

## 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24日

發文字號：新北府城設字第1101196983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/](https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/))  
下載檔案，共有1個附件，驗證碼：000UUT2SQ)

主旨：檢送110年6月18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。

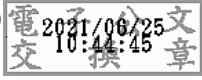
說明：

- 一、依本府110年6月7日新北府城設字第1101062429號開會通知單及110年6月9日新北府城設字第1101110830號函續辦。
- 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7月2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。

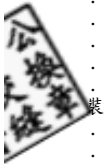
正本：蘇委員瑛敏、鄭委員健志、江委員彥霆、董委員娟鳴、廖委員國誠、楊委員弘志、新北市政府工務局、新北市政府交通局、新北市政府環境保護局、新北市政府經濟發展局(討論案第2案)、寶亞建設股份有限公司(討論案第1案)、光界實業股份有限公司(討論案第1案)、劉如梅建築師事務所(討論案第1案)、侯銘賢建築

師事務所(討論案第1案)、煌麒有限公司(討論案第2案)、陳柏元建築師事務所  
(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



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：110.06.18 星期五 下午 14 時 00 分

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)寶亞建設、光界實業汐止區新峰段 959-3 地號等 21 筆土地集合住宅  
新建工程。

(二)煌麒有限公司樹林區博愛段 846-6 地號等 11 筆土地旅館新建工程(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：110.6.18 星期五 下午 2 時整

會議地點：線上視訊

主持人：鄭委員健志代理

出席委員：江委員彥霆、董委員娟鳴、廖委員國誠、楊委員弘志

出/列席單位：新北市政府經濟發展局(鄭科員郁亭)、劉如梅建築師事務所(劉建築師如梅)、陳柏元建築師事務所(陳建築師俊安)、新北市政府城鄉發展局(都市設計科-秦股長子傑、林工程員天權、陳幫工程司泛齊)

案由	寶亞建設、光界實業汐止區新峰段959-3地號等21筆土地集合住宅新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市汐止區新峰段959-3、959-4、959-5、963-2、963-3、963-4、963-5、1045、1046、1047、1048、1049、1050、1051、1091、1092、1093、1094、1095、1096及1097地號等21筆土地。</p> <p>二、設計單位：劉如梅建築師事務所 建築師：劉如梅 侯明賢建築師事務所 建築師：侯明賢</p> <p>三、申請單位：寶亞建設股份有限公司 負責人：方宗明 光界實業股份有限公司 負責人：陳錫湧</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率50%，容積率240%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上15地下4層鋼筋混凝土構造，1幢1棟，共102戶。</p> <p>(二)建築基地面積：1,686.00平方公尺。 設計建築面積：683.67平方公尺。 設計建蔽率：40.69%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：13,273.10平方公尺。 設計容積面積：6,793.73平方公尺。 設計容積率：403.18%(含獎勵容積)≤403.19%〔240%(1+40%+28%)〕(允建上限)。</p> <p>(四)危老獎勵面積：1,618.56平方公尺(40%)。 容積移轉面積：1,132.99平方公尺(28%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下： 地下一至四層：停車空間。 地上一至二層：店鋪、管委會使用空間。 地上三至十五層：集合住宅。 屋突一至三層：樓電梯間、機械室、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車78輛，實設84輛(自設6輛) 應設機車102輛，實設102輛。 應設自行車40輛，實設16輛(不足24輛)。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「都市計畫法新北市施行細則」案第45條規定申請容積達基準容積之1.5倍以上之建築基地，應經都設會審議通過，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5月19日提送報告書到府。</p> <p>八、以上提請110年6月18日專案小組討論。</p>		
本次審查相關單位意見	<p>一、本府環境保護局意見(書面):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新峰段959-3、959-4、959-5、963-2、963-3、963-4、963-5、1045、1046、1047、1048、1049、1050、1051、1091、1092、1093、1094、1095、1096、1097地號等19筆土地，基地面積1,686平方公尺，興建1幢1棟地上15層地下4層共102戶之集合</p>		

