

# 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：邱委員英浩

時間：108.5.9 星期四 下午 17 時 00 分

地點：新北市政府 11 樓東側第 2 會議室(1137)

、作業單位報告 (17:00-17:30)

、討論案 (17:30-)

(一)連美建設三重區五谷王段 3 地號 1 筆土地集合住宅新建工程。

(二)明宗投資三重區頂崁段 848 地號等 7 筆土地台明賓士 AH800 展示  
中心暨服務廠新建工程(第 2 次變更設計)。

(三)達永建設三重區仁信段 39、40 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程。

、臨時動議

、散會

定期限  
重新提


到起 30

委員  
、錢  
設股  
、新  
市都  
建築

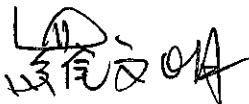
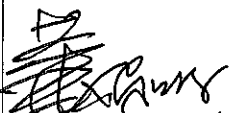

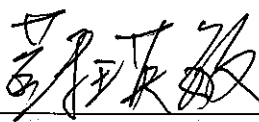
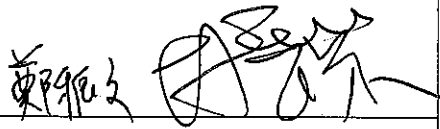
新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組會議 簽到冊

、 時間：中華民國 108 年 5 月 9 日(星期四) 下午 17 時 00 分

、 地點：新北市政府 11 樓東側第二會議室 1137 會議室

、 主持人：邱委員英浩 

、 出(列)席單位/人員：

出席委員	委員	簽名處	委員	簽名處
	羅委員文明		邱委員文傑	
	董委員娟鳴		洪委員迪光	
	蘇委員瑛敏			
列席單位人員	單位	職稱	簽名處	
	本府交通局			
	本府工務局			
	本府城鄉發展局			

5

列席單位人員

單位	職稱	簽名處
連美建設股份有限公司		錄明連
錢宏洋建築師事務所		錢宏洋
明宗投資有限公司		陳宗仁
洪英哲建築師事務所		洪英哲
達永建設股份有限公司		吳月徽
李文勝建築師事務所		教勝

案由

連美建設三重區五谷王段3地號1筆土地集合住宅新建工程

案號

第一案

- 一、申請位置：三重區五谷王段3地號1筆土地。
- 二、設計單位：錢宏洋建築師事務所  
建築師：錢宏洋
- 三、申請單位：連美建設股份有限公司  
負責人：鍾明達
- 四、土地使用分區：住宅區(建蔽率50%，容積率240%)
- 五、設計概要：
- (一) 設計內容：地上20層，地下3層鋼筋混凝土構造，共155戶。
- (二) 建築基地面積：3100.8平方公尺。  
設計建築面積：945.06平方公尺。  
設計建蔽率：30.48%≤50%。
- (三) 總樓地板面積：17,214.47平方公尺。  
設計容積面積：9,610.56平方公尺。  
設計容積率：309.94%≤309.97%。
- (四) 開放空間獎勵：950.22平方公尺(12.77%)。  
公共服務空間獎勵：475.11平方公尺(6.38%)。  
大規模獎勵：744.19平方公尺(10%)。
- (五) 新建建築各層用途如下：
- 地下三至二層：停車空間。  
地下一層：防空避難室兼停車空間。  
地上一層：店鋪、公共服務空間、入口門廳。  
地上一層夾層：店鋪。  
地上二層至二十層：集合住宅。  
屋突一至三層：樓梯間、機電設備空間、水箱。
- (六) 停車空間：應設汽車125部，實設127部，自設2部。  
應設機車155部，實設160部，自設5部。  
應設自行車69部，實設71部，自設2部。
- (七) 餘詳報告書。
- 六、法令依據：  
本案依據「擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段)書附表三擬定三重(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫」土地使用分區管制要點第15點，申請辦理都市設計審議。
- 七、辦理經過：
- (一) 本案設計單位因未能於期限檢送修正報告書辦理補正程序，依108年3月11日新北城設字第1080404536號辦理駁回在案。
- (二) 本案設計單位於108年4月23日函送都市設計審議報告書到府。
- 八、以上提請108年5月9日專案小組審查。
- 一、本府工務局(書面意見)：

