

新北市政府 函

地址：22001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6月10日

發文字號：新北府城設字第1101112454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：000Z7VZ3A）

主旨：檢送110年6月4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：

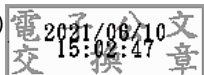
- 一、依本府110年5月13日新北府城設字第1100885089號開會通知單、110年5月17日新北府城設字第1100951290號函及110年6月1日新北府城設字第1101035152號開會通知單續辦。
- 二、本場會議原訂於110年5月21日召開，因全國進入第三級防疫警戒，會議延期至110年6月4日舉行。
- 三、依據「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」（下稱作業要點）第5點第1項規定，請申請單位依決議修正後，於110年6月18日內檢附修正報告書送本府辦理續審或核備。相關作業規定請依作業要點辦理。未依規定期限送請都設會審議或本府核備者，將駁回申請，並應重新提出申請。
- 四、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、聯邦商業銀行股份有限公司(討論案第1案)、陳永富建築師事務所(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)、林家岑君(討論案第3案)、楊榮生建築師事務所(討論案第3案)

副本：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計畫審議科、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)

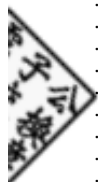


本案依分層負責規定授權業務主管決行

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

主持人：蘇委員瑛敏

會議時間：110.06.04 星期五 下午 14 時 00 分

會議地點：線上視訊

出席委員及列席單位：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、聯邦商業銀行股份有限公司(林經理傳銘)、陳永富建築師事務所(陳建築師永富)、宏燊投資有限公司(總務部 張經理祐逞)、何鴻志建築師事務所(何建築師鴻志)、楊榮生建築師事務所(楊建築師榮生)、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、林工程員天權)

一、作業單位報告 (14:00-14:30)

二、討論案 (14:30-)

(一)聯邦商業銀行土城區明德段 68 地號 1 筆土地商辦及員工宿舍新建工程(第 1 次變更設計)。

(二)宏燊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)林家岑等 4 人汐止區金龍段 18 地號等 5 筆土地集合住宅新建工程。

三、臨時動議

四、散會

屬重要濕地，則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。

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，本案業經108年12月2日新北府城開字第1082211367號函核准容積移轉在案，接受土地係土城區明德段68地號1筆土地，面積1,387.50平方公尺，得移入容積移轉量為1,265.41平方公尺。

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、法規檢討:

- (一) 本次地上一層及二層配置空間用途變更、申請單位變更及其他事項變更，報告書均無提及變更說明，請確實檢討，倘未框選及說明變更內容請依原核准內容辦理。另地上層空間用途變更餐飲空間部分，請依「都市計畫法新北市施行細則」第14條檢討辦理。
- (二) 報告書2-14頁法規檢討建蔽率及容積率部分，本案建蔽率變更至41.36%部分，未列變更對照，請補充修正以利審核。
- (三) 本案設置街道家具部分，請考量使用可及性檢討修正。
- (四) 本案設置排氣口部分，請避免直接排向人行空間造成不舒適感。
- (五) 開放空間設置告示牌部分，請加強可視性以確保對外開放使用。

二、公共開放空間系統:

- (一) 容積移轉友善方案留設空間及法定退縮範圍，應具有公共性、開放性與可及性，且供非特定民眾休憩與使用為原則，其範圍內不得設置阻隔性之花台、水池、植栽(灌木)帶、通排氣墩等。
- (二) 報告書5-9-1頁開放空間檢討部分，其依土地使用分區管制要點留設7公尺退縮標示有誤請修正。
- (三) 車道穿越人行空間部分，其鋪面應為防滑材質，其高程應與相鄰人行空間一致。
- (四) 基地西側種植小葉欖仁，考量維護管理建議調整為直立型喬木。
- (五) 請加強梯廳無障礙動線引導之設計。
- (六) 開放空間原土層範圍內，請加強入滲及保水之景觀生態設計。
- (七) 請補充說明認養人行廣場之規劃方式，應確保人行道順平處理，並與本案基地內開放空間整體規劃設計。

三、景觀計畫:

- (一) 綠化面積、綠覆率面積、屋頂綠化面積及基地透水80%等檢討，皆不得低於原核備報告書設計值，請修正。
- (二) 於圖面補標示與鄰地連接關係、綠帶、景觀、人行步道、汽機車車道及現有人行道之高程

