

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

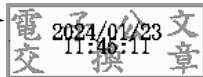
發文日期：中華民國113年1月23日
發文字號：新北府城設字第1130151620號
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送財團法人台灣建築中心為113年1月9日「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」專案小組會議會後所提意見(詳如附件)，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113年1月18日新北府城設字第1130130527號函及財團法人台灣建築中心113年1月19日以電子郵件提供書面意見續辦。

正本：亞昕國際開發股份有限公司、家泰建設開發股份有限公司、寶盛開發投資股份有限公司、以兆聯合建築師事務所

副本：廖委員國誠、李委員麗雪、董委員娟鳴、曾委員光宗、黃委員宏順、孟委員繁宏、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、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

113年1月9日上午「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」專案小組會議討論案「亞昕國際開發等3人中和區圓通段57、60、61地號等3筆土地集合住宅新建工程」財團法人台灣建築中心會後意見(書面)：

一、申請綠建築黃金級審查意見：

- (一) 本案設計規劃尚在調整及修定，故暫依執照申請書日期111年5月17日(本案法令適用日)認定評估手冊版本，此案單獨申請綠建築候選證書，得依「綠建築評估手冊2019年版-住宿類檢討」或採現行最新版本綠建築評估手冊進行初步評估，相關法源依據依報告書「都市計畫法新北市施行細則檢討」條例第46條，申請候選綠建築證書及綠建築標章。
- (二) 本案報告P.3-2說明預計取得綠建築黃金級等級，後續請設計單位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、申請智慧建築銅級審查意見：

- (一) 相關法源依據依報告書P.2-12「都市計畫法新北市施行細則檢討」條例第46條，申請銅級候選智慧建築證書。
- (二) 依報告書內容查無智慧建築相關規劃內容，建議補充評估手冊版本(現行版本為2016年版)、各指標規劃說明書、各指標評估表及規劃內容等。
- (三) 依「複合使用建築物申請智慧建築標章暨候選智慧建築證書辦理原則」，該使用類別之總樓地板面積達一千平方公尺以上或佔總樓地板面積5.0%以上應分類檢討。

三、申請低碳(低蘊含碳)建築審查意見：

- (一) 本案為地下7層，地上14層鋼筋混凝土構造建築物(共440戶)，地上層結構與地上層結構之軀

體工程，包括柱樑、樓版、樓梯、內外結構牆、基礎假設等工程皆為減碳項目評估要項，建議保留設計階段、施工期間相關建築材料型式、數量等數據。

- (二) 本案採用 RC 外牆，主結構上如有施作板材、塗料粉刷等外裝工程，皆會影響建築物整體減碳量。
- (三) 玻璃與窗框構件，玻璃採用的規格及窗框材質請留意其減碳效力。
- (四) 隔間牆之設計應考量是否採用輕隔間設計。
- (五) 室內地坪工程-水泥粉刷、貼磁磚、木質地板等請留意其減碳效力。
- (六) 戶外地坪工程-車道、步道、廣場、停車場等如前所述選用之建材請留意其減碳效力。
- (七) 建議本案可參考 112 年 9 月出版-內政部建築研究所低碳(低蘊含碳)建築評估手冊 2023 年版。

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113年1月18日

發文字號：新北府城設字第1130130527號

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本府113年1月9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：

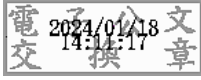
- 一、依據本府113年1月5日新北府城設字第1130035970號開會通知單續辦。
- 二、依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」（下稱作業要點）第5點第1項規定，請申請單位依決議修正後，於113年1月23日內檢附修正報告書送本府辦理續審。相關作業規定請依作業要點辦理。未依規定期限送請都設會審議或本府核備者，將駁回申請，並應重新提出申請。
- 三、本次會議紀錄請至本府城鄉發展局網站(<https://www.planning.ntpc.gov.tw>)>熱門服務>各項文件下載>類別「都設會專案小組會議紀錄」下載。
- 四、倘對本次會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請於文到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、董委員娟鳴、曾委員光宗、黃委員宏順、孟委員繁宏、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、亞昕國際開發股份有限公司、家泰建設開發股份有限公司、寶盛開發投資股份有限公司、以兆聯合建築師事務所

