

## 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111年6月22日

發文字號：新北府城設字第1111159666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：000FQ8VC3）

主旨：檢送111年6月15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。

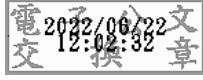
說明：

- 一、依本府111年6月6日新北府城設字第1111024300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111年6月29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天內以書面提出說明。

正本：鄭委員晃二、周委員繼祖、高委員文婷、李委員泰陽、汪委員俊男、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、新北市政府養護工程處（討論案第1案）、南亞科技股份有限公司（討論案第1案）、謝偉利建築師事務所（討論案第1案）、欣羽股份有限公司（討論案第2案）、許國勝建築師事務所（討論

案第2案)、有富國際實業股份有限公司(討論案第3案)、卓玲建築師事務所(討論案第3案)、精業建設股份有限公司(討論案第3案)、陳朝雄建築師事務所(討論案第3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、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

95

# 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：鄭委員晃二

會議時間：111.06.15 星期三 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)南亞科技泰山區南林段 92-3 地號等 19 筆土地 FAB 廠房空橋增建工程。

(二)欣羽土城區明德段 6、7、8 地號等 3 筆土地集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。

(三)有富國際土城區明德段 29、30 地號等 2 筆土地店鋪、餐廳、辦公室、一般旅館及集合住宅新建工程(第 2 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：111.6.15 星期三 上午 9 時 30 分

會議地點：線上視訊

主持人：鄭委員晃二

出席委員：周委員繼祖、李委員泰陽

出/列席單位：謝偉利建築師事務所(謝建築師偉利)、欣羽股份有限公司

(林副總千田、謝副主任欣宜)、許國勝建築師事務所(許

建築師國勝)、卓玲建築師事務所(卓建築師玲)、陳朝雄

建築師事務所(陳建築師朝雄)、新北市政府城鄉發展局

(秦股長子傑、黃幫工程司建順、黃助理工程員品翔)

案由	南亞科技泰山區南林段 92-3 地號等 19 筆土地 FAB 廠房空橋增建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：泰山區南林段 92-3、209、224、224-1、226、226-1、226-2、228-1、237、256 地號及自強段 484、485、522、523、524、526、527、548-1、545 地號等 19 筆土地。</p> <p>二、設計單位：謝偉利建築師事務所 建築師：謝偉利</p> <p>三、申請單位：南亞科技股份有限公司 負責人：吳嘉昭</p> <p>四、土地使用分區：乙種工業區(建蔽率 60%，容積率 210%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 1 層，鋼構造，共 1 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：99,791.9 公尺。 設計建築面積：57,714.29 平方公尺。 設計建蔽率：58.77% ≤ 60%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：206,050.91 平方公尺。 設計容積面積：170,818.87 平方公尺。 設計容積率：173.95% ≤ 210%(允建上限)</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下： 地上一層至六層：作業廠房、空橋走道。</p> <p>(五) 停車空間：應設汽車 1 輛，實設 1 輛。(移設置至泰山區自強段 208 地號 1 筆土地)。 應設機車 1 輛，實設 1 輛。(移設置至泰山區自強段 208 地號 1 筆土地)。 應設自行車 1 輛，實設 1 輛。(移設置至泰山區自強段 208 地號 1 筆土地)。</p> <p>(六) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「都市計畫法新北市施行細則」第 41 條第 3 項、第 45 條第 1 項第 1 款及「變更林口特定區計畫(土地使用分區管制要點)(第二次專案通盤檢討)書」第 3 點規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：設計單位於 111 年 5 月 18 日提送報告書至府。</p> <p>八、以上提請 111 年 6 月 15 日專案小組審議。</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, 經查本案係屬「林口特定區工十二工業區第一期第三次開發變更計畫環境影響說明書」範圍內, 審查結論前經本局 111 年 5 月 6 日新北環規字第 11108552821 號公告在案, 開發單位為南亞塑膠工業股份有限公司(下稱開發單位), 開發單位應依環境影響評估法 17 條規定切實執行, 倘涉及環評變更應依環境影響評估法第 16 條及其施行細則第 36 至 38 條規定辦理。</p> <p>二、本府交通局意見(書面): 本案無涉及交通部分, 本局無意見。</p> <p>三、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):</p> <p>(一) 依林口土管第 20 條規定工業區之容積率為 140%, 但屬山坡地範圍者, 容積率不得超過 120%; 位於整體開發地區經都市設計審議</p>		

