

## 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30日

發文字號：新北府城設字第1121713658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21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8月16日新北府城設字第112158697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4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：鄭委員晃二、周委員繼祖、李委員泰陽、曾委員光宗、林委員秀芬、李委員麗雪、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、財團法人台灣建築中心(討論案第1案及第2案)、新濠建設事業股份有限公司(討論案第1案)、林弘壹建築師事務所(討論案第1案)、愛山林建設開發股份有限公司(討論案第2案)、陳朝雄建築師事務所(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、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：鄭委員晃二

會議時間：112.8.21 星期一 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)新濠建設事業土城區永福段 99 地號等 4 筆土地集合住宅新建工程。

(二)愛山林建設開發三重區五谷王段 172 地號等 10 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：112.8.21 星期一 上午 9 時 30 分

會議地點：線上視訊

主持人：李委員麗雪代理

出席委員：李委員泰陽、林委員秀芬

出/列席單位：新北市政府交通局(宋技佐玟慧)、新濠建設事業股份有限公司(謝總經理學周)、林弘壹建築師事務所(林建築師弘壹)、愛山林建設開發股份有限公司(鄭專案竣中)、陳朝雄建築師事務所(何建築師慶三代理)、新北市政府城鄉發展局(江股長青澤、黃助理工程員品翔、陳幫工程司泛齊、李幫工程司如晴)



屋突一層至三層：樓梯間、機房、水箱。

(六)停車空間：應設汽車389輛，實設461輛（自設72輛）。

應設機車693輛，實設693輛。

應設自行車104輛，實設104輛。

(七)餘詳報告書。

六、法令依據：本案係依據「都市計畫法新北市施行細則」第45條第1項第1款：「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。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案設計單位於112年7月4日送報告書到府，提請112年7月24日專案小組審議，決議如下：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、財團法人台灣建築中心(書面)：

(1)本案依法令適用日111年11月16日，採2019年版住宿類，應搭配2019年版基本型(二刷)檢討，惟建照核發後法令適用日若有更動應依規定修正。

(2)本報告書僅檢附綠建築評估總表，無各指標相關檢討內容及書圖文件，請補充檢討，並確認是否符合申請等級，後續正式送件申請綠建築審查時，請依本中心最新申請表之自檢申請表，檢附各指標項目完整之佐證與評估書圖文件。

2、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：基地位於本市土城區永福段99、100、101、102地號等4筆土地，基地面積8,255.06平方公尺，興建3幢3棟地上18層地下4層共693戶之集合住宅，建築物高度67.4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；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。

3、本府交通局意見(書面)：

(1)基地所設停車位數量仍須滿足基地衍生需求，亦須考量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。

(2)地下一層充電車位設於無障礙汽車位處，是否影響無障礙使用者權益請再檢討調整，無障礙車位之設置位置應臨近梯廳避免穿越車道；另請補充標示自行車停車位。

(3)請加強本案出入口安全警示設施，並補充與鄰近路口之距離；另車輛進出基地應依出入口面前標線採右進右出，未來應不得要求開設缺口。

(4)因近年網購、外送盛行，請檢討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避免影響外部交通。

4、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：



(1)經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，本案經新北市政府112年3月21日新北府城開字第1112538299號函完成書面要件審查在案。

甲、接受基地可移入容積為基準容積之37%（接受基地連接道路寬度15公尺/臨路條件15%+接受基地內部條件17%+接受基地外部環境改善項目5%），其申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限（6,604.04平方公尺，位於整體開發地區，非屬法定山坡地範圍）。

乙、本案可移入容積上限為6,604.04平方公尺，前經本府111年10月14日新北府城開字第1111917953函准予容積移轉量為（1,574.95平方公尺），接受基地土城區永福段99地號等1筆土地已移入之容積為1,574.95平方公尺，故本次剩餘可移入移入之容積上限為5,029.09平方公尺（6,604.04平方公尺-1,574.95平方公尺）。

(2)另本案經新北市政府112年3月21日新北府城開字第1112538111號函完成大眾運輸發展導向增額容積書面要件審查在案。經書面審查結果，建築基地可申請之增額容積為基準容積之20%，其申請增額容積量已達該基地基準容積20%之上限。

