



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114年1月22日

發文字號：新北府城設字第1140135392號

密等及解密條件或保密期限：


附件：

主旨：有關本府114年1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114年1月6日新北府城設字第1140024718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，請討論案第2案申請單位依決議修正後，因逢國定假日故於114年2月5日前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：蘇委員瑛敏、李委員麗雪、鍾委員九如、賴委員宏嘉、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、晴合建設開發股份有限公司(討論案第1案)、楊振植建築師事務所(討論案第1案)、三重置業地產股份有限公司(討論案第2案)、李文勝聯合建築師事務所(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都市計畫科、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、李執行秘書淑鈴



本案依分層負責規定授權業務主管執行



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：蘇委員瑛敏

會議時間：114.1.13 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)晴合建設開發三重區富貴段 76 地號 1 筆土地集合住宅新建工程

(二)三重置業地產三重區三重段 174 地號 1 筆土地店舖及集合住宅新建
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：114.1.13 星期一 上午9時30分

會議地點：線上視訊

主持人：蘇委員瑛敏

出席委員：李委員麗雪、賴委員宏嘉、李委員芝瑜

出/列席單位：晴合建設開發股份有限公司(樓總經理顯雲、柯副總易

晴、柯總經理特助品瑗)、楊振植建築師事務所(楊建築師

振植)、李文勝聯合建築師事務所(李建築師文勝)、新北

市政府城鄉發展局(陳幫工程司福琴、林工程員韋豪)

案由	晴合建設三重區富貴段76地號等1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：三重區富貴段76地號等1筆土地</p> <p>二、設計單位：楊振植建築師事務所 建築師：楊振植</p> <p>三、申請單位：晴合建設開發股份有限公司 代表人：樓顯雲</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率40%，容積率200%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上7層，地下2層，鋼筋混凝土構造，共23戶。</p> <p>(二)建築基地面積：400.73平方公尺。</p> <p>設計建築面積：158.63平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：39.59%≤40%。</p> <p>(三)總樓地板面積：1,572.62平方公尺。</p> <p>設計容積面積：801.37平方公尺。</p> <p>設計容積率：199.98%≤200%。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二層：倉儲停車空間、消防機房、水箱。</p> <p>地下一層：停車空間兼防空避難室、機房、台電配電場所。</p> <p>地上一層：H-2集合住宅、停車空間、梯廳。</p> <p>地上二層至七層夾層：H-2集合住宅。</p> <p>屋突一層至三層：樓電梯間、機房、水箱。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車23輛，實設23輛。</p> <p>應設機車23輛，實設23輛。</p> <p>應設自行車4輛，實設4輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案依據「變更三重(重陽橋引道附近地區)(二重疏洪道拆遷戶安置方案)細部計畫(配合臺北捷運系統環狀線第二階段)(捷運開發區容積率調整)」案土地使用分區管制要點第10點規定，本計畫區為須經都市設計審議地區，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113年11月7日提送都審報告書到府，提請113年12月2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。</p>		



(一)台灣電力股份有限公司(書面意見):旨揭建案係重陽重劃區範圍周邊已無既設電桿,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(書面意見):旨案涉及環境影響評估部分,據所附資料載:基地面積400.73平方公尺,場址非位屬重要濕地及臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區(一級海岸保護區),興建1幢1棟地上7層地下2層共23戶之集合住宅,建築物高度28.35公尺,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):

- 1、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(並檢視是否符合相關原則或規定)、車道寬度/坡度、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。
- 2、請以連續線段標示汽車、機車、身障車位進/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)本府工務局意見(書面意見):

- 1、請檢討停車位前方應留設深6公尺、寬5公尺以上之空間。
- 2、倘有過梁請依本局工作手冊檢討計入建築面積。
- 3、本案倘距地界1公尺範圍內需辦理結構外審及消防預審。
- 4、裝飾性格柵請依本局工作手冊檢討2/3透空。
- 5、一樓廚房外為何空間性質請標示。
- 6、屋突一層空間名稱梯廳請改為樓梯間。
- 7、請確認樓地板面積、建築面積、容積樓地板面積及建築規模,避免本次審查相關單位意見於建造執照審查階段與核准內容不一致情形。

