

## 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8月17日  
發文字號：新北府城設字第1121627978號  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關本府112年8月15日下午召開「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。

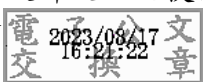
說明：

- 一、依據本府112年8月4日新北府城設字第1121515816號開會通知單及112年8月9日新北府城設字第1121552159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8月29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：簡委員連貴、彭委員建文、吳委員杰穎、孟委員繁宏、李委員芝瑜、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、新北市政府衛生局(討論案第2案)、新北市政府消防局(討論案第2案)、財團法人台灣建築中心(討論案第1案)、寶國建築經理股份有限公司(討論案第1案)、謝政吉建築師事務所(討論案第1案)、仁寶瑞芳健康資產開發股份有限公司(討論案第2案)、馮月忠建築師事務所(討論案第2案)

副本：台灣電力股份有限公司、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

# 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：112.8.15 星期二 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)寶國建築經理淡水區馬偕段 132-3 地號等 14 筆土地集合住宅新建工程 (第 1 次變更設計)。

(二)仁寶瑞芳健康資產開發瑞芳區明燈段 503、504 地號等 2 筆土地醫療長照設施大樓新建工程。

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：112.8.15 星期二 下午2時整

會議地點：線上視訊

主持人：彭委員建文代理

出席委員：吳委員杰穎、孟委員繁宏

出/列席單位：台灣電力股份有限公司(蘇配電規劃專員子)、新北市政府  
府交通局(廖科員博逸)、新北市政府衛生局(高副局長淑  
真、謝科長瓊儀、劉代理股長家蓁、戴科員嘉恩)、寶國  
建築經理股份有限公司(施協理少桂)、謝政吉建築師事務  
所(謝建築師政吉)、仁寶瑞芳健康資產開發股份有限公司  
(鄭處長寶瑞)、馮月忠建築師事務所(周建築師嘉源代  
理)、新北市政府城鄉發展局(宋股長忠業、陳幫工程司福  
琴)

|    |   |    |     |
|----|---|----|-----|
| 案由 | 寶國建築經理淡水區馬偕段132-3地號等14筆土地集合住宅新建工程<br>(第1次變更設計)  | 案號 | 第一案 |
| 說明 | <p>一、申請位置：新北市淡水區馬偕段132-3、133-3、135-5、229-2、402、402-1、402-2、402-3、402-4、405、434-1、435、436、436-2地號等14筆土地。</p> <p>二、設計單位：謝政吉建築師事務所 建築師：謝政吉。</p> <p>三、申請單位：寶國建築經理股份有限公司 負責人：陳政林。</p> <p>四、土地使用分區：第一種住宅區(法定建蔽率40%、法定容積率120%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上17層，地下3層，鋼筋混凝土構造，共148戶。</p> <p>(二)建築基地面積：6,204.5平方公尺。</p> <p>設計建築面積：1,145.09平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：18.46%≤40%。</p> <p>(三)總樓地板面積：20,712.13平方公尺。</p> <p>設計容積面積：11,161.81平方公尺。</p> <p>設計容積率：179.9%(含獎勵容積)≤179.91%<br/>[120%*(1+19%+15%+6%+9.93%)](允建上限)。</p> <p>(四)容積移轉面積：1,414.5平方公尺(19%)。</p> <p>都市保水獎勵：1,116.81平方公尺(15%)。</p> <p>綠建築獎勵：446.72平方公尺(6%)。</p> <p>公共服務空間獎勵：739.32平方公尺(9.93%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二層至三層：停車空間。</p> <p>地下一層：防空避難室兼停車空間、防災中心。</p> <p>地上一層：公共服務空間、梯廳</p> <p>地上二層：管委會空間、集合住宅。</p> <p>地上三至十七層：集合住宅。</p> <p>屋突一至二層：樓電梯間、機電空間、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車148輛，實設148輛。</p> <p>應設機車148輛，實設148輛。</p> <p>應設自行車37輛，實設37輛。</p> |    |     |



