

## 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3月3日

發文字號：新北府城設字第1120395073號

速別：普通件

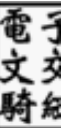
密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關112年3月2日召開「新北市都市設計及土地使用開發  
許可審議會」之專案小組會議紀錄，請查照。

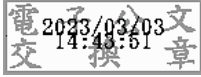
說明：

- 一、依據本府112年2月16日新北府城設字第1120286143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16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、本次會議紀錄請至本府城鄉發展局網站(<https://www.planning.ntpc.gov.tw/home.jsp>)>熱門服務>各項文件下  
載>類別「都設會專案小組會議紀錄」下載。
- 四、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：張委員銀河、古委員禮淳、王委員榮進、鍾委員九如、吳委員杰穎、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、竹泰建設股份有限公司(討論案第1案)、閻康聯合建築師事務所(討論案第1案)、王怡乃君(討論案第2案)、劉旭堯建築師事務所(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



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：張委員銀河

會議時間：112.3.2 星期四 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)竹泰建設林口區建林段 1261 地號等 5 筆土地店鋪集合住宅新建工程。

(二)王怡乃鶯歌區中正段 176 地號 1 筆土地集合住宅新建工程(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：112.3.2 星期四 上午 9 時 30 分

會議地點：線上視訊

主持人：張委員銀河

出席委員：古委員禮淳、吳委員杰穎

出/列席單位：竹泰建設股份有限公司(張特助耕璋)、閻康聯合建築師

事務所(張建築師康一)、王怡乃君、劉旭堯建築師事務所

(劉建築師旭堯)、新北市政府城鄉發展局(江股長青澤、

黃幫工程師建順)

案由	竹泰林口區建林段 1261 地號等 5 筆土地店鋪集合住宅 新建工程	案號	第一案
說	<p>一、申請位置：林口區建林段 1261、1262、1265、1266、1267 地號等 5 筆土地。</p> <p>二、設計單位：閣康聯合建築師事務所 建築師：張康一。</p> <p>三、申請單位：竹泰建設股份有限公司 負責人：張雅淳。</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率 50%，容積率 150%)。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 12 層，地下 3 層，鋼筋混凝土構造，共 218 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：6,676.73 平方公尺。 設計建築面積：2,169.36 平方公尺。 設計建蔽率：32.49% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：29,965.34 平方公尺。 設計容積面積：15,017.53 平方公尺。 設計容積率：224.92%(含獎勵容積) ≤ 224.92% [ 150%*(1+30%+9.95%+10%) ](允建上限)。 容積移轉面積：3,004.52 平方公尺(30%)。 開放空間獎勵：996.77 平方公尺(9.95%)。 大規模獎勵：1,001.5 平方公尺(10%)。</p>		
明	<p>(四) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至三層：停車空間。 地下一層：停車空間、台電配電場所。 地上一層：店鋪、管委會使用空間。 地上二層：集合住宅。 地上三至十二層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、水箱、機房。</p> <p>(五) 停車空間：應設汽車 218 輛，實設 249 輛(自設 31 輛)。 應設機車 218 輛，實設 218 輛。 應設自行車 33 輛，實設 33 輛。</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 45 條及「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)書」第 63 條(略以)：「為鼓勵大規模整體開發，經各市政府都市設計審議通過者，得予容積獎勵……。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p>		

(一)本案設計單位於 111 年 12 月 29 日函送都市設計審議報告書到府。提請 112 年 1 月 26 日專案小組審議。決議如下：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。

1、本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市林口區建林段 1261、1262、1265、1266、1267 地號等 5 筆土地，基地面積 6,676.73 平方公尺，興建 2 幢 4 棟地上 12 層地下 3 層共 218 戶之集合住宅，建築物高度 39.85 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。

2、本府交通局意見(書面)：

(1)基地設置店舖及多戶集合住宅，考量本案設有店舖，其顧客、員工及卸貨臨停等需求確實內部化處理，訪客停車位亦同，仍請補說明分析所提供汽、機車位是否能滿足停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。另建議於基地平面層檢討設置短時臨停空間之可能，避免短時臨停需求影響周遭交通環境。

