

## 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3月25日  
發文字號：新北府城設字第1130563775號  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關本府113年3月13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：

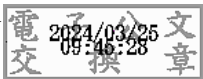
- 一、依據本府113年3月6日新北府城設字第1130412992號開會通知單續辦。
- 二、依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」（下稱作業要點）第5點第1項規定，請申請單位依決議修正後，於113年3月27日前檢附修正報告書送本府辦理核備。相關作業規定請依作業要點辦理。未依規定期限送請本府核備者，將駁回申請，並應重新提出申請。
- 三、本次會議紀錄請至本府城鄉發展局網站(<https://www.planning.ntpc.gov.tw>)>熱門服務>各項文件下載>類別「都設會專案小組會議紀錄」下載。
- 四、倘對本次會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請於文到5日內提出書面意見，逾期視同無意見。

正本：張委員銀河、湯委員潔新、鍾委員九如、游委員雅婷、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、秦劉澄子君(討論案第1



案)、秦瓊華君(討論案第1案)、秦献能君(討論案第1案)、秦雅萍君(討論案第1案)、家豪建設有限公司(討論案第2案)、陳柏嘉建築師事務所

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

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：113.3.13 星期三 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)秦劉澄子等 4 人三峽區大學段一小段 137 地號 1 筆土地店鋪集合住宅新建工程。

(二)家豪建設三峽區大學段一小段 112-1 地號 1 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：113.3.13 星期三 上午 9 時 30 分

會議地點：線上視訊

主持人：張委員銀河

出席委員：湯委員潔新、游委員雅婷

出/列席單位：秦雅萍君、家豪建設有限公司(許經理丕欽)、陳柏嘉建築師事務所(陳建築師柏嘉)、新北市政府城鄉發展局(江股長青澤、李副工程司如晴)

案由	秦劉澄子等4人三峽區大學段一小段137地號1筆土地店鋪集合住宅新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市三峽區大學段一小段137地號店鋪集合住宅新建工程。</p> <p>二、設計單位：陳柏嘉建築師事務所 建築師：陳柏嘉</p> <p>三、申請單位：秦劉澄子、秦瓊華、秦南犬能、秦雅萍</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11層，地下2層，鋼筋混凝土構造，共18戶。</p> <p>(二)建築基地面積：759.81平方公尺。</p> <p>設計建築面積：378.3平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：49.79%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：3,241.41平方公尺。</p> <p>設計容積面積：1,593.45平方公尺。</p> <p>設計容積率：209.98%≤210%</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、停車空間、機械室。</p> <p>地上一層：店鋪、梯廳、停車空間、車道、管委會空間。</p> <p>地上二層：店鋪、集合住宅、梯廳、管委會空間。</p> <p>地上三層至八層：集合住宅</p> <p>屋突一層至三層：樓梯間、機械式、水箱。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車18輛，應設18輛。</p> <p>應設機車18輛，應設18輛。</p> <p>應設自行車13輛，實設13輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案依據「變更臺北大學社區特定區計畫(『停二』停車場</p>		



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。

七、辦理經過：本案設計單位於113年2月22日函送都審報告書到府。

八、以上提請113年3月13日專案小組審議。

本次  
審查  
相關  
單位  
意見

一、台灣電力股份有限公司(書面意見)：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(書面意見)：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137地號1筆土地，基地面積759.81平方公尺，興建地上1幢1棟地上8層地下2層共18戶之店鋪、集合住宅，建築物高度27.7公尺，經查前揭地號土地非位屬法定山坡地、自來水水質水量保護區及水庫集水區，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(書面意見)：

