

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1120352798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/)
下載檔案，共有1個附件，驗證碼：000Z7XBXS）

主旨：檢送112年2月16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1月31日新北府城設字第1120145056號開會
通知單及112年2月1日新北府城設字第1120167333號函續
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。

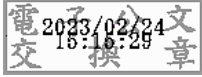
正本：簡委員連貴、彭委員建文、吳委員杰穎、許委員晉誌、孟委員繁宏、新北市政府
工務局、新北市政府交通局、新北市政府環境保護局、新北市政府都市更新處



(討論案第1案)、百欣建設股份有限公司(討論案第1案)、宏達建築師事務所(討論案第1案)、九鴻建設股份有限公司(討論案第2、3案)、林春龍建築師事務所(討論案第2、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、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7日
發文字號：新北府城設字第1120379993號
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關修正本府112年2月16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，詳如說明，請查
照。

說明：

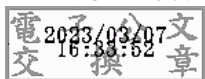
- 一、依據本府112年1月31日新北府城設字第1120145056號開會
通知單、112年2月24日新北府城設字第1120352798號函及
新北市政府環境保護局112年3月2日新北環規字第
1120363276號函續辦。
- 二、旨開會議紀錄3案，均補列本府環境保護局書面意見如下：
「(二)倘位於山坡地範圍內且與毗連土地面積合計逾1公頃
而有下列情形之一者，應實施環境影響評估：...」。
- 三、旨案修正後完整會議紀錄請至本府城鄉發展局網站
(<https://www.planning.ntpc.gov.tw/home.jsp>)>熱門服
務>各項文件下載>類別「都設會專案小組會議紀錄」下
載。。請申請單位依意見檢討併同納入報告書回應說明。
- 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：簡委員連貴、彭委員建文、吳委員杰穎、許委員晉誌、孟委員繁宏、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、百欣建設股份有限公司(討論案第1案)、宏達建築師事務所(討論案第1案)、九鴻建設股份有限公司(討論案第2、3案)、林春龍建築師事務所(討論案第2、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、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：簡委員連貴

會議時間：112.2.16 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)百欣建設八里區中山段 1240 地號等 5 筆土地店舖及集合住宅新建工程。

(二)九鴻建設八里區訊塘段 43 地號 1 筆土地一般零售業及集合住宅新建工程(第 1 次變更設計)。

(三)九鴻建設八里區訊塘段 43-1 地號 1 筆土地一般零售業及集合住宅新建工程(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：112.2.16 星期四 上午 9 時 30 分

會議地點：線上視訊

主持人：簡委員連貴

出席委員：彭委員建文、吳委員杰穎、許委員晉誌、孟委員繁宏

出/列席單位：新北市政府都市更新處(曾科員凱裕)、百欣建設股份有限公司(沈特助宗翰)、宏達建築師事務所(康建築師益利)、九鴻建設股份有限公司(華副總明土、李建築師榮峰)、林春龍建築師事務所(林建築師春龍、宋設計師新慧、葉設計師駿駙、陳設計師品君)、新北市政府城鄉發展局(江股長青澤、邱工程員筱梅)

本案係依據「變更臺北港特定區計畫細部計畫(配合區段徵收開發修訂土地使用分區管制要點)書」第15點規定，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。

七、辦理經過：本案設計單位於112年1月12日函提送都審報告書到府。

八、以上提請112年2月16日專案小組審查。

一、本府環境保護局意見(書面)：

(一)涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地面積1,142.83平方公尺，非位屬重要濕地，興建1幢1棟地上10層地下3層建築物共49戶之集合住宅，建築物高度33.3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)倘位於山坡地範圍內且與毗連土地面積合計逾1公頃而有下列情形之一者，應實施環境影響評估：

1. 尚未取得雜項執照，申請開發基地毗連尚未興建完成之山坡地住宅(含申請雜項執照、建造執照中、整地、建築施工中或尚未取得使用執照)，2案以上建築物規劃連結或規劃使用相同之公共設施系統(公共設施系統，指開發基地內之排水、污水處理系統或連通之地下停車場。)，合計開發面積1公頃以上者，該新申請案應實施環境影響評估。
2. 尚未取得建造執照，毗連之開發基地於新案申請建造執照之日前1年內取得建造執照，2案以上建築物規劃連結或規劃使用相同之公共設施系統(公共設施系統，指開發基地內之排水、污水處理系統或連通之地下停車場)，合計開發面積1公頃以上者，該新申請案應實施環境影響評估。
3. 原屬不同申請人之2案以上，已取得建造執照，但尚未開發，而申請變更為同一申請人，合計開發面積1公頃以上者，應實施環境影響評估。

