

## 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7月8日

發文字號：新北府城設字第1101268363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：000982VAD)

主旨：檢送110年6月28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22日新北府城設字第1101177217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7月12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：簡委員連貴、湯委員潔新、崔委員懋森、林委員辰熹、古委員禮淳、林委員秀芬、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、鴻磊建設股份有限公司(討論案第1案)、周融駿建築師事務所(討論案第1案)、郭明煌君(討論案第2案)、陳福順建築師事務所(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:簡委員連貴

會議時間：110.06.28 星期一 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)鴻磊建設八里區大堀段 225、226、227 地號等 3 筆土地住宅新建工程。

(二)郭明煌、郭孟斯等 2 人金山區中興段 714-2 地號等 4 筆土地店舖集合住宅新建工程。

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：110.6.28 星期一 下午 2 時整

會議地點：線上視訊

主持人：簡委員連貴

出席委員：湯委員潔新、崔委員懋森、古委員禮淳

出/列席單位：鴻磊建設股份有限公司(張工務經理右霖)、周融駿建築

師事務所(周建築師融駿)、郭孟斯君、陳福順建築師事務

所(陳建築師福順)、新北市政府城鄉發展局(都市設計科-

秦股長子傑、邱工程員筱梅)

案由	鴻磊建設八里區大堀段 225 地號等 3 筆土地住宅新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：八里區大堀段 225、226 及 227 地號等 3 筆土地。</p> <p>二、設計單位：周融駿建築師事務所 建築師：周融駿</p> <p>三、申請單位：鴻磊建設股份有限公司 負責人：汪綉玲</p> <p>四、土地使用分區：第一種住宅區(建蔽率 50.0%，容積率 120.0%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 4 層，鋼筋混凝土構造，共 5 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：459.27 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：188.0 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：43.45% ≤ 50.0%。</p> <p>(三)總樓地板面積：960.59 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：550.56 平方公尺。</p> <p>設計容積率：119.88% ≤ 120.0%(允建上限)。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地上一層：停車空間。</p> <p>地上二~四層：集合住宅。</p> <p>屋突一~二層：樓梯間。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車位 5 輛，實設 5 輛。</p> <p>應設機車位 5 輛，實設 5 輛</p> <p>應設自行車位 1 輛，實設 2 輛(自設 1 輛)。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案係依據「變更臺北港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)書第十五點應先經都設會依「新北市都市設計審議原則」及「臺北港特定區都市設計準則」審議通過後始得發照建築。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 6 月 8 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 110 年 6 月 28 日專案小組審查。</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：基地位於本市八里區大堀段 225、226、227 地號等 3 筆土地，基地面積 459.27 平方公尺，興建 1 幢 5 棟地上 4 層地下 0 層共 5 戶之集合住宅，建築物高度 13.4 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。</p> <p>二、本府交通局意見(書面)：交通部分，本局原則同意。</p> <p>三、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：尚無容積移轉相關紀錄。</p>		

四、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):

- (一)查本案有關屋頂綠化檢討部分，經申請人載明基於建築結構特殊難以設置，遂依 109 年 9 月 18 日新北市都市設計審議原則辦理，本科原則尊重。
- (二)另依細部計畫第七點規定，本建築基地臨路側應退縮 3.52 公尺建築，並應開放公眾通行、免留設騎樓，惟報告書於該部分規劃留設騎樓，爰請申請單位依規定重行檢討修正，惟如依建築基地情況特殊而有留設騎樓之需要，則應依都設會審議通過內容為準。
- (三)餘經檢視均符合該地區細部計畫及都市計畫法新北市施行細則之規定。

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)依變更臺北港特定區細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通檢討)第 7 點第 1 項第 1 款(略以):「建築基地鄰接附圖二指定之計畫道路者，應依規定退縮建築...」。及第 7 款(略以):「依本點規定退縮之建築物除本點另有規定外，得免留設騎樓」。查本案於 3.52 公尺退縮範圍內，應依土地使用分區管制要點規定以退縮建築方式規劃，請取消騎樓並修正相關圖說。

二、依都市計畫法新北市施行細則第 44 條及新北市都市設計審議原則第 7 項第 3 款規定須設置屋頂綠化、綠能設施或設備，本案規劃斜屋頂，請於地面層喬木加倍設置，原則同意。