(一)平面層無障礙車位與機車升降梯進出動線交織，請再檢討設置位置。

(二)本案未來將做為店鋪及集合住宅使用，爰店鋪顧客、住戶訪客臨停等停車需求請確實內部化處理；另請於圖面補充標示社區使用車位位置。

(三)車道出入口處請加強設置安全警示設施(如警示燈、反光鏡)。

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

決  
議

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、公共開放空間部分：

(一)有關本案臨建築線設置4公尺沿街開放空間及後側依土地使用分區管制要點第10條之規定應自基地後側境界線起留設5公尺防災空間部分，應依「新北市都市設計審議原則」第3點第1款第2目規定，人行步道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且應依建管規定坡度不大於2.5%檢討，請標示相對高程及本案絕對高程位置檢討符合規定。

(二)有關本案於土地使用分區管制要點第10條之規定應自基地後側境



界線起留設5公尺防災空間內設置台電配電場所部分，請移設。

- (三)為確保沿街開放空間公共使用，應規劃街道家具及植栽配置供公眾使用，配合鄰地規劃，以利順接，並設置開放空間指示牌並將範圍納入規約載明。
- (四)為確保沿街開放空間之開放性及可及性，沿街開放空間及1.5公尺鄰棟間隔退縮範圍應淨空設計，不得有構造物，相關裝飾柱樑投影請檢討符合規定。
- (五)有關A3戶冷氣空調面5公尺防災空間部分，應考量人行開放空間景觀管線遮蔽美化。
- (六)為避免人行空間壓迫性及淨零減量建築請減量設計，車道出入口框架請取消設置。倘仍需設置則修正後續提專案小組討論。

## 二、交通規劃：

- (一)為避免開發案停車需求外溢化，都審案件仍應以滿足一戶一汽車機車位為原則，本案規劃戶數18戶，實設18輛汽車位(惟自設汽車位5輛)，考量本案實設車位未達一戶一車位，為確保住戶停車使用需求，本案實設車位應全為法定車位取消自設車位，並依相關規定檢討無障礙物車位及社區使用車位數量。
- (二)請依「新北市都市設計審議原則」第3點第1款第3目規定：「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空間一致。」標示高程檢討符合規定。
- (三)請補充車道出入口及地下2樓軌跡及視距檢討，以確保行人安全。

## 三、裝飾柱等構造物請逕依建管規定檢討。

## 四、景觀綠化部分：

- (一)考量夜間人行安全，開放空間照明請設置景觀高燈。
- (二)地面綠化面積及無法綠化面積檢討，請檢附具尺寸標示單線圖，以利檢核。
- (三)景觀剖面圖未標示覆土深度，另5公尺防災空間尺寸標示有誤，請修正。

## 五、報告書部分：

- (一)法規檢討一章請詳敘檢討內容，且應詳實標註參考頁碼，土管等相關圖例應標示本案基地位置。
- (二)內容請依書圖製作範本，於圖說補附指北針、比例尺、剖立面索



新北市政府城新  
引、空間名稱、鄰街道路寬度、建築線、地界線、各項應退縮空間範圍(法定退縮、前院等)及人行空間寬度等，並請適度放大各建築平立面圖說比例，以利審閱。

六、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。

七、排水計畫相關排水方向與高程關係請確認修正。

八、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。

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113年3月27日前辦理核備事宜。





案由	家豪建設新北市三峽區大學段一小段112-1地號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112-1地號店鋪集合住宅新建工程。</p> <p>二、設計單位：陳柏嘉建築師事務所 建築師：陳柏嘉</p> <p>三、申請單位：家豪建設有限公司</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11層，地下2層，鋼筋混凝土構造，共30戶。</p> <p>(二)建築基地面積：661.18平方公尺。</p> <p>設計建築面積：315.38平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：47.7%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：3,241.41平方公尺。</p> <p>設計容積面積：1,388.36平方公尺。</p> <p>設計容積率：209.98%≤210%</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、停車空間、機械室。</p> <p>地上一層：店鋪、梯廳、停車空間、車道、管委會空間。</p> <p>地上二層至十一層：集合住宅、梯廳。</p> <p>屋突一層至三層：樓梯間、機械式、水箱。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車16輛，應設16輛。</p> <p>應設機車30輛，應設30輛。</p> <p>應設自行車5輛，實設5輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案依據「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>		



