

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29日

發文字號：新北府城設字第1121703519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24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17日新北府城設字第1121575781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9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>)>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：張委員銀河、古委員禮淳、游委員雅婷、鍾委員九如、吳委員杰穎、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、和耀建設股份有限公司(討論案第1案)、閻康聯合建築師事務所(討論案第1案)、家信建設有限公司(討論案第2案)、陳柏壽建築師事務所(討論案第2案)

副本：台灣電力股份有限公司、台灣電力股份有限公司台北西區營業處、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

裝

訂

68

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：張委員銀河

會議時間：112.8.24 星期四 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)和耀建設三峽區大學段一小段 181 地號 1 筆土地店舖、集合住宅
新建工程。

(二)家信建設三峽區大學段一小段 27 地號 1 筆土地店舖集合住宅新
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：112.8.24 星期四 下午 2 時整

會議地點：線上視訊

主持人：張委員銀河

出席委員：古委員禮淳、游委員雅婷、吳委員杰穎

出/列席單位：和耀建設股份有限公司(曾襄理昱誠)、閻康聯合建築師

事務所(吳建築師文全代理)、家信建設有限公司(許經理丕

欽)、陳柏壽建築師事務所(陳建築師柏壽)、新北市政府

城鄉發展局(江股長青澤)

七、辦理經過：本案設計單位於112年7月27日函送都市設計審議報告書到府。

八、以上提請112年8月24日專案小組審查。

一、台灣電力股份有限公司(書面)：經查旨揭建案鄰近皆無電桿，故無電纜地下化及留設額外配電設備空間需求，惟考量日後路燈用電申請應事先預留綠地、公園或公共設施帶以提供路燈專屬配電場。

二、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：基地位於本市三峽區大學段一小段181地號1筆土地，基地面積2,465平方公尺，興建1幢1棟地上18層地下5層共144戶之店鋪、集合住宅，建築物高度60.9公尺，經查前揭地號土地非位於自來水水質水量保護區、水庫集水區範圍，且場址非位屬法定山坡地，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。

三、本府工務局意見(書面)：

(一)面積計算表雜項工作物項目是否涉及挖填方、設置圍牆、廣告物招牌等，請釐清。

(二)一樓平面配置圖應標明建築面積及法定空地範圍並分色套繪，俾利審查。

(三)空間名稱請依法規規定標示，平面圖空調設備請移除。

(四)請補樓地板面積、建築面積、容積樓地板面積等檢討。

(五)一樓及一樓夾層部分請補建築技術規則建築設計施工編第164-1條檢討。

(六)請補建築技術規則建築設計施工編第90條檢討。

(七)請補建築技術規則建築設計施工編第110條檢討。

(八)一層及一樓夾層請補建築技術規則建築設計施工編第164-1條規定檢討。

(九)請補建築技術規則建築設計施工編第93、95條逃生步距相關檢討。

(十)請補建築技術規則建築設計施工編第96、97條檢討，特別安全梯是否設置排煙室請釐清。

(十一)請補建築技術規則建築設計施工編第16、164條建築物高度相關檢討。

(十二)請補建築技術規則建築設計施工編第六章防空避難設備檢討。

(十三)請補建築技術規則建築設計施工編第十二章高層建築物檢討。

(十四)裝飾柱部分請依新北市建照業務工作手冊(111年版)編號第05-01規定標示檢討。

(十五)地下室停車空間請補「新北市建築物機車停車空間設置要點」檢討。

(十六)提醒本案達結構外審標準，後續請提送外審單位辦理審查。

四、本府交通局意見(書面)：

(一)請補充圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、緩衝空間、轉彎處截角圓弧、60度視距分析、進出最大型車輛車種及轉彎軌跡分析。

本次
審查
相關
單位
意見



- (二)請說明基地出入口與國慶路/學成路口、鄰案基地停車場出入口之距離，並加強設置安全警示設施。
- (三)車行動線圖層請套匯基地周邊標線，車輛進出應依面前標線採右進右出，不得要求開設缺口，請修正車行動線。
- (四)考量新生活模式民生交通趨勢，基地開發物流、送餐、接送臨停等需求日增，仍請開發單位評估於基地內地面層與車道出入口整併內化設置短時臨停空間之可能，避免臨停車輛影響外部交通。
- (五)基地前方公有人行道公共自行車租賃站應原址保留，施工期間若有影響，應另行辦理會勘確認調整事宜，並應有替代空間，相關設施費用應由開發單位負擔。
- (六)另案址屬捷運復舊路段，未來若有配合施工事項及行穿線斜坡道調整事宜，應配合辦理。

