

## 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25日  
發文字號：新北府城設字第1120559043號  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關112年3月22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3月17日新北府城設字第1120480327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4月5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：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、丞石建築開發有限公司(討論案第1案)、薪昇暘開發股份有限公司(討論案第1案)、蕭家福聯合建築師事務所(討論案第1案)、立信建設股份有限公司(討論案第2案)、李天鐸建築師事務所(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、財團法人台灣建築中心



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：112.3.22 星期三 下午 2 時整

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)丞石建築開發及薪昇暘開發土城區永福段 70、73、74 地號等 3 筆  
土地集合住宅新建工程。

(二)立信建設板橋區江翠段 166 地號等 5 筆土地住商大樓新建工程  
(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：112.3.22 星期三 下午 2 時整

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：丞石建築開發有限公司(張經理人魁)、蕭家福聯合建築師事務所(何建築師雨蓮)、立信建設股份有限公司(李執行副總宗錦)、李天鐸建築師事務所(李建築師天鐸)、新北市政府城鄉發展局(江股長青澤、黃助理工程員品翔)



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款：「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。

七、辦理經過：

(一) 本案設計單位於112年1月18日送報告書到府，提請112年2月13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，據所附資料載：基地位於本市土城區永福段70、73、74地號，基地面積2,657.74平方公尺，興建2幢2棟地上14層地下4層共151戶之集合住宅，建築物高度48.1公尺，場址非位屬重要濕地，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。

2. 本府交通局意見(書面)：

(1) 請分別清楚圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、60度視距分析、進出最大型車輛車種及轉彎軌跡分析、與鄰近道路距離。

(2) 外部動線規劃部分，請以連續線段標示自行車、人之進/離場動線規劃。

(3) 請研議本案汽車位是否可設足151位，以滿足一戶一汽車位。

3. 本府工務局意見(書面)：

(1) 土管第5條檢討附圖1請標明基地位置。

(2) 請檢討技規第95條設置2座直通梯。

(3) 請檢討技規第97條戶外安全梯開口規定。

(4) 請檢討本案是否符合新北市非住宅建築物樓層高度與夾層或挑空設計施工及管理要點。

(5) 出入口雨遮以1處為限，並請檢討尺寸。

(6) 本案1層建築面積請依111年版工作手冊5-18檢討。

(7) 本案機車位設置數量及車道請依新北市建築物機車停車空間設

置要點檢討。

(8)請檢討新北市建築物陽臺露臺外緣裝飾性構造物設計原則並確認是否需提審。

(9)請依工作手冊檢討裝飾柱並確認是否需提審。

4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，討論案第2案於112年1月17日新北府城開字第1120104070號函准予容積移轉，得移入接受基地本市土城區永福段70、73、74地號等3筆土地(面積2,657.74平方公尺)之容積為1,541.48平方公尺(超出部分無償捐贈)，已達評定可移入接受基地基準容積29%之上限【(接受基地連接道路寬度15公尺/臨路條件15%+接受基地內部條件11%)+接受基地外部環境改善項目3%】；未達接受基地基準容積40%之上限(2,126.19平方公尺，整體開發地區，非位於法定山坡地範圍)。另查本案於111年7月25日新北府城開字第1111357398號函准予核給增額容積，距離捷運頂埔站(核心交會型)300公尺以內，可增額容積為基準容積之50%(2,657.74平方公尺)，其申請增額容積量已達該基地基準容積50%之上限。

5. 專章檢討：設置屋脊裝飾物應依「新北市都市設計審議原則」第6點第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補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並依「建築技術規則設計施工編」第1條第1項第10款第5目規定(略以)：「突出屋面之3分之1以上透空遮牆，3分之2以上透空立體構架供景觀造型、…屋頂突出物水平投影面積之和，以不超過建築面積百分之30為限。」檢討，續提討論。