(七)餘詳報告書。

六、法令依據：依據「變更淡水(竹圍地區)都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」土地使用管制要點第17點規定及95年8月31日北府城設字第09505660011號函規定「淡水、淡水(竹圍地區)都市設計範圍內，應先經新北市都市設計審議委員會審議通過始得核發建造執照；變更建造執照亦同。」規定，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23日新北府城設字第1090067439號函同意核備在案。

(二)本案設計單位於112年7月25日檢送第1次變更設計都審報告書到府。

八、以上提請112年8月15日專案小組審議。

一、台灣建築中心意見(書面)：

(一)本案綠建築概述說明申請之指標項目與內文檢附資料不符，請確認。

(二)基地保水指標-檢附之評估表登載土質認定為回填土，但內文資料為CL黏土層，請確認。

(三)基地保水指標-本案有申請滲透側溝項目，請於內文檢附相關指標項目設計說明。

二、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6,204.50平方公尺，興建1幢1棟地上17層地下3層共148戶之集合住宅，建築物高度54.6公尺，場址位屬法定山坡地，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；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)承上，本案係屬集合住宅，其位屬於山坡地，倘日後申請開發或累積開發面積1公頃以下，但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，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(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。

三、本府交通局意見(書面)：無新增意見。

四、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：本案原起造人興鴻暘建設股份有限公司業於109年6月30日新北府城都字第1091178938號函與市府簽訂銀級綠建築容積獎勵協議書在案，經檢視本次基地面積調整及變更設計內容致綠建築容積獎勵面積、

本次  
審查  
相關  
單位  
意見



YKQGNJDNOO

保證金等變更，爰依前開協議書第4條規定，請申請單位應於使用執照前，與市府依變更後內容重新簽訂協議書。

五、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查本案前以110年11月29日新北府城設字第1102294287號函核准容積移轉在案，申請送出基地係位於本市淡水區竹圍段799-1、800、802、916、918地號、海鷗段1180-2、1180-3、1184-1、1191-3、1191-8、1180-1地號、海天段111、145-1、214-1地號、水仙段3-8、9、24-16、225-1、240-14、272-1地號等20筆道路用地、人行步道用地、公園用地土地，捐贈持分面積共計999.67平方公尺；得移入接受基地為淡水區馬偕段132-3、133-1、135-5、229-2、402、402-1、402-2、402-3、402-4、405、434-1、435、436、436-2地號等14筆土地【面積共計6,205.09平方公尺，屬淡水(竹圍地區)都市計畫之住宅區(一)】之容積為1,414.5平方公尺，未達接受基地基準容積30%之上限(2,233.83平方公尺，位於山坡地地區)。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、本次申請基地馬偕段133-1地號變更為道路用地，扣除後基地面積較原核准減少0.59平方公尺，各相關獎勵面積依基地面積計算調整，容積移轉面積調整為1,414.50平方公尺(19%)、都市保水獎勵面積調整為1,116.81平方公尺(15%)、綠建築獎勵面積調整為446.72平方公尺(6%)及公共服務空間獎勵面積調整為739.32平方公尺(9.93%)。

二、公共服務空間部分：依市府工務局建照科業務手冊規定，公共服務空間具穿越性質之走道不得計入公共服務空間，本次變更公共服務空間於梯廳入口處增加隔間形成穿越性質之走道，請扣除該處公共服務空間面積或依原核准設置，原則同意。