(五)本府城鄉發展局開發管理科意見(書面意見):旨案屬三重都市計劃之住宅區,經查詢土地容積移轉申請案件管理系統,無容積移轉申請紀錄。

(六)有關提請放寬建築物退縮部分應植栽綠化項目部分,非屬都設會放寬事項,請依土管規定檢討。

(七)法規檢討:請依都市計畫法新北市施行細則檢討第41條第3項檢討退縮規定。



(八)人行空間及步道系統：

- 1、依「新北市都市設計審議原則」本案臨10公尺（進安街）應退縮3.52公尺人行步道，請修正。
- 2、依土管第4點：「面臨其餘寬度之基地均需自道路境界線起向內退縮三公尺以上，惟必須自道路境界線鋪設三公尺寬人行道供公眾通行，應綠化美化後，使得核發使用執照。退縮部分得計入法定空地」，請依規定檢討綠化。
- 3、車道與人行道交接處請加強高燈照明及警示，以維人行安全。
- 4、全街廓配置圖，應套繪鄰地現況，以利人行系統串聯。

(九)交通系統部分：

- 1、依「新北市都市設計審議原則」及「新北市三重區富貴段都市設計審議重點原則」規定，出入車道不宜過寬，應不超過6公尺，請修正。
- 2、汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍、騎樓或開放空間獎勵範圍之間緩衝空間，本案停車總數量50部以下得設置4公尺。並請以設計手法界定車道範圍，該緩衝空間兩側以植栽或設施區隔以維護行人安全，請修正。
- 3、依「新北市都市設計審議原則」規定留設社區使用車位(裝卸、臨停、垃圾車暫停車位)：應考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸、訪客臨停、垃圾車暫停車位並配合服務動線規劃。該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。
- 4、依「新北市都市設計審議原則」規定自行車道及自行車停車數量規劃，應設置於地面層室內或地下一層，請修正。
- 5、機械汽車升降機前汽車等待區與機車停車、機車升降機動線、垃圾處理動線交織，有阻礙之虞，請修正。
- 6、室內外安全梯請依建管規定檢討。
- 7、1樓書房外冷氣設置位置(廢氣)與鄰地距離小於2公尺，請釐清修正。
- 8、依「新北市都市設計審議原則」第2點第2項第2款：「基地面寬七公尺以上未滿十公尺，單側至少留設淨寬一點五公尺」，應淨空設置，請修正。

(十)建築規劃部分：

- 1、管委會使用空間請依建管規定檢討，應位於公寓大廈共用部分且不得約定專用，並請於公寓大廈管理規約註明應位於公寓大



廈共用部分且不得約定專用。應從室內公共空間進出。

- 2、本案屋脊裝飾物設置，請依本府「新北市建築物裝飾性構造物設置要點」檢討，逕依建管規定辦理。
- 3、資源回收垃圾暫存空間及動線請確實考量操作空間規劃，避免影響車行人行動線，並請檢討垃圾處理量與暫存空間大小之合理性。
- 4、請考量地下室連續壁施工空間，以免影響鄰地。
- 5、5樓夾層挑空應考量空間合理性及結構系統完整。
- 6、屋突三層是否應設置水箱，請釐清。

(十一)景觀部分：

- 1、依土管第12點規定，建築物退縮部分應植栽綠化，連接計畫道路每6至8公尺種1株喬木，請修正。
- 2、綠化檢討請補充面積單線圖俾利判讀。另查綠覆率計算式有誤，請釐清修正。
- 3、屋頂平台設置植栽槽部分，請依內政部111年10月28日台內營字第1110818884號函檢送之「建築物欄桿設計原則」自女兒牆退縮1公尺後設置，並請補充屋頂平台剖面圖。
- 4、地面層及屋頂層綠化植栽圖表不一致，請釐清修正。
- 5、北側植栽面鄰地建案，應種植耐蔭植物；南側應增植喬木；屋頂應設置休憩空間。