二、本府交通局意見(書面)：

(一)有關本案基地南側未開闢計畫道路，請開發單位說明本案未來開

本次
審查
相關
單位
意見

發情形，倘無法全段開闢，建議至少開闢基地面臨部分，另考量有 10 餘個基地面臨中山路二段 323 巷且無其他鄰接道路，故建議研擬出入口改設置於未開闢 8 公尺計畫道路。

(二)有關外部動線，請標示車道出入口與鄰近

(三)無障礙車位應鄰近梯廳設置。

(四)請補充車道出入口 60 度視距分析、進出最大型車輛軌跡分析，另車道坡度數據被遮蔽，請補充說明。

(五)有關車道淨高請確認是否足以讓垃圾車通過。

三、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查本市八里區中山段 1243 地號土地重測前為八里鄉小八里坵段舊城小段 122 地號土地，次查小八里坵段舊城小段 122 地號土地前於改制前臺北縣政府 96 年 6 月 23 日北府城更字第 0960389932 號函准予容積移轉在案，得移入前開地號接受基地之容積 450.17 平方公尺，檢附相關資料供參。另依內政部 98 年 3 月 2 日台內營字第 0980029408 號函釋容積移轉量永久有效之原意，原核准容積移轉量 450.17 平方公尺應繫於重測前八里鄉小八里坵段舊城小段 122 地號土地，並得按其核准移入容積申請建築。

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、本案申請容積移轉(19.7%，450.17 平方公尺)，考量對外部環境影響及基地容受力，容積移轉環境友善方案原則同意如下：配合基地既有建築物拆除，協助取得基地南側 8 公尺計畫道路土地使用權同意書(都審核備前)，並於使用執照前足寬開闢道路(基地鄰接範圍)。

二、基地周邊調查及分析部分，請補充基地街廓周邊道路及基地高程。

三、法規檢討部分：

(一)請說明本案面前道路開闢期程，依基地寬度足寬開闢，避免影響住戶出入動線。

(二)請加強說明基地南側未開闢道路現況、開闢規劃及期程說明、既有建物拆除規劃與期程。

(三)請依都市計畫法新北市施行細則第 41 條檢討後面基地線退縮。

四、建築計畫部分：

(一)請補充說明申請危老獎勵應協助開闢之道路範圍。另基地南側 8

決議

公尺計畫內既有建築物，請配合本案開發拆除及協助開闢道路。

(二)有關屋脊裝飾物部分，請依「新北市都市設計審議原則」，其高度以不超過 6 公尺為原則設置，檢附結構技師耐候、耐震、耐風等結構計算及簽證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，並依建管規定檢討，於專章檢討章節載明。

(三)請依都市計畫法新北市施行細則檢討前、側院，請檢附計算式說明。

(四)本案於立面規劃雨遮、挑空、過樑、格柵等空間，應依建管規定檢討設置計入容積檢討。建築正立面複雜垂直格柵部分，請減量設計。

(五)請加強節能減碳規劃說明。

五、停車及交通運輸系統：

(一)汽、機車及自行車停車數量計算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計算，並請將店舖及住宅分開計算。

(二)自行車位請調整至地下 1 層並集中設置，方便社區民眾使用。

(三)車道高程應與人行步道高程齊平，車道出入口截角半徑應小於 1.5 公尺。

(四)考量夜間車輛進出安全請於車道旁設置警示照明設備。

六、開放空間及景觀配置事項：

(一)基地西南側人行步道請規劃植栽槽，且整併基地兩側人行步道及街角廣場空間一併規劃。

(二)本案位於轉角處，請設置街角廣場並串聯兩側人行步道一併規劃，以增加休憩停留空間。

(三)圍牆請以綠籬取代。

(四)請以多向剖面圖說明人行步道、無障礙室外通路、車道及入口門廳等空間高程差，確保無遮簷人行道斜率符合 2.5%，其餘空間斜率符合 4%規定且與現況公共人行道順平連接，以維護人行安全。並於圖面標註整個街廓、鄰地、無遮簷人行道與基地內部高程(含絕對高程)，剖面圖請標註斜度。

(五)本案露臺及屋頂部分設置 1/2 薄層綠化部分，確保與女兒牆間有足夠安全距離或調整綠化配置方式，並請依建築物欄杆設計原則規劃設計，以維護使用安全，請詳實補充景觀剖面圖及導排水計畫。請增加剖面圖說明平面植栽配置方式。

(六)景觀配置平面圖請套繪公有路燈系統及行穿線，並配合基地內景觀設施整體規劃。考量夜間人行及車行安全，沿街面請增設景觀高燈。

(七)請檢附北向日照檢討圖說。

(八)請於平面及各向立面圖標示沿地界線退縮 2 公尺範圍內無任何構造物。

七、環境保護事項：

(一)綠化面積、綠覆率及不可綠化部分計算有誤，請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函辦理，以圖塊分別標示檢討不可綠化範圍。

