柑林埤溝側退縮4公尺開放空間之夜間照明及街道家具布設。
- (五)本案基地西側及南側臨街角廣場，請加大硬鋪面範圍，提供休憩停留空間。
- (六)本案依「新北市都市設計審議原則」檢討景觀及救災間部分，應自

決議

基地境界線退縮淨寬 1.5 公尺以上建築，目前範圍內設有圍牆，請取消設置。

(七) 本案東向立面圖清水路 66 巷側開放空間與一層景觀剖面圖標示之高程設計不一致，請釐清後修正。

(八) 供公眾使用之人行步道及綠帶應配合公共路燈擬訂照明計畫，請增設高燈，取消投射(照樹)燈，並補充現況照明設備。

(九) 本案請依新北市都市設計審議原則第 1 點第 1 款檢討，開放空間應具有公共性、開放性與可及性，並供非特定民眾休憩與使用為原則，不得設置阻隔性之花台、水池、穿廊、植栽(灌木)帶、通排氣墩等阻隔設施，並應考量無障礙環境設計。

(十) 本案請於沿街開放空間增設街道家具，供人行休憩使用。

二、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項：

(一) 請補充說明基地內避難逃生之規劃設計方式。另考量逃生動線使用之安全性，請適度增加位於店鋪編號 02 及 03 間通廊寬度及減少梯廳迂迴之動線設計與無障礙性，盡量以直通且加大寬度方式規劃。

(二) 本案申請屋脊裝飾物設置部分，請依新北市都市設計審議原則規定以 6 公尺以下設置，並請補充結構耐候、耐震、耐風等結構計算及簽證，另本案依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架檢討有誤，請修正。

(三) 本案申請地上一層店鋪樓層高度放寬至 7.6 公尺部分，請依「新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點」規定中，各戶或各單元使用樓地板面積在 150 平方公尺以下者(不含共同使用部分，如直通樓梯間)，依建築技術規則建築設計施工編第 164 條之 1 規定辦理。

(四) 本案目前於地上 2 及 3 層規劃店鋪部分，請依「都市計畫法新北市施行細則」第 14 條規定住宅區之商場(店)限於使用建築物之第一層及地下一層，請修正。

(五) 地上一層梯廳與管委會使用空間應區劃部分，請逕依建管規定辦理。

(六) 請補充標示本案地下室排風管道設置位置，且其排風方向不得面對人行空間。

(七) 本案設置裝飾柱及格柵部分，請逕依建管規定辦理。

(八) 考量住戶日後管理維護成本，請再評估設置游泳池必要性。

(九) 請調整基地青福街側消防車位置，使沿街喬木得延續設置。

三、交通運輸系統配置事項：

(一) 有關本案汽車總數達 523 輛(自設車位 54 輛)，考量本案聯外道路僅為 8 公尺寬計畫道路，為減少影響道路服務水準，建議取消自設車位，並續提大會討論。

(二) 請補充檢討「新北市都市設計審議原則」汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍、騎樓或開放空間獎勵範圍之間

應留至少 6 公尺平地緩衝空間，並標示其範圍。

(三) 有關車道穿越之人行空間，其鋪面應為防滑材質，其高程與鋪面型式應與相鄰人行空間一致，且順平無高差。

(四) 本案請於面積計算表詳實計算車位數量。

四、景觀綠化：

(一) 本案管委會使用空間棟及店鋪空間棟，請依「都市計畫法新北市施行細則」檢討屋頂綠化。

(二) 本案無法綠化面積檢討有誤，請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函辦理，並於圖說上詳列無法綠化面積之項目。

(三) 綠覆面之計算應依「新北市都市設計審議原則」附表一檢討計算，請釐清設置喬木之米高徑後，重新核算綠覆率。

(四) 請加強本案排水系統規劃，避免直接對鄰地造成衝擊。

(五) 請調整移設喬木，以確保行車視線順暢。

五、報告書部分：

(一) 報告書內容請依範本製作(公共開放空間管理維護執行計畫表，申請人及建築師需正本簽證用印、圖說比例有誤，另廣告物招牌、土地所有權人同意書、地籍圖、涉及建管法令(如：落物曲線)、土地登記簿謄本等，非報告書內容請刪除。)

(二) 查報告書內申請容積移轉評點項目平面配置圖與其他平面配置圖不一致，請釐清後更正。

(三) 本案配置圖及剖面圖請詳細繪製(如：標示各區高程、獎勵範圍、周邊鄰地及路緣石)，以利審閱。

(四) 有關廣告招牌部分，請逕依建管規定設置，並移除圖說。

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、本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容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 110 年 10 月 29 日前辦理續審事宜。