三、屋脊裝飾物部分：

(一)本次變更增加內部橫向結構構造物，並無優化整體景觀之功能，考量建築量體減量原則請依原核准構造設置。

(二)有關各單元1/3透空遮牆檢討，請以各向分別檢討並應計入女兒牆範圍一併計算，請修正。

(三)圖面請補充標示A及D單元屋脊裝飾物從屋突一層底版起算之總高度，請修正。

(四)承上，屋脊裝飾物變更請依上述意見修正後原則同意。

四、本次變更調整外牆裝飾柱規劃，裝飾柱各層尺寸因應造型有所不同，原則同意，惟裝飾柱免計樓地板面積之計算原則仍請依建管規定檢討辦理。

五、景觀計畫部分：

(一)前次核備建築物外牆模擬(5-4節)，對於基座部分未予詳實模擬，本次變更修正為大片實體牆面，考量整體環境之融合性，請以設計手法增加牆面之綠美化規劃。

(二)本次變更移除竹林路側綠化植栽帶，查6-3-4頁一層剖面圖B尚有可植栽之空間，請依原核准設置綠化植栽帶。

(三)本次變更增加設置欄杆，請補充6-2節說明欄杆設置之位置、型式及透空率檢討。

決  
議



(四)屋頂層各景觀剖面圖請補充標示欄杆高度，欄杆設置高度及型式應符合建管規定。

六、建築計畫部分：

(一)本次變更調整建築物外觀設計及色彩計畫，部分外牆基座牆面變更請補充變更材質說明，另色彩說明"磁磚(黑灰色系混搭)"及"磁磚(灰黑色系)"說明不一致，請釐清後修正。

(二)原核備空調放置於陽台，本次變更空調放置於雨遮，請予以美化並考量後續使用、維護及管理之安全性。

(三)本次變更1/2透空遮陽板、雨遮格柵設置，請依建管規定檢討辦理。

七、報告書部分：

(一)各圖說變更處請詳實框選並說明變更內容，如未框選則不視為本次變更審議項目，請修正。

(二)各圖說變更說明中標示"底圖抽換"處應加註底圖頁碼，以利審查圖面核對，請修正。

(三)4-8節建築面積計算圖請檢附原核備對照圖說，請修正。

(四)5-9節及6-1-2節部分圖說標示之高程不一致，請釐清後修正。

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及放寬內容。

十一、相關單位意見請酌參。

十二、本案設計申請綠建築建築容積獎勵部分，請依本府城鄉發展局都市計畫科意見，應於申請核發使用執照前，與本府依變更後內容重新簽訂協議書。

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8月29日前辦理核備事宜。





| 案由       | 仁寶瑞芳健康資產開發瑞芳區明燈段503地號等2筆土地醫療長照設施大樓新建工程  | 案號 | 第二案 |
|----------|---|----|-----|
| 說明       | <p>一、申請位置：瑞芳區明燈段503、504地號等2筆土地。</p> <p>二、設計單位：馮月忠建築師事務所 建築師：馮月忠</p> <p>三、申請單位：仁寶電腦工業股份有限公司 負責人：陳瑞聰</p> <p>四、土地使用分區：醫療用地(建蔽率60%，容積率400%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上9層，地下1層，鋼筋混凝土構造，共1戶。</p> <p>(二)建築基地面積：2,659.01平方公尺。</p> <p>設計建築面積：1,463.17平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：55.02%≤60.0%。</p> <p>(三)總樓地板面積：12,222.08平方公尺。</p> <p>設計容積面積：8,987.8平方公尺。</p> <p>設計容積率：373.87%≤400.0%(法定上限)。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層：停車場、機房。</p> <p>地上一至三層：醫院。</p> <p>地上四層：日照中心、辦公室。</p> <p>地上五至九層：長照中心。</p> <p>屋突一層：樓電梯間、機房。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車47輛，實設83輛(自設36部)。</p> <p>應設機車47輛，實設63輛(自設16部)。</p> <p>應設自行車8輛，實設8輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案依據「擬定瑞都市計畫(醫療用地)細部計畫書」書(土地使用分區管制要點)第4點，申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：本案設計單位於112年7月28日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請112年8月15日專案小組審議。</p> |    |     |
| 本次審查相關單位 | <p>一、本府環境保護局意見(書面)：</p> <p>(一)涉及環境影響評估部分，經本局至經濟部水利署之水庫集水區暨自來水水質水量保護區查詢系統查詢，旨揭地號土地位於基隆河自來水水質水量保</p>  |    |     |