(二)考量日後維護管理安全，空調主機請移至陽台內設置。並請避免設置於臨路側，影響景觀。

(三)照明計畫請表列燈具數量、規格及型式。

(四)於地界線種植植栽，覆土深度請依「新北市都市設計審議原則」第 8 點規定辦理。

(五)建築物外牆設置格柵、過樑、雨遮，逕依建管規定檢討。

八、報告書部分：

(一)報告書封面申請項目，請依案件內容勾選。

(二)法規檢討部分請補充綠化、綠覆率、屋頂綠化、停車輛數、開挖率、各項獎勵值、前院等計算式，俾利檢核，另都市計畫法新北市施行細則內容有誤，請修正。

(三)容積移轉核准函章節請調整至 3-4。

(四)提案單內有誤，請確認各項獎勵面積及比例，及補充自行車數量。

(五)部分圖說數字、文字模糊，請加深顏色並放大。

(六)避雷針係屬建築設備，請取消圖示說明。

(七)管理規約內容請依案件內容調整文字。

九、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。

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及放寬內容。

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2日前辦理續審事宜。

六、法令依據：

本案係依據「變更臺北港特定區計畫細部計畫(配合區段徵收開發修訂土地使用分區管制要點)書」第 20 點規定，本計畫區應先經新北市都市設計審議委員會依「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。

七、辦理經過：

(一)本案前經本府 109 年 3 月 16 日新北府城設字第 1090135563 號函同意核備在案。

(二)本案設計單位於 111 年 11 月 30 日函提送都審報告書到府，第 1 次變更設計因設計建築面積、建蔽率、總樓地板面積、戶數、停車空間等變更，故提會審議，提請 111 年 12 月 23 日專案小組審查，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)：

(1)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訊塘段 43 地號土地，基地面積 5,001 平方公尺，非位屬重要濕地，興建 1 幢 3 棟地上 15 層地下 3 層共 252 戶之集合住宅，建築物高度 49.75 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)倘位於山坡地範圍內且與毗連土地面積合計逾 1 公頃而有下列情形之一者，應實施環境影響評估：

A. 尚未取得雜項執照，申請開發基地毗連尚未興建完成之山坡地住宅(含申請雜項執照、建造執照中、整地、建築施工中或尚未取得使用執照)，2 案以上建築物規劃連結或規劃使用相同之公共設施系統(公共設施系統，指開發基地內之排水、污水處理系統或連通之地下停車場。)，合計開發面積 1 公頃以上者，該新申請案應實施環境影響評估。

B. 尚未取得建造執照，毗連之開發基地於新案申請建造執照

之日前 1 年內取得建造執照，2 案以上建築物規劃連結或規劃使用相同之公共設施系統（公共設施系統，指開發基地內之排水、污水處理系統或連通之地下停車場），合計開發面積 1 公頃以上者，該新申請案應實施環境影響評估。

C. 原屬不同申請人之 2 案以上，已取得建造執照，但尚未開發，而申請變更為同一申請人，合計開發面積 1 公頃以上者，應實施環境影響評估。

(3) 本府交通局意見(書面)：本案交通影響評估前已核定在案，惟本次車位變更數超過原核定車位數百分之十，已達重送交評門檻，請依規定重新提送交通影響評估，並將鄰案開發一併納入分析。

(4) 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查本案前於 110 年 3 月 11 日新北府城開字第 1100426589 號含准予容積移轉在案，得移入接受基地本市八里區訊塘段 43 地號土地之容積為 2,453.62 平方公尺，未達接受基地基準容積 40%之上限(4,000.8 平方公尺，位於整體開發區，非位於法定山坡地範圍，超出部分無償捐贈)，檢附相關資料供參。

(5) 本案法規適用日為 102 年 12 月 31 日，領有 109 八建字第 00328 號建造執照，查目前基地尚未開工，請說明迄今未開工原因。

(6) 本案申請容積移轉(24.53%，2,453.62 平方公尺)，提出開放空間(59.98 平方公尺)為環境友善方案。考量環境容受力及建築量體對周邊環境之影響，請依下列意見修正：

A. 沿街開放空間與訊塘段 43-1 地號連接處，為延續人行道系統，請調整植栽規劃方式。

B. 本案之廣場式開放空間及容積移轉友善方案之開放空間、鄰地(訊塘段 43-1 地號土地及訊塘段 22 及 35 地號等 2 筆土地)等 3 案開放空間請配合沿街面景觀一併整體規劃以提升增加可及性、開放性及連通性，並配合設置街道家具及景觀高燈。