三、交通運輸系統:

- (一)車道至人行通行空間須設置 4 公尺緩衝空間，請依規定設置並於圖面標註說明。
- (二)本案於基地內通路設置汽車車道，請依建築技術規則檢討。
- (三)依「新北市都市設計審議原則」規定自行車位須設置於室內或地下一層，惟本案未開挖地下室請依規定設置於室內。
- (四)汽、機車位及自行車位計算方式請依「土地使用分區管制要點」、「新北市都市設計審議原則」及「建築技術規則」檢討，並檢附計算式說明。
- (五)人行及汽、機車動線請分別標示，避免人車動線交織，且增設安全警示設施以維護安全。

四、建築及景觀計畫:

- (一)人行步道應與公有人行道一致，並與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於 4% 為原則，請以剖面圖說明。
- (二)請依規定檢討設置台電配電空間等設備空間。另一樓室內設置不銹鋼水箱，影響車行動線請釐清。
- (三)考量夜間人行及車行安全沿街面請設置景觀高燈，且配合車道進

決議

出規劃設置，並避免規劃投射燈及地坎燈，請改設置景觀矮燈，並請套繪公有人行路燈系統。

- (四)沿街人行道請設置 1.5 公尺樹穴，2.5 公尺人行步道，植栽槽請以複層式規劃，採用原生種類及適合當地環境之喬木以維護生物多樣性。喬木覆土深度應大於 150 公分，灌木覆土深度應大於 60 公分，地被植物覆土深度應大於 30 公分，並請檢附剖面圖說明。基地南側可以展開型樹種喬木布設，其餘部分請以直立小型喬木為主。
- (五)目前以假儉草做為地被植物，考量基地環境於建築物日照較不足位置請改為半日照植物。
- (六)請調整車道前方喬木位置並適度集中，以避免影響車行視線。
- (七)透水鋪面請考量行車耐壓之鋪面，避免因車輛進出而損壞。
- (八)建請調整屋突量體比例，以降低壓迫性。
- (九)綠化及綠覆率檢討有誤，不可綠化部分請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函辦理，請以圖塊分別標示不可綠化範圍。
- (十)建築物模擬圖請套繪景觀計畫植栽配置及鄰地現況。
- (十一)基地內排水溝排水方向請確實標示說明。

#### 五、報告書部分：

- (一)提案單內容有誤，請釐清。
- (二)本案法規檢討請逐項回應及製作對應頁數，「土地使用分區管制要點」附圖部分請彩印並標註基地位置，及「新北市都市設計審議原則」檢討說明有誤，請釐清更正。
- (三)面積計算表及管理規約請依「都市設計審議報告書範本」製作。
- (四)P2-30 建築物高度檢討圖、第八章之土地登記謄本、地籍圖謄本、起造人名冊、公寓大廈管理條例切結書、開放空間管理維護執行計畫及禁止二次施工切結書等文件非屬報告書須檢附文件，請移除。
- (五)防救災計畫請檢附書面圖說審查核定表及一層平面圖，其於圖面請移除。
- (六)三時段模擬圖之模擬時間有誤，請修正。
- (七)透水檢討請依「新北市透水保水自治條例」辦理，報告書內容請移除。
- (八)剖面圖部分請補充平面索引圖及剖線方向輔助說明。

六、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。

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許可審議作業要點」於 110 年 7 月 12 日前辦理核備事宜。