5、本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：

(1)P2-1-11，有關都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第41條第2項規定，依新北市政府112年5月17日新北府城都字第1120925734號函，上開規定立法原意係為配合市區廢污水排水系統建置而訂定，惟各基地內外部條件實有差異，故為兼顧法令精神及便民施政目標，屬已設置專用下水道、已納管、位於已公告污水下水道使用地區及整體開發地區者或經建築師簽證並檢附相關證明文件不影響後續廢污水排水系統建置者，於申請建造執照時，檢附相關證明文件並經本府水利局確認無影響廢污水排水系統建置，得不受施行細則第41條第2項之限制。

(2)P3-1-1，有關本案依土管要點第7點申請建築設計容積獎勵一節，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。

(3)P5-1，有關檢討開挖率之基地面積誤植，請修正。

(4)P5-1，依土管第6點及建技規則第59條規定之法定車位免額外加1。

6、本案依「都市計畫法新北市施行細則」第48條及「變更土城(頂埔地區)都市計畫(運輸兵學校鄰近地區)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)書」第8點規定申請公益性設施容積獎勵(折繳代金3%)部分，應補充相關申請函文說明，請修正。

7、本案規劃戶數為693戶，目前實設汽車停車位數量467輛(法定車位數291輛)，為滿足住戶停車需求，請合理提高法定車位之數量，請修正。

8、承上，有關社區車位數量部分，應依規定詳實檢討，請修正。

9、訪客臨停空間依112年7月6日「都市設計審議涉基地外臨時停車位及基地內臨停空間」研商會議紀錄：

(1)為因應地區交通、停車需求，如有調整道路配置(含公有人行道範圍)之考量，請洽本府交通局確認。



(2)配合本府交通局建議，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，請申請單位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，並請本府交通局表示意見。