(7) 開放空間獎勵部分：

- A. 為維持開放空間使用品質，變更後沿街開放空間實際使用面積不得低於原核備，請調整規劃方式，以符規定。
- B. 開放空間告示牌請不低於原核備數量設置。
- C. 公共服務空間：本次變更設計公共服務空間規劃零散以致使用品質低於原核備，請恢復原核備規劃方式及面積設置。另於公共服務空間宅配室，近似管理員室，不符規定，請取消設置。

(8)專章檢討：

- A. 本次申請屋脊裝飾物變更，請依「新北市都市設計審議原則」第5點第3款規定，屋脊裝飾物應採金屬構架，其高度以不超過6公尺並以屋頂層樓版起計算，檢附結構技師耐候、耐震、耐風等結構計算及簽證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，依建管規定檢討，惟本次屋脊裝飾物高度報告書不一，請檢討修正。
- B. 本案申請地上A、B、C棟12至15層外牆裝飾柱部分，部分裝飾柱含結構柱寬尺寸不得大於1.5公尺，惟本次部分裝飾柱寬為1.62公尺，請依原核准寬度設置，其餘部分逕依建管規定檢討。

(9)建築計畫：

- A. 原核備規劃2處門廳(A5、B6)寬度約9.85公尺，變更設計後規劃2處梯廳(A、C)寬度約2公尺，明顯降低住戶居住空間品質，請加大梯廳設置。
- B. 1層一般零售業各戶挑空空間過於細碎致使空間不完整，影響使用品質，請取消設置或以2層方式規劃。
- C. 本案於2層規劃透空遮陽架，為避免日後違規使用，請取消設置。
- D. 於夾層設置陽台、挑空及雨遮，不符規定，請取消。

(10)停車及交通運輸系統：

- (一)有關汽車位數量設置部分，請依新北市都市設計審議原則規定採1戶1汽、機車位並以法定車位設置。

(二)考量無障礙人士停車安全性及便利性，無障礙汽、機車位請集中設置於地下1層。

(三)車道高程應與人行步道高程齊平，車道出入口截角半徑應小於1.5公尺。

(11)開放空間及景觀配置事項：

A.綠覆率請依新北市都市設計審議原則第7點第1項第3款規定檢討，且綠化、綠覆率不得低於原核備。

B.車道出入口兩側，請增設植栽槽，以明確區劃車道位置。

C.請加強與周圍鄰地開放空間、沿街植栽串聯規劃，以提升整體環境品質、開放性。請套繪公有人行道設施及設備，與本案沿街步道景觀整體規劃。

D.人行步道坡度應符合2.5%，且與現況公共人行道及鄰地應順平連接，以維護人行安全，剖面圖請標註建築物室內、人行步道、開放空間與鄰地高程(含絕對高程)，並請加註洩水坡度。

E.本案露臺及屋頂部分設置1/2薄層綠化部分，為確保與女兒牆間有足夠安全距離或請調整綠化配置方式，維護使用安全，請詳實補充景觀剖面圖及導排水計畫。

(12)環境保護事項：

A.圍牆透空率檢討請依新北市都市設計審議原則第7點第1項第4款規定檢討並請將圍牆柱一併列入計算。

B.於地界線及圍牆旁種植植栽，覆土深度請依「新北市都市設計審議原則」第7點第1項第1款第4目規定辦理。

C.沿路側請設置景觀高燈，景觀配置平面圖請套繪公有路燈系統，並配合基地內景觀設施整體規劃。另3時段模擬圖，請依案件燈具實際配置情形模擬，並確保於深夜時段有足夠地面層照明。

D.排水計畫部分，請以基地內截流排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式規劃，請於圖面標示排水方向，避免降水直接排入地區公共排水溝之情形。

(13)請依原核准公寓大廈規約範本 P8-2-5 檢討本次變更後之公

寓大廈規約內容。

(14)報告書部分：

- A. 提案單內容有誤，立面及剖面圖請補充索引圖且比例請放大。
- B. 本案為變更案，法規檢討部分對應變更部分請匡列，報告書文字、數字請放大。
- C. 建築面積計算圖請檢附計算式，俾利檢核。
- D. 廣告物招牌請依招牌廣告及樹立廣告管理辦法設置。
- E. 防救災計畫部分請依報告書範本檢附核定表及一樓平面圖。
- F. 喬木數量與數量表、圖例不符，請核實檢討後修正。

