

## 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112年2月24日

發文字號：新北府城設字第1120352855號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

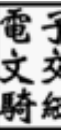
附件：如主旨（請至附件下載區([https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc\\_sodatt/](https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/))  
下載檔案，共有1個附件，驗證碼：0008ADRP8）

主旨：檢送112年2月20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：

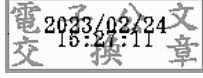
- 一、依據本府112年2月15日新北府城設字第1120274452號開會  
通知單續辦。
- 二、依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」  
（下稱作業要點）第5點第1項規定，請申請單位依決議修正  
後，於112年3月6日內檢附修正報告書送本府辦理續審或核  
備。相關作業規定請依作業要點辦理。未依規定期限送請  
都設會審議或本府核備者，將駁回申請，並應重新提出申  
請。
- 三、倘對本次會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯  
誤，請於文到5日內提出書面意見，逾期視同無意見。

正本：鄭委員晃二、周委員繼祖、李委員泰陽、曾委員光宗、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、瓏山林地產股份有限公司



(討論案第1案)、瓏山林企業股份有限公司(討論案第1案)、瓏山林聯合建築師事務所(討論案第1案)、台北國際聯合建築師事務所(討論案第1案)、國家住宅及都市更新中心(討論案第2案)、蕭力仁建築師事務所(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、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：鄭委員晃二

會議時間：112.2.20 星期一 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) 瓏山林地產及瓏山林企業三重區五谷王段 167 地號等 6 筆土地集  
合住宅新建工程(第 3 次變更設計)。

(二) 國家住宅及都市更新中心土城區頂新段 287-2 地號等 11 筆土地  
頂福安居社會住宅新建統包工程(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：112.2.20 星期一 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、林委員秀芬、曾委員光宗

出/列席單位：瓏山林地產股份有限公司(陳經理志棟)、台北國際聯合  
建築師事務所(張建築師國章)、蕭力仁建築師事務所(蕭  
建築師力仁)、新北市政府城鄉發展局(吳正工程司敏漳、  
江股長青澤、林幫工程司天權、黃助理工程員品翔)

案由	瓏山林地產及瓏山林企業三重區五谷王段167地號等6筆地號集合住宅新建工程(第3次變更設計)	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：三重區五谷王段167、168、169、170、171、183地號等6筆土地。</p> <p>二、設計單位：瓏山林聯合建築師事務所 建築師：陳德麟 台北國際聯合建築師事務所 建築師：張國章</p> <p>三、申請單位：瓏山林企業股份有限公司 負責人：林賜勇 瓏山林地產股份有限公司 負責人：陳志棟</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21層，地下4層，鋼筋混凝土造，共280戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：4,628.81平方公尺 設計建築面積：1,454.07平方公尺。 設計建蔽率：31.41%≤50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：31,330.07平方公尺。 設計容積面積：15,885.34平方公尺。 設計容積率：343.2%(含獎勵容積)≤343.2% [240%*(1+4.97%+5.02%+10%+23%)] (允建上限)。</p> <p>(四) 開放空間獎勵：553.02平方公尺(4.97%)。 公共服務空間獎勵：557.89平方公尺(5.02%)。 大規模基地獎勵：1,110.91平方公尺(10%)。 容積移轉面積：2,555.1平方公尺(23%)。</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下四層至二層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：公共服務空間、管委會使用空間、門廳。 地上二層至二十層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、消防水箱、水箱、機房。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車217輛，實設217輛。 應設機車280輛，實設280輛。 應設自行車133輛，實設133輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段)書」附表三 擬定三重(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫土地使用分區管制要點第15點規定，本計畫區需經都市設計審議地區。爰此申請辦</p>		

