

## 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

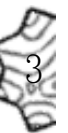
受文者：新北市都市設計及土地使用開發許可審議會

發文日期：中華民國112年7月27日  
發文字號：新北府城設字第1121468811號  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關本府112年7月19日上午召開「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7月14日新北府城設字第1121359772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8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、本次會議紀錄請至本府城鄉發展局網站(<https://www.planning.ntpc.gov.tw>)>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、簡委員連貴、鄭委員晃二、張委員銀河、彭委員建文、周委員繼祖、古委員禮淳、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、遠雄豐河管理委員會、遠雄悅河管理委員會、遠雄建設事業股份有限公司、華固建設股份有限公司、簡俊卿建築師事務所

副本：台灣電力股份有限公司、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、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：廖委員國誠

會議時間：112.07.19 星期三 上午9時30分

會議地點：新北市政府 28 樓西側都委會會議室

一、作業單位報告 (9:30-10:00)

二、討論案 (10:00-)

(一)華固建設中和區華中段 13 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

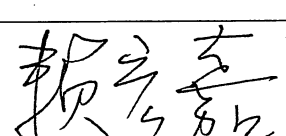
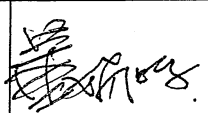
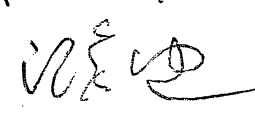
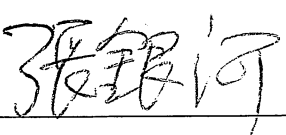
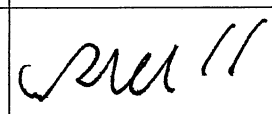
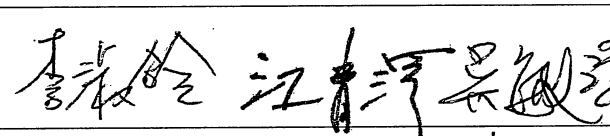
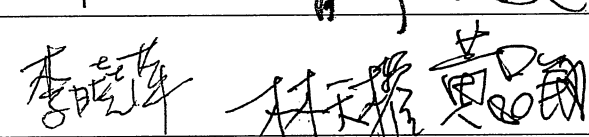

# 新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組會議 簽到冊

壹、會議時間：中華民國 112 年 7 月 19 日(星期三)上午 9 時 30 分

貳、會議地點：新北市政府 28 樓(西側)都委會會議室

參、主持人：廖委員國誠 

肆、出(列)席單位/人員：

出席委員	委員	簽名處	委員	簽名處
	李委員麗雪		賴委員宏嘉	
	董委員娟鳴		江委員彥霆	
	簡委員連貴		張委員銀河	
	鄭委員晃二			
列席人員	單位	職稱	簽名處	
	本府工務局			
	本府交通局			
	本府城鄉發展局			
				
				

單位	職稱	簽名處
華固建設股份有限公司	總經理	洪嘉昇
簡俊卿建築師事務所	簡俊卿	楊智瑞
遠雄豐河管理委員會	監委	孫振義 周國芳
	經理	吳中野
遠雄悅河管理委員會		鄭漢傑 張立德 林志輝
		吳嘉祺
遠雄建設事業股份有限公司		
台灣電力股份有限公司		

列  
席  
人  
員



內基地之開發行為，應先經台北縣都市設計審議委員會審查同意後，始准依法申請發照或施工。」，爰此申請辦理都市設計審議。

#### 七、辦理經過：

(一)本案前經本府111年3月3日新北府城設字第1110003389號函同意核備在案。

(二)本案設計單位於112年5月30日函送都審報告書到府，提請112年6月21日專案小組審議。決議：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. 台灣電力公司台北南區營業處意見(書面)：經查本處為重劃區，亦尚未辦理相關地下化作業，若需評估地下化與否，請提出地下化需求之路段及範圍，並邀請所有相關單位參與現場會勘，方能有初步共識。
2. 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。
3. 本府交通局意見(書面)：本次變更新增露台階梯，無涉停車場出入口及停車位數變更，本局原則無意見。
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，尚無容積移轉案件紀錄。
5. 本案遠雄豐河管理委員會前於112年3月22日函詢「華固得月」建案請求修改建築設計與配置及是否符合「新北市中和區華中橋西側區段都市設計審議原則」，續經本府於112年4月24日召開研商「華固建設中和區華中段13地號1筆土地集合住宅新建工程」諮詢會議，依會議結論一：「基於公共性及公益性，應請華固建設提出本案基地與遠雄豐河社區3樓露台串聯銜接之可行方案。」，故申請單位於112年5月30日提送都市設計審議報告書申請第1次變更設計，本次新增階梯平台串聯鄰地遠雄豐河社區3樓露台部分，請依下列意見修正：