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：113.1.9 星期二 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)亞昕國際開發等 3 人中和區圓通段 57、60、61 地號等 3 筆土地集合
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：113.1.9 星期二 上午 2 時整

會議地點：線上視訊

主持人：廖委員國誠

出席委員：李委員麗雪、董委員娟鳴、黃委員宏順、孟委員繁宏

出/列席單位：亞昕國際開發股份有限公司(尹經理勤南)、家泰建設開

發股份有限公司(王董事長維聖)、以兆聯合建築師事務所

(潘建築師怡群)、新北市政府城鄉發展局(李副工程司如

晴、李幫工程司曉萍)

案由	亞昕國際開發股份有限公司中和區圓通段57、60、61地號等3筆土地集合住宅新建工程案	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：中和區圓通段57、60、61地號等3筆土地。</p> <p>二、設計單位：以兆聯合建築師事務所 建築師：潘怡群。</p> <p>三、申請單位：亞昕國際開發股份有限公司 負責人：姚連地。 家泰建設開發股份有限公司 負責人：王維聖。 寶盛開發投資股份有限公司 負責人：方宗明。</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14層、地下7層，鋼筋混凝土構造，共440戶。</p> <p>(二)建築基地面積 : 7,097.05平方公尺(使用面積6,938.07平方公尺)。</p> <p>設計建築面積 : 2,495.99平方公尺。</p> <p>設計建蔽率 : 35.98%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積 : 47,335.29平方公尺。</p> <p>設計容積面積 : 25,169.32平方公尺。</p> <p>設計容積率 : 362.77%(含獎勵面積)≤362.99%。 [300%*(1+18%+3%)](允建上限)。</p> <p>(四)容積移轉面積 : 3,745.77平方公尺(18%)。</p> <p>綠建築獎勵(黃金級) : 624.43平方公尺(3%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層至七層 : 防空避難室及停車空間、管委會。</p> <p>地上一層 : 入口門廳、管委會、集合住宅。</p> <p>地上二層至十四層 : 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203輛，實設汽車309輛(自設106輛)。</p> <p>應設機車440輛，實設機車481輛(自設41輛)。</p> <p>應設自行車66輛，實設自行車66輛。</p> <p>(七)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12月13日函送都審報告書到府。</p>		



八、以上提請113年1月9日專案小組審議。

一、台灣電力公司意見(書面)：經查本案鄰近區域尚未辦理電纜地下化作業，倘有電纜地下化需求，可由申請單位提出其需求之範圍及路段，並邀集所有相關單位與會現勘，本處方能進行評估。

二、本府環境保護局(書面意見)：

(一)涉及環境影響評估部分，經本局至新北市政府農業局山坡地資訊系統查詢旨揭地號土地位於山坡地邊界，請洽農業局確認。據所附資料載：基地位於本市中和區圓通段57、60、61地號等3筆土地，場址非位屬重要濕地，基地面積7,097.05平方公尺，興建1幢4棟地上14層地下7層共440戶之集合住宅，建築物高度43.1公尺(A棟)、43.15公尺(BC棟)、43.2公尺(D棟)，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，倘其位屬於山坡地，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(書面意見)：

(一)本案交評請依本局112年11月14日新北交規字第1122231800號函意見核實逐項修正。

(二)本基地設住宅440戶，設置機車位481席，惟汽車位僅設309席，請核實檢討基地需求並再依需求設足，請增加汽車位以滿足基地自身需求，停車需求不可外溢。

(三)請明確標示停車場出入口位置並應標明破口寬度及轉彎處5M截角圓弧、60度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析。

(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，請就基地規模、形狀及臨路等許可條件，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。

