

## 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30日  
發文字號：新北府城設字第1120596450號  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關112年3月24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1120489813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7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：廖委員國誠、李委員麗雪、江委員彥霆、董委員娟鳴、賴委員宏嘉、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、長虹建設股份有限公司(討論案第1案)、聯虹建設股份有限公司(討論案第1案)、長野建設有限公司(討論案第1案)、周文斌建築師事務所(討論案第1案)、臺億建築經理股份有限公司(討論案第2案)、蕭家福聯合建築師事務所(討論案第2案)

副本：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、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：廖委員國誠

會議時間：112.3.24 星期五 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)長虹建設等3人新莊區新知段73地號等5筆土地商場及集合住宅新建工程。

(二)臺億建築經理泰山區信華段五小段43地號等12筆土地店鋪集合住宅新建工程。

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：112.3.24 星期五 上午9時30分

會議地點：線上視訊

主持人：廖委員國誠

出席委員：江委員彥霆、董委員娟鳴、賴委員宏嘉

出/列席單位：長虹建設股份有限公司(周協理榮鴻)、聯虹建設股份有限公司(李總經理特助兆斌)、長野建設有限公司(張業務經理希齡)、周文斌建築師事務所(周建築師文斌)、蕭家福聯合建築師事務所(何建築師雨蓮)、新北市政府城鄉發展局(江股長青澤、李副工程司如晴)

案由	長虹建設等3人新莊區新知段73地號等5筆土地商場及集合住宅新建工程	案號	第一案
說	<p>一、申請位置：新莊區新知段73、75、76、77、78地號等5筆土地</p> <p>二、設計單位：周文斌建築師事務所 建築師：周文斌</p> <p>三、申請單位：長虹建設股份有限公司等3人 負責人：李文照</p> <p>四、土地使用分區：第二種商業區(建蔽率60%，容積率280%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上25層，地下5層，鋼筋混凝土構造，共604戶。</p> <p>(二)建築基地面積 : 6,848.39平方公尺。</p> <p>設計建築面積 : 2,505.42平方公尺。</p> <p>設計建蔽率 : 36.58% ≤ 60%。</p> <p>(三)總樓地板面積 : 71,254.78平方公尺。</p> <p>設計容積面積 : 38,350.97平方公尺。</p> <p>設計容積率 : 560% (含獎勵容積) ≤ 560%(280%*(1+10%+10%+40%+40%)(允建上限)</p> <p>(四)開放空間獎勵 : 1,917.54平方公尺(10%)。</p> <p>(五)大規模獎勵 : 1,917.54平方公尺(10%)。</p> <p>(六)容積移轉 : 7,670.19平方公尺(40%)。</p> <p>(七)TOD增額容積 : 7,670.19平方公尺(40%)。</p> <p>(八)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至五層 : 防空避難室兼停車空間。</p> <p>地上一層 : 一般零售業、百貨商場、門廳。</p> <p>地上二至三層 : 一般零售業。</p> <p>地上四層 : 集合住宅、管委會使用空間。</p> <p>地上五至二十五層: 集合住宅。</p> <p>屋突一至三層 : 梯間、機房、水箱。</p> <p>(九)停車空間：應設汽車317輛，實設537輛(自設220輛)。</p> <p>應設機車625輛，實設625輛。</p> <p>應設自行車94輛，實設123輛(自設29輛)。</p> <p>(十)餘詳報告書。</p>		
明	<p>六、法令依據：本案依「都市計畫法新北市施行細則」第45條規定：「本案屬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</p>		

尺者，應先經新北市都市設計審議委員會審議後方得申請建造執照。」，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3月10日提送都審報告書到府。

八、以上提請112年3月24日本市專案小組審議。

本次  
審查  
相關  
單位  
意見

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：基地位於本市新莊區新知段73、75、76、77、78地號等5筆土地，基地面積6,848.39平方公尺，興建1幢2棟地上25層地下5層共604戶之集合住宅、一般零售業，建築物高度88.2公尺(惟各層立面圖建築物高度載87.2公尺)，倘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。

二、本府交通局意見(書面)：

(一)基地停車位數為滿足一戶一車位，請再檢討設足。

(二)車道出入口請增設反射鏡。

(三)請說明商場與住宅停車區位如何劃分及管理。

(四)本案設有商場及店鋪，裝卸、物流、計程車及接送等均應內化處理。

三、本府工務局意見(書面)：

(一)細則41、42條請詳實檢討。

(二)請於土管附圖標示基地位置。

(三)請依新北市建築物機車停車空間設置要點檢討機車位設置。

(四)請補檢討技規39-1條。

(五)5F兩遮外設置遮陽板請依111年版工作手冊05-14檢討。

四、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

(一)本案申請土管第7點規模獎勵「C5街廓，開發規模5,000平方公尺以上」，查本案基地規模達6,848.39平方公尺，尚符規模獎勵條件。

(二)有關報告書第20頁及第29頁，有關建蔽率部分，都市計畫法新北市施行細則附表一規定商業區建蔽率為70%，非申請人所載之80%，建請更正。

(三)本案基地面積大於6,000平方公尺且總樓地板面積大於30,000平方公尺，依111年3月16日公告修正之都市計畫法新北市施行細則第46條規定，應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並

