

## 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4月19日  
發文字號：新北府城設字第1120727390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4月7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。

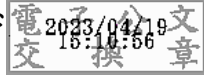
說明：

- 一、依據本府112年3月29日新北府城設字第1120585013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21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、合眾建築經理股份有限公司、郭秋利建築師事務所

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：112.04.07 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)合眾建築經理中和區灰磘段179、190、191地號等3筆土地集合住宅新建工程(第3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：112.4.7 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、李委員麗雪、賴委員宏嘉

出/列席單位：合眾建築經理股份有限公司(梅襄理偉忠)、郭秋利建築

師事務所(郭建築師秋利、陳建築師卓彥、陳總經理宗

敬、何副理品蓉)、新北市政府城鄉發展局(江股長青澤、

宋股長忠業、李幫工程師曉萍)

案由	合眾建築經理中和區灰磘段 179、190、191 地號等 3 筆土地集合住宅新建工程(第 3 次變更設計)	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：中和區灰磘段 179、190、191 地號等 3 筆土地。</p> <p>二、設計單位：郭秋利建築師事務所 建築師：郭秋利。</p> <p>三、申請單位：合眾建築經理股份有限公司 負責人：顏文澤。</p> <p>四、土地使用分區：風景區(建蔽率 20%，容積率 60%)。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 7 層，地下 2 層，鋼筋混凝土構造，共 224 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：26,287.73 平方公尺。  設計建築面積：2,477.64 平方公尺。  設計建蔽率：11.13% ≤ 20%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：21,725.79 平方公尺。  設計容積面積：12,771.93 平方公尺。  設計容積率：57.16% ≤ 60%(法定上限)。</p> <p>(四) 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。  地上一層：停車空間、管委會空間、集合住宅。  地上二至七層：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 155 輛，實設 155 輛。  應設機車 224 輛，實設 224 輛。  應設自行車 125 輛，實設 125 輛。</p> <p>(六) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案依據「變更中和都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第一階段)」土地使用分區管制要點第 17 點第 1 項第 6 款規定，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 103 年 4 月 14 日北府城設字第 1030599421 號函同意備查在案。</p> <p>(二) 本案前經本府 105 年 1 月 29 日新北府城設字第 1050170034 號函第 1 次變更設計同意核備在案。</p> <p>(三) 本案前經本府 109 年 6 月 30 日新北府城設字第 1090992597 號函</p>		

	<p>第 2 次變更設計同意核備在案。</p> <p>(四)本案設計單位於 112 年 3 月 14 日函送都市設計審議報告書到府。</p> <p>八、以上提請 112 年 4 月 7 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)：涉及環境影響評估部分，經查本案係屬「新北市中和區灰磘段 179 地號等 18 筆土地山坡地住宅社區新建工程案環境影響說明書」範圍內，開發單位為誼盛國際股份有限公司，審查結論前經新北市政府 102 年 2 月 9 日北府環規字第 10212456491 號公告在案，開發單位應依環境影響評估法 17 條規定切實執行，倘涉及環評變更應依環境影響評估法第 16 條及其施行細則第 36 至 38 條規定辦理。</p> <p>二、本府交通局意見(書面)：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)：</p> <p>(一)經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，尚無容積移轉案件紀錄。</p> <p>(二)次依都市計畫法新北市施行細則第 32 條規定(略以)：「...毗鄰農業區之建築基地，為建築需要依其建築使用條件無法以其他相鄰土地作為私設通路連接建築線，其需以農業區土地興闢作為連接建築線之私設通路使用者，應先經本府農業主管機關審查無礙農業生產使用，始得核准。前項私設通路長度、寬度及使用條件依建築技術規則相關規定辦理。申請設置第一項私設通路者，應依農業發展條例第十二條繳交回饋金之規定辦理。...」；另都市計畫法臺灣省施行細則亦有類此規定。</p> <p>(三)本案中和區灰磘段 190、191 地號等 2 筆土地為基地外通路屬農業區，建請釐清該建築基地外所涉通路是否依上開施行細則檢討，經農業主管機關審查無礙農業生產使用。</p>
<p>決議</p>	<p>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。</p> <p>一、本案興建地下 2 層、地上 7 層共 5 棟建築物，於 111 年 12 月 9 日申報屋頂版勘驗完成，本次申請第 3 次變更設計並變更 A 棟擋土複壁部分，已施作完成，與境界線退縮寬 1.5 公尺範圍重疊，不符「新北市都市設計審議原則」建築物應自基地境界線退縮寬 1.5 公尺以上建築規定，故不同意變更。</p>

