

檔 號：  
保存年限：

## 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10月25日  
發文字號：新北府城設字第1122080360號  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如主旨 (11222599222\_112D2497306-01.pdf)

主旨：檢送本府城鄉發展局(開發管理科)為112年10月16日上午  
「新北市都市設計及土地使用開發許可會議」專案小組會  
議會後所提意見(隨文檢附)，請依意見檢討併同納入報告  
書回應說明，請查照。

說明：依據本府112年10月19日新北府城設字第1122078231號函續  
辦。

正本：大陸建設股份有限公司(討論案第1案)、陳傳宗建築師事務所(討論案第1案)、林  
蒼華建築師事務所(討論案第2案)  
副本：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、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、台灣電力股份有限公司、  
新北市政府交通局停車管理科(討論案第2案)、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(均含附件)



本案依分層負責規定授權業務主管決行

有關 112 年 10 月 16 日上午「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」專案小組會議一案，是日不克派員與會，僅提供以下書面意見供參：

- 一、討論案第 1 案：大陸建設板橋區江子翠段新埔小段 27-6 地號 1 筆土地住宅新建工程：本案前經市府 112 年 7 月 20 日新北府城開字第 1121417739 號函申請容積移轉折繳代金及大眾運輸發展導向增額容積價金辦理估價。經書面審查結果，得增額及移入之容積如下，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準：
  - (一) 建築基地申請增額容積為基準容積之 20%，其申請增額容積量未達該基地基準容積 50%之上限。
  - (二) 容積移轉可移入容積為基準容積之 40%【2,678.4 平方公尺，(接受基地連接道路寬度 10 公尺/臨路條件 10%+接受基地內部條件 20%)\*1.3+接受基地外部環境改善項目 1%】，書面試算繳納代金部分可移轉之容積量為 2,678.4 平方公尺，申請移入容積為 2,678.4 平方公尺，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積 40%之上限(2,678.4 平方公尺，屬捷運場站內 500 公尺範圍內)。
- 二、討論案第 2 案：新北市政府交通局三重區成功段 393-2 地號等 4 筆土地重陽公園地下停車場新建工程(第 1 次變更設計)：前經市府 111 年 5 月 20 日新北府城開字第 1110921324 號函同意公園用地申請多目標作停車場使用在案。

## 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10月19日  
發文字號：新北府城設字第1122078231號  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關本府112年10月16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10月13日新北府城設字第1121972550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10月30日內檢附修正報告書送本府辦理續審。  
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、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、大陸建設股份有限公司(討論案第1案)、陳傳宗建築師事務所(討論案第1案)、林蒼華建築師事務所(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南區營業處、新北市政府交通局停車管理科(討論案第2案)、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：112.10.16 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)大陸建設板橋區江子翠段新埔小段 27-6 地號 1 筆土地住宅新建工程。

(二)新北市政府交通局三重區成功段 393-2 地號等 4 筆土地重陽公園地下停車場新建工程(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 出席人員名冊

會議時間：112.10.16 星期一 上午 9 時 30 分

會議地點：線上視訊

主持人：鄭委員晃二

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(黃暫僱人員哲鴻)、大陸建設股份有限公司(羅組長富暘)、陳傳宗建築師事務所(陳建築師傳宗)、林蒼華建築師事務所(林建築師蒼華)、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、陳幫工程司福琴)

案由	大陸建設板橋區江子翠段新埔小段27-6地號1筆土地住宅新建工程案	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市板橋區江子翠段新埔小段27-6地號1筆土地。</p> <p>二、設計單位：陳傳宗建築師事務所 建築師：陳傳宗</p> <p>三、申請單位：大陸建設股份有限公司 負責人：欣陸投資控股股份有限公司</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(法定建蔽率50%，法定容積率300%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上22層，地下5層，鋼筋混凝土構造，共127戶。</p> <p>(二)建築基地面積 2,232平方公尺。</p> <p>設計建築面積 810平方公尺。</p> <p>設計建蔽率 36.29%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積 20,883.76平方公尺。</p> <p>設計容積面積 10,711.79平方公尺。</p> <p>設計容積率 479.92%(含獎勵容積)≤480% [300%*(1+40%+20%)]允建上限</p> <p>(四)容積移轉面積 2,678.4平方公尺。(40%) TOD增額容積獎勵 1,339.2平方公尺。(20%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至五層 停車空間、機房。</p> <p>地下一層 防空避難室兼停車空間、機房。</p> <p>地上一層 一般零售場所、入口門廳、管委會空間。</p> <p>地上二層至二十二層 集合住宅。</p> <p>屋突一層至三層 樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車88輛，實設145輛。(自設57輛) 應設機車127輛，實設127輛。 應設自行車20輛，實設20輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>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3款：「申請容積達基準容積之一點五倍以上之建築基地。但依都市更新法令實施都市更新事業之地區，為一點八倍以上。」規定，爰此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9月8日函送報告書到府。</p>		



