

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

會議時間：108.5.30 星期四 下午 14 時 00 分

會議地點：新北市政府 11 樓東側第 2 會議室(1137)

一、作業單位報告 (14:00-14:30)

二、討論案 (14:30-)

(一)大有建設三重區三重段 4 地號等 6 筆土地集合住宅新建工程。

(二)環銳建設三重區三重段 106 地號等 1 筆土地集合住宅新建工程。

三、臨時動議

四、散會

案由	大有建設三重區三重段4地號等6筆土地集合住宅新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：三重區三重段4、5、6、6-1、6-2、7地號等6筆土地</p> <p>二、設計單位：徐兆立建築師事務所 建築師：徐兆立</p> <p>三、申請單位：大有建設有限公司 負責人：呂憲旗</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14層地下4層，鋼筋混凝土構造，共66戶</p> <p>(二) 建築基地面積：1,658.22平方公尺。</p> <p>設計建築面積：447.73平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：27%≤50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：9,292.96平方公尺。</p> <p>設計容積面積：4,297.85平方公尺。</p> <p>設計容積率：259.18%≤263.83%</p> <p>(四) 開放空間獎勵：395.03平方公尺(9.93%)</p> <p>(五) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下四至一層：防空避難室兼停車空間、機房。</p> <p>地上一層：一般零售業、管委會空間、公共服務空間。</p> <p>地上二至十四層：集合住宅。</p> <p>屋突一至三層：樓梯間、水箱。</p> <p>(六) 停車空間：應設汽車66輛，實設72輛(自設6輛)。</p> <p>應設機車66輛，實設66輛。</p> <p>應設自行車17輛，實設17輛。</p> <p>(七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案係依據「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點規定，本計畫區需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108年5月6日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請108年5月30日專案小組審查。</p>		
相關單位意見	<p>一、本府交通局意見(書面)：</p> <p>(一) 本案為第1類建築物，規劃設置66戶，設置汽車停車位72席(法66)，機車停車位66席(法66)，未達提送交評門檻。</p> <p>(二) 請補充基地停車場進出動線(請以連續線標示)，另6米計畫道路為單行道，停車場進出動線應右進右出。</p> <p>(三) 請檢討停車場車道出入口及無障礙破口兩旁植栽是否影響人、</p>		

	<p>車行視距，另請標繪道路相關標線位置。</p> <p>(四) 另基地停車場無障礙停車位建議應鄰近電梯出入口。</p> <p>二、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):經查詢尚無容積移轉案件紀錄。</p>
決議	<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、本案裝飾柱請依建管規定含結構柱維持 1.5 公尺為原則檢討，另管道間請合理規劃配置於圖面說明。</p> <p>二、依土地使用分區管制要求自道路境界退縮 5 公尺部分，依本區整體配置，請以道路境界線留設 2.5 公尺綠帶後再設置 2.5 公尺人行步道。</p> <p>三、公共開放空間系統配置事項之公共服務空間部分： (一) 申請獎勵部分請於報告書專章中依新北市都市設計審議原則檢討面積計算式。 (二) 公共開放空間管理維護計畫請依新北市都市設計審議原則檢討，並納入公寓大廈管理規約中規範。</p> <p>四、人行空間設施物請依新北市都市設計審議原則檢討於人行空間應具備完整之燈光照明計畫，請以景觀高燈取代投射燈，並應考量地區與環境之狀況統一設置。</p> <p>五、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項： (一) 請依新北市都市設計審議原則檢討空調主機之冷媒管進出外牆開孔之位置，並確保遮蔽。 (二) 建築物樓層達 10 層以上請依新北市都市設計審議原則檢討基地與鄰近建築物之天際線和諧關係。 (三) 屋脊裝飾物依建管規定檢討 1/3 透空遮牆透空面積檢討錯誤，請修正。</p> <p>六、圍牆設置請依新北市都市設計審議原則檢討應為透空設計，高度不得大 120 公分，牆面鏤空率須達 70% 以上，牆基高度不得高於 20 公分為原則。另車道處圍牆請加強綠化，並請清楚標示設置位置及範圍。</p> <p>七、垃圾暫停車位請於公寓大廈管理規約中加註不得銷售轉移。</p> <p>八、公寓大廈管理規約請依新北市都市設計審議原則檢討管理維護事項，並以紅字註記。</p> <p>九、報告書部分： (一) 封底及報告書檢附最後頁請獨立分開輸出。 (二) 提案單內容書寫錯誤，設計建蔽率及設計容積率請完整填寫，並補充說明開放空間獎勵面積，另停車空間說明請依正確格式修正。</p>