(15)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。

(16)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抵觸。

(17)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。

(18)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。

(19)相關單位意見請酌參。

(20)以上內容申請單位得先據以修正圖說。

(21)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 1 月 6 日前辦理續審事宜。

(三)本案經設計單位申請續審展延至 112 年 1 月 20 日，續設計單位於 112 年 1 月 18 日函提送都審報告書到府。

八、以上提請 112 年 2 月 16 日專案小組審查。

一、本府環境保護局意見(書面)：

(一)涉及環境影響評估部分，依據所附資料載：基地位於本市淡八里

區訊塘段 43 地號土地，基地面積 5,001 平方公尺，非位屬重要濕地，興建 1 幢 3 棟地上 15 層地下 3 層共 252 戶之一般零售業、集合住宅，建築物高度 49.95 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)倘位於山坡地範圍內且與毗連土地面積合計逾 1 公頃而有下列情形之一者，應實施環境影響評估：

1. 尚未取得雜項執照，申請開發基地毗連尚未興建完成之山坡地住宅（含申請雜項執照、建造執照中、整地、建築施工中或尚未取得使用執照），2 案以上建築物規劃連結或規劃使用相同之公共設施系統（公共設施系統，指開發基地內之排水、污水處理系統或連通之地下停車場。），合計開發面積 1 公頃以上者，該新申請案應實施環境影響評估。
2. 尚未取得建造執照，毗連之開發基地於新案申請建造執照之日前 1 年內取得建造執照，2 案以上建築物規劃連結或規劃使用相同之公共設施系統（公共設施系統，指開發基地內之排水、污水處理系統或連通之地下停車場），合計開發面積 1 公頃以上者，該新申請案應實施環境影響評估。
3. 原屬不同申請人之 2 案以上，已取得建造執照，但尚未開發，而申請變更為同一申請人，合計開發面積 1 公頃以上者，應實施環境影響評估。

二、本府交通局意見(書面)：請確實回復相關單位意見，本局意見同前次意見，請開發單位依規定重新提送交通影響評估。

三、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查本案前於 110 年 3 月 11 日新北府城開字第 1100426589 號函准予容積移轉在案，得移入接受基地位於本市八里區訊塘段 43 地號土地之容積為 2,453.62 平方公尺，未達接受基地基準容積 40%之上限(4,000.8 平方公尺，位屬整體開發地區，非位於法定山坡地範圍，超出部分無償捐贈)，檢附相關資料供參。

本次
審查
相關
單位
意見

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、本案申請容積移轉（24.54%，2,453.62 平方公尺），提出開放空間（59.98 平方公尺）為環境友善方案。考量環境容受力及建築量體對周邊環境之影響，請依下列意見修正：沿街開放空間與訊塘段 43-1 地號連接處，請加強植栽規劃及配置方式，以維護開放空間之可及性及通透性。

二、考量住戶使用便利性及可及性，請增加到達公共服務空間動線。

三、本次申請屋脊裝飾物變更，請依「新北市都市設計審議原則」第 5 點第 3 款規定，屋脊裝飾物應採金屬構架，其高度以不超過 6 公尺並以屋頂層樓版起計算，檢附結構技師耐候、耐震、耐風等結構計算及簽證，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，原則同意。

四、建築計畫：

（一）本案地上 1 層建物編號 A3、A5~A8、B2、B5、C1~C3、C5、C6 等 12 戶挑空設置於後側，造成相關面積計算認定及後續恐造成使用管理之疑慮，故請將挑空位置調整於道路面設置或取消設置，夾層陽台部分請取消設置。

（二）沿街店舖於立面設置空調主機，請予以適度遮蔽美化。

（三）新增涼亭請依建管規定檢討建蔽率及容積率。

五、停車及交通運輸部分：

（一）地下 3 層車位編號 1，地下 2 層車位編號 103、107，地下 1 層車位編號 206，考量車行動線順暢及維護人行及車行安全，請調整設置位置或加強警示標誌。

（二）汽、機車坡度不同，請依規定檢討坡度於圖面說明，以符規定。

六、開放空間及景觀配置事項：

（一）沿地界線規劃 1.5 公尺寬植草磚人行步道部分請依原核備設置。

（二）植栽樹穴請以降版方式規劃以順平人行步道設置以維護安全。

（三）2 層露臺綠化面積不足部分，請調整女兒牆高度或綠化範圍，以符規定。本案露臺及屋頂部分設置 1/2 薄層綠化部分，為確保與女兒牆間有足夠安全距離或請調整綠化配置方式，維護使用安

全，請詳實補充景觀剖面圖及導排水計畫。

- (四)請以多向剖面圖說明人行步道、無障礙室外通路、車道及入口門廳等空間高程差，確保無遮簷人行道斜率符合 2.5%，其餘空間斜率符合 4%規定且與現況公共人行道順平連接，以維護人行安全。並於圖面標註整個街廓、鄰地、無遮簷人行道與基地內部高程(含絕對高程)，剖面圖請標註斜度。