(2)本案交通影響評估審查已於 111 年 12 月 16 新北交規字第 1112393740 號函復審查意見，後續請依交評審查意見修正回復。

3、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

(1)本案依土管要點第 64 點規定申請規模獎勵 10%，需提請都市設計審議確認。

(2)本案開挖率請依土管要點第 57 點規定檢討。

(3)請補充說明本案法定空地綠化是否符合土管要點第 55 點規定。

4、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：市府 111 年 12 月 23 日新北府城開字第 1112488784 號函核辦理容積移轉折繳代金完成估價。

5、本案申請開放空間獎勵(1,001.50 平方公尺，10%)。

(1)廣場式開放空間：

A、應採完整且具延續性規劃，北側銳角空間或內凹空間，請扣除獎勵值，請修正。

B、依「建築技術規則」第 283 條第 1 項第 2 款(略以)：

「(一)任一邊之最小淨寬度在 6 公尺以上。」，應符合最小淨寬 6 公尺以上，且該空間與人行步道齊平無高差，開放空間斜率請依以 2.5% 規劃，請修正。

C、規劃大規模綠地面積，不符合開放性、服務性與可及性，供非特定民眾休憩與使用，請以設計手法規劃採硬鋪面設置為主，並以可產生活動之開放空間使用及配合景觀整體規劃調整街道家具配置，請修正。

(2)沿街式開放空間：請併同開放空間景觀、照明系統與街道家具一併整體規劃配置，於圖面清楚標示分布情形，請修正。

(3)基地內人行道退縮寬度達 6 公尺以上者，應設計雙排大型常綠喬木，請增加喬木數量。

(4)開放空間面積檢討，請依本局公告範本製作，以利審視，請修正。

(5)涉及獎勵值、面積表、綠化等相關檢討事宜，請一併修正，另應將法定退縮空間計入公共開放空間管理維護執行計畫表。

6、本案申請屋脊裝飾物採 3 公尺放寬部分：符合依「新北市都市設計審議原則」規定，高度以不超過 6 公尺為原則，並應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，1/3 以上透空遮牆請自屋突 1 層樓版面檢討後，原則同意。

7、交通運輸系統部分：

(1)車道出入口穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質並應與相鄰人行空間一致(含高程)，涉及車道出入動線坡度高程請設置於 1.5 公尺綠帶範圍，另車道出入口截角半徑請以地被植物佈設，作為劃定車道範圍，請修正。

(2)社區使用車位(裝卸、臨停、垃圾車暫停車位)請刪除圓形標示圖，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移，請修正，並請於圖說明確標示說明。

(3)垃圾車暫停車位請考量車輛清運動線，並考量無障礙動線布設適宜性，請修正。

(4)車道出入口請考量可通視性並增加安全警示配套設施(備)，請修正。

8、建築量體配置部分：

(1)查本案開窗(門)軌跡線與法定退縮範圍重疊，請修正。

- (2)建築物設置挑空花架串聯各棟建築部分，考量住戶未來實際避雨使用，請依建管規定計入建蔽及容積面積，請修正。
- (3)建築平、立面及景觀剖面圖說，請補充標示建築線、基地境界線及法定退縮線、開放空間範圍及基地高程，以利檢視，請修正。
- (4)有關陽台設置格柵部分，請逕依建規定辦理。
- (5)本區非屬應設置防空避難設備指定適用地區，請修正。
- (6)夜間第二時段燈光設施，請以設計手法採柔光方式設置，請修正。

9、景觀部分：

- (1)建議基地內庭植栽區取消設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲。
- (2)開放空間照明設備應以設置高燈為主，提供足夠之照度確保通行使用的安全性，另考量植栽生長環境，請取消照樹燈設置，請修正。
- (3)中庭種植喬木、灌木等植栽範圍，應考量樓板負載荷重，以確保建築物結構安全。

- (4)臨基地北側街角廣場請考量人流量，請加寬設置。
- (5)請增加套繪基地周邊行穿線、斜坡道與街廓配置圖相對性，請修正。
- (6)基地排水部分請考量以滲透式陰井加強加雨水入滲交流。
- (7)植栽樹穴設置應考量各類樹種生長特性設置，以利植栽生長，請修正。另植栽樹種應明確標示。
- (8)沿街植栽帶請適度留設破口，以利人行通行使用，請修正。