10、地下層西側規劃一處垃圾儲存空間部分，考量基地配置與量體規模，應再於東側規劃一處垃圾儲存空間，請修正。

11、本案空調設置於外露樑部分，考量安全與美觀應仍設置於陽台內並遮蔽美化為原則，請修正。

12、本案基地高程變化，應詳實說明基地內通廊連通之方式(如階梯或斜坡)，請釐清。

13、本案基地排水部分，考量規劃陰井數量部分稍嫌不足，應適當增加數量，請修正。

14、本案樓層達18層，惟基地北側行人空間僅5公尺，應增設行人停等空間以減少壓迫感，請修正。

15、本案車道出入口非設置於基地西側福城街8公尺計畫道路部分，應說明設置於基地北側12公尺計畫道路之理由，請釐清。

16、本案基地西側開放空間與私有庭院相鄰，應適當調整人行空間距離以利使用，請修正。

17、建築計畫：

(1)面積計算表：

甲、容積檢討數值部分，應計至小數點後第2位止，第3位無條件捨去，請修正。

乙、請補充喬木數量、綠化面積、綠覆率等項目，請修正。

(2)平面圖：

甲、地面1層平面圖部分，應套繪建築面積並標示計入容積檢討位置以利審閱，請修正。

乙、承上，規劃頂蓋式通廊及未標示空間用途部分，應計入容積檢討並詳實標示，請修正。

丙、各層平面圖部分，應套繪基地範圍並確實標示法定及相關退縮距離以利審閱，請修正。

丁、建物外觀與各層平面圖不一致部分，應詳實檢視正確性，請修正。

(3)屋頂層：

甲、設置矮牆、格柵部分，應依建管規定檢討透空率，請修正。

乙、請增加橫向與縱向屋突剖面以利審閱，請修正。

丙、欄杆高度及走道寬度部分，應依內政部營建署「建築物欄桿設計原則」規定辦理。





(4)地下層垃圾儲存空間與各棟垂直服務核間之動線，應詳實標示以利審閱，請修正。

(5)各層空間用途部分，應詳實標示，請修正。

(6)建物外觀標示建案名稱部分，請取消。

(7)建物外牆設置格柵與擺放空調部分，查平面圖與立面圖、模擬圖不一致，請修正。

(8)剖面圖部分，本案為1幢3棟規劃，應確實表現各棟橫向與縱向剖面以利審閱，請修正。

(9)剖面圖於各棟連通間規劃有頂蓋部分，應詳實標示於平面圖上，並依建管規定檢討容積，請修正。

(10)本案高程部分，應補充周邊道路高程以利審閱，請修正。

#### 18、景觀計畫：

(1)覆土深度、樹穴淨寬、枝下高等植栽規格部分，應依規定標示及設置，請修正。

(2)喬木設置部分，皆應檢討實設數量及綠覆率，請修正。

(3)本案申請黃金級綠建築部分，相關喬木間距請依規定檢討修正。

(4)屋頂層規劃空間外連通部分，應以硬鋪面規劃，請修正。

(5)基地北側臨福寧街設置圍牆部分，應依相關規定檢討，請修正。

(6)圍牆設置門扇部分，其開啟方向不可與開放空間重疊，請修正。

(7)承上，且其連外通路部分，應以硬鋪面規劃

(8)照樹燈部分，為避免影響生態環境應避免設置，請修正。

(9)街道傢俱部分，本案僅規劃於基地南側設置，惟考量基地規模應於基地另三側增設街道傢俱，又考量全齡使用，傢俱應以背靠式設計規劃，請修正。

(10)車道鋪面部分，應與開放空間鋪面規劃風格一致，請修正。

(11)為確保車道出入口與相鄰人行道高程一致，應補充橫向與縱向剖面圖以利審閱，請修正。

(12)本案基地開放空間地面部分應予順平，其橫向斜率部分請以2.5%以下規劃，並請於福寧街、福城街方向增加剖面以利審閱，請修正。

(13)綠化面積檢討於地面層及屋頂層部分，如上方投影有遮蔽物則不可計入綠化面積，請修正。

(14)空間用途為露臺部分，應分別檢討有2分之1以上綠化面積，請修正。

#### 19、交通計畫：

(1)地上層動線計畫部分，應詳實標示單、雙向車行動線，請修正。



(2)地下層動線計畫部分，應詳實標示汽機車動線及補充自行車動線，請修正。

(3)地下層無障礙車輛部分，應以規劃鄰近於垂直服務核為原則並標示與垂直服務核間之動線，請修正。

20、本案設置地面層陽台(露臺)、共同出入口雨遮、外露樑裝飾物、裝飾柱、格柵、外牆未標示名稱及其他用途不明之構造物部分，應依建管規定辦理，如不符建管規定部分，請取消設置或自最外緣檢討計入容積。

21、報告書：

(1)透保水計畫章節部分，應補充說明，請修正。

(2)提案單部分：

甲、數值標示有誤，應詳實檢視，請修正。

乙、獎勵面積部分，應以分項說明，請修正。

丙、各層用途部分，應以分棟方式說明，請修正。

丁、停車空間部分，應增加自行車位數說明，請修正。

(3)報告書圖面模糊不清及漏繪線條部分，應再詳實檢視並修正。

22、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，另有關涉及都市計畫法新北市施行細則第48條申請6%綠建築容積獎勵、6%智慧建築容積獎勵、3%耐震容積獎勵及2%無障礙容積獎勵部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。

23、本案建造執照於111年12月1日掛件申請，依本府108年6月17日新北府工建字第1081024025號函說明三(略以)：「...(一)基於市府一體概念，各平行分會機關宜於建照收件後120天(4個月)內完成所有程序(含容移3階公文)及核發審查通過之報告書(核定本)為原則。...」，惟本案都市設計審議於112年7月4日始申請都市設計審議，未符上開號函平行分會時效，故建造執照之辦理期限逕依建管規定辦理，且日後不得因申請都市設計審議作為本案建造執照展延理由。