七、環境保護事項：

(一)基地後側景觀植栽區考量安全性，請與人行步道順平，且於地界線及圍牆旁種植植栽，覆土深度請依「新北市都市設計審議原則」第 7 點第 1 款第 4 目規定辦理。

(二)本例外牆規劃裝飾物、雨遮、陽台、裝飾柱請依建管規定檢討。

八、報告書部分：

(一)請檢附第 1 次專案小組其他單位審查意見、修正結果、對應頁數及審查意見請逐條回復。

(二)報告書部分文字、數字過小影響閱讀，請調整修正。

(三)喬木數量報告書內容前後不一請修正。

(四)提案單內容有誤，立面及剖面圖請補充索引圖且比例請放大。

(五)請補充建造執照有關本案法規適用日。

(六)照明計畫請補充燈具種類、數量及型式。

(七)現況照片請依目前基地周圍現況更新。

(八)有關 P8-35 章節內容請依案件內容修改。

九、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。

十、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抵觸。

十一、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。

十二、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。

十三、相關單位意見請酌參。

十四、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

十五、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2日前辦理核備事宜。

修訂土地使用分區管制要點)書」第 20 點規定，本計畫區應先經新北市都市設計審議委員會依「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。

七、辦理經過：

(一)本案前經本府 109 年 3 月 16 日新北府城設字第 1090135540 號函同意核備在案。

(二)本案設計單位於 111 年 11 月 30 日函提送都審報告書到府，第 1 次變更設計因設計建築面積、建蔽率、總樓地板面積、樓層數、戶數、停車空間等增加，故提會審議，提請 111 年 12 月 23 日專案小組審查，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，依據所附資料載：基地位於本市八里區訊塘段 43-1 地號土地，基地面積 2,525.89 平方公尺，非位屬重要濕地，興建 1 幢 2 棟地上 13 層地下 3 層共 132 戶之集合住宅，建築物高度 44.9 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)：本案交通影響評估前已核定在案，惟本次車位變更數超過原核定車位數百分之十，已達重送交評門檻，請依規定重新提送交通影響評估，並將鄰案開發一併納入分析。
3. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查本案前於 110 年 3 月 12 日新北府城開字第 1100437632 號函准予容積移轉在案，得移入接受基地位於本市八里區訊塘段 43-1 地號土地之容積為 1772.34 平方公尺，未達接受基地基準容積 40%之上限(2,020.71 平方公尺，位屬整體開發地區)，檢附相關資料供參。
4. 本案法規適用日為 102 年 12 月 31 日，領有建造執照 109 八建字第 00329 號，查目前基地尚未開工，並請說明迄今未開工原因。
5. 容積移轉：

(1)本案申請容積移轉(35.09%，1,772.34 平方公尺)，提出開放空間(134.07 平方公尺)為友善方案。考量環境容受力及建築量體

對周邊環境之影響，請依下列意見修正：

- (2)沿街開放空間與訊塘段 43-1 地號連接處，請延續人行道系統，調整植栽槽規劃方式。
- (3)本次變更之開放空間友善方案面積不得低於原核備面積，以維護開放空間之可及性及必要性。
- (4)本案之廣場式開放空間及容積移轉友善方案之開放空間、鄰地（訊塘段 43 地號土地及訊塘段 22 及 35 地號等 2 筆土地）等 3 案開放空間請配合沿街面景觀一併整體規劃以提升增加可及性、開放性及連通性，並配合設置街道家具及景觀高燈。

6. 開放空間及公共服務空間：

- (1)公共服務空間不得兼做入口門廳使用且應獨立區隔配置家具，惟目前規劃方式，為門廳使用，不符規定，請取消公共服務空間獎勵。另規劃宅配室，不符規定，請取消設置。
- (2)為維持開放空間使用品質，變更後沿街開放空間實際使用面積不得低於原核備，請調整規劃方式，以符規定。
- (3)公共服務空間與沿街開放空間至少需間隔 2 公尺，請於圖面明確標示。

7. 專章檢討：

- (1)本次申請屋脊裝飾物變更，請依「新北市都市設計審議原則」第 5 點第 3 款規定，屋脊裝飾物應採金屬構架，其高度以不超過 6 公尺並以屋頂層樓版起計算，檢附結構技師耐候、耐震、耐風等結構計算及簽證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，依建管規定檢討，請依規定檢討後續提審議。
- (2)本案申請地上 A 棟 10 至 12 層、B 棟 10 至 13 層外牆裝飾柱部分，柱寬尺寸請以原核准(122.5 公分)或不超過原核准寬度規劃，並逕依建管規定檢討辦理。

8. 有關雨遮上方留設格柵部分，倘依本府工務局 111 年 9 月 14 日新北工建字第 1111755858 號函檢討，請一併調整本案法規適用日，以維護法規適用一致性原則。