單位  
意見

- (一) 地下層容積請補檢討式。
- (二) 消防停車位置前後不一致，請修正。
- (三) 無障礙停車空間請依規範通路設於靠近出入口處勿跨越車道。
- (四) 請在檢視建築面積是否為最大水平投影面積，進排氣敦是否計建築面積請釐清。

二、本府交通局(書面意見)：

- (一) 請補充 60 度駕駛視距分析、最大車型進出行車軌跡、破口寬度
- (二) 請說明汽機車停車格位數及無障礙汽機車停車格位數之計算方式。
- (三) 請於地面層汽、機車道匯流處增設反射鏡，以利汽車道及機車出場車輛使用。

三、本府城鄉發展局都市計畫科(書面意見)：查旨案檢附之建照掛件文  
法令適用日期為 104 年 6 月 15 日，惟都審報告書封面法令適用日  
載明 103 年 4 月 29 日，請申請人釐清修正。

四、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：經查詢土地容積移轉申請  
查詢管理系統，查無容積移轉申請記錄。

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  
內容，續提專案小組審議。

一、公共開放空間系統配置事項，請設計單位依下列意見修正調整後，  
則同意：

- (一) 廣場式開放空間請依新北市都市設計審議原則檢討任一邊淨  
應在 6 公尺以上，並釐清廣場式開放空間範圍標示 539.8 公  
之尺寸。另有效獎勵深度應在 10 公尺以下，超過部分應具有  
通性或提供商業活動使用，請留設淨寬 6 公尺以上提供人行  
聯東西兩側之開放空間。
- (二) 考量街廓紋理及延續性設計規劃，建築物請延神農路側配置
- (三) 公共服務空間請依新北市都市設計審議原則檢討補標示空間  
途名稱。

決  
議

二、請依新北市都市設計審議原則檢討燈光照明計畫，為減少刺眼及  
光，請取消人行空間處植栽投射燈設置(照樹燈)，或以高燈取代投  
燈設置。

三、本案位於二重疏洪道兩側地區，請確實依新北市都市設計審議原則  
討水岸建築相關事項。

四、景觀計畫植栽計畫請依新北市都市設計審議原則檢討覆土深度。

五、報告書部分：

- (一) 檢送報告書有缺頁及漏章節之狀況，請確認品質以利審閱。
- (二) 報告書裝訂方式請以不影響文字內容為原則以利審閱，並於  
告書最後頁及封底分別印製。
- (三) 封面建蔽率/容積率書寫錯誤，請修正。

越車道。  
數是否計  
破口寬度  
之計算方  
道及機車  
照掛件文  
令適用日  
移轉申請  
綜整報告  
調整後，  
任一邊淨  
：539.8公  
分應具有  
提供人行  
路側配置  
標示空間  
少刺眼及  
高燈取代投  
審議原則  
土深度。  
以利審閱。  
閱，並於

- (四) 申請表、委託書、簽證表、資訊公開同意書，建築師未簽名。
  - (五) 法令適用日錯誤，請依建造執照掛號日期填寫。
  - (六) 專章檢討廣場式開放空間圖面標示範圍筆誤(P3-1)，請修正。
  - (七) 全區街廓之基地套繪請確實。
  - (八) 報告書 P5-5 透視立面圖請補附文字說明。
  - (九) 面積表機車實際設置數量與提案單不符合，請修正。
  - (十) 請補標示說明自行車至地下一層停車動線及店鋪出入口位置。
  - (十一) 無障礙空間引導設施系統檢討請補標示高程及多向剖面圖說明。
  - (十二) 請於圖面補標示車道、人行步道之高程。
  - (十三) 報告書內容空間名稱文字請標示清楚，於圖說補附比例尺，及標示相關檢討尺寸(如停等空間)並請勿自行縮放各建築平立面圖說比例，以利審閱。
  - (十四) 消防核備文件請更新於最新圖面。
  - (十五) 第 2 層露臺綠化請補附多向剖面圖說明 D 戶露臺；報告書 P6-3、6-4、6-6 請清楚標示覆土深度；P6-4 景觀剖面請依索引圖標示說明 P6-8 景觀樹種請依索引圖標示說明；P6-9 植栽計畫表筆誤請修正。
  - (十六) 建築立面圖說及剖面圖說請補附索引圖示，以利審閱。
  - (十七) 公共開放空間管理維護基金計算錯誤及建築師未簽名。
  - (十八) 考量後續管理維護及裝修安全，有關空調主機請擺放於陽台內側。
- 六、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。
- 七、相關單位意見請酌參。