(1)請補充說明橫向公共連通的貢獻性，及與本案社區使用性之考量，並依原核准決議事項確實套繪遠雄悅河社區露台高程並詳實調閱相關資料，以確認是否可連通。

(2)經申請單位說明鄰地遠雄豐河社區露台距離境界線53公

分，為考量介面接續請申請單位一併施作予以串接，另涉及拆除遠雄豐河社區 3 樓露台欄杆及墩座部分，應協調遠雄豐河社區配合施作。

(3)為考量串接階梯之可及性及可視性，請擴大階梯下地面層開放空間並整合公共自行車停放空間，增設休憩節點及街道家具，以供休憩停留使用。

(4)有關本次新增樓梯平台與鄰地 3 樓露台串接部分，請於報告書補充說明樓梯構造形式、側向立面及與建築物量體關係剖面圖，並補充說明樓梯下方之規劃。

6. 就建築物座落配置經申請單位說明係依「新北市中和區華中橋西側區段都市設計審議原則」附圖 4 規劃建築物量體配置採錯落式配置，請申請單位補充說明整體建築配置。

7. 全區開放空間及景觀規劃：

(1)本次配合樓梯設置調整景觀照明部分，請配合開放空間範圍增設景觀高燈或提供樓梯間接照明，請修正。另本次變更減少矮燈 1 座部分，請以不低於原核准設置。

(2)有關陸橋計入不可綠化面積部分，請確實依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函規定檢討扣除不可綠化面積項目。

(3)本次景觀喬木原規劃 118 棵變更為 116 棵減少 2 棵，喬木及灌木部分請以不低於原核准規劃，另景觀植栽表本次變更樹種及數量請確實框選變更內容。

(4)請利用剖面圖示加強檢討本案開放空間應與周圍基地建築開放空間之景觀環境串聯融合規劃，另東側留設 4 公尺人行通道，應加強街道傢俱及夜間照明，以確保環境及人行安全。

(5)基地南側臨中原街開放空間應退縮與鄰地一致，並配合鄰地整體規劃設計。

(6)東側開放空間在南北處入口空間應加大，加強開放性、友善性設計，並分別增設「供公眾使用」告示牌，加強安全照明。

8. 有關地面層本次變更調整地上 1 層頂蓋式自行車停車空間，將自行車移設至地下 1 層並將此空間變更為景觀花架，請依建管規定



計入建築率及容積率或取消該構造物。另有關花架後方灰色色塊請釐清說明並請取消該構造物。

9. 報告書：

- (1) 本次變更原因及說明請完整敘述變更內容，並應依「新北市中和區華中橋西側區段都市設計審議原則」及相關規定檢討辦理。
- (2) P1-4 提案單設計容積面積與報告書內容前後不一致。
- (3) 請以紅色框確實框選變更範圍並說明變更內容，其地面層及地下 1 層是否涉及變更內容請釐清。
- (4) 報告書法規條文請確實逐條逐項檢討並詳實回應。
- (5) 灌木綠覆面積小數點後兩位計算有誤，請修正。

