

## 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8月8日  
發文字號：新北府城設字第1131564595號  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關本府113年8月1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7月18日新北府城設字第1131418612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8月15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：張委員銀河、湯委員潔新、鍾委員九如、游委員雅婷、李委員芝瑜、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、



宏普建設股份有限公司、吳非士建築師事務所

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：張委員銀河

會議時間：113.8.1 星期四 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)宏普建設新店區斯馨段 28 地號 1 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：113.8.1 星期四 上午 9 時 30 分

會議地點：線上視訊

主持人：張委員銀河

出席委員：湯委員潔新、鍾委員九如、游委員雅婷、李委員芝瑜

出/列席單位：財團法人台灣建築中心(連工程師俊傑)、宏普建設股份  
有限公司(王襄理昱偉)、吳非士建築師事務所(陳建築師  
偉達代理)、新北市政府城鄉發展局(林工程員詣儒)

案由	宏普建設新店區斯馨段28地號1筆土地集合住宅新建工程(第1次變更設計)	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新店區斯馨段28地號1筆土地。</p> <p>二、設計單位：吳非士建築師事務所                      建築師：吳非士</p> <p>三、申請單位：宏普建設股份有限公司                      負責人：段津華</p> <p>四、土地使用分區：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24層，地下3層，鋼筋混凝土構造，共314戶。</p> <p>(二)建築基地面積                                              : 6,405.41平方公尺。</p> <p>    設計建築面積                                                : 2,051.96平方公尺。</p> <p>    設計建蔽率                                                    : 32.03% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積                                               : 37,581.88平方公尺。</p> <p>    設計容積面積                                                : 19,458.79平方公尺。</p> <p>    設計容積率                                                   : 303.79%(含獎勵容積) ≤ 303.79% [ 240%* (1+15%+3%+2%+6.58%) ] (允建上限)。</p> <p>(四)大規模基地獎勵                                            : 2,305.94平方公尺(15%)</p> <p>    綠建築獎勵(黃金級)                                        : 461.18平方公尺(3%)。</p> <p>    智慧建築獎勵(銀級)                                        : 307.45平方公尺(2%)。</p> <p>    容積移轉面積                                                : 1,011.46平方公尺(6.58%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>    地下二至三層                                                : 停車空間、機械室。</p> <p>    地下一層                                                       : 防空避難室兼停車空間。</p> <p>    地上一層                                                       : 大廳、店鋪(G3)、管委會空間。</p> <p>    地上二至二十四層                                           : 集合住宅(H2)。</p> <p>    屋突一至三層                                                : 樓梯間、機械室。</p>		



(六)停車空間：

應設汽車246輛，實設257輛(自設11輛)。

應設機車314輛，實設314輛。

應設自行車195輛，實設195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，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)前經本府109年9月15日新北府城設字第1091483077號函核備在案。

(二)本案設計單位於113年7月11日函送都審報告書到府

八、以上提請113年8月1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，依據所附資料載：基地位於本市新店區斯馨段28地號土地，基地面積6,405.41平方公尺，場址非位屬法定山坡地、自來水水質水量保護區及水庫集水區範圍內，興建地上24層地下3層共314戶之集合住宅，建築物高度87.55公尺，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)：無意見。

三、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管理系統，前經新北市政府109年4月24日新北府城開字第1090684735號核准容積移轉，得移入接受基地本市新店區斯馨段28地號等1筆土地(面積共計6,405.41平方公尺)之容積為1,011.46平方公尺(接受基地可移入容積為基準容積之20%【3,074.59平方公尺，接受基地連接道路寬度32公尺】)(未達接受基地基準容積40%之上限，6,149.19平方公尺，位於整體開發地區，非屬法定山坡地範圍)。

決  
議

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、案名請修正為「宏普建設新店區斯馨段28地號1筆土地集合住宅新建工程(第1次變更設計)」。



二、第1章至第4章應檢附完整資料，未變更的內容亦需檢附，且各章節變更對照圖說，請依範本製作，所有變更請分別於「原核准」及「變更後」圖說上以紅框框列，並於「變更後」圖說上標示說明變更原因及變更內容，本案相關法規檢討僅提供有變更的條款內容，請修正。

### 三、法規檢討部分：

(一)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(前、側院檢討、綠化、綠覆率、停車空間、開挖率等計算式)請詳實檢核及建築師用印，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，部分檢討內容及對照頁碼未填寫、對照頁碼錯誤，請修正。

(二)屋脊裝飾物應經結構技師簽證耐候、耐震、耐風等結構安全項目，補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，請修正。

### 四、環境保護事項：

(一)依「都市計畫法新北市施行細則」第44條屋頂平台及露臺請規劃1/2綠化，於圖面標註安全維護距離，並補充剖面圖標註女兒牆高度、步道、植栽區、綠化覆土深度及安全維護高度或寬度，女兒牆至植栽槽退縮距離，請依內政部111年10月28日台內營字第11110818884號函檢送之「建築物欄桿設計原則」設置1公尺退縮距離。

(二)本案依「都市計畫法新北市施行細則」第43條檢討應留設用地總面積1/2以上種植花草樹木…，致未達應種植花草樹木面積者，得於剩餘空地內種植花草樹木。本案地面1層綠化不足385.23平方公尺，規劃以屋頂綠化予以補足面積，惟屋頂綠化扣除依細則第44條規定檢討應綠化面積後僅餘26.14平方公尺，綠化面積尚不足359.09平方公尺，請增加地面1層及立體綠化，於屋頂、陽台等水平人工地盤予以綠化補足。

(三)請取消喬木周圍之插地型投射燈及綁樹型投射燈規劃。

(四)全區植栽規劃，請增加多樣性並以台灣原生種為主，另請考量人行步道或停等空間增設街道傢具。

(五)本案規劃屋頂綠化大部分僅種植地被，請改以複層植栽，增加喬木、灌木數量。

### 五、建築計畫部分：

(一)外觀模擬圖請標示原核准與變更後差異處。

(二)花架設置高度、基座、設置面積等請依建管規定檢討辦理。



(三)本案目前建築立面規劃採用磁磚或塗料，考量磁磚與塗料的施工程序及日後維護差異甚大，且石頭漆耐久性較差，請明確定義立面使用材料並以耐久性材料做規劃。

(四)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。

六、報告書部分：

(一)請更新基地周邊環境和現況照片。

(二)請補充建照掛件文件及原都審會議紀錄影本。

(三)面積計算表請以變更設計前、後及變更差異對照方式呈現，並增列喬木數量、綠化面積及綠覆率檢討。

七、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。

八、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。

九、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、相關單位意見請酌參。

十一、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

十二、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8月15日前辦理核備事宜。