6. 法定退縮範圍其上方應淨空不可有構造物，惟模擬圖外觀尚有其他構造物未表示於平面圖上，請修正。

7. 交通計畫：

(1)地面1層規劃公共自行車位部分，應移至地下層公共停車空間合併停放，請修正。

(2)公共停車空間應以集中留設為原則，爰請將設置於地下2層之公共汽車位移至地下1層與公共機車位合併設置，請修正。

(3)無障礙汽車位應以鄰近垂直服務核為原則，請修正。

8. 景觀計畫：

(1)為考量本街廓景觀規劃應有一致性，本案設置3.52公尺無遮簷人行道部分，請配合鄰地都審核備案件沿街規劃為留設植栽樹穴種植喬木及硬鋪面，請修正。

(2)本案依土地使用分區管制要點留設至少5公尺連續之帶狀式開放空間部分，考量本街廓景觀規劃應有一致性，帶狀式開放空間之植栽帶配置應以線性方式規劃，並請於景觀剖面圖明確標示人行道與植栽帶寬度，請修正。

(3)考量鄰地與本案B棟間之地界已規劃有硬鋪面通道予人通行，爰A棟與鄰地間之地界亦應先規劃至少1.5公尺之硬鋪面通道以利後續人行空間串接，請修正。

(4)B棟車道出入口鄰隔壁基地部分，應調整出入口右側植栽配置以利人行穿越，請修正。

(5)B棟戶外安全梯連通至地面層部分，應合理規劃出入動線，請修正。

(6)本案工作陽台面向於公園且欄杆為玻璃型式，放置洗衣機空調機部分致影響建築物外觀，應適當調整欄杆型式作適當遮蔽美化，請修正。

(7)街道傢俱，請以垂直動線方式規劃，請修正。

(8)屋突設置屋簷部分，應以輕量化設計並依建管規定檢討，請修正。

(9)露台部分，應檢討1/2綠化面積，請修正。

(10)陽台下方投影於地面層設有植栽部分，應不可計為綠化面積，請修正。

(11)植栽設置部分，依「新北市都市設計審議原則」第8點第1款第4目規定：「人行空間內之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲。」，惟本案未依規定設置，請修正。

(12)景觀高燈設置部分，依「新北市都市設計審議原則」第3點第1款第4目規定(略以)：「供公眾使用之人行步道及綠帶應配合公共路燈擬訂照明計畫，...。」，爰應考量照明計畫與公共路燈之配置後



作合理性規劃，請修正。

(13)人行空間設置投射燈部分，請取消。

9. 依建管規定辦理部分：

(1)建築物之地面6層樓版外圍設有裝飾腰帶部分，應計入容積檢討。

(2)建築物A棟之店鋪單元設置夾層。

(3)建築物B棟之B4住宅單元外側露樑設置格柵。

(4)建築物應計建築面積檢討部分(如過樑、露台等)。

10. 報告書部分：

(1)圖面部分，數字標示應與比例尺有一致性，請修正。

(2)平面圖、立面圖、模擬圖有部分不一致之處，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。

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及放寬內容。

13. 相關單位意見請酌參。

14. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

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」於112年3月1日前辦理續審事宜。

(二) 本案設計單位於112年2月23日112福師字第1120020014號函申請辦理展延14天至112年3月15日，本府於112年3月3日新北城設字第1120349455號函同意所請。

(三) 本案設計單位於112年3月6日送報告書到府。

八、以上提請112年3月22日專案小組審查。

本次 審查 相關 單位	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，請依照本局歷次審查意見辦理。 二、本府交通局意見(書面)：交通部分本局無新增意見。 三、本府工務局意見(書面)：仍請依新北市建築物陽臺露臺外緣裝飾性構
----------------------	--

意見	<p>造物設計原則詳實檢討格柵及 1/2 淨空。</p> <p>四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：</p> <p>(一)前經新北市政府 112 年 1 月 17 日新北府城開字第 1120104070 號函核准容積移轉，得移入接受基地本市土城區永福段 70、73 及 74 地號等 3 筆土地（面積 2,657.74 平方公尺，整體開發地區）之容積為 1,541.48 平方公尺（超出部分無償捐贈），已達評定可移入接受基地基準容積 29%之上限，未達接受基地基準容積 40%之上限。</p> <p>(二)前經新北市政府 111 年 7 月 25 日新北府城開字第 1111357398 號函核准增額容積在案，增額容積建築基地位於本市土城區永福段 70、73、74 地號等 3 筆土地（面積 2,657.74 平方公尺），可增額容積為基準容積之 50%（2,657.74 平方公尺），其申請增額容積量已達該基地基準容積 50%之上限。</p>
決議	<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、前次會議決議：法定退縮範圍其上方應淨空不可有構造物，惟模擬圖外觀尚有其他構造物未表示於平面圖上部分，查未確實依前次決議修正，請修正。</p> <p>二、專章檢討：設置屋脊裝飾物應依「新北市都市設計審議原則」第6點第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補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並依「建築技術規則設計施工編」第1條第1項第10款第5目規定(略以)：「突出屋面之3分之1以上透空遮牆，3分之2以上透空立體構架供景觀造型、…屋頂突出物水平投影面積之和，以不超過建築面積百分之30為限。」檢討，原則同意。</p> <p>三、5公尺連續性之帶狀式開放空間部分，考量夜間安全性，應適當增加景觀高燈，請修正。</p> <p>四、B棟建築物臨接鄰地地界部分，請留設1.5公尺硬鋪面供人行使用，並增加景觀高燈，請修正。</p> <p>五、基地東側街角廣場部分，面對街角處增加開口以提高開放性並調整景</p>