八、以上提請112年10月16日專案小組審查。

本次  
審查  
相關  
單位  
意見

一、台灣電力股份有限公司(書面)：鄰近區域尚未有相關單位辦理部分路段電纜地下化，倘需電纜地下化須請相關辦理現場會勘。

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：基地面積2,232平方公尺，興建地上22層地下5層共127戶之一般零售業及集合住宅，建築物高度76.9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)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、車道寬度/坡度、緩衝空間、轉彎處5M截角圓弧、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、行穿線。

(二)本案規劃有一般零售業及住宅，其顧客、員工及卸貨臨停等需求確實內部化處理，建議增加機車停車位

(三)請以連續線段標示汽車、機車、自行車及人之進/離場動線規劃，應依循周邊道路車道配置、標誌標線及基地停車場出入口車道配置行駛，且應避免交織。

(四)請補充本案出入口與四維公園地下停車場出入口位置、距離及車輛進出動線交織情形。

(五)本案設有零售業，請於圖說標示裝卸車位規劃位置，並確保裝卸車輛於車道坡道及車位淨高足數使用。

(六)請補充外部人行動線規劃，並與公園人行動線串聯，以完善整體人行環境。

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、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：

(一)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。

(二)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。

二、開放空間配置部分：

(一)臨四維路177巷3弄方向之無遮簷人行道寬度部分，請以4公尺寬度規劃，請修正。

(二)基地前院及後院規劃有頂蓋型空間部分，應詳實標示於圖面上並計入容積檢討，請修正。

(三)西南側無遮簷人行道部分，應增加剖面以利審閱，請修正。

(四)汽機車坡道地面層起始點前之緩衝空間部分，臨建築物側應規劃長度至少2公





尺之矮牆區隔，以維護行人安全，請修正。

三、空調主機設置位置部分，查有住宅單元使用之空調主機設置於共有區域，為避免後續衍生管理問題，請修正，倘仍需配置於共有區域，應詳細說明設備配置相關資訊及管理維護等事項，續提討論。

#### 四、建築計畫：

(一)車道上方規劃植栽平台並計入建築面積部分，請降低植栽平台高度不計入建築面積或取消設置，請修正。

(二)屋突層設置廁所部分，應依內政部國土管理署(改制前為內政部營建署)核釋之「有關屋頂突出物機械房容許設置廁所及放置非固定式休閒設施之原則」檢討辦理，請修正。

(三)建築物外牆設置建案名稱部分，請移除。

(四)建築物造型模擬圖部分，請以彩圖呈現並隱藏周邊建物以利審閱，請修正。

(五)本案各空間用途及外牆不明構造物部分，應明確標示，請修正。

(六)屋頂層圍牆高度及走道部分，應依內政部國土管理署(改制前為內政部營建署)訂定之「建築物欄桿設計原則」檢討辦理，請修正。

(七)建築物外牆設置建案名稱部分，請移除。

(八)垃圾儲藏空間部分，應說明子母車運作方式並考量通行空間寬度，請修正。

#### 五、景觀計畫：

(一)地面層及屋頂層綠化面積部分：

1、應補充單線圖以利審閱，請修正。

2、部分綠化面積與鋪面位置相重疊致計算有誤，請修正。

3、屋頂層女兒牆外設置植栽部分，應不可計入綠化面積且考量不易維護請取消設置，請修正。

(二)地面層不可綠化面積部分，其數值計算及圖例有誤，請修正。

(三)基地景觀植栽樹穴寬度及深度部分，皆應符合至少1.5公尺，請修正。

(四)車道穿越人行空間部分，其鋪面應為防滑材質，其高程應與相鄰人行空間一致，且應於人行空間規劃植栽以防車輛誤闖，請修正。

(五)沿街景觀植栽規劃部分，應配合行穿線位置規劃，請修正。

(六)臨地界處留設1.5公尺退縮部分，應以淨空設計，請修正。

(七)沿街步道式開放空間臨地界處現規劃有植栽部分，請改以硬鋪面規劃，請修正。

(八)無遮簷人行道其橫向斜率部分，應以小於等於2.5%規劃，請修正。

(九)街道傢俱部分，臨四維路137巷方向設置之座椅，應不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲，請修正。