- (三) 法規檢討請勿自行刪除內容，請完整檢討法條。
- (四) 無障礙戶外通路請補附多向剖面圖說，並標示坡度。
- (五) 無障礙車位請依建管檢討計入法定車位。
- (六) 請於圖面補標示說明自行車動線。
- (七) 屋脊裝飾物專章檢討名稱說明筆誤(P3-3)，並請依結構安全說明檢討及檢附結構技師簽認，另立面方位標示說明文字錯誤，請修正。
- (八) 裝飾柱檢討請將範圍於平面圖以紅色虛線標示清楚，並請依新北市建照業務工作手冊於平面圖標示材質並補附立面圖及索引圖示。
- (九) 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。另雨遮、外露樑格柵之設置請依建管規定檢討辦理。
- (十) 水岸建築景觀陽臺檢討綠化面積 1/3 以上請補附計算式；為維護水岸整體景觀檢討建築物各幢立面總寬度與基地平均寬度百分比應小於 70%，請清楚標示相關計算之尺寸，以利審閱。
- (十一) 廣告招牌檢討請將設置規格圖示及模擬圖示 LOGO 刪除。
- (十二) 景觀計畫請補附多向剖面圖，說明公共服務空間右上方之綠化範圍。
- (十三) 景觀照明計畫索引圖示請修正，並請標示燈具數量與型式。
- (十四) 透水檢討圖示標示位置與計算範圍不符合。另計算式筆誤，請釐清更正。
- (十五) 設計圖說章節立面圖及剖面圖請於索引圖示補標示基地範圍、文字說明，以利審閱。
- (十六) 報告書圖說請依檢附比例尺，並依比例繪製，以利審閱。
- (十七) 全區街廓請清楚標示指北針，以利審閱。
- (十八) 請補標示道路、基地與鄰地連接關係、人行步道、車道之高程。

十、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。

十一、相關單位意見請酌參。

案由	環銳建設三重區三重段 106 地號 1 筆土地集合住宅新建工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市三重區三重段 106 地號。</p> <p>二、設計單位：黃秀莊建築師事務所 建築師：黃秀莊</p> <p>三、申請單位：環銳建設股份有限公司 負責人：黃福源</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 12 層地下 3 層，鋼筋混凝土構造，共 22 戶</p> <p>(二) 建築基地面積：523.44 平方公尺。 設計建築面積：189.70 平方公尺。 設計建蔽率：36.24% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：2,625.44 平方公尺。 設計容積面積：1,256.20 平方公尺。 設計容積率：239.99% ≤ 240%</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二層至三層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：門廳、停車空間、其他。 地上二至十二層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、機房、機械室、水箱。</p> <p>(五) 停車空間：應設汽車 16 輛，實設 18 輛(自設 2 輛)。 應設機車 22 輛，實設 22 輛。 應設自行車 12 輛，實設 12 輛。</p> <p>(六) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「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 點規定，本計畫區需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：</p> <p>(一) 本案設計單位於 107 年 1 月 16 日函送都審報告書到府，以上提請 107 年 2 月 13 日專案小組審議，會議決議如下：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，送本府續提大會討論。</p> <p>1. 本府交通局意見(書面)：</p> <p>(1) 車位數規劃請依都審原則一戶一汽車位設置，倘汽車位以小坪數折減，請提供相關計算式，折減之汽車位應以自行車位補足。</p>		