24、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。

25、相關單位意見請酌參。

26、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

27、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7日前辦理續審事宜。

(二)本案設計單位於112年8月7日送報告書到府。

八、以上提請112年8月21日專案小組審查。



本次  
審查  
相關  
單位  
意見

一、財團法人台灣建築中心意見(書面)：

- (一)本案依法令適用日111年11月16日，採2019年版住宿類，應搭配2019年版基本型(二刷)檢討，惟建照核發後法令適用日若有更動應依規定修正。
- (二)本報告書僅檢附綠建築評估總表，無各指標相關檢討內容及書圖文件，請補充檢討，並確認是否符合申請等級，後續正式送件申請綠建築審查時，請依本中心最新申請表之自檢申請表，檢附各指標項目完整之佐證與評估書圖文件。

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：基地位於本市土城區永福段99、100、101、102地號等4筆土地，基地面積8,255.06平方公尺，興建3幢3棟地上18層地下4層共693戶之集合住宅，建築物高度67.3公尺，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；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、本府交通局意見(書面)：

- (一)所設短時臨停空間請再與本局確認，另因應未來人口進駐衍生之臨停需求，所臨公有人行道淨寬約僅1.5公尺~2公尺，考量其寬度不足維持人行及停車彎空間，故建議尚不調整。
- (二)因福田路現況路型彎曲，倘能利用基地退縮空間或削減人行道將路型微調拉直，可提升路口視距及順接路型，請開發單位研議調整可行性。
- (三)本案交評請依本局112年8月4日新北交規字第1121503027號函意見修正後送府續審。

四、本府工務局意見(書面)：補充檢討技術規則39-1條。

五、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：

- (一)經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，本案前經本府111年10月14日新北府城開字第1111917953函准予容積移轉量為1,574.95平方公尺；後於111年12月29日重新申請容積移轉並經本府112年3月21日新北府城開字第1112538299號函完成書面要件審查在案，接受基地可移入容積為基準容積之37%（受基地連接道路寬度15公尺/臨路條件15%+接受基地內部條件17%+接受基地外部環境改善項目5%），其申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限（6,604.04平方公尺，位於整體開發地區，非屬法定山坡地範圍）。
- (二)另本案經新北市政府112年3月21日新北府城開字第1112538111號函完成大眾運輸發展導向增額容積書面要件審查、新北市政府112年7月28日新北府城開字第1121473336號函啟動估價在案。經書面審查結果，建築基地可申請之增額容積為基準容積之20%，其申請增額容積量已達該基地基準容積20%之上限。

決  
議

本次提案內容仍有部分未依前次小組決議內容修正回應確認且空間配置仍須調整及地下開挖層數增加(車輛數增加150輛)，故依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第5點第2項規定「…審議以二次小組及一次大會為限」退回申請，後續依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」辦理。

一、依前次會議紀錄尚未修正部分：

- (一)會議決議(略以)：「四、訪客臨停空間…研商會議紀錄：(一)…，如有調整道路配置(含公有人行道)之考量，請洽本府交通局確認。」部分，查申設



單位未提供與本府交通局洽詢之相關函文，請修正。

- (二)會議決議：「十三、景觀計畫：(八)照樹燈部分，為避免影響生態環境應避免設置。」部分，未確實依前次會議決議修正，請修正。
- (三)會議決議：「十三、景觀計畫：(十三)綠化面積檢討於地面層及屋頂層部分，如上方投影有遮蔽物則不可計入綠化面積。」部分，未確實依前次會議決議修正，請修正。

二、本案戶數693戶，目前實設461輛(自設汽車位72輛)，考量本案交通影響評估之停車供給衍生之停車需求(基地作住宅使用應儘量滿足一戶一汽車位)及保障住戶使用需求，應全為法定車位取消自設車位。

三、會議決議(略以)：「四、訪客臨停空間…研商會議紀錄：(二)…，請申請單位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，…。」部分，查本案短時臨停空間內化方式規劃不明確，又短時臨停空間區域及其進、出場動線不可與車道外之法定退縮空間重疊，爰請重新規劃短時臨停空間並內化於建築物內部，另有關臨停車位出入口至汽機車坡道緩衝空間，請配合留設至少4公尺緩衝空間及修正停車進出動線。

四、基地退縮距離部分，依「新北市都市設計審議原則」第3點第1項第1款規定(略以)：「…基地臨10公尺以上道路者…，其臨該道路側應至少退縮寬3.52公尺以上無遮簷人行道及綠帶。…」，爰有關本基地臨計畫道路大於10公尺部分，其退縮距離應為3.52公尺無遮簷人行道加容移評點4公尺沿街步道式開放空間，請修正。