二、前次申請人為誼盛國際股份有限公司，本次變更為合眾建築經理股份有限公司，請於變更差異表補充對照說明。

三、法規檢討：

- (一)7-1-2 頁 A 棟地下 1 層車道出入口留設 2 公尺緩衝空間，未自 1.5 公尺人行步道起檢討留設 2 公尺緩衝空間，請修正。
- (二)7-1-14 頁本次變更設計調整 D、E 棟地下 2 層車道出入口處高程並新增坡道，請取消該坡道並補充標示車道出入口緩衝空間高程及順平處理。

四、建築配置及外觀：

- (一)7-1-8 頁 B 棟地上 1 層前次規劃無障礙通路，本次變更檢討陽台（法定空地）而新增欄杆部分，因影響無障礙人行進出，請取消該陽台（法定空地）檢討或調整空間配置，確保無障礙動線通行使用。
- (二)有關各棟標準層廁所空間皆為開放性無牆面實體區隔，請合理規劃並修正。
- (三)各棟標準層之花台、過樑及外牆飾板等，請依建管規定檢討。
- (四)有關本次變更各棟建築平面裝飾柱及管道間部分，已先行施作完成非本次審議事項，請依建管規定辦理。
- (五)本案基地位屬風景區，本次變更 D、E 棟建築外觀材質及色系，並規劃多種立面材質及語彙，請補充說明建築立面與環境之協調性。另請補充說明牆面羅源紅、泉州白材質為何。
- (六)本次屋頂層新增太陽能設備請逕依建管及設置再生能源設施相關規定辦理，免檢附圖說文件。
- (七)頁次 5-2-2 模擬圖請補充現地實際背景山脊天際線，並檢討建築量體與天際線之關係。

五、交通規劃：

- (一)本次變更外牆複壁並調整內部機車及自行車位配置，導致機、自行車位未集中設置，考量行車動線安全，請集中整併留設機車、自行車停車位。
- (二)7-1-4 頁 A 棟地上 1 層管委會空間門扇位置與機車停車位出入動線重疊，請修正門扇位置或方向。
- (三)7-1-10 頁 C 棟地上 1 層車道出入口淨寬 3.5 公尺範圍與花台範圍

重疊，請修正。

(四)7-1-12 頁 E 棟地下 1 層電梯出入口緊鄰機車車道，考量人員搭乘電梯進出安全，請調整車道動線及垃圾儲藏室位置，並移設機車停車位。

(五)7-1-14 頁 D、E 棟戶外梯通達至地下 2 層車道出入口旁，為考量人行動線安全，請於車道出入口增設進出警示設施。

#### 六、景觀計畫：

(一)6-4-4 頁灌木面積原核准為 350.5 平方公尺，本次變更為 263.06 平方公尺，栽種面積少於原核准數量，請以不低於原核准灌木面積設置。

(二)6-3-2 頁 A-A' 景觀剖面圖，為考量公共安全及友善性，請補充說明慢活環山步道坡度及植栽，以防範暴雨地表逕流，確保居民安全。

(三)6-3-2 頁 B-B' 景觀剖面圖，請補充說明本案擋土牆與鄰地友善設施。另請補充說明水保計畫與本項相關內容。

(四)本案慢活環山步道開放性定位請補充說明，並於登山步道口增設告示牌。

#### 七、報告書部分：

(一)本次變更位置及內容說明，請以粗紅框明顯標示。另變更差異表設計容積樓地板面積、5-1-2 變更說明 3 級坡以下面積數值有誤前後不一致，請釐清並修正。

(二)報告書圖面請依原核准內容標示空間名稱，如頁次 7-1-4、7-3-10、7-3-12。

(三)頁次 7-1-2 地下 2 層車道斜率有誤，請釐清並修正。

(四)平面圖請補充標示柱位線及尺寸，另 7-3-2、7-3-8 及 7-3-10 人行步道、救災通道位置與平面不一致，請釐清並於平面圖補充標示。

(五)都市設計審議原則法令條文檢討有誤，請修正。另請逐點確實檢討回應。

(六)頁次 7-3-2~7-3-12 剖面圖請補充標示女兒牆高度。

(七)建築外觀材質及色系部分，請補充各牆面材質示意圖。

(八)頁次 5-4-2 地下 1 層、地下 2 層外牆造型模擬圖不一致，涉及外



觀變更部分請確實標示。

八、本次辦理變更設計為申請單位主動提出，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，不得與歷次會議決議牴觸。

十、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4月21日前辦理續審事宜。