通過者，容積率不得超過210%。本次新增南林段526、545地號等2筆土地之容積率，是否符合林口土管第20條第2項整體開發地區得提高容積規定，請釐清。

(二)本案基地面積99,791.90平方公尺、樓地板面積加計空橋後合計170,818.87平方公尺，請檢討空橋增建工程是否需依都市計畫法新北市施行細則第46條規定辦理。

(三)本案空橋增建工程跨越2處建築基地，致側院深度不足部分，依都市計畫法新北市施行細則第41條第3項規定(略以)：「建築物基地情況特殊，並經都設會審議通過者，不受前二項規定之限制。但應留設側院者，其最小側院深度仍不得小於一公尺。」，請貴科依前開規定本權責檢討辦理。

四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：尚無涉及土地容積移轉事宜。

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、有關本案擬依「都市計畫法新北市施行細則」第41條第3項規定(略以)：「建築物基地情況特殊，經都設會審議通過者，不受前二項規定之限制。」，申請側院免退縮建築放寬，經檢視本案基地未因前開申請放寬條件而致無法建築，且應留設側院者，其最小側院深度仍不得小於1公尺，另依「新北市都市設計審議原則」第2點規定(略以)：「建築物應自基地境界線退縮1.5公尺以上建築。」，皆未符合規定。

二、查本案與毗鄰基地同屬南亞科技股份有限公司，應考量基地完整性，請以1宗基地檢討提送，後續將依「都市計畫法新北市施行細則」第45條第1項第1款逕行都市設計審議程序。

三、景觀部分應依「新北市都市設計審議原則」規定核實檢討綠化及綠覆率，並採面積單線圖、編號及檢附計算式，另涉及綠化範圍其面積每滿36平方公尺種植喬木1棵及屋頂1/2綠化範圍，應考量維護安全留設檢修通道，請一併檢視修正。

四、報告書部分：

(一)非本案相關圖說(如：P6-08)，請刪除。

(二)報告書內容與目錄不一致，請參閱本局公告報告書範本製作。

五、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。

六、相關單位意見請酌參。

七、本案涉及都市計畫法新北市施行細則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。

八、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

九、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111年6月29日前辦理續審事宜。

決  
議

案由	欣羽土城區明德段 6、7、8 地號等 3 筆土地店舖及集合住宅新建工程 (第 1 次變更設計)	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市土城區明德段6、7、8地號等3筆土地。</p> <p>二、設計單位：許國勝建築師事務所 建築師：許國勝</p> <p>三、申請單位：欣羽股份有限公司 負責人：陳慧萍</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23層、地下3層，鋼筋混凝土構造，共91戶。</p> <p>(二)建築基地面積 : 2,626.67公尺。  設計建築面積 : 1,026.67平方公尺。  設計建蔽率 : 39.09% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積 : 17,997.32平方公尺。  設計容積面積 : 9,834.25平方公尺。  設計容積率 : 374.4% (含獎勵容積) ≤ 374.4% [240% * (1 + 39% + 6% + 6% + 3% + 2%)] 允建上限</p> <p>(四)容積移轉面積 : 2,458.56平方公尺。(39%)  綠建築獎勵面積 : 378.24平方公尺。(6%)  智慧建築獎勵面積 : 378.24平方公尺。(6%)  耐震建築獎勵面積 : 189.12平方公尺。(3%)  性能設計獎勵面積 : 126.08平方公尺。(2%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：  地下二至地下三層 : 停車空間、機械室。  地下一層 : 防空避難室兼停車空間、機械室。  地上一層 : 店鋪、門廳、管委會使用空間。  地上二層 : 店鋪、管委會使用空間  地上三層至二十三層 : 集合住宅。  屋突一層至三層 : 樓梯間、機械室。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車98輛，實設130輛(自設32輛)。  應設機車98輛，實設98輛。  應設自行車15輛，實設15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」第45條第1項第3點：「申請容積達基準容積之一點五倍以上之建築基地。但依都市更新法令實施都市更新事業之地區，為一點八倍以上。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：  (一)本案前經本府110年7月9日新北府城設字第1100997493號函同意核備在案。  (二)本案設計單位已於111年5月19日送報告書到府。</p> <p>八、以上提請111年6月15日專案小組審查。</p>		
本次審查	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，仍請依本局歷次審查意見辦理。		