意見

護區範圍。據所附資料載：基地位於本市瑞芳區明燈段503及504地號等2筆土地，基地面積2,659.01平方公尺，擬興建1幢1棟地上9層地下1層之醫療長照設施大樓新建工程，建築物高度34.3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24條規定，應實施環境影響評估。

- (二)承上，本案係屬「新北市瑞芳區醫療長照設施大樓BOT+BTO案環境影響說明書」範圍內，開發單位為新北市政府衛生局，業經新北市政府環境影響評估審查委員會112年7月13日第1次審查會決議，請依委員（單位）意見補正，並於112年10月25日前再送委員會審查。

二、本府交通局意見(書面)：

- (一)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、6米車道寬度(道路配置剖面圖)、停等停車塔緩衝空間及進出升降機最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施、6公尺路口行穿線。
- (二)請針對智能立體停車管理方式，車輛進出場紓解率及如何避免混亂排除突發事件之有效對策加以說明。另請確認6公尺車道是否允許穿越交通車流。

三、本府城鄉發展局審議計畫科意見(書面)：

- (一)有關第2-1-1至2-1-20都市計畫法新北市施行細則檢討部分應適用111年3月16日修正版本。
- (二)報告書第4-3頁基地位置環域圖，請再釐清實際範圍。
- (三)查本案適用土管針對汽車停車位尚無特殊規定，另機車及自行車停車位請依瑞芳土地使用分區管制要點相關規定核實檢討。

四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查本案土地屬瑞芳都市計畫(醫療用地)細部計畫案之醫療用地，尚無申辦容移及多目標之紀錄。

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、全區交通部分：

- (一)依都市計畫規定基地西側退縮6公尺部分開放空間，應作為連續性帶狀開放空間，供公共人行步道及街道景觀空間、必要通道及緊急救護防災通道使用，並得計入法定空地，並提供相關建築基地作為通行使用，未經新北市政府同意，不得擅自封閉或變更改用途使用，且聯絡通道之開闢應符合市區道路及附屬工程設計規範，並於開闢完竣後由新北市政府養護工程處維護管理。另開放空間具有人行及景觀休憩性質，請於6公尺退縮通道留設1.5公尺寬人行步道，確保公眾通行安全。另有關基地西側6公尺部分退縮通道開闢及維管部分，涉道路路型配置及市區道路及附屬工程設計規範規定，請於下次會議前洽本府養護工程處確認，以利審議，另後續本府養護工程處維管範圍，為避免衍生爭議，其直下方不得開挖地下室，請申請單位確認。
- (二)又本案經指定建築線之廢改道部分，有無影響基地左側鄰地汽車進出之權益，請申請單位及本府衛生局確認。
- (三)立體停車塔及前方之儲車空間，因影響鄰地相關權利關係人權益，是否作為儲車緩衝空間，請申請單位及本府衛生局併同前開意見與鄰房相關權利關係人溝通。
- (四)原本為停車場使用，因本案申請醫院及長照中心，規劃兩座立體停車塔及



地下1層停車空間，依建築技術規則規定建築設計施工編第59條規定停車空間數量，是否應加倍附設，請本府工務局提供意見；另本案停車位數量，經本府交通局表示全區尚符停車需求，後續請依本府交通局意見辦理。

- (五)本案為醫院使用，急診車道臨接8公尺民權街6巷，並規劃急診入口外2處車道破口、基地北側臨接10公尺中正路車道出入口及基地西側退縮6公尺基地內通路或現有巷道等3處破口，考量醫院實際使用合理性，建議整併規劃適度減少破口，請依本府交通局意見辦理。