住宅、店鋪，建築物高度 49.2 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、本府工務局意見(書面)：

- (一)空間名稱請補齊。
- (二)違章占用部分之容積率請依本局109年版建照業務工作手冊5-18檢討樓層數。
- (三)挑空部分請依建築技術規則設計施工編第164條之1檢討設置。
- (四)請檢討逃生之步行距離及重複步行距離。
- (五)地面層車道60度視角重複請釐清(P5-3)。
- (六)請補檢討室外無障礙通路坡度。
- (七)請確認新北市機車設置要點版本及法定空地設置一般機車之適法性。
- (八)請確認1樓戶外安全梯是否設置開口。

三、本府交通局意見(書面)：

- (一)停車場出入口：請規劃停車場出入口含車道寬度/坡度、緩衝空間、轉彎處截角圓弧、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、行穿線等。
- (二)停車位：
  1. 請將平面層無障礙車位調整至地下層。
  2. 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。
  3. 無障礙車位設置位置請靠近梯廳，避免穿越車道。
  4. 基地所設停車格位數量須滿足基地衍生需求，且應考量顧客、員工及卸貨臨停等需求確實內部化處理；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。
- (三)動線：有關內部動線規劃部分，地下二層靠近車道坡道處之三席汽車位位置初判應使駕駛人難以進出，建議調整位置，或分析進出軌跡及加強安全警示設施。

四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案前於新北市政府 110 年 5 月 28 日新北府城開字第 1101033517 號函會勘完成在案，經書面試算送出基地可移轉之容積量為 1,122.84 平方公尺，申請移入容積為 1,122.84 平方公尺(未達接受基地基準容積之 28%)，其請容積移轉量未達接受基地基準容積 40%之上限(1,618.56 平方公尺，位於汐止火車站 500 公尺範圍，非屬法定山坡地範圍)。

五、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

- (一)依貴科檢送之都市設計審議報告書內建照掛件文件上無法確認本案建造執照法令適用日(第1-4頁)，故本案亦無法確認適用之土管條文規定，爰仍請申請人檢附建照掛件文件(需有市府工務局掛件日期及文號)。
- (二)有關本案涉及各項獎勵總和上限等規定一節，請申請人依本案適用之細則及土管規定核實檢討。

(三)又依檢送之都市設計審議報告書內都市計畫危險及老舊建築物加速重建計畫核准函所示(第9-9頁),本案已依危老條例簽定協議書,本案是否涉及該協議書規定相關回饋計畫、開發期程等規定,請向市府都市更新處釐清。

本案依下列意見修正後通過,請設計單位就基地周邊土地開發權益(1052、1053、1054及1055地號),與相關單位確認符合後,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、法令檢討:

(一)本案係屬危老案件,惟本案基地申請範圍部分,依土地使用分區管制要點第4點(略以):「...依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達8公尺者,其住宅區容積率不得大於200%;但依指定現有巷道建築者,該現有巷道可連通8公尺以上已開闢計畫道路者,且該現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達8公尺以上者,得不受此限...」,將導致鄰地1052、1053、1054及1055地號此4筆土地無法鄰接計畫道路,造成鄰地基準容積降低及裏地等部分,是否影響鄰地權益,請先洽本府都市更新處確認,並依建管相關規定釐清。

(二)承上,造成鄰地為裏地部分,依民法第787條第1項:「土地因與公路無適宜之聯絡,致不能為通常使用者,土地所有人得通行周圍地以至公路。但對於通行地因此所受之損害,應支付償金。」及同條第2項:「前項情形,有通行權人,應於通行必要之範圍內,擇其周圍地損害最少之處所及方法為之。」,有關裏地通行應考量穿越之空間寬度達2公尺及高度比照「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」淨高不得小於3公尺,通行範圍不得有任何阻礙物,並請依建管規定辦理。