10. 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。

11. 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。

12. 本次變更部分請建築師確實檢討，不得與歷次會議決議抵觸。

13. 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。

14. 相關單位意見請酌參。

15. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

16. 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 7 月 5 日前辦理續審事宜。

八、本案設計單位於 112 年 7 月 4 日函送都審報告書到府。

九、以上提請 112 年 7 月 19 日專案小組審議。

本次  
審查  
相關  
單位  
意見

一、遠雄豐河社區管理委員會意見：

(一) 社區事務委員周國耀先生 (代替管委會主委)：

1. 首先我認為華固得月建案有 2 個違法事實，然後新北市政府城鄉發展局有嚴重的行政瑕疵，最起碼是行政瑕疵，造成行政疏失，

所以請耐心聽我慢慢道來，首先如果有學過法律都知道，法、律、條例、通則，那新北市前市長朱立倫於 101 年 7 月 23 日所發布審議原則，與現任市長侯友宜於 110 年 1 月 14 日所發布之審議原則，這 2 個原則是屬通則一部分，也就是法律，我希望說華固或新北市政府有些人不懂的法律的話要知道，他們違法了就是通則，也就是違反法律，所以說這是違法的！如果說華固這種違法建案繼續執行下去的話，相對新北市政府也就有很大的疏失。先就違法部分說明：一、新北市前市長朱立倫於 101 年 7 月 23 日所發布「新北市中和區華中橋西側區段都市設計審議原則」規定設置 3 樓連空天橋以串通豐河、華固得月及悅河社區，及供不特定民眾供休憩之場所，請問他們設計在哪裡？露台及連通天橋在哪裡？顯然就是違法。二、現任市長侯友宜於 110 年 1 月 14 日發布「新北市都市設計審議原則」規定，要將開放空間應設置於新店溪臨水岸側及供民眾休憩使用之場所並加強與河岸活動之聯結，但華固你看社區花園開放空間放在後面，就是放在中原街根本就不是放在河岸側！根本就違反規定，怎麼會照樣讓它通過。新北市是否有偏向他們的某種原因？以上為 2 個違法部分。

2. 至於新北市政府城鄉發展局行政疏失部分，說明如下，華固建設於今年 112 年 5 月 11 日華字第 1120000064 號給城鄉局說明，華固希望能為附近街廓居民創造更佳的公共性及公益性，建築配置上為讓各棟建築物有更好的通風採光，與鄰地建築物採錯落配置方式，換句話說就是採品字型配置，而華固獨佔品字型的頂端位置，而把其他鄰地的通風採光都佔據！我們現在已經看不到 101 那這樣蓋起來以後 101 我們就看不到，那新店溪河岸也看不到！另外悅河社區一樣情形，新店溪西岸也看不到，光復橋、台北橋以西也看不到，這樣叫公共性及公益性，這一點完全無法理解跟認同，只能說他們自私自利，請新北市政府城鄉發展局解釋公共性及公益性在哪裡？那城鄉局在我們沒有出席的情況下就順其所意蓋了品字型獨佔鰲頭，在品字型最頂端，而我們在品字型的最下頂端，這是怎麼核定的，這我沒辦法理解，到底是我們得罪了新北市政府還是說我們做了什麼事情？

3. 然後再今年 6 月 21 日開了審議會議，才要求我們說來了解他們違法行為，我們怎麼可能會糾正你們的決定。華固把自己的快樂建立在別人的痛苦身上，自己在品字型最頂端，把別人撇在品字型的最下端，通風採光都不好，那你們也可以把品字型倒過來，你們到後端去，你們不要到上端，你們就把鄰地的建築採光、景觀都破壞，所以這是非常不合理，所以新北市政府城鄉發展局就送了華固得月居民每戶 500 萬大禮，然後要求豐河、悅河來事後負擔此 500 萬損失，所以就這非常不合理，所以這顯然就是行政疏失或行政瑕疵，我是希望你們能夠就是說新北市政府城鄉發展局及新北市政府工務局，能夠知道這個嚴重性，希望能夠在這方面做出合理、合法的糾正，如果不是這樣得話我們將會一周內把送監察院的封函轉送到侯友宜、陳建仁、蔡英文、賴清德等人。

(二) 社區監察委員孫振義先生：

1. 新北市是一個水岸城市，打破水岸城市的隔閡其實有很多的方法，那國外也有很多跨堤設施，那看到台北市、新北市也好這些商業空間或是水岸空間，也開始要用這個 superdeck 方式來跨越，那很快水岸城市遠雄左岸這裡，他有一些很前瞻的規劃，例如空廊串接、隔離劃分，所以對住戶來講都必須空出我們 3 樓露台與鄰地串接，也接到所謂跨堤天橋，那這些規範都放在「新北市中和區華中橋西側區段都市設計審議原則」內，那審議原則其實開宗明義目的上為創造新北市之新世代、水岸、綠色、生態等新北市優質生活環境，裡面未盡事宜也是以這目標依據，所以在這規範未談到的部分，也是以此作為準則。
2. 那開發單位也舉證圖 4 就是品字型配置，但這個審議規範這個圖是在講連續牆面寬度不得大於總寬度 60% 之規定，否則看其他街廓建築物配置都採平行配置，只是這裡突然出現品字型而且他只是示意。那「新北市中和區華中橋西側區段都市設計審議原則」規範也有提到基地三樓露台應相互串聯為景觀平台並供公眾休憩為原則，那這個並感覺上前面應該有個逗點，通常法條裡面用應為必要性規定，那根據開發單位所指用一個樓梯爬上來，且留一個 4 公尺東側通廊，其實他留了大面積開放空間在南側，雖然他