	<p>理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一) 本案前經本府於 108 年 5 月 21 日新北府城設字第 1080874829 號函同意核備在案。</p> <p>(二) 本案前經本府 108 年 9 月 27 日新北府城設字第 1081677422 號函，第 1 次變更設計核備在案。</p> <p>(三) 本案前經本府 111 年 5 月 27 日新北府城設字第 1110625689 號函，第 2 次變更設計核備在案。</p> <p>(四) 本案因開放空間、公共服務空間調整、新增屋脊裝飾物及外觀色系變更，設計單位於 112 年 2 月 3 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 111 年 3 月 18 日專案小組審查。</p>
<p>本次 審查 相關 單位 意見</p>	<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：基地位於本市三重區五谷王段 167、168、169、170、171、183 地號等 6 筆土地，基地面積 4,628.81 平方公尺(謄本面積)，興建 1 幢 1 棟地上 21 層地下 4 層共 280 戶之集合住宅，建築物高度 78.4 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)：本次變更無涉及車位數、車道出入口變動，爰本次變更交通部分本局原則無意見。</p> <p>三、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：前經新北市政府 108 年 4 月 16 日新北府城開字第 1080615514 號函、109 年 9 月 18 日新北府城開字第 1091769710 號函、110 年 11 月 25 日新北府城開字第 1102265840 號函准予容積移轉，得移入接受基地位於本市三重區五谷王段 167、168、169、170、171、183 地號等 6 筆土地(面積共計 4,628.81 平方公尺)之容積共計 2,555.10 平方公尺(未達接受基地基準容積 40%之上限；4,443.65 平方公尺，位於整體開發地區)。</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、本次變更開放空間範圍不變，僅調整廣場式開放空間地下開挖範圍計算，並增加公共服務空間獎勵面積，申請實施都市計畫地區建築基地綜合設計總獎勵額度不變，公共服務空間部分請依下列意見修正：</p> <p>(一) 具穿越性質之走道及儲藏等空間，不得計入公共服務空間，瑜珈區儲藏空間請整合，兒童遊戲室避免過多隔間，請配合修正。</p> <p>(二) 公共服務空間應至少設置 1 處無障礙廁所，無障礙廁所請開向公共服務空間內側。</p> <p>(三) 公共服務空間應詳列空間用途，並請依用途繪製符合實際使用需求之傢俱及設備。</p>

二、屋脊裝飾物部分：本次變更新增屋脊裝飾物以 4.4 公尺以下設置，應考量延續原有建築物結構系統，以確保結構安全，依建築技術規則檢討 1/3 以上透空遮牆及 2/3 以上透空立體構架設置，並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，原則同意。

三、南側沿街人行步道家具有座椅請增加靠背設計，並請退縮留設休憩空間，請修正。

四、屋頂景觀部分：

(一)本次變更取消部分太陽能光電設施，改以屋頂綠化方式檢討應依「都市計畫法新北市施行細則」第 44 條檢討屋頂應設置 1/2 面積以上之綠能設施或設備，設置面積不得小於原核備數量 (577.95 平方公尺)，請修正。太陽能板之相關機電及結構需求請補充說明。

(二)屋頂綠化為增加使用性，請考量增加喬灌木以複層植栽設置，覆土深度請依「新北市都市設計審議原則」規定檢討，女兒牆至植栽槽退縮距離，請比照內政部 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。

五、建築規劃部分：

(一)本次變更於建築物周遭增加建築面積部分，因涉及神農街串連至南側五谷王北街 58 巷 3 公尺淨空步道，且為避免變更增加建物量體對周遭影響，請取消屋頂層、屋突 1 層女兒牆飾帶及地上 2 層樓版處外牆設置之外飾板，詳實計算建築面積。