(三)查本次開發範圍之建物套繪圖,含括60建01297、61建00211、62建00168及61建01237建號,是否涉及法定空地分割,請先洽本府工務局釐清確認。

(四)有關鄰地占用部分請依建管工作手冊規定計入建蔽率及容積率。

(五)請釐清本案法令適用日,檢附法定之證明文件,並依適用法規內容檢討容積總和上限,查本次報告書之土地使用分區管制要點及新北市都市設計審議原則檢附版本錯誤以致無法審議,請確實檢討相關書圖內容。

二、人行空間或步道系統動線配置事項:

(一)本案基地中原有現有通路,依建築線指示圖所載已循程序辦理廢改道,惟考量鄰地使用通行之便利,本案基地東側請自改道後之現有通路留設寬度至少1.5公尺人行步道,以串聯秀峰路81巷15弄通往新台五路,並確保廢巷改道後對周邊避難逃生之串聯性與合理性。

(二)承上,基地西側亦請自基地地界線,留設寬度至少1.5公尺之人行

決議

步道，以串聯秀峰路81巷15弄通往新台五路，並確保廢巷改道後對周邊避難逃生之串聯性與合理性。

- (三)退縮範圍請補充剖面確保基地內人行道高程設置與現有巷道區隔，以維人行安全。
- (四)請依都市設計審議原則規定建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬1.5公尺以上建築，退縮範圍內應以淨空設計，不得有構造物，請修正。
- (五)為確保人行步道銜接，沿建築線設置之植栽穴請自建築線以寬度1.5公尺設置，並請標示套繪現有人行道植栽位置，整體考量設置本案植栽穴，與鄰地銜接位置確保1.5公尺通行寬度，並請補充剖面說明。
- (六)本案沿30公尺計畫道路側人行道橫向坡度不得大於4%，請修正，並請說明與兩側騎樓之高程差處理方式，以符合建管規定，確保人行安全，退縮5.5公尺帶狀開放空間，請確實套繪鄰房騎樓，以利檢視銜接處設計，並請確保左、右側鄰房騎樓洩水坡度足夠。
- (七)車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質，延續人行道鋪面設置，且其高程應與相鄰人行道一致齊平處理。
- (八)基地西側面臨30公尺道路人行道，建議配合鄰房店面柱間，以不妨礙他人進出，增加行道樹3棵，形成連續式植栽。
- (九)請加強南側人行步道空間之街道家具設置。

### 三、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格：

- (一)申請屋脊裝飾物審議部分，其高度以不超過6公尺為原則，並應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設置，與屋頂突出物共構部分不得計入，請修正，並請將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，原則同意。
- (二)裝飾柱部分及廣告招牌部分請逕依建管規定檢討，請刪除專章檢討內容。
- (三)請考量本案建築與周邊都市紋理融合，強化立面與周邊之協調設計。
- (四)請補充原連棟式建築物部分拆除後對建築結構之影響。
- (五)梯廳及管委會空間請實質區劃，管委會空間勿做為走道使用，並依建管規定檢討。另一樓設置無障礙廁所目前以坡道連接通行，請考量無障礙使用之便利性，重新檢討設置位置及高程之合理性。
- (六)開放空間告示牌請依建管規定，於街角、廣場等明顯位置分別設置開放空間告示牌，本案設置於圍牆內不符規定，請修正。
- (七)一層平面南側標註機械室部分及與車道間之空間，請補充剖面說明設置方式，另標示機械室部分，請依實際使用依建管規定檢討管委會空間或警衛室等使用，修正空間標示。
- (八)冷氣吊掛下方RC版，請依建管手冊檢討。

### 四、交通運輸系統配置事項：

- (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審議原則折減計算，仍請以一戶一車位設置，汽車位折減數量請以增設自行車或機車數量補足，倘若有折減計算請將自設車位6輛全數以法定車位設置。