(十二)報告書部分：

- 1、提案單請補充自行車設置數量、地上一層有集合住宅用途。
- 2、現況合成模擬示意圖之建築物位置與配置圖不符，請修正。
- 3、開挖率計算式有誤，請釐清修正。
- 4、銀級智慧建築申請獎勵部分，請補充檢討說明。

(十三)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。

(十四)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。



(十五)相關單位意見請酌參。

(十六)以上內容申請單位得先據以修正圖說。

(十七)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12月16日前辦理續審事宜。

八、以上提請114年1月13日專案小組討論。

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):旨揭建案係重陽重劃區範圍周邊已無既設電桿,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,本局無新增意見,請依照本局歷次審查意見辦理。

三、本府交通局(書面意見):無意見。

四、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見):有關本案屬三重都市計畫之住宅區,經查詢土地容積移轉申請案件管理系統,無容積移轉申請紀錄。

本案考量地下開挖及地面層配置情形,尚須調整內、外部空間,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1項第2款規定「...審議以二次小組及一次大會為限」故退回申請,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、法規檢討部分:

(一)本案開挖率計算有誤,請依法規規定修正。

(二)有關申請社區車位2%部分放寬,仍請依都市設計審議原則規定設置。

決
議

二、本次未依前次意見修正請確實修正並依規定檢討:依「新北市都市設計審議原則」第2點第2項第2款:「基地面寬七公尺以上未滿十公尺,單側至少留設淨寬一點五公尺」,應淨空設置,本案客貨升降機房門及車位依舊設置在退縮上,請確實依規定修正。

三、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,惟本次修正回應本府112年5月17日新北府城都字第1120925734號函屬已設置專用下水道、已納管、位於已公告汙水下水道使用地區等,得不受施行細則第41條第2項限制部分,依本府水利局112年11月10日新北水污計字第1122211152號函,本案尚未布設完成,請確實依上開條文檢討。

四、考量夜間照明及行人安全請加強燈光照明及增設警示燈



新北市政府
五、請考量地下開挖施工需求，請留設足夠施工區域。

六、景觀部分：

(一)車道入口前喬木請注意樹冠淨高，避免影響行車安全。

(二)圍牆部分請全面綠化。

七、本案挑空部分，7樓夾層大面積挑空，有違違規使用之疑慮，及陽臺外設挑空再過梁及格柵等設置不合理挑空，請修正。並請依111年第9次大會執行原則，挑空以無樑設計且量體增加影響周邊環境衝擊，考量規劃合宜結構系統，不合理挑空造成都市景觀壓迫感，請明確說明必要性並建議減少不必要挑空。