10、報告書部分：

- (1)查未檢附公寓大廈規約，請依本府城鄉發展局公告範本製作，以利審視，請修正。
- (2)平面、立面與景觀圖說標示法定退縮空間尺寸不一致，請修正。
- (3)未涉及都審圖說(如:無障礙空間設法法規等)請刪除。
- (4)公共開放空間管理維護執行計畫表，請依本府城鄉發展局公告範本製作，以利審視，請修正。

11、倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 46 條部分，應



	<p>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。</p> <p>12、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。</p> <p>13、相關單位意見請酌參。</p> <p>14、以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>15、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」因適逢春節假期應於 112 年 2 月 9 日前辦理續審事宜。</p> <p>(二)設計單位於 112 年 2 月 9 日提送報告書至府。</p> <p>八、以上提請 112 年 3 月 2 日專案小組審議。</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)：涉及環境營響評估部分，本局無新增意見，請依照本局歷次審查意見辦理。</p> <p>二、本府交通局意見(書面)：本案交通影響評估已於 112 年 2 月 17 日原則同意，交通部分本局無新增意見。</p> <p>三、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：市府 111 年 12 月 23 日新北府城開字第 1112488784 號函辦理容積移轉折繳代金完成估價。</p>
<p>決 議</p>	<p>本案因申請廣場式開放空間配置尚須調整，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 2 項規定「…審議以二次小組及一次大會為限」，故退回申請，請依現行法規及下列意見重新檢討符合規定後依程序重新申辦，後續依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」辦理。</p> <p>一、本案申請開放空間獎勵。</p> <p>(一)廣場式開放空間應具完整性(採硬鋪面並集中設置為主)及廣場樣態，適宜配置街道家具以營造可產生活動之開放性與可及性空間，提供非特定民眾休憩與使用，並應避免綠化植栽設置產生零碎空間影響完整性，本次提案未符合廣場空間特性，故不給予獎勵。</p> <p>(二)基地內人行道退縮寬度達 6 公尺以上者，應設置雙排喬木，請補齊喬木數量。</p> <p>(三)廣場式及沿街步道式開放空間獎勵值，計算式值與圖說編號不一致，請修正，另涉及相關法條部分請於專章圖說逐條檢討說明，請以利檢視。</p>

(四)沿街人行步道相鄰基地境界線處，請留設 1.5 公尺硬鋪面，以利鄰地未來串聯使用，請修正。

(五)街角廣場請配合行穿線整體規劃，請修正。

## 二、交通運輸系統部分：

(一)車道出入口穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質並應與相鄰人行空間一致(含高程)，涉及車道出入動線坡度高程請設置於 1.5 公尺綠帶範圍，請補充車道出入口縱、橫向剖面圖說，以利檢視。