務代理人甘晉榮

案由 明宗投資三重區頂崁段 848 地號等 7 筆土地台明賓市  
AH800 展示中心暨服務廠新建工程(第 2 次變更設計)

案號

第二案

一、申請位置：三重區頂崁段 848、850、851、852、854、855、856 地號  
等 7 筆土地。

二、設計單位：洪英哲建築師事務所

建築師：洪英哲

三、申請單位：明宗投資有限公司

負責人：陳宗仁

四、土地使用分區：乙種工業區(建蔽率 60%，容積率 140%)

五、設計概要：

(一) 設計內容：地上 6 層，地下 3 層鋼筋混凝土構造，共 2 戶。

(二) 建築基地面積：7,051.17 平方公尺。

設計建築面積：3,762.47 平方公尺。

設計建蔽率：53.36% ≤ 60%。

(三) 總樓地板面積：29,162.55 平方公尺。

設計容積面積：11,329.73 平方公尺。

設計容積率：160.68% ≤ 161%

(四) 大規模獎勵：1,480.75 平方公尺(15%)。

(五) 新建建築各層用途如下：

地下一至三層：防空避難室兼停車空間。

地上一層至二層：工業產品展示服務業、作業廠房、  
作業廠房附屬空間、停車空間。

地上三層至五層：作業廠房、停車空間。

地上六層：作業廠房附屬空間、停車空間。

屋突一至二層：樓梯間、機房。

(六) 停車空間：應設汽車 55 部，實設 276 部，自設 221 部。

應設機車 55 部，實設 77 部，自設 22 部。

應設自行車 14 部，實設 20 部，自設 6 部。

(七) 餘詳報告書。

六、法令依據：

本案依據「擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段)書附表三擬定三重  
(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫」土地使用分區管制要點第 15  
點，申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一) 本案於 107 年 3 月 2 日新北府城設字第 1070339359 號函同意核  
備在案。

(二) 本案第 1 次變更設計於 107 年 6 月 4 日新北城設字第 1070970989  
號函同意核備在案。

(三) 本案設計單位於 108 年 4 月 26 日函送都市設計審議報告書到府。

八、以上提請 108 年 5 月 9 日專案小組審查。

相關單位意見

一、本府工務局(書面意見):  
 (一) 設置挑空部分請依新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計施工及管理要點逐條確實檢討,如涉及放寬事項請依規定請放寬載明於報告書。  
 二、本府交通局(書面意見):  
 (一) 請依規定提送交評差異分析報告。  
 (二) 建議移除基地北面車道出入口(光復路2段87巷)兩側植栽,以避免影響駕駛視距。  
 三、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見):經查詢土地容積移轉申請查詢管理系統,查無容積移轉申請記錄。

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、請補檢討自行車停車車位,並依新北市都市設計審議原則檢討計算  
 二、報告書部分:  
 (一) 封面案名筆誤,請修正為「明宗投資三重區頂崁段848地號等7筆土地台明賓市AH800展示中心暨服務廠新建工程(第2次變更設計)」。  
 (二) 目錄內容項目及頁碼請依報告書範本編製。  
 (三) 法規檢討建築師未用印簽章。  
 (四) 提案單請補附自行車檢討數量及汽車實設數量請釐清(報告書P.90-102)。  
 (五) 提案單建蔽率、容積率筆誤請修正。  
 (六) 法定裝卸車位數量筆誤請修正(報告書P.90)。  
 (七) 請於無障礙空間引導設施系統圖面中補標示高程,以利審閱。  
 (八) 景觀計畫B向剖面車道處圖示請釐清、F向剖面空地處與原材准不符,請釐清是否應於報告書檢討圍牆設置H向剖面圖及H向剖面圖與索引標示錯誤,請修正。  
 (九) 請補標示清楚景觀高程,以利審閱。  
 三、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。  
 四、相關單位意見請酌參。