案由	郭明煌等 2 人金山區中興段 714-2 地號等 4 筆土地店舖集合住宅新建工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：金山區中興段 714-2、715、716 地號及金山三段 1 地號等 4 筆土地。</p> <p>二、設計單位：陳福順建築師事務所 建築師：陳福順</p> <p>三、申請單位：郭明煌、郭孟斯等 2 人</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率 50%，容積率 180%) 第二種住宅區(再發展區-1)(建蔽率 50%，容積率 115%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 5 層，地下 1 層，鋼筋混凝土構造，共 5 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：619.03 平方公尺。</p> <p>(三)設計建築面積：249.02 平方公尺。 設計建蔽率：41.9% ≤ 50.0%。</p> <p>(四)危老基地面積：246.64 平方公尺。 合併鄰地面積：372.39 平方公尺。</p> <p>(五)總樓地板面積：1,648.9 平方公尺。</p> <p>(六)基準容積面積：946.69 平方公尺。</p> <p>(七)危老獎勵容積面積：130.94 平方公尺。 設計容積面積：1,077.62 平方公尺。 設計容積率：174.08% ≤ 174.08% (允建上限)。</p> <p>(八)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層：停車空間、台電配電場所、機電設備空間。</p> <p>地上一層：集合住宅。</p> <p>地上二層至五層：集合住宅。</p> <p>屋突一層：電梯間。</p> <p>屋突二層：設備空間。</p> <p>屋突三層：升降機房、屋頂水箱。</p> <p>(九)停車空間：應設汽車 7 輛，實設 7 輛。 應設機車 5 輛，實設 5 輛。 應設自行車 1 輛，實設 1 輛。</p> <p>(十)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「變更金山都市計畫(三處市地重劃)細部計畫(土地使用分區管制要點第四點)案」第 10 點規定，申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案前經 110 年 1 月 25 日、110 年 4 月 23 日專案小組審議在案，</p>		

惟本案因未於期限內辦理補正，已逾作業要點規定，故本府城鄉發展局於110年6月18日新北府城設字第1101002878號函駁回在案。

(二)本案設計單位於110年6月11日函送都審報告書到府。

八、以上提送110年6月28日專案小組審查。

本次  
審查  
相關  
單位  
意見

一、本府環境保護局意見(書面):涉及環境影響評估部分，本局無新增意見，請依照歷次審查意見辦理。

二、本府工務局意見(書面):

(一)未依建築技術規則第96條設置安全梯。

(二)安全梯樓梯間不得設置電梯。

(三)無障礙廁所無法通達。

(四)無障礙通路請標示斜坡長度以利檢核斜率。

(五)停車位S5請依建築技術規則第61條及附圖相關規定檢討繪製。

(六)緊鄰河川區請檢附水利局回覆公文。

(七)騎樓柱設置尚未依前次意見修正。

(八)部分1樓陽台未設置扶手。

三、本府交通局意見(書面):

(一)承前次意見項次2，未見分析基地最大型車輛出車轉彎軌跡，仍請補充；另進場車輛軌跡是否無虞，雖基地條件特殊，仍請確認不得影響外部交通，且基地地面層汽/機車進出場動線交織，尚有交通安全之虞，仍請研提具體改善措施。(如：指派專人於基地車輛出入口指揮車輛進離場……等)

(二)承前次意見項次2，請於圖面標示車道寬度。

四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):尚無容積移轉相關紀錄。

五、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):

(一)查旨案土地使用分區管制要點檢討係依「變更金山都市計畫(三處市地重劃)細部計畫(土地使用分區管制要點第四點)案」，請申請單位修正案名。

(二)有關都市計畫法新北市施行細則修法日期誤植(p2-1-1)、施行細則第36條設計建蔽率誤植(p2-1-18)、危老獎勵面積誤植(p5-1)，請釐清並修正；另施行細則條文檢討內容有缺漏，請如實檢討。

(三)再查旨案土地金山區金山三段1地號係屬金山都市計畫(三處市地重劃區)內之「第二種住宅區」(市地重劃)，北側毗臨道路用地，南側毗鄰河川區，因計畫道路或河川阻隔致使建築基地面積未達500平方公尺，爰尚符合前開土管要點第14點但書之規定，得不受最小規模以500平方公尺開發之規定；另金山區中興段714-2、715、716地號(再發展區)土地，因非屬金山都市計畫(三處市地重劃區)內之市地重劃區，爰無受前開土管第14條之限制，故本案土管要點第14點請依土管規定核實檢討。

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)依變更金山都市計畫(三處市地重劃區)細部計畫(土地使用分區管制要點第四點)書第 14 點規定本計畫市地重劃範圍內建築基地最小開發規模以 500 平方公尺為原則，以創造整體街道與都市景觀。倘因計畫道路或河川阻隔致使建築基地面積未達 500 平方公尺者，得以該建築基地完整範圍開發，不受前項面積規定之限制。請檢討開發基地本案開發後不造成上開情況。

(二)本案建造執照尚未掛件，後續應依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第 5 點第 4 項及第 5 項規定，於都審核備後自收受核備函之日起一年內申請建築執照，如期限屆滿未申請自之次日起失其效力。