#### 五、建築計畫：

- (一)基地設置泳池平台並計入建築面積部分，請降低泳池平台高度以不計入建築面積為原則，請修正。
- (二)基地規劃無障礙坡道部分，應標示高程與距離以利檢視斜率，請修正。
- (三)屋頂層設置透空遮牆部分，應依建管規定檢討透空率，請修正。
- (四)報告書內各層空間部分，應詳實標示使用用途，請確實檢視報告書並修正相關圖說。

#### 六、交通計畫：

- (一)車道寬度部分，依「新北市都市設計審議原則」第4點第2項第1款規定(略以)：「…申請機車數量大於100部，出入口得以8公尺以下設置。…」，查圖面標示雖為8公尺，惟其兩側似有空間未計入檢討，請釐清。
- (二)車道出入口截角半徑部分，依「新北市都市設計審議原則」第4點第2項第2款規定(略以)：「車道出入口截角半徑應小於1.5公尺。」，查圖面標示為2公尺，請修正。
- (三)車道6公尺平地緩衝空間部分，依「新北市都市設計審議原則」第4點第2項第3款規定(略以)：「…該緩衝空間兩側以植栽或設施區隔以維護行人安全。」，查圖面未以植栽區隔，請修正。
- (四)無障礙汽車位部分，考量本案規劃為1幢3棟，請集中規劃於地下1層或2層並設置於鄰近B棟垂直服務核且以不跨越車道為原則，以利無障礙車位使用者使用，請修正。
- (五)地下1層鄰A棟及C棟機車停車區部分，考量停車動線之合理性，應規劃通道



以利遠處使用者通達A側及C側垂直服務核，請修正。

(六)地上層動線計畫部分，應補充自行車於A棟垂直服務核與基地外間之車行動線，請修正。

#### 七、景觀計畫：

(一)停留節點應增加座椅。

(二)剖面F(P0-1-3-27)樟樹植穴補充尺寸、支架圖說。

(三)屋頂層加強可供住戶休憩景觀設計，增設座椅，植栽以覆層植栽設計，增植遮蔭小喬木，灌溉及排水系統。

(四)考量審議原則規定樹冠應離地高2.5公尺部分，爰喬木應選用6公尺高以上樹種。

(五)屋頂層設置硬鋪面部分，查有柱擋道、進出風口擋道、門扇開啟線與植栽帶重疊等不合理規劃，應詳實檢視並重新規劃，請修正。

(六)景觀剖面圖D與D-2剖向之地面層陽台部分，查其陽台深度超出2公尺，爰有關本案地面層之陽台深度應依建管規定辦理並計入容積檢討，及應依營建署規定設置欄杆，請修正。

(七)法定退縮及沿街步道式開放空間部分，應與基地地面順平處理及於景觀剖面圖圖面標示高程與距離以利檢視斜率，請修正。

(八)不可綠化面積扣除部分，查車道上方規劃格柵已計建築面積且又計車道不可綠化面積，有重覆扣除不可綠化面積問題，請釐清。

(九)基地規劃泳池部分，應考量泳池底部樓板結構載重並加強防止漏水措施，另請補充剖面以利確認泳池與周邊高程之關係，請修正。

八、本案設置裝飾柱、裝飾板、雨遮、共同出入口雨遮、陽台、陽台外欄杆、地面層格柵、車道上方格柵，通廊格柵、外牆未標示名稱及其他用途不明之構造物部分，應逕依建管規定辦理，如不符建管規定部分，請取消設置或自最外緣檢討計入容積。