案由

達宅

一  
二  
三  
四  
五

六、

七、  
(一)

職務代理人甘晉榮

14



層或挑空 請依規定	案由 達永建設三重區仁信段 39、40 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程	案號	第三案
兩側植栽	一、申請位置：新北市三重區仁信段 39、40 地號等 2 筆土地。 二、設計單位：李文勝建築師事務所 三、申請單位：達永建設股份有限公司 四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 50%，容積率 240%) 五、設計概要：	建築師：李文勝 負責人：莊文欽	
移轉申請	(一) 設計內容：地上 11 層地下 4 層，鋼筋混凝土造。共 76 戶。 (二) 建築基地面積 : 1,241.80 平方公尺。 設計建築面積 : 618.59 平方公尺。 設計建蔽率 : 49.81% ≤ 50%。 (三) 總樓地板面積 : 8,481.44 平方公尺。 設計容積面積 : 4,158.87 平方公尺。 設計容積率 : 335.99% ≤		
表並綜整 倘無法依			
檢討計算			
848 地號 呈(第 2 次			
說			
清(報告書			
以利審閱 地處與原材 剖面圖及明			
及都市設 申請放寬事			
	(四) 開發時程獎勵 : 596.06 平方公尺(20%) 容積移轉 : 596.06 平方公尺(20%) (五) 新建建築各層用途如下： 地下二至四層 : 停車空間。 地下一層 : 防空避難室兼停車空間。 地上一層 : 台電配電所、管委會空間、梯廳。 地上二至十一層 : 集合住宅。 屋突一層 : 樓梯間。 屋突二層 : 樓梯間、機械室、緊急發電室。 屋突三層 : 電梯機械室、水箱。 (六) 停車空間：應設汽車 56 輛，實設 57 輛(自設 1 輛)。 應設機車 62 輛，實設 62 輛。 應設自行車 22 輛，實設 22 輛。 (七) 餘詳報告書。 六、法令依據： 本案依據「擬定三重都市計畫細部計畫(高速公路北側仁義街附近地區)細部計畫書」土地使用分區管制要點第 8 點申請辦理都市設計審議。 七、辦理經過： (一) 本案設計單位於 108 年 4 月 9 日函送都市設計審議報告書到府，原排定 108 年 5 月 2 日專案小組，惟建築師因故不克出席，故重新辦理排		

	<p>審，續於108年5月1日函送都市設計審議報告書到府。</p> <p>八、以上提請108年5月9日專案小組審查。</p>	
<p>相關 單位 意見</p>	<p>一、本府交通局(書面):</p> <p>(一)請說明電動車停車格之相關充電設施。</p> <p>(二)請於平面層增設警示設施，以確保行人安全。</p> <p>二、本府工務局(書面):</p> <p>(一)屋脊裝飾物透空檢討請由屋突1層樓版起算。</p> <p>(二)陽台格柵設置請依工作手冊檢討。</p> <p>(三)露臺上方過樑請釐清是否屬結構性過樑。</p> <p>(四)人行道淨寬請檢討大於250公分。</p> <p>(五)屋頂女兒牆請檢討大於1.2公尺高度規定。</p> <p>(六)地下層容積檢討自設機車位不可扣除容積。</p> <p>(七)空間名稱請詳實標示。</p> <p>(八)地下層防空避難室請依規定檢討。</p> <p>三、本府城鄉發展局都市計畫科(書面):</p> <p>(一)查旨案依檢附之件照掛件文件法令適用日期為106年4月2日，為都審報告書封面法令適用日載明107年12月28日，請請人釐清修正。</p> <p>(二)另查申請人依103年3月18日發布實施「擬定三重都市計畫(高速公路北側仁義街附近地區)細部計畫」案及106年12月29日發布實施「變更三重都市計畫(高速公路北側仁義街附近地區)細部計畫(土地使用分區管制要點第五點停車位設置規定)」案第8條規定檢討開發計畫並申請候選綠建築證書，請申請人於建築一樓樓板勘驗審查前取得，並於報告書法規專章載明涉及之頁碼。</p> <p>四、本府城鄉發展局開發管理科(書面):本案前經新北市政府108年4月23日新北府城開字第1080288243號函確認書面要件在案，本接受基地可移入容積為基準容積之20%(接受基地連接道路寬度1公尺/臨路條件10%+接受基地內部條件8%+接受基地外部環境改善項目2%)，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上(1,192.12平方公尺，位於整體開發地區，非屬山坡地範圍)。</p>	<p>決 議</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、本案依106年7月1日公布之「新北市政府辦理都市計畫容積移申請移入容積量體評定原則」申請容移量20%，為考量後續鄰地開</p>	