二、專章檢討：依「新北市都市設計審議原則」第 6 點第 1 項第 2 款第 4 目規定，屋脊裝飾物高度以不超過 6 公尺，並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約；請修正及補充說明申請範圍之立面圖說，並依工務局建管相關規定及審查意見辦理。並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，原則同意。

#### 三、建築計畫：

(一)依據「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」第三條：(略以)「地面應與鄰接建築基地之人行步道接觸面順平；無銜接人行道者，應高出道路境界處十公分至二十公分，…」，本案基地南側沿 15 公尺中興路側縱向道路高差僅(79-80)1 公分，惟本案為使車道淨高足夠，將基地內高程降低以致於縱向高差達(69-50)19 公分，且路緣石未能皆以 10~20 公分之高度與道路順平，請依建管規定調整基地高程，以符規定。

(二)本案於民生路設置沿街面騎樓，因位於交通轉彎處，考量車行安全，建議依前次會議決議調整為無遮簷人行步道或加大騎樓柱距，以增加沿街開放空間之友善性及安全性。

(三)因目前沿 12 公尺之民生路部分為基地內現有通路(鋪設柏油)，考量人行空間通性之安全，請依前次小組委員意見規劃為廊道(寬度至少 2 公尺)並取消陽台，以利公共通行。

(四)因本案基地南北高程差達 80 公分，且基地一樓高程抬高至 85 公分，有關涉及「新北市都市設計審議原則」救災間隔 1.5 公尺範圍內抬高之無障礙通路部分，請補充說明是否影響其救災，原則同意。

(五)考量以人為本之通行空間，沿街人行道及車道高程請齊平設計。

(六)考量本案僅規劃五戶，請補充說明垃圾清運計畫後，原則同意目

決

議

前車位數。

#### 四、交通及運輸計畫：

- (一)本案無障礙機車位目前規劃於法定空地且未集中留設，請評估調整機車停空間旁樓梯位置，將車位集中於室內留設，並以設計方式加強車道進出之安全警示，以確保使用之安全性。
- (二)本案係屬取得危老獎勵之申請案件，惟現有配置之地下層停車場，部分汽車停車位位於坡道範圍內及狹縫處，使用之安全性不佳，建議評估降低容積量、機械車位、繳納代金等方式加強使用合理性。
- (三)停車位編號 S5 請繪製合理之停車軌跡，明確說明停車方式及停車空間位於斜坡道，路邊停車位請依建築技術規則檢討出入動線。
- (四)透水鋪面請考量行車耐壓之鋪面，避免因車輛進出而損壞。
- (五)請加強說明中興路及民生路之人、車動線系統規劃，以確保騎樓柱不影響行車視距及以設計方式確保整體公共步行系統的完整性。

#### 五、景觀計畫：

- (一)綠化及綠覆率檢討有誤，不可綠化部分請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函辦理，請以圖塊分別標示不可綠化範圍。
- (二)外觀模擬圖請套繪鄰地、現況、行穿線及公共路燈照明。沿路側請設置景觀高燈以維護夜間人、車行進安全，且避免眩光影響安全，請取消投光燈設置。
- (三)請補充多項剖面圖說明建築物與人行道、車道、河道與既有建築物之關係。
- (四)地被植物覆土深度為 30 公分，請說明草花花圃植栽種類及覆土深度。另灌木覆土深度為 60 公分，請以剖面圖說明設置方式。
- (五)請調整沿金包里溪喬木間距，確保植栽生長空間，並以多處剖面說明沿街人行空間關係。另植栽尺寸請依「新北市都市設計審議原則」內容檢討修正符合。
- (六)有關露台層綠化設置方式建請配合下方車道規劃完整植栽區，確保金包里溪沿街面有完整綠化效果。

#### 六、報告書部分：

- (一)報告書部分內容模糊及修正對照表對應頁數有誤，請修改。
- (二)本案跨越兩個使用分區(第二種住宅區及第二種住宅區(在發展地區-1))，容積計算方式請依建管規定辦理。
- (三)裝卸車位、垃圾處理空間，請依「新北市都市設計審議原則」規定檢討。
- (四)請於車道口增設車道警示燈及反光燈以維護人及車行安全。
- (五)管理規約及公共開放空間管理執行計畫表，請依都市設計審議

報告書範本製作。

- 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 7 月 12 日前辦理核備事宜。