七、辦理經過：本案設計單位於113年2月22日函送都審報告書到府。

八、以上提請113年3月13日專案小組審議。

本  
次  
審  
查  
相  
關  
單  
位  
意  
見

- 一、台灣電力股份有限公司(書面意見)：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(書面意見)：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112-1地號1筆土地，基地面積661.18平方公尺，興建地上11層地下2層共30戶之店鋪、集合住宅，建築物高度36.4公尺，經查前揭地號土地非位屬法定山坡地、自來水水質水量保護區及水庫集水區，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(書面意見)：
- (一)本案原作為停車場使用，本場開發後周邊停車需供將變化，查本案規劃戶數30戶，汽車位設置16席，所設汽車位數仍請確實滿足基地衍生需求，亦須考量店鋪顧客、住戶訪客臨停等需求確實內部化處理。
- (二)車道出入口處請加強設置安全警示設施(如警示燈、反光鏡)。
- 四、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，皆尚無容積移轉申請紀錄。

決  
議

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、公共開放空間部分：

- (一)有關基地現況沿街人行步道設有台電配電箱部分，考量人行步道人本通行及都市景觀，請洽台灣電力股份有限公司移至建築線內。
- (二)有關本案依規定留設5公尺防災空間，應考量鄰地鋪面高程配置及整體規劃，以利順接，另考量良好人行空間品質，相關綠化一併配合調整(綠化及鋪面避免銳角)，並請考量維護管理計畫。
- (三)有關本案臨建築線設置4公尺沿街開放空間及後側依土地使用分區管制要點第10條之規定應自基地後側境界線起留設5公尺防災空間部分，應依「新北市都市設計審議原則」第3點第1款第2目規定，人行步道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且應依建管規定坡度不大於2.5%檢討，請



標示相對高程及本案絕對高程位置檢討符合規定。

(四)為確保沿街開放空間公共使用，應規劃街道家具及植栽配置供公眾使用，並設置開放空間指示牌並將範圍納入規約載明。

(五)沿街開放空間及1尺鄰棟間隔退縮範圍應淨空設計，不得有構造物，相關受電箱及排氣墩請移設。

## 二、交通規劃：

(一)為避免開發案停車需求外溢化，都審案件仍應以滿足一戶一汽車機車位為原則，本案規劃戶數30戶，實設16輛汽車位(惟自設汽車位5輛)，考量本案實設車位未達一戶一車位，為確保住戶停車使用需求，本案實設車位應全為法定車位取消自設車位，並依相關規定檢討無障礙物車位及社區使用車位數量。

(二)請依「新北市都市設計審議原則」第3點第1款第3目規定：「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空間一致。」，請標示高程檢討符合規定，另車道出入口之鋪面使用防滑材質車道磚，其色系應與人行空間之鋪面形式整體設計。

(三)自行車停車位置應考量其動線安全性，集中留設。

## 三、景觀綠化部分：

(一)考量夜間人行安全，開放空間照明請設置景觀高燈。

(二)地面綠化面積檢討有誤，請依規定修正，另無法綠化面積檢討，請檢附具尺寸標示單線圖，以利檢核。

(三)景觀剖面圖未標示覆土深度及坡度不符合建管規定2.5%等部分，請修正。

## 四、報告書部分：

(一)法規檢討一章請詳敘檢討內容，且應詳實標註參考頁碼，土管等相關圖例應標示本案基地位置。

(二)內容請依書圖製作範本，於圖說補附指北針、比例尺、剖立面索引、空間名稱、鄰街道寬度、建築線、地界線、各項應退縮空間範圍(法定退縮、前院等)及人行空間寬度等，並請適度放大各建築平立面圖說比例，以利審閱。

## 五、排水計畫相關排水方向與高程關係請確認修正。

## 六、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。



七、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。

八、相關單位意見請酌參。

九、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

十、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3月27日前辦理核備事宜。