#### 九、報告書：

(一)封面部分，應將申請獎勵項目詳細表明，請修正。

(二)修正前後圖面頁面對應有誤，應詳實檢視並修正。

(三)裝飾柱專章部分，逕依建管規定辦理，請移除。

(四)涉及TOD容積獎勵及公益設施折繳代金等相關函文，應補充於報告書專章檢討章節，請修正。

(五)地面層平面圖部分，防災中心門扇開啟位置報告書內容不一致，應詳實檢視報告書圖面一致性，請修正。

(六)基地周邊環境現況照片部分，應補充基地西側福城街8公尺計畫道路之路寬現況照片以利審閱，請修正

十、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，另有關於涉及都市計畫法新北市施行細則第48條申請6%綠建築容積獎勵、6%智慧建築容積獎勵、3%耐震容積獎勵及2%無障礙容積獎



勵部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。

十一、本案建造執照於111年12月1日掛件申請，依本府108年6月17日新北府工建字第1081024025號函說明三（略以）：「...（一）基於市府一體概念，各平行分會機關宜於建照收件後120天（4個月）內完成所有程序（含容移3階公文）及核發審查通過之報告書（核定本）為原則。...」，惟本案都市設計審議於112年7月4日始申請都市設計審議，未符上開號函平行分會時效，故建造執照之辦理期限逕依建管規定辦理，且日後不得因申請都市設計審議作為本案建造執照展延理由。

十二、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。

十三、相關單位意見請酌參。

十四、以上內容申請單位得先據以修正圖說。





應設機車456輛，實設456輛。

應設自行車69輛，實設69輛。

(七)餘詳報告書。

六、法令依據：本案係依「都市計畫法新北市施行細則」第45條第1項第1款規定，申請基地面積大於6,000平方公尺，且總樓地板面積大於30,000平方公尺者，應經都設會審議通過，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8月8日函送都審報告書到府。

八、以上提請112年8月21日專案小組審議。

一、台灣建築中心意見(書面)：

(一)智慧建築標章：

1、2-1-14~2-1-15本案依土管第八點申請銀級智慧建築獎勵。

2、本案依前揭條例需檢討評估智慧建築，惟尚未檢附相關智慧建築檢討評估資訊，請補充本案智慧建築標章初步規劃內容、各指標項目檢討及各指標評估表，建請依照智慧建築標章八大指標分別敘述其相關內容。

2、相關送審資料及書圖文件請於申請候選證書階段提送本中心評定。

(二)無障礙住宅標章：

1、本案無障礙住宅標章之設計基準建議依內政部內政部109年06月23日台內營字第1090810214號發佈之無障礙住宅設計基準及獎勵辦法內容評估。

2、本案欲取得無障礙住宅標章，建議依上述所提辦法內容逐條檢核。

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：基地位於本市三重區五谷王段172、173、174、176、177、178、179、180、181、182地號等10筆土地，基地面積7,429.54平方公尺，興建2幢11棟地上21層地下5層共456戶之店鋪、集合住宅，建築物高度74.6公尺，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；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、本府交通局意見(書面)：

(一)本案設有12戶店鋪，請檢討裝卸車位是否足數使用並以不同顏色標示之。

(二)請於圖說補充車道寬度/坡道、緩衝空間、60度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施等內容。

(三)考量物流配送、外送等短時臨停需求，請於地面層結合車道出入口規劃短時臨停區。

(四)本案車道出入口前設有路邊機車格，考量當地仍有停車需求，暫以影響出入口兩側3公尺範圍為原則，並於施工前邀集當地里長及相關單位辦理會勘協調。

四、本府工務局意見(書面)：

本次  
審查  
相關  
單位  
意見





(一)1樓陽台請依規定設置欄杆。

(二)陽台外緣裝飾物請依新北市建築物陽臺外緣裝飾性質之柱、版、透空欄柵審查原則檢討。

(三)請依建築技術規則檢討一層夾層面積。

(四)請檢討建築技術規則高層專章。

(五)請補充地籍套繪圖(含周邊執照範圍套繪圖，以釐清是否有法定空地重複使用問題)。

(六)請確認樓地板面積、建築面積、容積樓地板面積及建築規模，避免於建造執照審查階段與核准內容不一致情形。

五、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：查本案另有申請智慧建築獎勵，故計畫書第3-1頁土管獎勵章節，除無障礙住宅建築標章及規模獎勵外，應補充申請銀級智慧建築獎勵之說明。