(二)屋突各層柱 B4、C4 及 F4、G4 間，於各標準層為挑空範圍，請將屋突各層該處無法通達之樓板以挑空設置，挑空外露樑依建管規定檢討，請修正。

(三)屋突一層設置之機房及廁所請依建管規定檢討，並應合理設置機房空間，於公寓大廈管理規約加註不得違規使用。

(四)南向立面圖柱基準線 D、E 間格柵與原核准圖面不符，請取消設置。

(五)夜間燈光設置請確實依變更後圖面規劃補充說明，避免影響周邊。

六、報告書部分：

(一)起造人變更請一併修正案名及申請文件，並請確實簽章完成。

(二)變更差異表及屋脊裝飾物專章之原核准建築面積數值有誤，請修正。

(三)變更差異表辦理經過文號有誤，請修正。

(四)開放空間範圍未申請獎勵部分及容積移轉友善方案範圍請確實依原核准標示。

(五)各樓層容積及總樓地板面積皆有調動，請確實說明變更原因。

(六)請依「新北市都市設計審議原則」規定，正確檢附公寓大廈管理規約應包括事項，除都審應加註事項於其他事項部分註明，餘依內政部範本及建管規定辦理，免予檢附。

- 七、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。
- 八、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。
- 九、倘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。
- 十、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 112 年 3 月 6 日前辦理核備事宜。



案由	國家住宅及都市更新中心土城區頂新段 287-2 地號等 11 筆土地「頂福安居」社會住宅新建統包工程(第 1 次變更設計)	案號	第二案
說	<p>一、申請位置：土城區頂新段287-2、289、292、293、311、312、313、322、409、410及288地號等11筆土地。</p> <p>二、設計單位：蕭力仁建築師事務所 建築師：蕭力仁</p> <p>三、申請單位：國家住宅及都市更新中心 負責人：花敬群</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(法定建蔽率50%，法定容積率200%)。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上14層，地下3層，鋼筋混凝土構造，共490戶。</p> <p>(二)建築基地面積：7,929.52平方公尺。  設計建築面積：3,048.64平方公尺。  設計建蔽率：38.45%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：43,542.3平方公尺。  設計容積面積：23,642.8平方公尺。  設計容積率：298.16%(含獎勵容積)≤300%</p>		
明	<p style="text-align: right;">[200%*(1+50%)](允建上限)。</p> <p>(四)依都市計畫法新北市施行細則第39-1條提高至基準容積之1.5倍：300%。(200%*1.5=300%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至三層：防空避難室兼停車空間、機房、水箱。</p> <p>地上一層：梯廳、店鋪(G-3)、辦公(G-2)、管委會使用空間、社區集會空間。</p> <p>地上二層至十四層：住宿(H-2)。</p> <p>屋突一層至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車186輛，實設223輛(自設37輛)。  應設機車490輛，實設490輛。  應設自行車123輛，實設124輛(自設1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</p>		

	<p>項第1款：「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)本案前經本府於112年1月9日新北府城設字第1111384943函同意核備在案。</p> <p>(二)本案設計單位於112年2月14日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請112年2月20日專案小組審查。</p>
<p>本次 審查 相關 單位 意見</p>	<p>一、本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，依據所附資料載：基地位於本市土城區頂新段 287-2、289、292、293、311、312、313、322、409、410、288 地號等 11 筆土地，基地面積 7,929.52 平方公尺，興建地上 14 層地下 3 層共 490 戶之店鋪、辦公室、集合住宅，建築物高度 48.35 公尺，場址非位屬重要濕地範圍，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)：本次變更新增汽車位 23 輛本局原則同意。(本案交評已於 112 年 2 月 15 日新北交規字第 1120261955 號函原則同意)</p> <p>三、本府工務局意見(書面)：請確認地下 1 層平面圖是否符合技規第 60-1 條。</p> <p>四、本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：本科無意見。</p> <p>五、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢容積移轉系統無土城區頂新段 287-2 地號土地容積移轉申請紀錄。</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、本次變更設計應詳實標示圖面差異並於變更差異表說明，請修正。</p> <p>二、地面層設置半戶外空間面積超過 500 平方公尺者，考量配合都市設計審議變更設計程序相關減(免)審之規定，請建築師詳實檢附地面容積樓地板面積之變更差異。</p>

- 三、「都市計畫法新北市施行細則」法規檢討筆誤部分，請修正。
- 四、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」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。
- 五、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。
- 六、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。
- 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112年3月6日前辦理核備事宜。