(五)鄰案基地停車場出入口請標示基地與其距離。

四、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件管理系統，查有申請紀錄，前經新北市政府112年2月20日新北府城開字第1120308745號函核准容積移轉，可移入容積為之容積為3,745.77平方公尺(未達接受基地基準容積20%之上限)，隨文檢附相關資料供參。

本次
審查
相關
單位
意見



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、本案為山坡地建築，惟本次未檢討山坡地坡度致無法確認建築基地範圍，請確實依規定檢討，涉及6級坡及都市計畫道路部分不得納入建築建蔽及容積檢討範圍，並補充丘塊檢討圖，另依新北市都市設計審議原則基地境界線1.5公尺景觀及救災間隔部分，請以前開範圍檢討，因涉及建築物整體配置，另GL線應配合山坡地審查詳細標示高程及室內空間區劃合理性，另應顧及都市沿街景觀綜整考量，確實修正完竣後再協助審議，下列意見請先併予修正。

二、依建築線指示圖基地南側6公尺計畫道路部分，請釐清基地範圍並依相關規定檢討。

三、山坡地建築部分：

(一)報告書P5-4平均坡度 $>30\%$ 不得設置透空花架及平台等構造物，內院規劃景觀平台部分請取消。

(二)本案第一進擋土牆緊鄰1.5公尺人行步道，為考量都市景觀，請重新檢討GL並加強室內開窗，另第一進擋土牆請以高度60公分規劃，並加強壁面垂直綠化。

(三)請補充山坡地丘塊坡度分析、排水設施等檢討，以利審議。

(四)GL線請依室內合理使用規劃，面臨道路應避免為地下室空間，以致地下複壁擋土牆外露影響都市景觀。

(五)報告書P7-6、A棟GL1:1樓：

1、GL3、GL4分界線不符「新北市政府辦理山坡地建築審查要點」之空間區劃原則。

2、GL1一層平面圖A棟大廳右側lineX13-lineY2~Y4外牆兼擋土牆，請釐清。

3、臨人行步道共構複壁請標示覆土深度。

4、車道出入口處請釐清GL高程，車道右側高程比GL1低，GL1認定有誤，請釐清。

5、請標示本案基地地面+0位置。

6、GL2地下一層平面圖BC棟梯間右側與A棟大廳戶外交接處地下室外露。

(六)報告書P7-7、A棟GL1:1樓挑高：

1、GL1 A棟一層挑高右側與GL3 D棟地下一層之間並無GL2，會有GL1接GL3之情形；另A棟一層挑空的樓梯、電梯間是屬於GL1還是GL2？

2、GL1 A棟一層挑高右側外牆兼擋土牆，請釐清。

3、GL2平台上戶外階梯是否要計入建築面積？並檢討建築技術規則第264、265條規定。

(七)報告書P7-8、A棟GL1:2樓：

1、GL3 D棟一層右側懸臂式擋土牆請檢討建築技術規則第264、265條規定。

2、GL3 D棟一層左右兩側有部分埋入土中，應不是地上一層。

決
議



3、GL3 D棟一層右側等高線不會穿越懸臂式擋土牆，請補充整地後地形線。

(八)報告書P7-8、A棟GL1:3樓：

1、GL4 D棟一層右上角室內高程21.05，室外高程23請釐清是否有擋土牆？

2、GL4 D棟一層右側懸臂式擋土牆請檢討建築技術規則第264、265條規定。

3、GL4 D棟一層右側等高線不會穿越懸臂式擋土牆，請補充整地後地形線。

4、GL3、GL4分界線在GL2~GL4平台交界處如此接近，高差3公尺如何解決？

四、法規檢討：依「都市計畫法新北市施行細則」第41條規定，建築基地應自後面基地線退縮1公尺建築，其退縮部分得設置綠籬、植栽綠美化。但不得設置構造物（包含地上及地下）及種植喬木，請調整喬木位置並補充檢討。