沒有拿容積獎勵，但是其實開放性還是以私用為主。

3. 那就立面看起來，目前沒有一個水岸橋，那如果接起來 3 樓通廊得以順接，那根據我們查到上次審議會議結論，我們發現開發單位在會議上說明悅河社區連通廊未到境界線且露台高 10 公尺可及性不佳，所以他嚴重貶低這空廊整體系統連接的公益性，所以可以看到他用 4 公尺通廊，可是他 4 公尺空廊與右下角悅河街角僅 20 公尺，所以沒有 4 公尺南北向通廊，民眾還是可以很容易達到，再來北向如果他可以增加退縮更具公益性的措施卻沒有採納，所以目前看起來就是從水岸橋步步往前走，最後走到欄杆邊往下看就是目前興建中的華固建案，以目前看起來的，即便很多街廓沒有接起來，誠如最終右上者這張圖華固也可以把豐河、悅河連再一起，通廊性就更臻完整，那以目前規劃華固只想用一隻樓梯把人導上來豐河社區 3 樓露台，明明 20 公尺範圍內右邊就有一隻樓梯跟電梯，左邊再增加這隻樓梯其實效益性不高，那目前豐河社區與悅河社區也開了研商會議，那雙邊皆有意願 3 樓露台連接。
4. 所以從左岸橋上看過來就是很完整 3 樓空廊豐河接到悅河樓梯下去，那就會讓我們有個 superdeck 的概念在水岸橋邊而且可以跨過河堤，讓一般民眾可以飽覽水岸風景，所以對新北來講水岸可以有前瞻的擘劃，新板特區可以，我相信我們左岸區也保留一些理想，追求理想很困難，那我們相信堅持沒有這麼難。
5. 補充說明有關串接方式非以目前規劃一座樓梯串接，而是以 3 樓露台串接。

## 二、遠雄悅河社區管理委員會意見：

### (一) 社區主委孫立德先生：

1. 上一次 6 月 21 日個人前來參加華固案都審會議，我之前的認知是社區並無連接意願，係因經費困難及其他考量，那上次回去後查證一下事情，涉及第 2 屆管委會決定，有發現於 110 年 11 月 26 日華固來函詢問社區是否同意配合露台連接事宜，但並未找到社區回復給華固公司未有意願連接之文件，所以請教華固公司是怎麼得知本社區未有連接之意願，是否有正式公文、回函等文件？

2. 露台連接本來就是在 101 年 7 月 23 日市長朱立倫公布實施「新北市中和區華中橋西側區段都市設計審議原則」建議串聯豐河、華固得月及悅河之 3 樓連通天橋及露台，提供不特定新北市市民及民眾休憩之場所，請問華固公司是否有根據及決議來違反都市設計審議原則。
3. 另外有提到 110 年 12 月 16 日發函給遠雄建設公司，就旨案詢問當初有規劃要做連接未做到境界線，得到遠雄答覆且經過各方查證，並請教現場各位專家，依據遠雄回復：一、查本案現況無容積。那經我們查並非無計入容積，因為我們要申請增建的話要有我們容積才有辦法去做增建動作。二、在買賣合約有提供露台使用，但之後建設由社區自行承擔費用問題，遠雄無義務來承擔。

(二) 社區第 2 屆副主委吳瑞祺先生：

1. 有關華固來函詢問悅河社區意願受理時間點於本人任期末期內，始由為華固圍籬圍起來後，收到華固公文並至社區委員會說明，內容為華固建設說明依都市計畫要設置露台連接部分，那華固無意願做此部分，那他有詢問過新北市政府，告知社區說要做這件事情，那華固也說未於一個月內回覆，當下可以與新北市政府做後續申請，以上為華固透漏的訊息。
2. 那當初給社區的兩個要件，一、為社區若要做連接，與華固緊鄰一段約 6 公尺距離部分，華固未能處理。二、如果說要做連接將涉及到容積率或建蔽率的問題，僅透漏上述兩個訊息，卻未說明容積率或建蔽率應詢問遠雄建設，那社區詢問遠雄建設回復說，此部分按照當初送審建照係按照規定做到現行基地，所以距離 6 公尺部分未說明。
3. 住宅獲得這些訊息以後，遠雄建設、華固建設皆未有意願要做，所以若要做連接道，他發文正本給新北市政府副本給社區，所以訊息皆為華固單方面獲知，市府收到文後後續未召開類此會議。我們是一個消費者，對於這樣要留設的政府法令不了解，只知道當初遠雄銷售人員有告知都市計畫要做連接道，所以都知道這裡未來會做連接，但是我們不知道結果。所以我們這一屆的透過華固的訊息，告訴我們不回覆後續也不知道如何回復華固，因為此