六、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，於112年6月6日新北府城開字第11210451021號函啟動估價作業程序，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之32.5%〔(接受基地連接道路寬度15公尺/臨路條件15%+接受基地內部條件10%)\*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30%(繳納代金部分占申請移入容積總量之100%)，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限(7,132.35平方公尺，屬整體開發地區，非屬山坡地範圍)，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、屋脊裝飾物專章檢討：依「新北市都市設計審議原則」第6點第2款第4目規定高度以6公尺以下設置，並依建管規定檢討透空率及投影面積等規定，續提討論。

二、本案依都市計畫規定申請大面積開發獎勵，且所在街廓南北向達85公尺以上，考量周邊社區行人動線系統，故有關西側地界線退縮部分請依下列意見修正：

(一)本案依「新北市都市設計審議原則」沿地界線留設1.5公尺退縮部分，目前鋪面為植草磚規劃，考量供公眾使用，請以硬鋪面取代植草磚。

(二)另應考量鄰地建築物(110重建字第643-01號)景觀及硬鋪面配置，請調整西北側1.5公尺硬鋪面至柱Line-1側，以口袋花園形式整併規劃供人行尺度停留休憩節點增加高齡友善性之使用，植栽穴與人行道高程應順平設置不得設置花台。

(三)承上，依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定提撥管理維護基金，並將管理維護計畫納入公寓大廈管理規約，並維持本次沿地界線1.5公尺外側留設景觀高燈規劃，以確保足寬1.5公尺硬鋪面及夜間通行安全。

三、交通運輸系統：

(一)本案戶數456戶，目前實設448輛(自設汽車位227輛)，考量本案交通影響評估之停車供給衍生之停車需求(基地作住宅使用應儘量滿足1戶1汽機車位)及保障住戶使用需求，應全為法定車位取消自設車位。

(二)承上，本案規劃14戶店鋪，依「新北市都市設計審議原則」第4點第4款規

決  
議



定設置社區使用車位（裝卸、臨停、垃圾車暫停車位），該車位不得計入法定及自設停車數量，並請臨靠垂直服務核為原則及應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。

(三) 考量本案機車應設456輛，避免規劃縮口式機車車進破口，故請調整柱Line-6結構柱及設置足寬8公尺車道出入口，以利使用安全。另請調整消防救災空間整併於車道設置，以降低影響沿街退縮綠帶之設置及透水鋪面。

(四) 訪客臨停空間依112年7月6日「都市設計審議涉基地外臨時停車位及基地內臨停空間」研商會議紀錄：

1、為因應地區交通、停車需求，如有調整道路配置(含公有人行道範圍)之考量，請洽本府交通局確認。

2、配合本府交通局建議，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，請申請單位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，並請本府交通局表示意見。

(五) 本案申請3%無障礙容積獎勵，考量行動不便使用者之安全及步行友善性，請調整地下層無障礙車位臨靠無障礙住宅單元垂直服務核為及集中地下1層或2層為原則，惟本案B棟社區入口引導通路連接建築線最長，卻規劃無障礙住宅單元，請同步檢討修正。另設計圖說僅規劃2輛行動不便車位，不符合規定，請修正。

#### 四、景觀計畫：

(一) 有關本案規劃無遮簷人行道部分，短向部分請依相關法令規定以1/40設置，其餘應依「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，並與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，橫向部分坡度以不大於4%為原則，景觀配置圖、排水圖請確實標示計畫道路、人行步道、車道與鄰地之絕對高程及相對高程位置，檢討並符合規定，目前未確實標示絕對高程，無法檢視，且南北向前後計畫道路高程差(25公分)與西側鄰地不一致(39公分)，請釐清。另無遮簷人行道無銜接人行道者，應高出道路境界處10公分至20公分。

(二) 依「新北市都市設計審議原則」第8點第1款第3目規定檢討有誤，綠化範圍其面積每滿36平方公尺應種植喬木1棵，並因考量人行動線使用安全每6-8公尺應延續五谷王北街66巷(10公尺計畫道路)喬木設置，請修正。