(二)機車位及無障礙機車位不得設置於地面層，請與自行車位整合於地下一層集中設置，請修正並詳細標註。

(三)無障礙車位請鄰近垂直動線設置，請修正。

(四)車道出入口6公尺緩衝空間請以平地設置，並補充剖面圖說明。

#### 五、景觀部分：

(一)本案綠化面積因機車停車位不得設置於地面一層，無法綠化面積不得扣除，不符應留設二分之一以上種植花草樹木規定，請重新檢討計算。

(二)本案設置喬木植栽穴請確認寬度及深度皆達到1.5公尺，以確保喬木覆土深度符合規定及適宜之位置，及植栽生長，基地內部植栽穴請加強底部排水，避免花台、步道、立牆阻擋排水。

(三)請考量周邊現有巷道通行設置景觀高燈，以維人車安全。

(四)請依「新北市都市設計審議原則」將於基地周邊境界線旁側排水溝以滲透側溝方式設置，以利減緩都市洪峰、增加基地之保水能力，並請以剖面說明設置方式。

#### 六、報告書部分：

(一)報告書封面請刪除法令適用日欄位，裝飾柱部分無申請放寬無須標示。

(二)請依報告書範本編排頁面，空白頁請標示本頁空白。

(三)本案依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法申請綠建築獎勵及智慧建築獎勵，第七章綠建築計畫及智慧建築計畫無須檢附，請逕依相關規定辦理。

(四)請確認法規檢討適用版本，並正確檢附內容。

(五)法規檢討表格請依報告書範本篇幅檢附，免檢討部分請於檢討欄位敘明原因。

(六)裝飾柱無申請放寬請刪除專章檢討章節。

(七)請檢附最新現況照片，並清晰顯示基地與周邊鄰地關係，及建築線測之周邊狀況，並詳細標註基地位置。

(八)建築面積表設計容積率數值前後不符，請確認實際數值計算至小數點下第二位無條件捨去。

(九)依「新北市都市設計審議原則」規定，建築物樓層達十層以上，需檢討基地與鄰近建築物之天際線和諧關係，請補充說明。

(十)一樓店鋪室內設備圖面請刪除。

(十一)地下層車位設置法定及自設車位數與面積表不符，請釐清後修正。

(十二)設計圖說請檢附正確圖面，請刪除圖說以建照核准為準字樣。

(十三)剖面圖請檢附完整圖面，詳細標註內容。

(十四)B2車位編號78重複請釐清修正。

(十五)門廳標示高程各圖面不一致，請修正。

(十六)報告書立面色彩標示不一致，請修正。

(十七)地下層結構部分請檢討相關尺寸合理性。

- 七、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。
- 八、相關單位意見請酌參。
- 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要點」於110年7月2日前辦理核備事宜。

案由	煌麒有限公司樹林區博愛段846-6地號等11筆土地旅館新建工程(第一次變更設計)	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：樹林區博愛段846-6、850、851、852、853、855、856、857、858、861、862地號等11筆土地</p> <p>二、設計單位：陳柏元建築師事務所 建築師：陳柏元</p> <p>三、申請單位：煌麒有限公司 負責人：吳宗戊</p> <p>四、土地使用分區：商業區(建蔽率70%，容積率380%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上12層，地下4層鋼筋混凝土構造，共1戶。</p> <p>(二)建築基地面積：582.0平方公尺。 設計建築面積：307.41平方公尺。 設計建蔽率：69.69% &lt; 70%。</p> <p>(三)總樓地板面積：6,306.64平方公尺。 設計容積面積：3,705.40平方公尺。 設計容積率：636.67%(含獎勵容積) &lt; 636.7%。 [380%*(1+28%+40%)] (允建上限)</p> <p>(四)容積移轉：884.64平方公尺(40%)</p> <p>(五)危老獎勵：619.24平方公尺(28%)</p> <p>(六)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至四層：停車空間、機房。 地下一層：商場。 地上一層：店鋪。 地上二至十二層：旅館。 屋突一層至三層：水箱、機房、梯間。</p> <p>(七)停車空間：應設汽車26輛，實設汽車29輛(自設3輛) 應設機車41輛，實設機車43輛(自設2輛) 應設自行車7輛，實設自行車7輛。</p> <p>(八)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案係依據「都市計畫法新北市施行細則」第45條規定申請容積達基準容積之1.5倍以上之建築基地，應經都設會審議通過，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案前經本府109年11月16日新北府城設字第1092030695號函同意核備在案。</p> <p>(二)本案設計單位於110年5月27日提送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請110年6月18日專案小組審議。</p>		
本次審查相關單位	<p>一、本府交通局意見(書面)：交通部分，本局原則同意。</p> <p>二、本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，無新增意見，請依照本局歷次審查意見辦理。</p> <p>三、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：</p>		