部分屬公共建設，係屬新北市政府構畫的公共建設，不應該由消費者承擔該區塊建設費用，或是我們要去申請附屬建設等等費用，所以我們這一屆委員會決議是叫我們不要講就不回復，那屬於設計上如果產生的瑕疵以及豐河、包含我們住戶提出來的違背當初承諾這非由住戶承擔，這規劃由新北市政府並發照給華固建設、遠雄建設去串接，應該由設計單位、審核單位去決定這部分是否有違背當初的精神，而非當初要消費者、住戶給的願景未實現，然後告訴我們說後面要做要自己花費此部分。

4. 所以此次出席原因：一、證明我們主委有回覆說，華固說悅河社區因為安全性考量沒有意願做搭接部分，第一點我們沒有這個會議紀錄也無官方、住戶申明，所以沿用我們部分我們強烈抗議！因為我們並沒有說這件事情，不知華固是從哪邊得來此訊息。是因為協調會部分或是什麼？是否能出具會議紀錄？二、重申此部分我們是屬被動被告知住戶，所以我們希望說各位委員，能就當初所規劃的部分應該怎麼做到最安全、最符合公共利益的去做，而非把問題丟給住戶，個人也知道華固買這塊地有自己商業利潤，但不要危害到公共利益性。

三、台灣電力公司意見(書面)：尚未辦理相關地下化作業，若需評估地下化與否，請提出地下化需求之路段及範圍，並邀請所有相關單位參與現場會勘，方能有初步共識。

四、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。

五、本府交通局意見(書面)：本次變更新增露台階梯，無涉停車場出入口及停車位數變更，本局本次無新增意見。

六、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本科前以 112 年 6 月 19 日提供意見在案，本次無新增意見。

決議

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、依前次會議決議本案應依原核准決議事項確實套繪遠雄悅河社區露台高程並詳實調閱相關資料，以確認是否可連通，及提出基地與遠雄豐河社區 3 樓露台串聯銜接之可行方案應補充橫向公共連通的貢獻性及與本案

社區使用性部分：

(一)本市「新北市中和區華中橋西側區段都市設計審議原則」為提昇本重劃區都市景觀，與水岸連結、形塑水岸住宅整體風貌，故沿河岸第1排各街廓之各基地3樓露台應相互串聯為景觀平台並供民眾休憩之原則。

(二)本次經設計單位說明實測基地2側社區3樓露台高程分別為：遠雄豐河社區高度為+7.87公尺、遠雄悅河社區高度為+7.93公尺，非原審議案設計單位所述高度達10公尺可及性不佳及兩側無法串接之情形。

(三)綜上，本案應依都市設計審議原則規定留設露台並與兩側社區（遠雄豐河社區、遠雄悅河社區）3樓露台串聯景觀平台供民眾休憩，其所需之垂直動線亦應一併整體規劃。

(四)有關社區表達空橋串聯部分，請申請單位與兩側社區協調串接事宜。

二、有關本次變更地上1層自行車空間新增景觀花架部分，仍請依前次會議決議計入建蔽率及容積率或取消設置。另有關花架後方規劃硬鋪面部分，為考量植栽綠帶延續性，請取消硬鋪面設置。

三、報告書：

(一)P1-1-1申請表都市計畫依據內容有誤，請修正。

(二)報告書修正說明部分，請以實際變更調整內容說明，非以配合建照抽查意見修正。

(三)報告書請補充檢附地上2、3層平面圖，以利檢視露台與建築量體關係。

四、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。

五、本次變更部分請建築師確實檢討，不得與歷次會議決議抵觸。

六、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。

七、相關單位意見請酌參。

八、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

九、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8月2日前辦理續審事宜。