四、交通系統: 本次變更戶數為44戶部分，請依「新北市都市設計審議原則」一戶一車位確實檢討修正法定停車數量。

五、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項:

- (一) 請補充基地內最新現況照片。
- (二) 本案設置格柵部分，請逕依建管規定辦理。

決議

(三) 本案請加強夜間照明模擬圖

(四) 鋪面材質配置計畫圖，圖例應與平面圖請確實對應。

(五) 本案十一樓立面變更幅度較大，惟新增加陽台旁裝飾柱請依建管規定辦理。

六、景觀剖面圖請標示覆土深度，請設計單位修正並說明。

七、報告書部分：

(一) 查報告書變更項目有變更部分仍未確實框選請修正，並請補充說明框選內容之變更事項。

(二) 報告書 3-3-1 頁開放空間檢討部分，沿街式步道退縮(法定退縮)內不得有柱位凹凸，請修正。

(三) 報告書面積計算表戶數、空間用途及其他變更項目部分，均無框選說明及檢討變更原因，請修正。

(四) 報告書未涉及變更項目部分請勿框選，如：5-1-1 頁開挖率檢討部分。

(五) 查報告書提案單各層空間用途與面積計算表不一致，請釐清後修正。

(六) 法規檢討涉及建管規定檢討，請從報告書移除。

(七) 變更差異表部分，頁碼欄均無說明頁數，請補充修正以利審核。

(八) 法規檢討部分，請完整檢附法條文字及附圖以利審議。

(九) 公寓大廈管理規約應包括下列管理維護事項：法定退縮、開放空間、建築物夜間照明、圍牆、景觀植栽及垃圾、暫停車位等管理維護方式，並以紅字載明於報告書內以利確認。

八、本次辦理變更設計為申請單位主動申請，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簽證，不得與歷次會議決議抵觸。

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110年6月18日前辦理核備事宜。

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1戶。</p> <p>(二)建築基地面積：2413.56平方公尺。 設計建築面積：380.57平方公尺。 設計建蔽率：15.77%≤20%。</p> <p>(三)總樓地板面積：2,825.52平方公尺。 設計容積面積：1,447.89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21輛(自設1輛)； 應設機車29輛，實設29輛； 應設自行車5輛，實設5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4月28日提送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請110年5月21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)：</p> <p>(一)按都設原則，一宗基地以設置一處停車場出入口為原則，本案共設置二處出入口請整併，倘無法整併請提委員會說明設置必要性，並依委員會決議辦理。</p> <p>(二)請於停車場出入口增設相關警示設施。</p> <p>(三)本案設有店舖與住宅共29戶，僅規劃設置21席汽車與28席機車停車位，惟基地停車位之檢討除須符合建技規則外，尚需滿足本案開發衍生之實際停車需求，故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，據所附資料載：基地位於本市土城區南天母段709地號1筆土地，基地面積</p>		

2,413.56平方公尺，興建1幢1棟地上6層地下2層共29戶之集合住宅，建築物高度21.6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。

三、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):本案係屬土城(頂埔地區)都市計畫之風景區，依新北市都市計畫容積移轉許可審查要點第3點規定(略以):「三、下列各款土地不得為接受基地:(一)位於公共設施用地、農業區、保護區、河川區、行水區、風景區、保存區、古蹟保存區、經公告水質水量保護區管制範圍內之區域及其他非屬都市計畫發展用地土地。…」辦理之。

四、本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面):

(一)第13、47頁，依施行細則第37條規定，法定開挖面積計算有誤，應為： $500(20\%+20\%)+1913.56(20\%+10\%)=774.06(m^2)$ 。

(二)第15、21頁，依施行細則第41條規定，風景區應留設前院深度10公尺，側院深度3公尺，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。惟依土管第6條及新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準第2條規定，風景區非屬應設置騎樓或無遮簷人行道者，故本工程案之退縮留設規劃應再行檢討修正。

(三)第16、40頁，「變更土城(頂埔地區)(既有發展區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」之發布實施時間為109年11月10日，建請修正。

(四)建請補上法規檢討表之對應內容頁碼，以利判讀。

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、法規及專章檢討:

(一)依土地使用分區管制要點第6條及新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準第2條規定，風景區非屬應設置騎樓或無遮簷人行道者，有關目前以留設無遮簷人行道後免檢討前院部分有誤，請重新檢討，並於圖面上標示範圍，以利審核。

(二)有關人行道部分請依「新北市都市設計審議原則」檢討臨接道路寬度後設置，並符合山坡地留設人行步道之規定。

(三)本案未檢討坵塊分析圖，無法確認配置規劃，請逕依建築技術規則建築設計施工編第262條規定檢討其平均坡度及地形。另目前基地內駁坎位置陡峭且配置車道，請取消設置。

(四)因本案位於山坡地，請檢附本府山坡地審查相關文件，並於圖說中檢附與鄰地高程之處理方式，以利後續審議。

(五)本案車道規劃請依「新北市都市設計審議原則」以設置一處車道出入口規劃，目前設置2處出入口且位於救災間隔1.5公尺範圍內，請修正。

(六)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檢討，並請補充結構耐候、耐震、耐風等結構計算及簽證，目前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

決議

立體構架設置檢討有誤請修正，續提小組討論。

(七) 有關法規檢討部分，查目前開挖率檢討有誤請修正。

(八) 請補充說明基地未開發之原始地形未來管理維護方式，並應以整體規劃。

二、公共開放空間系統：

(一) 本案請依「新北市都市設計審議原則」第1點第1項檢討，開放空間應具有公共性、開放性、服務性與可及性，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。

(二) 車道穿越人行空間部分，其鋪面應為防滑材質，其高程應與相鄰人行空間順平處理。另人行道部分請以整宗基地檢討留設。

三、景觀計畫：

(一) 本案檢討綠化及無法綠化面積部分，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，並於圖說上以單線圖明確標示綠化及無法綠化範圍。

(二) 本案應依「都市計畫法新北市施行細則」，第44條規定檢討屋頂綠化，請修正法規檢討欄及檢討設置面積。

(三) 景觀照明計畫請於人行出入口範圍增設高燈。

(四) 本案設置植栽部分請考量周邊環境加強景觀生態之多樣性，並與現況地景融合。

(五) 請以不造成周邊景觀生態影響補充說明夜間照明計畫。

(六) 請補充說明基地排水滯洪之規劃方式，確保使用安全。

(七) 擋土牆上方景觀植栽部分，請配合植栽樹種多樣性強化設計，建議羅漢松改種植其他展開性喬木。

四、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。本案車戶比部分，請評估所提停車供給是否能滿足需求，並經本府交通主管機關同意後辦理。

(二) 機車停車空間請檢討一處破口後由地下一層進出。

(三) 自行車位設置鄰地下室坡道位置部分，地下室坡道車輛行駛易造成動線及視線死角之危險，請移至它處設置(地上一層室內或地下一層，除以升降機連接(通)，如設置坡道其坡度不得超過一比十。)

(四) 車道出入口截角半徑應小於一點五公尺。

(五) 請依「新北市都市設計審議原則」第4點規定，考量建築空間使用之需求，規劃適當之訪客臨停、垃圾車暫停車位並配合服務動線規劃。並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。社區使用停車位數量，除建築物規劃10戶以下，應依法定車位數加計百分之2設置(小數點尾數無條件進位)。

(六) 本案車道規劃請依「新北市都市設計審議原則」修正車道出入口寬度合計為4公尺寬，並標示寬度。

五、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項：

- (一) 查報告書建築線指示圖中圖例標示退縮部分，請依建管規定規劃人車鋪面及動線。
- (二) 請補充基地既有之擋土後續處理於本案開發後之處理方式。另請補充基地與周邊鄰地之介面處理方式。
- (三) 透視圖請確實模擬現況環境。
- (四) 本案設置裝飾柱部分，請逕依建管規定辦理。
- (五) 夜間燈光規劃請考量住宅氛圍，並減少生態光害。
- (六) 建築色彩請考量與周邊環境融合設計。
- (七) 鋪面材質配置計畫圖，圖例應與平面圖請確實對應。