五、本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：

- (一)P.2-1-1：適用法規版本有誤，本案已建築執照申請日112年1月30日違法令適用日，爰應依111年3月16日新北府法規字第1110419026號令修正「都市計畫法新北市施行細則」辦理。
- (二)P.2-1-9、2-1-12：本案涉及地號土地係屬台北大學社區特定區計畫之「住宅區」，應依111年6月15日核定實施之「變更臺北大學社區特定區計畫(『停二』停車場用地暨修訂土地使用分區管制要點)」案及都市計畫新北市施行細則檢討，非依「擬定臺北大學社區特定區計畫(配合捷運三鶯線建設計畫)」規定，請修正相關文字。
- (三)P.7-1-6：防災空間留設位置與車道位置重疊，考量其規劃原意，防災空間應保持暢通，俾供救災使用。爰車道動線配置應予修正，以維持5公尺防災空間之暢通。

六、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：查土地容積移轉申請案查詢管理系統，尚無容積移轉申請紀錄，另再查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，本案查有申請增額容積紀錄，前經本府112年3月29日新北府城開字第1120591730號函核准增額容積，建築基地可增額容積為基準容積之50%(2,558.25平方公尺)。

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、專章檢討申請屋脊裝飾物部分，設置高度6公尺以下，依建築技術規則檢討檢討透空遮牆、透空立體構架、水平投影規定，並由結構技師簽證檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，續提討論。

二、開放空間及景觀配置：

- (一)本案鄰三鶯捷運線捷運站並因此申請增額容積獎勵，相關獎勵、義務，以及因應之景觀配置規劃應加強說明。
- (二)景觀配置圖應套繪鄰地配置圖、公有人行道、行穿越線、基地周邊高程、鄰地防災空間及車道套繪及基地內設計高程，並詳加標示法定退縮、樹穴尺寸、建築物投影、開挖範圍及空間名稱等，請修正。
- (三)景觀剖面圖應包含鄰地高程、公有人行道、車道出入口坡道設置情形等，並應詳加標示法定退縮、人行步道寬度、橫向坡度及樹穴等尺寸，並請補充北側鄰地及車道於人行步道空間之縱向及橫向剖面圖，以確保與鄰地高程

決
議



順接、車道與人行步道高程一致，請修正。

- (四)都市計畫法新北市施行細則第41條第2項後面基地線退縮1公尺檢討部分請確實依條文及本府城鄉發展局112年5月17日新北府城都字第1120925734號會議紀錄辦理，設置圍牆部分請一併檢討。
- (五)本案車道規劃與5公尺防災空間重疊部分，請調整車道左移並維持與道路垂直方式進出，5公尺防災空間配置部分請自建築側設置1.5公尺植栽帶再設置3.5公尺硬鋪面。
- (六)本案2側臨路法定退縮皆大於6公尺，應設置雙排大型常綠喬木，景觀配置部分，請先設置寬1.5公尺複層植栽帶(臨地界處退縮1.5公尺後設置供人行空間串聯)、2.5公尺人行步道，退縮大於5公尺部分，請配合建築物出入口規劃增加綠化植栽、喬木，並增加背靠設計之街道傢具，另與鄰地銜接應順平無高差。
- (七)人行空間請以橫向坡度2.5%規劃，並於圖說詳加標示法定退縮、人行步道寬度、橫向坡度及樹穴等尺寸。
- (八)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，為確保植栽覆土深度地下室頂版請以降版方式處理，請修正。
- (九)車道位於人行空間之車道磚應延續人行空間鋪面色系紋理，請修正。
- (十)夜間照明部分，人行步道空間燈請考量夜間通行安全應設置景觀高燈。

三、交通動線及停車空間配置：

- (一)請配合車道規劃於法定退縮後設置地面層短時臨停車位及動線規劃。
- (二)車道出入口寬度應以6公尺以下設置，汽、機車坡道起始點至法定退縮範圍應留設6公尺平地緩衝空間，請於確實檢討於圖說標註檢討，並請調整沿街植栽帶以界定車道破口寬度。
- (三)防救災動線計畫涉及公有人行道配置調整部分，後續應洽管理機關確認。

四、建築計畫：

- (一)空調配置部分，考量維護性及降低建物立面影響，住宅單元部分請調整於陽臺內設置。
- (二)中庭景觀設置具頂蓋之設施應計入容積檢討。
- (三)建築色彩計畫與周邊環境融合關係應加強說明，建築立面材質色彩應於報告書清楚說明，並調整整體明度。