(十)鋪面部分，應以規劃之材質色系及風格套繪於圖面上以利判讀，請修正。



(十一)東側基地高程規劃部分，有水往內流之疑慮，請補充剖面說明，請修正。

#### 六、交通計畫：

(一)車行動線計畫部分，應以連續線條詳實標示地下各層車行動線(汽機車及自行車)，請修正。

(二)汽車車位(編號60、95、130)配置部分，查其與相鄰之車位(編號61、96、131)配置方式垂直，考量其停車方式易衍生交通問題，應調整車位(編號60、95、130)配置方式，請修正。

(三)自行車位部分，請調整配置於垂直服務核前方，以利使用者快速通達地面層，請修正。

(四)汽車大小車位圖例及尺寸部分，應詳實標示，請修正。

#### 七、設計圖說：

(一)平面圖、立面圖與剖面圖部分，查建築物外部、景觀設施及圖面標註等有不一致，且應標示名稱以利審閱，請詳實檢視並修正

(二)地面1層平面圖部分，應套繪建築面積以利審閱，請修正。

(三)地面各層平面圖部分，應詳實標示依規定退縮、留設及申請容移評點等範圍以利審閱，請修正。

(四)地下室範圍鄰近建築線部分，查平面圖與剖面圖不一致，請釐清。

八、本案設置建築物裝飾性構造物(如裝飾柱、裝飾牆、裝飾梁、裝飾板、透空遮陽板、透空格柵、沖孔板、屋頂裝飾物、無壁體花架、複層外殼、雨遮、出入口雨遮等)，應依「新北市建築物裝飾性構造物設置要點」檢討辦理。其餘如陽台寬深度、陽台開口率、陽台欄杆高度、屋頂層圍牆高度、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)容積移轉評定表部分，應從1-7章節移至3-4章節，請修正。

(二)TOD增額容積函文部分，應從1-7章節移至3-1章節，請修正。

(三)法規檢討部分，查有條例重覆表列，請修正。

(四)垃圾儲藏空間章節部分，查其圖面與報告書不一致，請修正。

(五)面積計算表之社區車位部分，查計算基礎有誤，請修正。

(六)非與章節相關之圖示應移除以利審閱，請確實檢視報告書內容。

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、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。

十二、相關單位意見請酌參。



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10月30日前辦理續審事宜。



案由	新北市政府交通局三重區成功段393-2地號等4筆土地重陽公園停車場新建工程(第1次變更設計)	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：三重區成功段393-2、394、444、143地號等4筆土地</p> <p>二、設計單位：林蒼華建築師事務所                      建築師：林蒼華</p> <p>三、申請單位：新北市政府交通局                      局長：鍾鳴時</p> <p>四、土地使用分區：公園用地(建蔽率15%，容積率30%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上1層，地下3層，鋼筋混凝土構造，共1戶。</p> <p>(二)建築基地面積：5,934.34平方公尺。</p> <p>        設計建築面積：828.25平方公尺。</p> <p>        設計建蔽率：14.23%≤15%。</p> <p>(三)總樓地板面積：9,211.74平方公尺。</p> <p>        設計容積面積：1,172.08平方公尺。</p> <p>        設計容積率：19.75%≤30%(法定上限)。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>        地下一層至三層           :停車空間。</p> <p>        地上一層                 :社區活動中心、梯間、車道頂版。</p> <p>        地上二層                 :社區活動中心。</p> <p>        屋突一層                 :樓梯間。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車6輛，實設257輛(自設251輛)。</p> <p>                                應設機車6輛，實設6輛。</p> <p>                                應設自行車1輛，實設10輛(自設9輛)。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案係依據「都市設計法新北市施行細則」第45條第4款，爰此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111年6月2日新北府城設字第1110941736號函同意核備在案。</p> <p>(二)本案設計單位於112年9月26日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請112年10月16日專案小組審議。</p>		
本次	<p>一、台灣電力股份有限公司(書面)：旨揭建案鄰近已無電桿，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</p>		