(二)無障礙車位請臨近垂直服務核出入口設置，請以維通行安全，請修正。

(三)社區使用車位(裝卸、臨停、垃圾車暫停車位)應於公寓大廈管理規約加註車輛數及不得銷售轉移，請修正。

(四)車道出入口請考量可通視並增加安全警示配套設施(備)，請補充至報告書內容。

三、建築量體配置部分，本區非屬應設置防空避難設備指定適用地區，請修正。

## 四、景觀部分：

(一)臨基地北側街角廣場(源泉街與南勢四街)請考量人流量加寬設置，請修正。

(二)開放空間設置街道家具，請適宜調整退縮，避免休憩與通行動線重疊交織影響使用，請修正。

(三)中庭種植喬木、灌木等植栽範圍，應考量樓板負載荷重，以確保建築物結構安全，請補充相關技師簽證證明。

(四)開放空間照明設備應以設置高燈為主，本次高燈規劃數量較原報告書數量少，請說明並補充檢討方式。

(五)請增加套繪基地周邊行穿線、斜坡道以利檢視，請修正。

(六)夜間照明部分，請降低屋脊照明於第 2 時段照度，以提升環境友善性。

(七)建議沿街樟樹調減 1/3 數量，改以其他樹種設置，以提升不同街道喬木多樣性。

## 五、報告書部分：

(一)提案單獎勵值與面積計算表不一致，另容積率檢討有誤，請修正。

(二)平面、立面與景觀圖說標示法定退縮空間尺寸不一致，請修正。

(三)修正對照圖、表頁碼對應不一致，請修正。另修正檢討應詳實說明。

(四)法定退縮空間應計入公共開放空間管理維護基金範圍，請框選範圍並編號及補充計算式，以利檢視。

六、倘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。

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並詳細載明放寬事項。

八、相關單位意見請酌參。

案由	王怡乃鶯歌區中正段 176 地號 1 筆土地住宅新建工程 (第 1 次變更設計)	案號	第二案
說	<p>一、申請位置：鶯歌區中正段 176 地號等 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：劉旭堯建築師事務所 建築師：劉旭堯。</p> <p>三、申請單位：王怡乃 負責人：王怡乃。</p> <p>四、土地使用分區：第一種住宅區(建蔽率 50%，容積率 200%)。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 5 層，鋼筋混凝土造，共 1 戶。</p> <p>(二)建築基地面積 : 159 平方公尺。</p> <p>設計建築面積 : 76.21 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率 : 47.93% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積 : 412.38 平方公尺。</p> <p>設計容積面積 : 362.42 平方公尺。</p> <p>設計容積率 : 227.94%(含獎勵容積) ≤ 228% [200%(1+14%)](允建上限)。</p> <p>(四)危險老舊建築物容積獎勵面積：44.52 平方公尺(14%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地上一層至地上五層：住宅。</p> <p>屋突一至三層：樓電梯間、水箱、機房。</p>		
明	<p>(六)停車空間：應設機車位 1 輛，實設 1 輛。</p> <p>應設自行車位 1 輛，實設 1 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「變更鶯歌都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)土地使用分區管制要點」第 12 點第 2 目規定，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 111 年 6 月 24 日新北府城設字第 1111014818 號函同意核備在案。</p> <p>(二)設計單位於 112 年 2 月 14 日提送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 112 年 3 月 2 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，據所附資料載：基地位於本市鶯歌區中正段 176 地號等 1 筆土地，基地面積 159 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 5 層地下 0 層共 1 戶之住宅，建築物高度 18.5 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 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>		

- 二、本府交通局意見(書面): 旨案變更設計無涉及交通部分, 爰本局無新增意見。
- 三、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面): 經查有關 P2-13-1、P2-20-1 及 P5-1-1 所載之容積率不一致, 請修正; 其餘檢討部分尚符合都市計畫法新北市施行細則及細部計畫之土管規定, 故本科無意見。
- 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、本次變更為依建管規定計入鄰房共同壁範圍, 修正相關檢討數值及調整量體配置位置等內容, 故請於各圖面套繪出鄰房共同壁占用範圍, 並據以修正報告書各檢討數值。
- 二、綠化面積計算錯誤, 請扣除共同壁不可綠化範圍, 依實際留設面積檢討, 並且不低於原核准綠化面積, 請修正。
- 三、夜間照明部分, 考量本案為街屋形式為避免影響鄰近建物, 建議取消側牆投光照明, 並以沿街面設置為主, 請修正。
- 四、考量沿街 6 公尺計畫道路寬度及植栽黃槿分枝特性, 請改其他優型樹種。

決

五、報告書部分:

- (一)變更差異表之辦理經過及變更原因說明錯誤, 請修正。
- (二)變更差異表及面積計算表原核准數值, 請依前次都審報告書核備數值填寫檢討, 請修正。
- (三)法規檢討涉及容積檢討內容與面積計算表內不一致, 請釐清後修正。
- (四)報告書中變更內容請詳實框選各變更處並輔以變更說明及變更編號, 請修正。
- (五)1-8 建照掛文件, 請檢附建造執照影本及標註法令適用日之附表影本, 請修正。
- (六)法規檢討說明及對照頁碼錯誤, 請修正。
- (七)各頁變更說明對照頁碼應依本次報告書編製頁碼填寫, 請對照

議

- 六、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。
- 七、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。
- 八、請依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 112 年 3 月 16 日前辦理核備事宜。