## 二、建築計畫：

- (一)本案為醫療用地，請補充本案有關噪音防治規劃說明。
- (二)本案汽機車及自行車等法定車位數量，請依相關規定檢討設置。
- (三)鄰房占用請依建管規定檢討建蔽率及容積率；另基地東南側境界線圍牆占用部分，請自圍牆側檢討留設1.5公尺鄰棟間隔，不得有圍籬、雨遮及花臺等構造物。
- (四)本案地上4至9層申請長照中心使用，請依建築技術規則建築設計施工編第99之1條規定檢討。
- (五)本案為醫療用地，基地南側臨接8公尺計畫道路請依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準規定檢討留設3.52公尺無遮簷人行道。
- (六)基地東側於規劃戶外自行車位，請依新北市都市設計審議原則規定於地下1層或地上1層室內空間計入容積檢討設置。
- (七)本案於外牆立面規劃招牌廣告，請於正面設置1處，並縮小字體大小範圍，後續請依建管規定檢討。
- (八)建築物樓層高度及立體停車塔外構造物，請依建管規定檢討。
- (九)本案為易淹水潛勢地區，基地南側急診區及基地北側車道口及機械設備請加強防災設施。
- (十)地下1樓防空避難區規劃2處出口，請依建管規定檢討
- (十一)垃圾車暫停車位應獨立規劃，不得兼做法定車位使用。

## 四、交通及運輸計畫：

- (一)車道出入口汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間應留設6公尺緩衝空間。
- (二)車道範圍為確保行人通行安全考量，人行道通行範圍應平整規劃，並延續人行道鋪面型式以維持人行道之延續感，並與人行道齊平處理，車道出入口之圓弧請以內徑1.5公尺設計。

## 五、景觀計畫：

- (一)基地自建築線退縮3.52公尺退縮無遮簷人行道範圍，請臨建築線側規劃1.5公尺寬度植栽綠帶、2.5公尺寬度人行步道。
- (二)景觀配置圖請補充全區絕對高程±0基準點、相對高程及道路高程關係、人行道、樹穴尺寸標示、開挖範圍、退縮法線等，景觀剖面圖請標示退縮檢討線、人行道高程、寬度及樹穴深度等尺寸。



新北市政府城規科

(三)本案規劃喬木數量不足，請依新北市都市設計審議原則規定檢討修正；另無法綠化之面積後留設 1/2 以上種植花草樹木覆土深度部分，請確實依土地使用分區管制要點檢討花草樹木應大於 1.5 公尺，且樹穴直徑不得小於 1.5 公尺，並於圖面標示相關尺寸，以利審閱。

(四)有關不可綠化適用項目及原則請依本府108年1月28日新北府城規字第 1080141596號函檢討，據以檢討綠化量等計算，本案將申請退縮供行人使用及既有圍牆佔據等範圍全納入不可綠化面積檢討不符規定，請修正。

(五)請以多向剖面圖說明人行步道、無障礙室外通路及車道等空間高程差，路緣石高度為10~15公分，倘無公共人行道，以面前道路高程加15公分為基準設置，橫向斜率為2.5%，以維護人行、車行安全。

(六)請補充地上層景觀剖面圖，並確認覆土深度。

#### 六、照明計畫部分：

(一)景觀夜間照明請依「新北市都市設計審議原則」第3點規定檢討，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，並以設置高燈為主，不得設置投射燈，現於人行空間之夜間照明不足，請加強於人行步道範圍設置高燈，並補充建築物夜間照明採用之燈具數量說明。

(二)建築物照明計畫請模擬18:00~22:00、22:00~24:00、24:00~05:00三時段之模擬圖；另請將景觀高燈、公有路燈系統一併規劃模擬。

#### 七、報告書部分：

(一)面積計算表請補充各層用途、戶數、樓層高度等資訊。

(二)條文法規檢討部分，請逐項說明並敘明計算式。

八、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。

九、相關單位意見請酌參。

十、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

十一、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29日前辦理續審事宜。