<p>相關 單位 建議</p>	<p>二、本府交通局意見(書面)：本案本局無意見。 三、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：市府 109 年 3 月 23 日新北府城開字第 1090462866 號函核准容積移轉，得移入接受基地位於土城區明德段 6、7 地號等 2 筆土地(面積共計 1,403.96 平方公尺)之容積為 876.07 平方公尺(接受基地可移入容積為基準容積之 26%，已達接受基地基準容積之 26%，超出部分無償捐贈)，其中非屬 5 項開放性公共設施保留地之容積移轉量為 673.90 公尺，未超過接受基地基準容積之 20%，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40%之上限(1,347.80 平方公尺，位於整體開發區，非屬法定山坡地範圍)。</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、本次變更新增高層建築緩衝空間前及地上 1 層鄰車道設置格柵部分，造成阻隔，故請依原核准規劃。</p> <p>二、本次變更新增地上 3 層至地上 23 層建築物外牆設置格柵及翼板部分，易影響室內通風採光，請取消設置。</p> <p>三、本次變更新增屋突層設置格柵部分，考量不易維護，請取消設置。</p> <p>四、地上 1 層平面車道鋪面變更部分，考量以人為本的通行空間，請維持人行道鋪面空間的一致性規劃，並請加強開放空間安全警示。</p> <p>五、有關開放空間請配合設置街道傢俱，並與人行動線以垂直方式規劃。</p> <p>六、本次變更涉及法規檢討部分，請確實修正。</p> <p>七、專章檢討部分，有關容積移轉檢討相關資料，請確實檢附。</p> <p>八、建築計畫部分：  (一)地上 1 層管委會使用空間(三)隔間標示不明，請檢討。  (二)地上 1 層管委會使用空間(一)東北向外側裝飾物用途不明，請檢討。</p> <p>九、景觀計畫部分：  (一)本案基地內喬木、灌木覆土深度請確實檢討，深度不足部分請以降版處理。  (二)地上一層灌木面積數值報告書內容不一致，請修正。  (三)屋頂層植栽配置數量報告書內容不一致，請修正。  (四)景觀剖面圖(B 剖、C 剖)與平面圖不一致，請檢討。  (五)景觀剖面圖之景觀植栽槽請以順平處理。  (六)綠化面積與綠覆率不低於原核准，請檢討。</p> <p>十、報告書部分：  (一)報告書編排方式請確實依無紙化規定辦理。  (二)空間用途請詳細標示。</p> <p>十一、有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 48 條申請 6%綠建築容積獎勵、6%智慧建築容積獎勵、3%耐震容積獎勵及 2%性能設計容積獎勵部分，請申請人於建造執照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 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。</p> <p>十二、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</p>



審議作為本案工期展延理由。

十三、本次變更部分請建築師確實檢討，不得與歷次會議決議牴觸。

十四、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。

十五、相關單位意見請酌參。

十六、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

十七、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111年6月29日前辦理核備事宜。

案由	有富國際土城區明德段 29、30 地號等 2 筆土地旅館、店鋪、辦公室及集合住宅新建工程（第 2 次變更設計）	案號	第三案
說明	<p>一、申請位置：新北市土城區明德段29、30地號等2筆土地。</p> <p>二、設計單位：卓玲建築師事務所 建築師：卓玲</p> <p>三、申請單位：有富國際實業股份有限公司 負責人：洪村騫</p> <p>四、土地使用分區：第二種商業區(建蔽率60%，容積率320%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上15層，地下4層，鋼筋混凝土構造，共298戶。</p> <p>(二)建築基地面積 : 7,453.48平方公尺。  設計建築面積 : 4,360.43平方公尺。  設計建蔽率 : 58.5% ≤ 60%。</p> <p>(三)總樓地板面積 : 58,736.64平方公尺。  設計容積面積 : 28,617.39平方公尺。  設計容積率 : 383.95%(含獎勵容積) ≤ 384%[320%*(1+20%)]允建上限</p> <p>(四)容積移轉面積 : 4,770.23平方公尺。(20%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下:</p> <p>地下二至地下四層 : 停車空間、設備空間。  地下一層 : 防空避難室兼停車空間、設備空間儲藏室。  地上一層 : AB棟-店鋪、管委會、CD棟-店鋪、旅館。  地上二層 : AB棟-店鋪、管委會、CD棟-餐廳。  地上三層 : AB棟-集合住宅、管委會、CD棟-餐廳  地上四層 : AB棟-集合住宅、CD棟-旅館、餐廳。  地上五層 : AB棟-集合住宅、CD棟-辦公室、旅館。  地上六層至十三層 : AB棟-集合住宅、C棟-集合住宅、D棟-旅館。  地上十四層至十五層 : 集合住宅。  屋突一層至三層 : 樓梯間、機械室。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車298輛，實設493輛(自設195輛)。  應設機車298輛，實設491輛(自設193輛)  應設自行車45輛，實設46輛(自設1輛)。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：  本案依據「都市計畫法新北市施行細則」第45條第1項：「申請基地面積大於六千平方公尺，且總樓地板面積大於三萬平方公尺者。」規定，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110年1月25日新北府城設字第109225832函同意核備在案。</p> <p>(二)本案前經本府110年4月20日新北府城設字第1100436900號函第1次變更設計核備在案。</p> <p>(三)本案設計單位已於111年5月20日送報告書到府。</p> <p>八、以上提請111年6月15日專案小組審查。</p>		