- (2) 停車場出入口請依都審原則規劃以一處出入口設置為原則，倘需放寬需經都設審議委員會同意。
 - (3) 東側用地為部分道路(含人行步道)用地部分道路用，車道出入口得否設於該側請檢討說明。
 - (4) 請以連續線方式標示人行、車行動線，並避免出入口設置於疏洪東路。
 - (5) 車道出入口處植栽建議移設，以減少車輛進出視距受阻，提升人車安全。
 - (6) 本案未達交評審查門檻，無需提送交評審查。
2. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):
- (1) 本案未檢附建造執照掛件文件，無法認定法令適用日期，請申請人補充相關文件。
 - (2) 未依都市計畫法新北市施行細則第 47 條檢討容積獎勵上限，請申請人補充檢討。
3. 依本區土管規定應自道路境界線退縮 5 公尺建築，惟本案依規定退縮後建築配置困難，此部分與法規放寬退縮處理原則一併提至大會討論。
 4. 無障礙汽車位應考量安全性，建議轉向以大有街為破口調整設計。
 5. 設置無遮簷人行道應保留淨寬 2.5 公尺供公眾通行，並於圖面上標示尺寸。
 6. 汽車升降機之停等空間及陽台法定空地請依建管規定檢討。
 7. 因考量本案為面臨二重疏洪道之第一排建築物，屋脊裝飾物造型請再調整使之出眾，另應採金屬構架為原則，請補充說明並檢附結構技師簽證。
 8. 綠覆率請以實設空地重新檢討。
 9. 有關綠化量部分請依規定重新檢討。
 10. 景觀照明計畫請取消投樹燈設置，並檢附燈具數量及圖例補充說明。
 11. 請於平面圖標示退縮、人行道淨空間、綠帶尺寸。
 12. 公寓大廈管理公約應載明開放空間面積、公共開放空間管理維護基金運用、屋脊裝飾物維護管理事項。
 13. 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。
 14. 相關單位意見請酌參。

(二) 本案設計單位於 107 年 3 月 14 日函送都審報告書到府，以上提請 107 年 5 月 16 日本市 107 年度第 6 次大會討論，會議決議如下:

1. 本案改列為報告案，報告內容洽悉。
 2. 本案請依本次大會專案報告第3案「三重都市計畫(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五點放寬退縮建築規定處理原則草案」之決議辦理，並續提小組審議。
- (三) 本案設計單位於107年6月13日檢送都審報告書到府，提請107年7月3日專案小組審查，會議決議如下：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，經作業單位確認後，若退縮部分無法依107年5月16日第6次大會專案報告第2案決議辦理，將續提至大會討論；如可配合修正，將續提小組討論。

1. 本案申請土管法定退縮放寬，請依107年5月16日107年度第6次大會專案報告第2案決議辦理。
 2. 本案目前車道破口為3處，請以1處破口設計為原則。
 3. 本案垃圾暫存空間設置於地面層且無設置垃圾車暫停車位，涉及放寬請與車道出入口一併規劃。
 4. 沿街綠化請依新北市都市設計審議原則規定留設淨寬1.5公尺並且等寬設置。
 5. 考量人行通行安全，請於車道破口兩側適當綠化。
 6. 本案申請放寬事項及屋脊裝飾物請列至專章檢討章節，以利審查。
 7. 有關法規檢討部分請確實詳細回覆(如綠化、開挖率、車位...等)並補上回應頁碼。
 8. 平面底圖請補繪製既有人行道之現況。
 9. 請補上含既有人行步道之景觀剖面圖。
 10. 考量人行道開放空間環境及對鋪面之破壞影響，喬木樹種請調整。
 11. 請於景觀配置圖上標示車道破口尺寸、停等平台、指北針、臨路名稱及路寬。
 12. 自行車位請補上編碼。
 13. 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) 本案經設計單位於107年12月11日提送報告書到府，提請107年12月21日本市107年度第13次大會討論，會議決議如下：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，送本府依程序辦理核備。
1. 有關本案申請放寬本區都市計畫土地使用分區管制要點(以下簡稱土管)第5點法定退縮部分，考量本街廓經市地重劃分回後基地屬狹長型，且本案基地三面臨路，依土管規定退縮後建