六、景觀剖面圖請標示覆土深度，請設計單位修正並說明。

七、報告書部分：

- (一) 請檢附「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）」，附圖一。
- (二) 防救災計畫說明檢附圖文資料部分，請依本府城鄉發展局局公告範本製作。
- (三) 請補充基地地形實測圖及坵塊分析圖。
- (四) 目前報告書採單面印刷，請依本府城鄉發展局局公告範本製作。
- (五) 查報告書提案單汽機車數量與面積計算表車位數量不一致，請釐清後修正。
- (六) 法規檢討涉及建管規定之法規檢討，請從報告書移除。
- (七) 法規檢討部分，請於頁碼欄均無說明頁數，請修正以利審核。
- (八) 法規檢討部分，請完整檢附法條文字及附圖以利審議。
- (九) 公寓大廈管理規約應包括下列管理維護事項：法定退縮、開放空間、建築物夜間照明、圍牆、景觀植栽及垃圾、暫停車位等管理維護方式，並以紅字載明於報告書內以利確認。

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並詳細載明放寬事項。

九、相關單位意見請酌參。

十、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

十一、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6月18日前辦理續審事宜。

- (五)請依新北市政府山坡地建築審查要點檢討整地原則及擋土牆。
- (六)請釐清本案部分建築物是否位於4級坡以上。
- (七)鄰房佔用請依本局109年版建照業務工作手冊5-18檢討。
- (八)夾層請依建築技術規則檢討是否超過該層樓地板面積1/3。

二、本府交通局意見(書面):

- (一)每一宗基地以設置一處車道出入口為原則，旨案於湖東街5巷開設2處破口，請修正。
- (二)請規劃停車場出入口含破口寬度、車道寬度/坡度、緩衝空間、轉彎處截角圓弧、60度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施(反光鏡、警示燈)、行穿線等。
- (三)機車停車位應於地下一層集中設置，人車動線應整體考量，減少交織，本案機車位於地面層設4席，請調整。

三、本府環境保護局意見(書面): 本案涉及環境影響評估部分，據所附資料載: 基地位於本市汐止區金龍段18、1141、1209、1242、1263地號等5筆土地，基地面積630.32平方公尺，興建1幢1棟地上5層地下1層共5戶之集合住宅、餐飲業，建築物高度20.85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。

四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 查本案係屬汐止都市計劃之風景區，依新北市都市計畫容積移轉許可審查要點第3點規定(略以):「三、下列各款土地不得為接受基地:(一)位於公共設施用地、農業區、保護區、河川區、行水區、風景區、保存區、古蹟保存區、經公告水質水量保護區管制範圍內之區域及其他非屬都市計畫發展用地土地。…」辦理之。

五、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):

- (一)經查本案建造執照法令適用日依貴科檢送之都市設計審議報告書內建照掛件文件所示為109年12月18日(第1-4頁)，故本案應依108年7月3日修正發布細則及100年1月17日核定實施「變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)」案(以下簡稱土管)辦理檢討，請據以修正報告書(P2-7至2-10)之都市計畫核定實施日期。
- (二)有關都審報告書內檢討內容，查報告書P2-8頁依上開土管第6點檢討部分，參考報告書P7-1側院留設深度圖說，本案留設側院深度疑似為1.5公尺至3公尺不等寬，惟依都市計畫法新北市施行細則規定風景區側院留設深度為3公尺，本案側院是否依規定留設，請貴科依規定審核。

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，並依「新北市都市設計及土地使用開發要點」於110年6月18日前提送修正報告書辦理後續事宜，若未依意見修正完成，將依規定駁回申請。

決議

- 一、本案丘塊圖坡度檢討部分，依「建築技術規則」262條檢討，坡度超過30%部分不得開發建築，查報告書內P4-10建築開發強度檢討圖，本案規劃建築主體位於丘塊分析檢討圖C2區塊，丘塊坡度檢討為31.42%，現況地形丘塊坡度大於30%，不得開發建築，故本案請先就山坡地審查部分先釐清後，再重新辦理都市設計審議。
- 二、有關本案GL之檢討、目前規劃地下層樓高及擋土牆高度，請依建管規定一併檢討修正。
- 三、本案位於風景區，請適度縮減輕量化建築量體。
- 四、因本案位於山坡地，請檢附本府山坡地審查相關文件，並於圖說中檢附與鄰地高程之處理方式，以利後續審議。
- 五、另查申請危老重建計畫經市府都市更新處核准在案，有關建築計畫未符建管規定將副知市府都市更新處依權責卓處。
- 六、以上內容申請單位得先據以修正圖說。