五、專章檢討：

(一)本案申請屋脊裝飾物審議部分，考量本案為山坡地建築GL已抬高至GL4，為避免8公尺計畫道路視覺壓迫性，請取消設置。

(二)本案依「新北市政府都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」規定申請容積移轉獎勵額度為3,745.77平方公尺(18%)，請補充容移評點核定表。另本案臨8公尺都市計畫道路請釐清是否足寬開闢。

(三)申請建築容積獎勵計算應計算至小數點下2位後無條件捨去，申請綠建築標章容積獎勵部分計算錯誤，請修正。

六、建築計畫：

(一)報告書P7-7於GL2設置平台階梯部分請依建管規定計入建築面積及容積率檢討。

(二)請補充標示地下室進排氣方向，排風方向並不得面對人行空間。

(三)各棟居室空間請逕依建管規定檢討通風、採光。

(四)建築立面透空格柵部分，請逕依建管規定檢討辦理。

(五)有關開放空間管理維護基金考量後續管理維護，請將對外開放使用範圍一併完整納入開放空間管理維護基金計算，請修正。另請補充標示開放空間告示牌位置。

(六)消防救災B、C棟垂直逃生動線部分，應考量避難層疏散妥適規劃動線及出入口位置。

(七)請補充鄰地建築物高程關係。

(八)本案基地屬囊底路，請考量消防救災迴轉空間留設足夠退縮空間。

(九)垃圾臨停車位請考量住戶行車動線順暢規劃。

(十)建築A、D棟請配合地形調整開挖範圍。

七、交通系統：

(一)訪客臨停車位：

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、道路及公有人行道權管單位確認。

2、另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。

(二)本案法定車位為203輛、實設309輛、自設達106輛，為考量本案戶數達440戶及後續使用，請將自設車位納入法定車位數檢討。另機車位及自行車位請一併依規定檢討。

(三)車道出入口截角半徑應小於1.5公尺，請修正。

(四)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，請取消編號。

八、景觀計畫：

(一)建築基地應自建築線或基地內通路邊退縮設置人行步道，其退縮距離不得小於1.5公尺，請沿建築線設置寬1.5公尺人行步道。

(二)請補充標示人行步道、道路及全區高程。另人行步道高程應與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，並依本府工務局「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」斜率以2.5%以下規劃。

(三)有關實設空地1/2綠化面積檢討，不可綠化面積檢討請依本府108年1月28日新北府城設字第1080141596號函規定，扣除依都市計畫相關規定留設法定退縮寬度，目前YouBike位置檢討不符規定請修正。

(四)依「新北市都市設計審議原則」規定人行步道請以設置高燈為主，不得設置投射燈，沿街人行步道及開放空間範圍請改以高燈設置。

(五)請補充現況植栽調查、包含規格、樹種及位置。報告書P6-4剖面圖請補充復育計畫。另景觀植栽設計應以復原為主，新植植栽種類應確定且以基地適生原生種規劃。

(六)E-E剖面山坡地顯不合理，應考量坡面及植栽種植合理性。

(七)景觀配置請配合開發後復育及法令規定，取消景觀平台及步道設置並加強植栽復育。

(八)本案屬山坡地建築基地應留設友善人行步道，並配合囊底路規劃具友善性及開放性之口袋公園。

(九)屋頂綠化植栽種類請以基地適生原生種規劃，並補充植栽數量、灌溉系統、休憩座椅及夜間照明。

(十)建築縱向剖面與基地關係請每15公尺補充一處，另請補充縱、橫向大範圍剖面關係並剖至地界線外20公尺。

九、報告書：

(一)景觀剖面B-B' 剖面繪製方向錯誤。

(二)土地使用分區管制要點第13條規定，面積每滿36平方公尺以上每滿36平方公尺應再種植喬木1棵，請補充檢討。

(三)法規檢討P2-18、P2-26回應頁碼前後不一致。



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。

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並詳細載明放寬事項。

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113年1月23日前辦理續審事宜。