通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上，應與本府簽訂協議書。

五、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):

- (一)經查詢增額容積列管表，本案前於 111 年 12 月 29 日新北府城開字第 1112138573 號函確認書面要件，經書面審查結果，建築基地申請之增額容積為基準容積之 40%，其申請增額容積量未達該基地基準容積 50%之上限(距離捷運新北產業園區站(核心交會型)300 公尺範圍內)。惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。
- (二)經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，本案前於 112 年 1 月 5 日新北府城開字第 1112138572 號函確認書面要件，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之 40%[(7,670.19 平方公尺，接受基地連接道路寬度 33 公尺/臨路條件 20%+接受基地內部條件 18%)\*1.3+接受基地外部環境改善項目 0%)]，其中申請捐贈土地部分為 0%，繳納代金部分為 40% (繳納代金部分占申請移入容積總量之 100%)，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積 40%之上限 (7,670.19 平方公尺，屬整體開發地區，非屬法定山坡地範圍)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

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、公共開放空間部分:

- (一)全街廓規劃:考量都市紋理，本案位於商業區，且申請容積獎勵 20%、容積移轉 40%、TOD 增額容積 40%，請提供開放空間供公眾使用、串聯與停留，基地西側之鄰棟間隔應退縮 4 公尺供公眾通行(自基地境界線起留設 2.5 公尺人行步道及 1.5 公尺遮蔭喬木)與鄰地順平處理並留設轉角空間，並避免將排水溝設置於地界線上，以維持良好的通行空間。
- (二)開放空間獎勵範圍，應具有公共性、開放性與可及性，且供非特定民眾休憩與使用為原則，部分獎勵不符合下列規定，應下列意見修正：
1. 南側設置大面積植栽帶，且內凹開放空間不具公共性及開放性，請扣除廣場式開放空間獎勵值之計算，應拉齊等寬(法定退縮後 9.2 公尺)設置後與本案 1 樓商場整體設計。

決  
議

2. 東側廣場式開放空間最小邊長不符合建築技術規則任一邊之最小淨寬度 6 公尺以上，請取消設置。
3. 北側沿街式開放空間應淨空設置，相關柱內空間、建築物投影線範圍應扣除獎勵計算等寬留設檢討。
4. 開放空間獎勵值計算，請確實依「建築技術規則」及「新北市都市設計審議原則」等相關法令檢討。

(三)有關本案認養廣場空間並整體設計部分，應取得主管機關同意。

(四)有關本案設置公共人行步道部分，短向部分請依建管相關法令規定以 1/40 設置，及依「新北市都市設計審議原則」人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並請標示本案基地高程與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，長向部分坡度以不大於 4% 為原則。

二、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，請檢附專章檢討並依下列意見修正：

(一)本案距離捷運新北產業園區站約 230 公尺，為本計畫區重要核心商業區，南側 30 公尺計畫道路、北側 10 公尺計畫道路，且東側緊臨廣場用地，惟本案 1 樓商場百貨高程+285，四周地面人行開放空間高程差距甚大以致與廣場及四周道路進出關係不符合「新北市都市設計審議原則」及無障礙相關法規，1 樓商業入口規劃應考量與計畫道路通達性、延續廣場動線串聯設置，請加強地面層商業行為，並增加 1 樓至 2 樓垂直動線的可及性及自明性，以符合 1 至 3 樓商業使用目的。

(二)本案 1 樓商場北側應考量公園活動及停等活動，及配合東側廣場用途設置室外大樓梯促進整體商業大樓立體使用。

(三)依「新北市都市設計審議原則」第 5 點第 2 款第 2 目(略以):「…，商業使用與住宅使用之立面形式應有所區隔，並應提具相關計畫(如空間使用、設備系統等)，其出入動線、垂直動線及住商門廳應獨立區分且空間大小合理。」本案平、立面不符合其住商使用用途，2、3 層走廊空間過小無法符合一般零售業商業需求，請加寬設計；各單面積過小未避免違規使用，各戶面積請整併加大，另各戶陽台設置過於零碎分散請集中設置，相關立面一併調整。