觀配置增加遮陰喬木，請修正。

六、建築計畫：

(一)面積計算表有關容積檢討數值部分，應計至小數點後第2位止，第3位無條件捨去，請修正。

(二)機電15%檢討應計入容積部分，查未確實於面積計算表內檢討，請修正。

(三)模擬圖與平面圖有不一致之處，應詳實檢討更正，請修正。

七、下列事項應依建管規定辦理，並計入容積檢討：

(一)建築物外緣設置裝飾柱。

(二)地面14層露臺外緣設置裝飾柱。

(三)A棟之梯間外側露樑設置格柵。

(四)B棟之B4住宅單元外側露樑設置格柵。

(五)A棟之住宅單元設置夾層。

(六)屋突層機房空間用途。

八、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。

九、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、相關單位意見請酌參。

十一、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

十二、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4月5日前辦理核備事宜。

案由	立信建設板橋區江翠段 166、167、167-1、168、169 地號等 5 筆土地住商大樓新建工程(第 1 次變更設計)	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市板橋區江翠段166、167、167-1、168、169地號等5筆土地。</p> <p>二、設計單位：李天鐸建築師事務所 建築師：李天鐸</p> <p>三、申請單位：立信建設開發股份有限公司 負責人：黃志松</p> <p>四、土地使用分區：商業區(建蔽率70%，容積率360%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 28 層，地下 5 層，鋼筋混凝土造。共 249 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積 : 3,783.19 平方公尺。  設計建築面積 : 1,143.06 平方公尺。  設計建蔽率 : 30.23% ≤ 70%。</p> <p>(三) 總樓地板面積 : 39,697.09 平方公尺。  設計容積面積 : 20,428.87 平方公尺。  設計容積率 : 539.99% ≤ 540%[360%*(1+5%+15%+30%)](允建上限)</p> <p>(四) 開放空間獎勵 : 680.97 平方公尺(5%)  整體開發規模獎勵 : 2,042.92 平方公尺(15%)  容積移轉 : 4,085.89 平方公尺(30%)</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下：  地下二至五層 : 停車空間、機房。  地下一層 : 防空避難室兼停車空間、機房。  地上一層 : 入口門廳、管委會使用空間、店鋪。  地上二層至八層 : 辦公室。  地上九層 : 管委會使用空間。  地上十層至二十八層 : 集合住宅。  屋突一層至三層 : 樓梯間、水箱、電梯機房。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車 251 輛，實設 311 輛(自設 60 輛)。  應設機車 249 輛，實設 249 輛。  應設自行車 63 輛，實設 63 輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：  本案依據「變更板橋都市計畫(江翠北側地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(第四階段)(市地重劃D及E單元)案」土地使用分區管制要點第</p>		

