

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7月17日
發文字號：新北府城設字第1131408321號
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本府113年7月9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6月24日新北府城設字第1131228569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7月23日前檢附修正報告書送本府辦理續審。
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、湯委員潔
新、孟委員繁宏、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、亞昕國際開發股份有限公司、家泰建設開發股份有限公司、寶盛開發投資股份有限公司、以兆聯合建築師事務所

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

裝



83

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：廖委員國誠

會議時間：113.7.9 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)亞昕國際開發等3人中和區圓通段57、60、61地號等3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：113.7.9 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、曾委員光宗、黃委員宏順、湯委員潔新、孟委員繁宏

出/列席單位：新北市政府交通局(楊技佐幼安)、財團法人台灣建築中心(王工程師同甲)、亞昕國際開發股份有限公司(楊襄理嘉煒)、家泰建設開發股份有限公司(麥經理易喬)、寶盛開發投資股份有限公司(王經理光宇)、以兆聯合建築師事務所(潘建築師怡群)、新北市政府城鄉發展局(李副工程師如晴、李幫工程師曉萍)

案由	亞昕國際開發等3人中和區圓通段57、60、61地號等3筆土地集合住宅新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：中和區圓通段57、60、61地號等3筆土地。</p> <p>二、設計單位：以兆聯合建築師事務所 建築師：潘怡群。</p> <p>三、申請單位：亞昕國際開發股份有限公司 負責人：姚連地。 家泰建設開發股份有限公司 負責人：王維聖。 寶盛開發投資股份有限公司 負責人：方宗明。</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(法定建蔽率50%、法定容積率300%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上14層、地下7層，鋼筋混凝土構造，共440戶。</p> <p>(二)建築基地面積 : 7,097.05平方公尺(基地使用面積：6,938.07平方公尺)。</p> <p>設計建築面積 : 2,502.48平方公尺。</p> <p>設計建蔽率 : 36.07% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積 : 46,992.12平方公尺。</p> <p>設計容積面積 : 25,184.17平方公尺。</p> <p>設計容積率 : 362.98%(含獎勵面積) ≤ 362.99%。[300%*(1+18%+3%)](允建上限)。</p> <p>(四)容積移轉額度面積 : 3,745.77平方公尺(18%)。</p> <p>綠建築黃金級獎勵面積 : 624.42平方公尺(3%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層至七層 : 防空避難室及停車空間、管委會。</p> <p>地上一層 : 入口門廳、管委會、集合住宅。</p> <p>地上二層至十四層 : 集合住宅。</p> <p>屋突一層至三層 : 樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車200輛，實設汽車308輛(自設108輛)。</p>		



應設機車448輛，實設機車471輛(自設23輛)。

應設自行車68輛，實設自行車68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條申請基地面積大於6,000平方公尺，且總樓地板面積大於30,000平方公尺者規定，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：本案設計單位於113年6月13日函送都審報告書到府。

八、以上提請113年7月9日專案小組審議。

一、台灣電力公司(書面意見)：尚未辦理相關地下化作業，若需評估地下化與否，請提出地下化需求之路段及範圍，並邀請所有相關單位參與現場會勘，方能有初步共識。

二、台灣建築中心(書面意見)：

(一)申請綠建築黃金級部分：

1、本案設計規劃尚在調整及修定，後續請申請人依報告書P.1-10「1-7建照掛件文件」所載法令適用日111年5月17日擇定適用之評估手冊版本，或採現行最新版本綠建築評估手冊進行初步評估，相關法源依據依報告書「都市計畫法新北市施行細則檢討」條例第46條，申請候選綠建築證書及綠建築標章。

2、本案報告P.3-2說明預計取得綠建築黃金級等級，後續請設計單位依本中心最新申請表之自檢申請表，檢附各指標項目完整之佐證與評估書圖文件。

(二)申請智慧建築標章銅級部分：

1、本案依「都市計畫法新北市施行細則」第48條擬取得2016年版銅級智慧建築標章，目前無提列相關設計說明，建議後續補充評估表，預先規劃鼓勵項目得分以及類別評估，並於建築及機電設計階段依智慧建築評估手冊各指標評估內容進行規劃設計。

2、若後續有規劃申請智慧創新指標，應補充其相關規劃說明及評估表。

3、相關送審資料及書圖文件請於申請候選證書階段提送本中心

本次
審查
相關
單位
意見



評定。

三、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：基地位於本市中和區圓通段57、60、61地號等3筆土地，基地面積7,097.05平方公尺，興建1幢4棟地上14層地下7層共448戶(惟建造申請書載1幢3棟地上14層地下7層共437戶)之集合住宅，建築物高度43.2公尺，場址非位屬重要濕地、山坡地範圍內，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。

四、本府交通局(書面意見)：

- (一)本案共設住宅448戶，僅設汽車位308席、機車位471席，請核實檢討基地需求並再依需求設足，請增加汽車位以滿足基地自身需求，停車需求不可外溢。
- (二)本案停車場出入口破口寬度是否為5.68米？請明確標示停車場出入口位置及破口寬度。
- (三)地面層短時臨區空間尺寸請標示，並檢討尺寸可符合汽機車停放需求。
- (四)前充前述意見，並請確認YouBike規劃位置於本局之前同意內容相符。
- (五)請補充實質大眾運輸鼓勵措施減緩交通衝擊。

五、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管理系統，本案前經新北市政府112年2月20日新北府城開字第1120308745號核准容積移轉，可移入容積為之容積為3,745.77平方公尺(未達接受基地基準容積20%之上限)，隨文檢附相關資料供參。