(五)2 樓、3 樓平面不符合一般零售業商業行為且未提供公眾使用廁所，並應考量樓梯垂直動線及疏散性，並請考量無障礙動線。



(六)本案應於銷售廣告及買賣契約載明，並告知受買人，並於使用執照核發時於附表內註記：「本建築物不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞，並轉載於公寓大廈管理規約中，如未交代致發生糾紛，賣方應自負法律責任；另辦理產權移轉時，並應將上開內容於建築改良物所有權買賣移轉契約書中清楚載明本建築物不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用。倘後續將依都市計畫及建築管理相關法令裁罰，所有權人不得異議。」。

### 三、交通規劃：

- (一)本案戶數 604 戶，目前設汽車位 537 輛，考量住戶使用需求，應全為法定車位取消自設車位。
- (二)無障礙停車位應靠近垂直動線服務核。
- (三)本案地下 1 層設置 123 輛自行車位請配合高程評估設置自行車專用道。

### 四、景觀綠化部分：

- (一)依「新北市都市設計審議原則」第 8 點規定：「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。」請修正
- (二)人行空間：考量沿街開放空間及鄰地人行步道串聯，請標示人行步道、車道與鄰地之相對高程及本案絕對高程位置，並與鄰地順平無高差處理。
- (三)請依「新北市都市設計審議原則」第 7 點第 2 款規定：「基地排水設施以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式，以避免降水直接排入地區公共排水溝；另請於基地周邊境界線旁側加設草溝或粗礫石之滲透側溝，以利減緩都市洪峰、增加基地之保水能力。」檢討辦理。
- (四)有關「都市計畫法新北市施行細則」第 41 條第 2 項規定：建築基地應自後面基地線退縮 1 公尺建築，其退縮部分不得設置構造物及種植喬木，請依規定檢討，倘不符合應提專章檢討申請放寬。

五、住宅使用樓梯請與商業使用區隔，重新檢討合理規劃。

六、本案申請屋脊裝飾物審議，請依「新北都市設計審議原則」規定檢討，檢附結構技師簽證，且高度以不超過 6 公尺設置，並依建管規定檢討透空率，屋脊裝飾物為鋼構材部分應考量管理維護計畫並留設檢修口。

七、有關本案申請裝飾柱審議部分，請依建管規定檢討。

- 八、建築物立面色彩統一中求變化，惟彩度、明度不宜差異過大，並應考量管理維護及清潔。
- 九、地下室範圍應考量超挖區不均勻沉陷及結構龜裂。
- 十、有關本案陽台外設置挑空及過樑外設置挑空再設置板構部分，避免建築量體膨脹，且不符本年度第 9 次都設大會通案性決議，請修正。
- 十一、有關本案設置泳池部分，應取得自來水公司同意文件，另考量泳池維護管理不易及珍惜水資源，建議取消泳池設置。
- 十二、報告書部分：
- (一)報告書內容請依建議目錄排列，於圖說應標示各項退縮空間範圍(法定退縮、鄰棟間隔等)及人行空間寬度等，並請適度放大各建築平立面圖說比例，以利審閱。
- (二)相關容積獎勵計算，請計算至小數點第 2 位無條件捨去。
- 十三、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。
- 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及放寬內容。
- 十五、以上內容申請單位得先據以修正圖說。
- 十六、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 7 日前辦理續審事宜。

案由	臺億建築經理泰山區信華段五小段43地號等12筆土地店鋪集合住宅新建工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：泰山區信華段五小段43、43-1、43-2、46、47、48、49、50、51、59、60、60-1地號等12筆土地</p> <p>二、設計單位：蕭家福聯合建築師事務所 建築師：蕭家福、何雨蓮</p> <p>三、申請單位：臺億建築經理有限公司 負責人：紀玉枝</p> <p>四、土地使用分區：第三種住宅區(建蔽率50%，容積率210%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上19層，地下3層，鋼骨混凝土構造，共288戶。</p> <p>(二)建築基地面積：6,462.77平方公尺。  設計建築面積：2372.72平方公尺。  設計建蔽率：36.71%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：37,777.78平方公尺。  設計容積面積：20,356.43平方公尺。  設計容積率：314.99%≤315%(含獎勵容積)。  [210%*(1+15%+1.32%+3.68%)](允建上限)</p> <p>(四)規模獎勵：2,035.77平方公尺(15%)。</p> <p>(五)智慧建築：678.59平方公尺(5%)。</p> <p>(六)容積移轉面積：4,070.73平方公尺(29.99%)。</p> <p>(七)新建建築各層用途如下：  地下三至地下二層：停車空間。  地下一層：停車空間、機房。  地上一層：店鋪、門廳、管委會空間。  地上二層至十九層：集合住宅。  屋突一至三層：機械室、水箱。</p> <p>(八)停車空間：應設汽車300輛，實設303輛(自設3輛)。  應設機車300輛，實設301輛(自設1輛)。  應設自行車45輛，實設61輛(自設16輛)。</p> <p>(九)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p>		