<p>審查 相關 單位 意見</p>	<p>共設施帶以提供路燈專屬配電場。</p> <p>二、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。</p> <p>三、本府交通局意見(書面)：本次變更無涉及車位數、車道出入口變動，爰本次變更交通部分本局原則無意見。</p>
<p>決 議</p>	<p>本案因涉及變更部分，未完整說明變更理由，故應依下列意見修正，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、人行空間及步道系統：</p> <p>(一)請依「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」規定，市場用地以外之公共設施用地應自道路境界線退縮3.52公尺設置無遮簷人行道，請確實於P4-2全區街廓配置圖(含法定退縮)說明並標示相關尺寸，P7-2-(2)退縮不足，請修正。</p> <p>(二)車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質，其高程應與相鄰人行道一致，請補充高程標示。</p> <p>二、景觀設計：</p> <p>(一)綠化面積計算部分，無法綠化面積請依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函規定列舉色塊標明計算內容及項目，目前無法審視。</p> <p>(二)承上，請套繪周邊行穿線正確位置，以確保開放空間使用性，故請調整南側公園入口位置銜接至行穿線，及維持原核准街角空間硬鋪面範圍，以利人行停等使用，其餘部分請增設沿街及街角空間喬木景觀配置，以達遮蔭效果。另考量人行進出安全，非屬周邊行穿位置，請種植花草樹木界定人行動線。</p> <p>(三)汽車坡道上方植栽覆土深度請確認地被植物達30公分、灌木達60公分及喬木達150公分，另有關依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定檢討覆土深度應達2公尺以上部分請依多目標審查意見辦理。另基地排水設施以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式，故喬木位於地下室開挖範圍請以降版設計，不應以土丘形式檢討符合覆土深度應達2公尺以上。</p> <p>(四)景觀剖面圖左右無法對照，請檢附相同剖面方向之變更前後圖並詳細說明及標示變更範圍，以利檢視。</p> <p>(五)喬木數量及綠覆率不應低於原核准，請修正。</p> <p>(六)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，故請維持原核准景觀高燈之數量。</p> <p>(七)考量全齡使用，請設置椅背形式街道家具。</p> <p>(八)本次變更涼亭為花架部分，請依原核准設置。</p> <p>(九)本案立面增加外部圖案部分，請取消。</p> <p>三、報告書部分：</p> <p>(一)請確實依照都市設計審議範本製作報告書並回應法規檢討頁碼。</p> <p>(二)法規檢討之建築面積、容積面積及總樓地板面積變更部分請詳細表列於報</p>



告書相關頁面且前後數值應一致，並詳實說明變更原因及施工進度。

(三)各圖面檢討尺寸，請以精確圖面檢討並以正確比例檢附。

(四)基地分析章節請檢附最新現況照片。

(五)變更後建築面積表請增列變更前後及差異值表格且應與變更差異表內容一致，經檢視多處與原核准數值不一致。

(六)P1-9-(1)未檢附原都審通過核備函影本。

(七)P2-2未檢附土地使用管制要點檢討。

(八)屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備，經建築師檢附圖面說明車道上方為透空框架設置，本案請以甲、乙梯屋頂依規定設置綠能設施及設備，無涉及P3-9放寬無需檢附專章，請於P6-4章節檢討說明。

(九)P5-4-(11)至(13)無涉及變更，請刪除。

(十)植栽表(米高徑)、綠化面積及綠覆率檢討有誤，請修正。

(十一)本次變更未說明基地排水及高程系統圖，以利審視基地排水設施以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式，以避免降水直接排入地區公共排水溝。另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。

(十二)本次新增花架部分，逕依建管規定辦理。

(十三)相關遊具及戶外健身器材等非屬都審事項，請刪除。

(十四)請刪除面積計算表之工程造價，逕依建管規定辦理。

四、涉及公有、公共建築物，應考量性別友善納入整體空間規劃。

五、倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則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。

六、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。另有關申請都市設計同意事項請依核准都市設計報告書及本次提送變更內容辦理。

七、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。

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、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10月30日前辦理續審事宜。