本次  
審查  
相關  
單位  
建議

- 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：基地位於本市土城區明德段 29、30 地號等 2 筆土地，基地面積 7,453.48 平方公尺，興建 2 幢 4 棟地上 15 層地下 4 層共 298 戶之旅館、店鋪、辦公室、集合住宅，建築物高度 58.2 公尺，倘經目的事業主管機關確認非位屬重要濕地或開發基地邊界與濕地邊界之直線距離 500 公尺範圍內，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 20、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、本府交通局意見(書面)：本案本局無意見。
- 三、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：市府 110 年 1 月 20 日新北府城開字第 1100121659 號函核准容積移轉，得移入接受基地本市土城區明德段 29、30 地號等 2 筆土地(面積共計 7,453.48 平方公尺，第二種商業區)之容積為 4,770.22 平方公尺(超出部分無償捐贈，已達評定可移入容積量接受基地基準容積之 20%：接受基地連接道路寬度 35 公尺/臨路條件 20%，4,770.22 平方公尺；未達接受基地基準容積 40%之上限，9,540.45 平方公尺，位於整體開發地區，非法定山坡地範圍)。

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、本案街廓因南側(金城路二段)及北側(學士路)計畫道路現況開闢既有高程差約 2 公尺，為確保本街廓基地開發後，法定開放空間高程順平，本府城鄉發展局 111 年 4 月 20 日新北城設字第 1110744089 號函檢送之「土城區 21、22、23、25、26、27、28、29、30 地號等 9 筆土地全區街廓開放空間高程研商會議紀錄，本案依「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)(土地使用管制要點通盤檢討)」第二種商業區內，應自土地使用管制要點(以下簡稱土管)指定地界線各設置 4 公尺(合計 8 公尺寬)公共通行之開放空間及指定街廓中間直徑 12 公尺廣場式開放空間供公眾使用，故應以北側學士路及南側金城路二段已開闢公有人行道高程之平均高程設計，且不得設置階梯、圍牆等構造物。會議結論業經精業建設股份有限公司(明德段 23、25、26 地號)及有富國際實業股份有限公司(明德段 29 及 30 地號)兩造同意依前開結論之平均高程設計，並確保橫向坡度不大於 4%。另查精業建設股份有限公司(明德段 23、25、26 地號)一案已近完工階段，爰本案應補套繪鄰地之高程以檢視符合會議之結論，並請補充多向剖面確保界面的順平處理。
- 二、申請書表部分，有關建照掛件文件歷次變更相關資料，請確實檢附。
- 三、基地分析部分，基地周邊環境現況照片與日期不符，請修正。
- 四、本案依「新北市非住宅樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點」申請 1 層店鋪空間建築樓層高度放寬至 7.45 及 7.55 公尺部分，考量為配合高程與鄰地順平，原則同意高度放寬。
- 五、景觀剖面圖(E 剖)，高程標示錯誤，請修正。
- 六、報告書部分：

(一)報告書目錄編排，請依無紙化目錄規定辦理。

(二)有關本次變更部分，請確實依各章節規定標示及說明變更理由，未標示部分則依原核准規定。

(三)車位數量檢討數值，報告書內容不一致，請修正。

(四)立面圖建築物高度標示有誤，請修正。

(五)另請檢討報告書內容一致性。

七、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。

八、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。

九、本次變更部分請建築師確實檢討，不得與歷次會議決議牴觸。

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 111 年 6 月 29 日前辦理核備事宜。