	<p>15點規定，申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案前經本府109年7月31日新北府城設字第1091140462號函同意核備在案。</p> <p>(二)本次因建築面積、建蔽率、總樓地板面積、容積調整、戶數、開放空間及景觀配置、屋突層景觀配置、車道配置、立面外觀、室內隔間調整，爰辦理第1次變更設計。</p> <p>(三)本案前因逾期未提送都市設計審議修正報告書辦理續審前經本府111年8月9日新北府城設字第1111236665號函及112年1月3日新北府城設字第1111769332號函，2次駁回本案變更設計申請。</p> <p>(四)本案設計單位於112年3月9日函送都市設計審議報告書到府。</p> <p>八、以上提請112年3月22日專案小組審查。</p>
<p>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：基地位於本市板橋區江翠段166、167、167-1、168、169地號等5筆土地，基地面積3,783.19平方公尺，興建1幢2棟地上28層地下5層共249戶之店鋪、辦公室、集合住宅，建築物高度106.8公尺，場址非位屬重要濕地，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。</p> <p>二、本府交通局意見(書面)：本次變更新增店鋪4戶、辦公室35戶，惟汽車僅增加3席、機車減少4席，請補充說明本案引進員工數，並確保員工、訪客、顧客等停車需求均能內部化滿足。另因本案距鄰近捷運站均大於500公尺，請研擬相關配套措施以避免員工停車需求外部化。</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109年12月18日新北府城開字第1092447043號函核准容積移轉，得移入接受基地本市板橋區江翠段166、167、167-1、168、169地號等5筆土地(面積3,783.19平方公尺，整體開發地區)之容積為4,085.89平方公尺(未達接受基地基準容積40%之上限，5,447.79平方公尺，位於整體開發地區)。</p>
<p>決議</p>	<p>本案已多次提送變更設計審議然未依小組意見修正，為符合本府避免違反都市計畫並杜絕新增違規案件之政策，有關一般事務所戶數及面積變更部分請確實調整，並依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並</p>

綜整報告書內容，續提專案小組審議。

一、本案位於商業區，為避免建築物違反都市計畫使用衍生社會及環境問題，本府政策是以杜絕新增案例，嚴格管理的作法與方式，為避免此一疑慮，故都市設計審議係就前端設計面預防避免新增，惟查本案原核備 2 層至 8 層一般事務所 35 戶(標準層 5 併)，本次變更設計一般事務所變更增加為 70 戶(標準層 10 併)變更減少各單元面積部分，變更各單元面積大小應合理設置及避免違規使用，各單元面積請以 120 平方公尺原則規劃，請修正。

二、承上，商業使用與住宅使用出入動線、垂直動線及住商門廳應獨立區分。本次變更設計商業使用與住宅使用垂直動線重疊，不符合都市設計審議原則規定，請修正。

三、開放空間及景觀計畫：

(一)開放空間獎勵請依原核准檢討。

(二)本次於車道出入口設置管理員室部分，為避免影響公共開放空間之開放性，請取消設置。

(三)容積移轉環境友善方案留設開放空間應與廣場式開放空間串聯，並依實際留設開放空間劃設，於開放空間告示牌明確標示，相關開放空間管理維護基金亦請配合修正。另基地北側鄰近車道處之開放空間告示牌，請調整至沿街步道開放空間之可明視處設置。

(四)開放空間範圍應明確界定，請鋪面形式調整或設置界石等方式區分。

(五)建築物1層東側容積移轉環境友善方案留設頂蓋型開放空間部分鋪面設計應符合無障礙設計規範。

(六)夜間照明部分，開放空間範圍請增設景觀高燈增加安全照明，建築物1層東側容積移轉環境友善方案留設頂蓋型開放空間部分亦考量人行安全及友善性，增加安全照明並取消地炭燈設計。

(七)街道傢俱部分，請考量高齡者使用增加背靠設計，並請補充設置數量，並考量街道家具使用友善性，請調整與動線垂直方式規劃。

(八)屋頂及露臺綠化面積檢討部分，變更設計應優於或維持原核准內容，不得減少設置面積，請修正。另頂露臺綠化調整部分，請依內政部111年10月28日台內營字第1110818884號令訂定「建築物欄桿

設計原則」檢討，自欄杆退縮後設置植栽槽等構造物距離及欄杆高度。

(九)本次變更屋頂綠化增設喬木部分，請補充剖面圖說檢討覆土深度。

(十)申請容積獎勵及容積移轉額度，應計算至小數點下2位後，無條件捨去，請修正。

四、建物外牆及陽台外緣裝飾性構造物，應依建管規定設計並符合規定。

五、無障礙停車位變更部分，請依原核准以不跨越車道並緊鄰服務核方式規劃。

六、報告書部分：變更差異表總樓地板面積、容積樓地板面積等數值檢討有誤，請修正。

七、本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請設設計審議作為本案工期展延之理由。

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、屋脊裝飾物、外牆裝飾柱、裝卸車位不得銷售移轉、公共開放空間範圍及維護管理基金等事項，應納入公寓大廈管理規約。

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4月5日前辦理續審事宜。