9. 依土地使用分區管制要點第 22 點第 1 項第 1 款(略以):「…地下室

應自建築線 4 公尺起始得配合車道、停車位開挖，惟其覆土深度應大於 1.5 公尺。」，查本案地下室開挖自建築線 4 公尺起開挖，惟本案依規定需退縮 5 公尺建築，差異 1 公尺部分地下室需依前開規定降板 1.5 公尺改以覆土方式規劃。

10. 建築計畫：

- (1)原核備規劃 2 處門廳寬度約 2.05 公尺，變更設計後規劃 2 處梯廳(A、C)寬度約 1.32 公尺，明顯降低住戶居住空間品質，請加大梯廳設置。
- (2)1 樓一般零售業各戶挑空空間過於細碎致使空間不完整，影響使用品質，請取消設置或以 2 層方式規劃。
- (3)於夾層設置陽台、挑空及雨遮，不符規定，請取消。

11. 停車及交通運輸部分：

- (1)考量無障礙人士停車安全性及便利性，無障礙汽、機車位請集中設置於地下 1 層，無障礙通路不得與車道重複設置，請移設。
- (2)車道高程應與人行步道高程齊平，車道出入口截角半徑應小於 1.5 公尺。

12. 開放空間及景觀配置事項：

- (1)綠覆率請依新北市都市設計審議原則第 7 點第 1 項第 3 款規定檢討且綠化、綠覆率不得低於原核備。
- (2)請加強與周圍鄰地開放空間、沿街植栽串聯規劃，以提升整體環境品質、開放性。請套繪公有人行道設施及設備，與本案沿街步道景觀整體規劃。
- (3)人行步道坡度應符合 2.5%，且與現況公共人行道及鄰地應順平連接，以維護人行安全，剖面圖請標註建築物室內、人行步道、開放空間與鄰地高程(含絕對高程)，並請加註洩水坡度。
- (4)本案露臺及屋頂部分設置 1/2 薄層綠化部分，請確保與女兒牆間有足夠安全距離或調整綠化配置方式，以維護使用安全，請詳實補充景觀剖面圖及導排水計畫。請增加剖面圖說明平面植栽配置方式。

13. 環境保護事項：

- (1)圍牆透空率檢討請依新北市都市設計審議原則第 7 點第 1 項第

4 款規定辦理。

(2)於地界線及圍牆旁種植植栽，覆土深度請依「新北市都市設計審議原則」第 7 點第 1 項第 1 款第 4 目規定辦理。

(3)沿路側請設置景觀高燈，景觀配置平面圖請套繪公有路燈系統，並配合基地內景觀設施整體規劃。另三時段模擬圖，請依案件燈具實際配置情形模擬，並確保於深夜時段有足夠地面層照明。

(4)排水計畫部分，請以基地內截流排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式規劃，請於圖面標示排水方向，避免降水直接排入地區公共排水溝之情形。

(5)請依原核准公寓大廈規約範本 P8-2-5 檢附本次變更後之開放空間管理維護基金，並請檢附計算式說明。

14. 報告書部分：

(1)本案為變更案，法規檢討部分對應變更部分請詳實匡列，部分檢討內容有誤請修正。

(2)提案單內容有誤，立面及剖面圖請補充索引圖且比例請放大。

(3)建築面積計算圖請檢附計算式，俾利檢核。

(4)廣告物招牌請依招牌廣告及樹立廣告管理辦法設置。

(5)防救災計畫部分請依報告書範本檢附核定表及一樓平面圖，請修正。

(6)喬木數量與數量表、圖例不符，請核實檢討後修正。

15. 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。

16. 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。

17. 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。

18. 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。

19. 相關單位意見請酌參。

20. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

21. 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1月6日前辦理續審事宜。

(三)本案經設計單位申請續審展延至112年1月20日，續設計單位於112年1月18日函提送都審報告書到府。

八、以上提請112年2月16日專案小組審議。

一、本府環境保護局意見(書面)：

(一)涉及環境影響評估部分，依據所附資料載：基地位於本市淡八里區訊塘段43-1地號土地，基地面積2,525.89平方公尺，非位屬重要濕地，興建1幢2棟地上13層地下3層共132戶之一般零售業、集合住宅，建築物高度44.95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)倘位於山坡地範圍內且與毗連土地面積合計逾1公頃而有下列情形之一者，應實施環境影響評估：

1. 尚未取得雜項執照，申請開發基地毗連尚未興建完成之山坡地住宅(含申請雜項執照、建造執照中、整地、建築施工中或尚未取得使用執照)，2案以上建築物規劃連結或規劃使用相同之公共設施系統(公共設施系統，指開發基地內之排水、污水處理系統或連通之地下停車場。)，合計開發面積1公頃以上者，該新申請案應實施環境影響評估。