<p>意見</p>	<p>(一)經查本案未檢附建造執照申請書及建造執照變更設計申請書，請申請人補附上述文件，俾利核判法令適用日。</p> <p>(二)有關退縮留設空間部分，查報告書未標明退縮或留設騎樓空間之寬度，建議申請人修正，並於圖面標示退縮深度，以利檢核。</p> <p>(三)查P.2-14綠覆率檢討一節，實設綠化面積107.71平方公尺&lt;可綠化面積132.23平方公尺，不符規定，請申請人再行確認。</p> <p>(四)另有關本案涉及土管要點都市設計管制事項，請貴科依權責審核。</p> <p>四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案前經新北市政府108年9月26日新北府城開字第1081786290號函核准容積移轉，得移入接受基地容積為874.78平方公尺(距1等火車站500公尺內)，隨文檢附相關資料供參。</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、本案基地原屬已完成容積移轉程序並取得建造執照在案，現配合本府經濟發展局招商，並依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」規定增加容積獎勵(下稱危老獎勵)增加2層樓，故就增建部分(地上11、12層)，提請討論，其餘部分請依建管程序辦理建造執照變更。</p> <p>二、法規檢討：法規檢討仍均未確實回應及表示頁面，且法規條文內容有誤，請確實檢討說明及回應頁碼。</p> <p>三、交通運輸系統：本次自行車位變更為2層分開設置，請依「新北市都市設計審議原則」規定，自行車數量以法定機車數量15%單層集中停放設置。</p> <p>四、景觀計畫：</p> <p>(一)有關地面層及屋頂層綠化檢討計算有誤，請確實依「都市計畫法新北市施行細則」第43、44條規定檢討，並請依照都市設計審議範本製作報告書。</p> <p>(二)建議取消地界線退縮範圍內不合理燈具設置。</p> <p>五、建築設計圖說：變更差異表及面積計算表之地上11樓樓地板面積數值不一致，請確實修正。</p> <p>六、請說明本次變更設計建蔽率減少，然公共服務空間管理維護基金金額減少之原因。</p> <p>七、報告書部分：</p> <p>(一)本案已領得建造執照，涉起造人變更請檢附建造執照變更設計申請書，以確認完成相關法定程序。另請刪除土地所有權人同意書資料。</p> <p>(二)本案騎樓設置請依「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」檢討。</p> <p>(三)請刪除面積計算表之工程造價金額。</p> <p>(四)有關無障礙車位得依「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」以折繳代金方式辦理，請刪除繳納代金金額，逕依建管規定辦理。</p>

(五)變更差異表、提案單、法規檢討及面積計算表之數值多處不一致，請確實一併檢討並確實修正，以利建造執照相關數值一致。

(六)有關挑空部分，請依消防規定確實檢討。

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。另有關申請都市設計同意事項請依核准都市設計報告書及本次提送變更內容辦理。

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牴觸。

十、倘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。

十一、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110年7月2日前辦理核備事宜。