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、全區開放空間：

- (一)本案屬山坡地建築，基地沿街設置1.5公尺人行步道部分，請確認面前道路高程規劃，另西南側建議請延續人行步道，人行步道應設置遮蔭喬木，以增加友善性，並考量夜間安全增設景觀高燈。
- (二)基地北側依容積移轉評點設置YouBike併同口袋公園部分，因YouBike設置於口袋公園內側，其對外開放性不足，請調整規劃位置。
- (三)基地北側口袋公園及沿街人行步道，請增加休憩節點之街道傢具。
- (四)另基地中庭建議配合地形酌予留設維修棧道。

決
議



二、山坡地建築部分：

(一)本案第一進擋土牆緊鄰1.5公尺人行步道，為考量都市景觀，C棟門廳請增加開窗規劃，另擋土牆壁面考量建築材料及外觀整體規劃。

(二)報告書P7-6、A棟GL1:1樓：

1、臨人行步道共構複壁請標示覆土深度。

2、請補充標示本案基地地面高程±0位置。

(三)GL2平台上戶外階梯請依建管規定檢討計入建築面積，並檢討建築技術規則第264、265條規定。

三、專章檢討：

(一)本案申請屋脊裝飾物審議部分，考量本案為山坡地建築GL至GL4已抬高20公尺，且建築量體緊鄰1.5公尺人行步道空間，為避免視覺及空間壓迫性，請取消設置為原則。另屋突3層範圍必要之屋脊裝飾物得考量鄰地周邊及後方山脊線景觀另行規劃，續提審議。

(二)本案依「新北市政府都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」規定申請容積移轉獎勵額度為3,745.77平方公尺(18%)，請補充說明本案臨8公尺都市計畫道路是否足寬開闢。

四、法規檢討：

(一)本案是否有鄰地占用情形請補說明，相關容積率及建蔽率檢討應依建管規定辦理，另依「新北市都市設計審議原則」規定景觀及救災間隔部分，應自鄰地占用範圍退縮設置。

(二)依「都市計畫法新北市施行細則」第41條規定，建築基地應自後面基地線退縮1公尺建築，其退縮部分得設置綠籬、植栽綠美化。但不得設置構造物（包含地上及地下）及種植喬木，惟本次修正回應本府112年5月17日新北府城都字第1120925734號函屬已設置專用下水道、已納管、位於已公告汙水下水道使用地區等，得不受施行細則第41條第2項限制部分，依本府水利局112年11月10日新北水污計字第1122211152號函，本案尚未布設完成，請確實依上開條文檢討。

(三)本案基地南側跨都市計畫道路部分是否涉及2宗基地檢討，請釐清說明並依建管規定辦理。

五、交通系統：

(一)本案戶數達448戶，法定汽車位為200輛、實設308輛、自設108輛，依本府交通局意見，請檢討汽車位以滿足基地自身需求，並



依交通影響評估審議結論辦理。

- (二)另社區使用車位（裝卸、臨停、垃圾車暫停車位）請一併依上開規定檢討。
- (三)有關車道出入口請補充標示車道內側曲線半徑，並依建築技術規則規定應為5公尺以上。另請加強車道出入口與1.5公尺人行步道安全警示。
- (四)車行動線專章請補充標示基地周邊車道出入口位置及車行方向。
- (五)機車及自行車位文字內容標示不明，請補充圖例並標示停車位尺寸。
- (六)本案於地面層臨停車位設置緊鄰車道出入口及地下斜坡道，請考量進出安全及至入口門廳之動線，請重新規劃並詳標臨停空間出入動線及尺寸。

六、建築計畫：

- (一)本案空調室外機設置於透空裝飾板上、懸掛於過樑外，為考量後續維修及安全性，請移設至陽台內規劃或自裝飾板外緣計入建築容積檢討。
- (二)本案於過樑外設置裝飾板、透空格柵部分，請逕依建管規定檢討辦理，並確實標示各過樑、空間名稱及定義
- (三)A2、D2、D3、D7、D8、D10戶等居室空間，請逕依建管規定檢討通風、採光。
- (四)公共開放空間管理維護基金考量後續管理維護，請將對外開放使用範圍一併完整納入開放空間管理維護基金計算，請修正。
- (五)請補充多向建築與鄰地關係剖面圖及建築立面詳圖。
- (六)本案建築量體挑空規劃多、自行車停車閒置空間及機房挑高空間，請重新檢討以減少建築開發量體。

七、景觀計畫：

- (一)基地山坡地植栽應補充說明既有喬木名稱、規格及位置，景觀植栽相關樹種應詳實清楚標示（包含新植及移植），並依樹木保護相關規定辦理。
- (二)後方山坡地請以原生植被，前方沿街人行步道請以生物多樣性樹種規劃。
- (三)基地北側口袋公園，請擴大開放空間增加休憩街道家具，並以大



型開花喬木規劃增加休憩節點，以形塑地點意象。另擋土牆邊坡請加強景觀綠化設計。

(四)鄰人行步道擋土牆請增植灌木、懸垂植物，沿街植栽槽應種植喬木及複層植栽具多樣性，及相關維護澆灌設施。

(五)建築物夜間照明請確實以3時段模擬，另請補充說明深夜夜間照明計畫。

八、報告書：

(一)P8-18~P8-23回應頁碼前後不一致，請修正

(二)法規檢討回應內容請確實回應，另頁碼回應有誤請修正。

(三)報告書案名、申請地號請依都審報告書範本製作，目前填寫有誤，請修正。

九、有關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、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。

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7月23日前辦理續審事宜。