八、交通運輸系統：自行車停車位部分應集中設置於垂直服務核處，請修正。

九、報告書部分：

(一)基地周邊環境現況照片請補標示基地位置。

(二)有關公寓大廈管理規約第16點本案無涉裝飾柱放寬，請刪除。

(三)開放空間管理維護基金表請檢附並配合相關規定檢討。

(四)提案單重複及樓層與圖不一致部分，請釐清，

十、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。

十一、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。



案由	三重置業地產三重區三重段174地號等1筆土地店舖及集合住宅新建工程(第1次變更設計)	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：三重區三重段174地號等1筆土地</p> <p>二、設計單位：李文勝聯合建築師事務所 建築師：李文勝。</p> <p>三、申請單位：三重置業地產股份有限公司 代表人：林清樑。</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率50%，容積率240%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上24層，地下4層，鋼筋混凝土構造，共301戶。</p> <p>(二)建築基地面積：6,554.70平方公尺。</p> <p>設計建築面積：2,138.06平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：32.62%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：46,819.92平方公尺。</p> <p>設計容積面積：23,596.90平方公尺。</p> <p>設計容積率：360%≤360%</p> <p>[240*(1+30%+3%+15%+2%)](允建上限)。</p> <p>(四)容積移轉：4,719.38平方公尺。(30%)</p> <p>綠建築獎勵：471.93平方公尺。(3%)</p> <p>大規模獎勵：2,359.69平方公尺。(15%)</p> <p>智慧建築獎勵：314.62平方公尺。(2%)</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至二層：停車空間。</p> <p>地下三至四層：防空避難室兼停車空間。</p> <p>地上一層：梯廳、管委會使用空間、店舖。</p> <p>地上二層：集合住宅(A棟)、管委會使用空間(B棟)。</p> <p>地上三至二十四層：集合住宅(A、B棟)。</p> <p>屋突一至三層：樓梯間、機械房、水箱。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車199輛，實設335輛，(自設136輛)。</p> <p>應設機車301輛，實設301輛。</p> <p>應設自行車位46輛，實設46輛。</p>		



	<p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案依據「都市計畫新北市施行細則」第45條規定，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。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案前經本府111年12月27日新北府城設字第1111290731號函同意核備在案。</p> <p>(二)本案設計單位於114年1月2日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請114年1月13日專案小組討論。</p>
<p>本次 審查 相關 單位 意見</p>	<p>一、台灣電力股份有限公司(書面意見)：旨皆建案周邊已無本公司電桿，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。</p> <p>二、本府環境保護局(書面意見)：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(書面意見)：無意見。</p> <p>四、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：有關本案前經新北市政府112年1月11日新北府城開字第1120043427號函核准容積移轉，得移入接受基地位於本市三重區三重段174地號土地(面積6,554.7平方公尺)之容積為4,719.38平方公尺〔未達評定可移入容積量接受基地基準容積之39%(接受基地連接道路寬度33公尺/臨路條件20%+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(6,292.51平方公尺)。</p>
<p>決 議</p>	<p>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。</p> <p>一、本案申請建築容積獎勵部分，應計算至小數點第二位後無條件捨去，本次提案單獎勵計算錯，請修正。</p> <p>二、建築計畫：</p> <p>(一)本次建築立面屋突部分變更格柵使視覺量體增加，屋脊裝飾物取消格柵部分，為避免行政資源浪費應不得再申請變更設置。</p> <p>(二)申請屋脊裝飾物審議部分，依「新北市都市設計審議原則」規定，屋脊裝飾物高度以不超過6公尺並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，請於專章補充屋脊裝飾物構造、材質及專業技師安全項目並簽證確認。</p>



(三)屋脊裝飾物構架請考量結構安全及耐久性材質，並將管理維護計畫納入公寓大廈管理規約。

三、景觀部分：

(一)屋突層原規劃多處設有活動區本次變更僅剩一處，請盡量維持原核備活動區面積，請修正。

(二)植栽樹穴請依規定檢討植栽覆土深度，並詳實於相關圖面標註尺寸，地下室頂版覆土深度不足部分應以降版方式規劃。

(三)露臺及屋頂平台請依「都市計畫法新北市施行細則」第41條規定檢討1/2綠化，本次法規未檢討請修正。

(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，基地高程請清楚標示，並加強本案排水計畫與全區排水系統規劃關係之說明，請修正。

(五)屋突部分照明請補充照明燈具。

(六)基地內西南側街角廣場請整併街角喬木並增設街道家具，以增加可視性及人行動線串聯。

四、報告書部分：

(一)請釐清變更前後圖面不同處，補充變更框選及說明。

(二)基地周邊環境現況請加註工程進度，請修正。

(三)本案報告書變更左右無法對照，請檢附相同頁面之變更前後圖並詳細說明及標示變更範圍，以利檢視。

(四)本次提案單多處與建築面積表不符，請修正。

(五)變更前頁面請以彩色圖面輸出，以檢核原核備圖面。

五、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。

六、本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請設計審議作為本案工期展延之理由。

七、本案如設置裝飾性構造物(裝飾柱、裝飾牆、裝飾梁、裝飾版、透空格柵、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。

八、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、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114年2月5日(因逢國定假日)前辦理續審事宜。