	<p>築規劃不利實際使用，為維護本街廓住宅區未來居住環境品質，同意依107年5月16日第6次大會有關本區土管退縮建築規定處理原則之決議，放寬本街廓東北側土管退縮(大有街8公尺)，改以3.52公尺無遮簷人行道留設。</p> <p>2. 地面層停車空間及動線系統請再補充說明，以避免造成使用衝突。</p> <p>(五) 本案設計單位於108年5月15日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請108年5月30日專案小組審查。</p>
<p>相關單位意見</p>	<p>一、 本府交通局意見(書面):無意見。</p> <p>二、 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):經查詢尚無容積移轉案件紀錄。</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、 人行空間設施物請依新北市都市設計審議原則檢討於人行空間應具備完整之燈光照明計畫，請以景觀高燈取代投射燈，並應考量地區與環境之狀況統一設置。</p> <p>二、 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項：</p> <p>(一) 建築物樓層達10層以上請依新北市都市設計審議原則檢討積地與鄰近建築物之天際線和諧關係。</p> <p>(二) 屋脊裝飾物高度設置超過6公尺未符合規定，請依新北市都市設計審議原則檢討高度以不超過6公尺為原則，並請補充結構說明。</p> <p>三、 報告書部分：</p> <p>(一) 無障礙戶外通路請補附多向剖面圖說並檢討坡度。</p> <p>(二) 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。</p> <p>(三) 車輛出入口請考量人行安全，請增設警示系統。</p> <p>(四) 依新北市都市設計審議原則檢討為維護水岸整體景觀檢討建築物各幢立面總寬度與機地平均寬度百分比應小於70%部分計算錯誤，請修正。</p> <p>(五) 設計圖說章節立面圖請補附索引圖示，以利審閱。</p> <p>(六) 報告書文字錯誤，請將「計劃」應修正為「計畫」。</p> <p>(七) 請補標示人行步道高程。</p> <p>(八) 報告書圖面請更新最新設計(P4-5)。</p> <p>(九) 車道出入口與鄰地留設1.5公尺之硬鋪面後請規劃綠帶設置。</p> <p>(十) 屋頂綠化傢俱請刪除。</p> <p>(十一) 景觀計畫請補標示覆土深度。</p> <p>(十二) 公寓大廈管理規約依新北市都市設計審議原則檢討管理維</p>

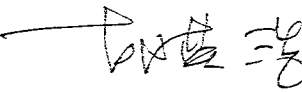
護事項，請以紅字註記。

- 四、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。
- 五、相關單位意見請酌參。

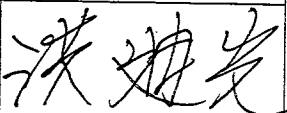
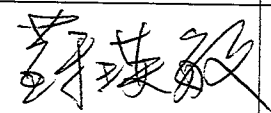
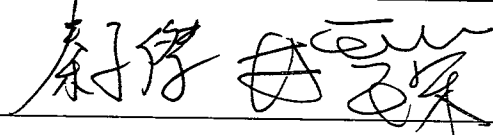
新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組會議 簽到冊

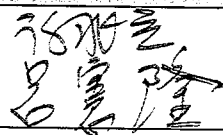

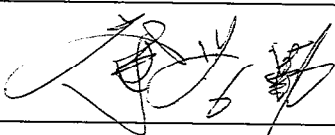
壹、 時間：中華民國 108 年 5 月 30 日(星期四) 下午 17 時 00 分

貳、 地點：新北市政府 11 樓東側第二會議室 1137 會議室

參、 主持人：邱委員英浩 

肆、 出(列)席單位/人員：

	委 員	簽 名 處	委 員	簽 名 處
出席委員	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			

單位	職稱	簽名處
大有建設有限公司	工程師	
徐兆立建築師事務所		
環銳建設股份有限公司		
黃秀莊建築師事務所	建築師	吳富隆

列
席
單
位
人
員

委 託 書

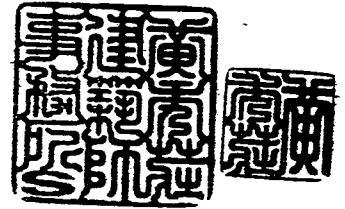
茲委託吳富國建築師代表本人參加環銳建設三重區三重段 106 地號等 1 筆土地集合住宅新建工程「都市設計及土地使用開發許可審議會」專案小組會議事宜，恐口無憑，特立此書。

此 致

新北市政府城鄉發展局

委託人：黃秀莊建築師事務所

建築師：黃秀莊



地 址：臺北市中山區林森北路 145 巷 24 號 2 樓

中 華 民 國 1 0 8 年 0 5 月 3 0 日