本案係依「都市計畫法新北市施行細則」第45條規定：「本案屬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，應先經新北市都市設計審議委員會審議後方得申請建造執照。」爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案前經本府110年10月27日新北府城設字第1101849242號函同意核備在案。

(二)本案前經本府111年12月15日新北府城設字第1111506247號函同意第1次變更設計核備在案。

(三)惟本案依相關法令規定原核備函失所附麗，故本案設計單位於112年3月17日提送都審報告書到府申請。

八、以上提請112年3月24日專案小組審議。

本次  
審查  
相關  
單位  
意見

一、本府環保局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於泰山區信華段五小段43、43-1、43-2、46、47、48、49、50、51、59、60、60-1地號等12筆土地，基地面積6,462.77平方公尺，興建1幢3棟地上20層地下3層共289戶之集合住宅，建築物高度67.5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25、26條規定，無須實施環境影響評估。

二、本府交通局意見(書面)：本案交評已於112年2月10日新北交規字第1120244293號合同意備查，後續請依交評內容辦理。

三、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件管理系統，本案前經111年11月29日新北府城開字第1112286601號函核准容積移轉在案，接受基地位於本市泰山區信華段五小段43、43-1、43-2、46、47、48、49、50、51、59、60、60-1地號等12筆土地，面積共計6,462.77平方公尺，係屬變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案之第三種住宅區，基準容積率為210%，申請移入容積為4,071.14平方公尺(未達接受基地基準容積40%之上限5,428.72平方公尺，位於整體開發地區，非屬法定山坡地範圍)。

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，經作業單位確認後，續提大會討論。

決  
議

- 一、本府辦理都市設計審議其法規適用日係依建管規定辦理，查本案原起造人(丞石建築開發有限公司)委託蕭家福聯合建築師事務所於110年7月14日檢附110年6月24日建造執照第1次變更設計申請書說明本案因增加設計容積(基地面積6,462.77平方公尺，且總樓地板面積38,432平方公尺)已達「都市計畫法新北市施行細則」第45條第1款規定規模辦理都市設計審議之開發規模，經本府110年10月27日新北府城設字第1101849242號核備；次查起造人(臺億建築經理股份有限公司)續於111年8月8日申請都市設計審議第1次變更設計，經本府111年12月15日新北府城設字第1111506247號函核備第1次變更設計在案，惟本案經本府工務局說明110年6月24日申請建造執照第1次變更設計，未增加容積且無辦理都市設計審議，依據本府工務局建照第1次變更設計附表(110泰建字第00269-01號)加註事項第3點：設計容積率均原核准未變更，並於111年8月1日核准在案，故前開本府於110年10月27日新北府城設字第1101849242號都市設計審議核備函及111年12月15日新北府城設字第1111506247號函第1次變更設計核備函失所附麗，本案設計單位於112年3月17日提送都審報告書到府重新申請都市設計審議。
- 二、依「109年8月5日發布實施「變更泰山都市計畫(塹仔圳地區)細部計畫(第一次通盤檢討書)」(以下簡稱土管)訂有110年7月1日起實施之法定退縮及容積獎勵落日條款，本案因111年12月20日申請建造執照第2次變更設計，增加容積樓地板面積調整法令適用日，應依新的建管及都市計畫法令檢討，依土管第6點退縮本案法定退縮為10公尺(落日條款前為6公尺)及第8點第2項(僅商業區得申請開放空間容積獎勵)不得申請開放空間獎勵規定，故申請單位改申請智慧建築獎勵。
- 三、信華二街法定退縮6公尺部分，請套繪鄰地並考量於鄰地串聯調整景觀配置。
- 四、有關「都市計畫法新北市施行細則」第41條第2項規定：建築基地應自後面基地線退縮1公尺建築，其退縮部分不得設置構造物

及種植橋木，請依規定檢討，倘不符合應提專章檢討申請放寬。

五、本案申請屋脊裝飾物審議，請依「新北市都市設計審議原則」第6點規定檢討，檢附結構技師簽證，且高度以不超過6公尺為原則，並依建管規定檢討透空率，原則同意。

六、綠化面積 1/2 檢討及喬木數量檢討請依「都市計畫法新北市施行細則」及土地使用分區管制要點規定檢討。

七、報告書部分：

(一)請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」附表三目錄排列並依範本製作報告書，非屬上列項目事項無需檢附。

(二)變更差異表內容有誤，請修正。

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抵觸。

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、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 4 月 7 日前辦理續審事宜。