2. 尚未取得建造執照，毗連之開發基地於新案申請建造執照之日前1年內取得建造執照，2案以上建築物規劃連結或規劃使用相同之公共設施系統(公共設施系統，指開發基地內之排水、污水處理系統或連通之地下停車場)，合計開發面積1公頃以上者，該新申請案應實施環境影響評估。

3. 原屬不同申請人之2案以上，已取得建造執照，但尚未開發，而申請變更為同一申請人，合計開發面積1公頃以上者，應實施環境影響評估。

二、本府交通局意見(書面)：請確實回復相關單位意見，本局意見同前次意

本次
審查
相關
單位
意見

見，請開發單位依規定重新提送交通影響評估。

三、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查本案前於 110 年 3 月 12 日新北府城開字第 1100437632 號函准予容積移轉在案，得移入接受基地位於本市八里區訊塘段 43-1 地號土地之容積為 1,772.34 平方公尺，未達接受基地基準容積 40%之上限(2,020.71 平方公尺，位屬整體開發地區)，檢附相關資料供參。

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、本案申請容積移轉 (35.09%，1,772.34 平方公尺)，考量環境容受力及建築量體對周邊環境之影響，提出開放空間(190.05 平方公尺)為友善方案，變更部分應優於原核准，本次容積移轉友善方案開放空間未完整留設，故請依原核准設置或調降容積移轉 5%。

二、本次申請屋脊裝飾物變更，請依「新北市都市設計審議原則」第 5 點第 3 款規定，屋脊裝飾物應採金屬構架，其高度以不超過 6 公尺並以屋頂層樓版起計算，檢附結構技師耐候、耐震、耐風等結構計算及簽證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，依建管規定檢討，原則同意。

決議 三、建築計畫：

(一)本案地上 1 層建物編號 A1、A2、B1、B2 等 4 戶挑空設置於後側，造成相關面積計算認定及後續恐造成使用管理之疑慮，故請將挑空位置調整於道路面設置或取消設置，夾層陽台部分請取消設置。

(二)沿街店舖於立面設置空調主機，請予以適度遮蔽美化。

四、停車及交通運輸部分：

(一)考量無障礙人士停車安全性及便利性，無障礙汽、機車位請集中設置於地下 1 層，請移設。

(二)地下 3 層車位編號 101、102，地下 2 層車位編號 52、53、100、地下 1 層車位編號 1、2、3、51，考量車行動線順暢及維護人行及車行安全，請調整設置位置或加強警示標誌。

(三)機車停車位請留設車行通道空間，方便機車行進進出

(四)請調整防救災空間、植栽槽、鋪面及車道規劃方式，使車輛得以垂

直進入。

(五)垃圾車位及垃圾儲藏空間請相連規劃，俾利使用。

五、開放空間及景觀配置事項：

(一)沿地界線規劃 1.5 公尺寬植草磚人行步道部分請依原核備設置。

(二)無遮簷人行步道坡度應符合 2.5%，其餘開放空間坡度為 4%，且與現況公共人行道及鄰地應順平連接，以維護人行安全，剖面圖請標註建築物室內、人行步道、開放空間與鄰地高程(含絕對高程)，並請加註洩水坡度。

(三)本案露臺及屋頂部分設置 1/2 薄層綠化部分，以單樓層個別檢討符合 1/2 薄層綠化規定。請確保與女兒牆間有足夠安全距離或調整綠化配置方式，以維護使用安全，請詳實補充景觀剖面圖及導排水計畫。請增加剖面圖說明平面植栽配置方式。

六、環境保護事項：

(一)基地後側景觀植栽區考量安全性，請與人行步道順平，且於地界線及圍牆旁種植植栽，覆土深度請依「新北市都市設計審議原則」第 7 點第 1 款第 4 目規定辦理。

(二)本案規劃陽台、雨遮、露臺、格柵等逕依建管規定辦理。

七、報告書部分：

(一)請檢附第 1 次專案小組其他單位審查意見、修正結果、對應頁數及審查意見請逐條回復。

(二)報告書部分文字、數字過小影響閱讀，請調整修正。

(三)提案單內容有誤及圍牆透空率計算有誤。請修正。

(四)照明計畫請補充燈具種類、數量及型式。

(五)現況照片及防救災計畫圖說請更新。

(六)報告書綠化面積前後不一，請確認後修改。

(七)本案為變更案，法規檢討部分對應變更部分請詳實匡列，部分檢討內容有誤請修正。

(八)申請規模獎勵應計算至小數點下兩位後無條件捨去，請修正。

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。

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抵觸。

- 十、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。
- 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及放寬內容。
- 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 112 年 3 月 2 日前辦理核備事宜。