案由	宏燊投資土城區南天母段 709 地號 1 筆土地住宅新建工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市土城區南天母段709地號1筆土地。</p> <p>二、設計單位：何鴻志建建築師事務所 建築師：何鴻志</p> <p>三、申請單位：宏燊投資有限公司 負責人：李志中</p> <p>四、土地使用分區：風景區(建蔽率20%，容積率60%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地下二層地上六層鋼筋混凝土構造，共29戶。</p> <p>(二)建築基地面積：2,413.56平方公尺。 設計建築面積：328.64平方公尺。 設計建蔽率：13.62%≤20%。</p> <p>(三)總樓地板面積：2,932.54平方公尺。 設計容積面積：1,447.91平方公尺。 設計容積率：59.99%≤60%。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二層至一層：停車空間、機電空間。 地上一層：集合住宅、大廳、管委會空間。 地上二至六層：集合住宅、梯廳。 屋突一層：水箱、機電空間</p> <p>(五)停車空間：應設汽車20輛，實設20輛。 應設機車38輛，實設38輛。 應設自行車6輛，實設6輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「變更土城(頂埔地區)(既有發展地區)細部計畫書(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」第13條規定，「風景區」應先經新北市都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：本案設計單位於110年9月16日提送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請110年10月15日專案小組審議。</p>		
本次 審查 相關 單位 意見	<p>一、本府交通局意見(書面)：本案設有店舖與住宅共29戶，僅規劃汽車20席汽車停車位，仍請補充說明並詳實評估所設汽車停車位是否滿足所衍生停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。</p> <p>二、本府環境保護局意見(書面)：本案涉及環境影響評估部分，依據所附資料載：基地土城區南天母段709地號1筆土地，基地面積2,413.56平方公尺，興建地上6層地下2層共29戶之集合住宅，建築物高度21.2公尺，基地非位屬重要濕地範圍內，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。</p> <p>三、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查土地容積移轉申請案管理系統，尚無申請容積移轉紀錄。</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。

一、交通系統：

- (一) 有關汽車位數量設置部分，為滿足停車需求請確實內部化處理，除小坪數單元規劃得依「新北市都市設計審議原則」折減計算，仍請以一戶一車位設置。
- (二) 請補充本案自行車及機車使用動線計畫，考量使用安全請以室內升降機檢討，減少自行車與其它車輛交織使用造成危險。

二、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項：

- (一) 查本案無申請屋脊裝飾物審議，有關屋頂突出透空框架請依建管規定辦理。
- (二) 本案消防救災空間請依規定詳實檢討。

三、景觀計畫：

- (一) 請於基地西北側留設鄰棟間隔1.5公尺範圍規劃階梯以串聯基地南北側沿街步道，另有關階梯規劃方式請建管規定檢討設置。
- (二) 本案請加強沿街植栽佈設，於建築線起規劃1.5公尺寬喬木布設後再留設2.5公尺寬人行道。
- (三) 本案地形實測圖與景觀配置圖之等高線規劃不一致，請釐清後修正。
- (四) 請補充基地未開發範圍之植栽是否有移除或現況保留部分，請釐清並補附相關資料圖面及樹種。
- (五) 本案請依新北市都市設計審議原則第1點第1款檢討，開放空間應具有公共性、開放性與可及性，並供非特定民眾休憩與使用為原則，不得設置阻隔性之花台、水池、穿廊、植栽（灌木）帶、通排氣墩等阻隔設施，並應考量無障礙環境設計。
- (六) 本案請依實際設置綠化面積計算應留設喬木，請修正。
- (七) 本案屋頂綠化請確實依「都市計畫法新北市施行細則」第44條規定檢討，屋頂綠化檢討並無本案計入「無法綠化面積」部分，請修正。
- (八) 臨道路邊設置三層漸退擋土牆及景觀植栽部分，請配合植栽樹種多樣性強化設計，並增加攀爬植物，以柔化擋土牆設計。
- (九) 相關臨接道路之剖面圖應增加圖面說明以利審閱，及鄰地交界處請以剖面圖說明高程關係。
- (十) 查本案設有圍牆部分，請補充圍牆、綠籬檢討，且其相關設置應依「新北市都市設計審議原則」規定之高度、牆面鏤空率及牆基高度檢討。

四、本案建築物南側鄰地有既有建築物，並查B景觀剖面圖於鄰地並無規劃相關排水系統且鄰地地勢較低，請重新規劃避免本基地排水外溢直接對鄰地造成衝擊。

五、請詳細標示本案基地內高程關係，並檢討排水溝設置位置，以確保不造成對鄰地之影響。

決議

六、報告書部分：

(一)公寓大廈管理規約應包括下列管理維護事項：基地內鄰棟間隔、法定退縮、開放空間、圍牆、景觀植栽及垃圾車暫停位等管理維護方式，請補充修正並以紅字載明於報告書內以利確認。

(二)本案檢討公共開放空間管理維護執行計畫表部分，請補充申請人及建築師正本用印及簽證。

(三)本案法規檢討章節格式不符合本府公告之都市設計審議報告書範本，請修正。

七、倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則第46、48條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容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110年10月29日前辦理核備事宜。