五、環境保護事項：

- (一)新北市都市設計審議原則檢討綠覆率(無可扣除項目)及喬木數量檢討有誤，請修正。
- (二)露臺綠化目前僅設置台北草，請增加景觀植栽多樣性並增加覆土深度。
- (三)透保水計畫部分應補充透保水設計及面積檢討說明。
- (四)排水計畫部分，基地內排水應集中匯流至雨水貯留設施後再溢流至公共排水系統，基地高程未標示請修正，並加強排水匯流設計說明。



六、報告書部分：

- (一)報告書封面案名請修正為「和耀建設三峽區大學段一小段181地號1筆土地店舖、集合住宅新建工程」，請修正。
- (二)電子報告書相關申請書件、法規檢討、公共開放空間管理維護基金檢討等涉及簽章部分應上傳系統。
- (三)提案單大規模獎勵數值有誤，並請補充自行車停車數量。
- (四)面積計算表大規模獎勵數值有誤，並請補充自行車停車數量、綠化面積、綠覆率、喬木數量檢討，法定工程造價檢討部分免檢附。
- (五)法規檢討條文內容應逐項檢討不得任意刪減，請修正。
- (六)景觀配置、剖面圖、建築圖說平面圖、立面圖標註之空間名稱及各種尺寸標註字體大小應依範本製作，並應補充圖說比例、方位等訊息，並確保其正確性。
- (七)依新北市都市設計審議原則第4點第4款檢討社區使用車位數應依法定車位數加計2%設置(小數點尾數無條件進位)，請修正。
- (八)建築圖說非屬都市設計審議事項檢討請免檢附(如容積計算圖、施工說明、避雷針檢討)。

七、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。

八、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。

九、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、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9月7日前辦理續審事宜。



案由	家信建設三峽區大學段一小段27地號1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：新北市三峽區大學段一小段27地號1筆土地。</p> <p>二、設計單位：陳柏壽建築師事務所 建築師：陳柏壽</p> <p>三、申請單位：家信建設有限公司 負責人：石祖華</p> <p>四、土地使用分區：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10層，地下2層，鋼筋混凝土構造，共35戶。</p> <p>(二)建築基地面積：797.67平方公尺。</p> <p>設計建築面積：397.73平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：49.86%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：3,423.12平方公尺。</p> <p>設計容積面積：1,675.06平方公尺。</p> <p>設計容積率：209.99%≤210%(允建上限)。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至二層：防空避難室兼停車空間、機械室。</p> <p>地上一層：店鋪、梯廳、停車空間、車道。</p> <p>地上二層：集合住宅、梯廳、管委會空間。</p> <p>地下三至十層：集合住宅。</p> <p>屋突一層至三層：樓梯間、機械室、水箱。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車14輛，實設21輛(自設7輛)</p> <p>應設機車35輛，實設35輛。</p> <p>應設自行車6輛，實設6輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案依據「都市計畫法新北市施行細則」第45條第5款及「變更臺北大學社區特定區計畫(『停二』停車場用地暨修訂土地使用分區管制要點)」第2點規定，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8月2日函送都市設計審議報告書到府。</p> <p>八、以上提請112年8月24日專案小組審查。</p>		
本次審查	<p>一、台灣電力股份有限公司(書面)：經查旨揭建案鄰近皆無電桿，故無電纜地下化及留設額外配電設備空間需求，惟考量日後路燈用電申請應事先預留綠地、公園</p>		



相關
單位
意見

或公共設施帶以提供路燈專屬配電場。

二、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：基地位於本市三峽區大學段一小段27地號1筆土地，基地面積797.67平方公尺(謄本面積)，興建1幢3棟地上10層地下2層共35戶之店鋪、集合住宅，建築物高度33.15公尺，經查前揭地號土地非位於自來水水質水量保護區、水庫集水區範圍，且場址非位屬法定山坡地，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。

三、本府工務局意見(書面)：

(一)樓平面配置圖應標明建築面積及法定空地範圍並分色套繪，俾利審查。

(二)一樓汽機車車道寬度，及前方應留設深6公尺，寬5公尺以上之空間，請標示。

(三)請補標示花台高程及欄杆高度。

(四)請補建築技術規則建築設計施工編第90條檢討。

(五)請補建築技術規則建築設計施工編第93、95條逃生步距相關檢討。

(六)請補建築技術規則建築設計施工編第110條檢討。

(七)請補建築技術規則建築設計施工編第六章防空避難設備檢討。

(八)汽車實際設置數量是否與面積計算表一致請釐清。

(九)陽台格柵部分請補「新北市建築物陽臺外緣裝飾性構造物設計原則」檢討。

(十)請確認樓地板面積、建築面積、容積樓地板面積等。

四、本府交通局意見(書面)：

(一)基地所設汽車停車位數量仍須滿足基地衍生需求，亦須考量店鋪卸貨、訪客臨停車位等確實內部化處理；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