(三) 露臺及平台綠化面積應分別達其面積之1/2以上，請修正並補充標示相關平台面積之範圍。另屋頂層植栽喬木標示規格(P6-1-4)補充圖說(含灌溉系統、排水)，並依規定檢討覆土深度。

(四) 請增加人行系統動線及提供商業活動使用椅背型式街道家具(與人行動線垂直)比例及加強主要開放空間景觀配置規劃，以供人行使用及休憩。

(五) 車道其色系應與人行空間之鋪面形式整體設計。

(六) 中庭設計目前以視覺欣賞，不符使用且生硬，應加強住戶休閒活動使用功能及活潑性。另剖面圖H(P6-3-3)之花台過高，不符住戶使用之安全性及友善性。

(七) 考量審議原則規定樹冠應離地高2.5公尺，喬木應選用6公尺高以上樹種。

#### 五、建築計畫：

(一) 有關「都市計畫法新北市施行細則」第14、15條檢討及法規檢討版本有誤



，本案規劃S1店鋪樓地板面積未超過500平方公尺(459.57平方公尺)限於使用建築物之第1層及地下1層，請修正。

- (二)本案申請單位為增加停車空間免計容積及屋頂突出物水平投影面積，增加設計建築面積為2,600.34平方公尺，與P4-8-1建築面積計算圖2,184.17平方公尺不一致，請修正。
- (三)有關1、9單元戶外側設置格柵部分，請逕依建管相關規定檢討及計入容積。
- (四)有關2、8單元戶外側設置飾板部分，請逕依建管相關規定檢討及計入容積。
- (五)有關3、5、6、7單元戶外側設置挑空、格柵或飾板部分，請逕依建管相關規定檢討及計入容積。
- (六)有關透天棟店鋪之梯間及一層夾層平面設置挑空部分，目前規劃空間使用動線不合理，考量後續使用合理性，請於符合本府工務局規定內，加大夾層使用面積，以符合實際使用及避免後續違規使用。
- (七)北側店鋪立面請加強美感設計。
- (八)建築物樓層達10層以上，需檢討基地與鄰近建築物(110重建字第643-01號及112重建字第214號)之天際線和諧關係。

#### 六、報告書部分：

- (一)提案單之容積率、容積移轉面積及停車空間有誤，請修正。
- (二)P5-1-1面積計算表之基準容積樓地板面積、容積移轉面積及允建總容積樓地板面積有誤，請修正。另工程造價、地下室開發深度檢討及挖方請依建管規定檢討辦理，故刪除項目。
- (三)有關「都市計畫法新北市施行細則」第42、44條檢討有誤，請同步修正相關。
- (四)法規檢討請確實標示正確對照頁碼。
- (五)P5-6車行及人行動線計畫，請補充自行車動線。
- (六)景觀計畫配置不一致，請修正。
- (七)景觀剖面圖F建築線標示錯誤，請修正。
- (八)欄杆高度及走道寬度部分，應依內政部營建署「建築物欄桿設計原則」規定辦理。
- (九)設計圖說平、立及剖面圖不一致，請修正。
- (十)地面層游泳池設置應取得自來水公司同意函文。
- (十一)有關地面層設置陽台部分，請依內政部106年7月4日內授營建管字第1060809063號函規定設置欄杆。
- (十二)依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提撥開放空間管理維護基金，請修正。另P6-2-1與P8-3-1公共開放空間告示牌設置位置不一致，請修正並以公共開放空間管理維護執行計畫為主。



七、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，另有關涉及「都市計畫法新北市施行細則」第48條申請2%智慧建築容積獎勵及3%無障礙容積獎勵部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。

八、本案建造執照於111年12月30日掛件申請，依本府108年6月17日新北府工建字第1081024025號函說明三（略以）：「...（一）基於市府一體概念，各平行分會機關宜於建照收件後120天（4個月）內完成所有程序（含容移3階公文）及核發審查通過之報告書（核定本）為原則。...」，惟本案都市設計審議於112年8月8日始申請都市設計審議，未符上開號函平行分會時效，故建造執照之辦理期限逕依建管規定辦理，且日後不得因申請都市設計審議作為本案建造執照展延理由。

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並詳細載明放寬事項。

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4日前辦理續審事宜。