之延續一致性，其中基地南側申請沿街式開放空間評點範圍應與 4 公尺土管退縮範圍，於鄰路側沿建築線留設 1.5 公尺綠帶 2.5 公尺人行步道後再留設綠帶之直線性人行空間規劃使用，並依「新北市都市設計審議原則」規定，達 6 公尺以上應設雙排喬木設置，請修正。

## 二、停車空間及動線系統配置：

- (一) 本案涉及停車數量折減部分，依 107 年 5 月 4 日本市都市設計及土地使用開發許可會 108 年度第 5 次大會專案報告第 1 案「土地使用分區管制要點涉及停車數量折減之交通改善配套措施審議注意事項」提出交通改善配套措施，原則同意。
- (二) 車道出入口鋪面應延續人行步道空間形式並順平處理，以維安全。

## 三、建築量體配置：

- (一) 依「新北市都市設計審議原則」第 5 點第 3 款規定，屋脊裝飾物應採金屬構架，其高度以不超過 6 公尺，請確實於立面圖說標示設置範圍，並採金屬材質及檢附耐震、耐候等結構安全項目技師簽證，將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並依工務局建管相關規定及審查意見辦理，原則同意。
- (二) 本案申請裝飾柱審議申請放寬一節，有關建築立面 2 側請統一留設其尺寸縮減小於 1 公尺後，其餘原則同意設置。
- (三) 考量後續管理維護及裝修安全，有關空調主機請擺放於陽台內側，請於空調設備圖說修正部分圖說及敘述內容。

## 四、景觀及環境保護設施事項：

- (一) 垃圾車暫停車位請修正不得計入法定停車數量及自設停車數量，且於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移，請修正。
- (二) 依「變更三重都市計畫(高速公路北側仁義街附近地區)細部計畫(土地使用分區管制要點第五點停車位設置規定)書」土地使用分區管制要點規定，有關種植花草樹木之覆土深度同意依「新北市都市設計審議原則」規定辦理。
- (三) 請補充人行空間與車道及計畫道路之順平關係剖面圖說。
- (四) 請補充基地內排水系統與公共排水之關係圖說。
- (五) 屋頂層請補充排水方向等圖說。

五、請確實依「新北市都市設計審議原則」規定，於住戶規約載明相關管理維護事項。

## 六、報告書部分：

- (一) 法規檢討部分未確實且有缺漏及頁碼誤繕，請修正。

4 月 2 日  
8 日，請申  
議

市計畫(高  
2 月 29 日  
附近地區)  
見定)案第  
請人於建築  
月涉及之頁

108 年  
正案，本  
路寬度 1  
環境改善  
10%之上  
圍)。

長並綜整  
尚無法依

畫容積移  
賣鄰地開

決  
議

(二) 景觀照明燈具請補充數量。

(三) 本案申請放寬事項，應以專章載明授權依據及放寬內容。

(四) 報告書對照表說明及圖說頁碼有誤繕部分請一併修正，以利閱。

(五) 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、相關單位意見請酌參。

賈贊鄭雅文