(二)請補充圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、緩衝空間、轉彎處截角圓弧、60度視距分析、進出最大型車輛車種及轉彎軌跡分析。

(三)請補充本案基地與鄰案基地停車場出入口之距離，並加強設置安全警示設施。

(四)本案地面層無障礙車位緊鄰梯廳處，建議調整設置於地下層。

五、本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：P.1-4：設計概要內標示之法定建蔽率、容積率有誤，應為50%、210%。

六、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：查土地容積移轉申請案查詢管理系統，尚無容積移轉申請紀錄。

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、本案前經本府110年7月8日新北府城設字第1101193905號函核備在案，請依規定



辦理撤銷事宜。

二、專章檢討申請屋脊裝飾物部分，設置高度6公尺以下，依建築技術規則檢討檢討透空遮牆、透空立體構架、水平投影規定，並由結構技師簽證檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，原則同意。

三、開放空間及景觀配置：

(一)沿街3公尺綠軸退縮部分，考量沿街退縮僅3公尺及公有人行道寬度不足，為避免連續行植栽帶造成人行阻隔，請增加植栽帶間隔。

(二)為確保車道與人行步道高程一致及橫向坡度符合2.5%，請補充車道於人行步道處之2向景觀剖面圖，請修正。

(三)人行空間(含5公尺防災空間)請上方淨空及橫向坡度2.5%規劃，並於圖說詳加標示法定退縮、人行步道寬度、橫向坡度及樹穴等尺寸且不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲，為確保植栽覆土深度地下室頂版請以降版方式處理，請修正。

(四)人行空間鋪面紋理請調整平行綠軸設置，且車道位於人行空間之車道磚請延續人行空間鋪面色系紋理。

(五)夜間照明部分，人行步道空間燈請考量夜間通行安全設置景觀高燈，車道口請增設安全照明。

(六)緊鄰5公尺防災空間之建築立面應透過綠化柔化立面設計。

四、停車空間規劃：

(一)停車空間應儘量滿足1戶1車位設置並檢討相關規定，故請將自設車位一併納入法定車位檢討相關規定。

(二)停車空間規劃請加強人車行動線區分。

(三)本案停車空間迴車困難，建議增設旋轉平台設施。

(四)地下室停車空間車道寬度及車輛進出軌跡，請補充標示說明。

五、建築計畫：

(一)10樓露臺造型框架請依建管規定檢討。

(二)空調配置部分，本案設置樓板擺放空調主機部分應計入容積檢討，另A3戶空調輸送管線規劃過長且需經公共空間，請考量實用性及維護性調整設至於該戶陽台內。

(三)沿街店鋪立面請加強通風採光設計。

六、環境保護事項：

(一)沿街植栽請優先選用原生樹種，請補充本案喬木選用小葉欖仁規劃說明。

(二)依都市計畫法新北市施行細則第43條綠化面積數值檢討與圖說不一致且數值有誤，請修正。

(三)本案設置陽台、露臺及屋頂欄杆設置及與植栽槽退縮距離，請依內政部111年10月28日台內營字第11110818884號函檢送之「建築物欄桿設計原則



」檢討設置，相關屋頂景觀剖面圖請補充覆土深度、女兒牆高度標示。

(四)透保水計畫部分請補充透保水面積說明。

(五)排水計畫部分，基地內排水應集中匯流至雨水貯留設施後再溢流至公共排水系統，並補充鄰地高程，請修正。

(六)公共開放空間管理維護基金檢討，請依本府112年6月1日新北府城設字第1121049725號令修正「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」辦理。

七、報告書部分：

(一)報告書封面案名請修正為「家信建設三峽區大學段一小段27地號1筆土地店鋪、集合住宅新建工程」，另本案無審請獎勵其他獎勵欄位應空白，請修正。

(二)電子報告書相關申請書件、法規檢討、公共開放空間管理維護基金檢討等涉及簽章部分應上傳系統。

(三)提案單容積上限數值有誤，請修正。

(四)面積計算表請補充綠化面積、綠覆率、喬木數量檢討，相關法定工程造價、土方數量、圍牆及水溝長度等檢討部分免檢附。

八、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。

九、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。

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、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9月7日前辦理續審事宜。

