

# 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：108.6.6 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)嘉里大榮物流三重區中興段1080地號等8筆土地重新站新建工程。
- (二)麗捷建設三重區仁信段15地號1筆土地店鋪及集合住宅新建工程。
- (三)東村建設三重區三重段447地號等4筆土地住宅大樓新建工程。

三、臨時動議

四、散會

案由	嘉里大榮物流三重區中興段 1080 地號等 8 筆土地重新站新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：三重區中興段 1080、1081、1082、1085、1086、1807、1088 及 1089 地號等 8 筆土地。</p> <p>二、設計單位：金光裕建築師事務所 建築師：金光裕</p> <p>三、申請單位：嘉里大榮物流股份有限公司 負責人：沈宗桂</p> <p>四、土地使用分區：乙種工業區(再發展區)(建蔽率 60%，容積率 140%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 4 層地下 1 層，鋼骨鋼筋混凝土造，共 1 戶</p> <p>(二) 建築基地面積 : 5,875.58 平方公尺。  設計建築面積 : 3,521.11 平方公尺。  設計建蔽率 : 59.93% ≤ 60%。</p> <p>(三) 總樓地板面積 : 14,721.48 平方公尺。  設計容積面積 : 8,168.75 平方公尺。  設計容積率 : 139.03% ≤ 140%</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層 : 貨物輸配所(機房)。  地上一層 : 貨物輸配所(附屬辦公室)。  地上一層夾層 : 附屬空間。  地上二至四層 : 貨物輸配所(附屬辦公室)。  屋突一至二層 : 貨物輸配所(機房)。</p> <p>(五) 停車空間 : 應設汽車 34 輛，實設 131 輛(自設 104 輛)。  應設機車 34 輛，實設 34 輛。  應設自行車 9 輛，實設 9 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：本案設計單位於 108 年 5 月 16 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 108 年 6 月 6 日專案小組審查。</p>		
相關單位意見	<p>本府交通局意見(書面)：</p> <p>一、 本案為第 1 類建築物(物流運輸業)，提案單敘明基地規劃設置汽車停車位 131 席，機車停車位 34 席。依所附照片，基地停車位主要為裝卸貨車位，且設置有大貨車停車位，故請確實詳列基地停車位設置情形(裝卸貨車位請與基地員工、訪客停車位分列說明)。另請再檢討基地停車位數並依建築</p>		

物交通影響評估準則規定檢討(停車位數= 基地實設之小汽車停車位數 + (機車停車位總數/5) + (大型車停車總位\*2))，倘達提交評門檻，則請依規定提交。

- 二、 報告書內之基地周邊道路照片，請提供現況照片(勿使用Google 景街照片)，相關照片請重新檢視更新為現況照片。
- 三、 基地出入口請套繪基地所使用最大車型軌跡(依照片所示，基地最大車型為40呎貨櫃)。
- 四、 基地1樓平面自行車停車位鄰近裝卸貨車位，建議調整自行車停車位置。
- 五、 另依報告書所示，基地1至4樓均設置有月台理貨作業區，其周邊停車位皆為物流車裝卸貨車位，爰請說明基地設置員工停車位供需檢討。另停車需求需內部化，故請確實檢討基地停車供需。
- 六、 基地臨重新路5段408巷是否設置圍牆與開設缺口，請說明。另基地停車場進出動線應有所規劃，以避免車輛間動線交織與衝突區域過大，反易生事故。另請一併說明基地與基地周邊人行動線規劃。

本案依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，因涉及水岸建築基地平均寬度大於15公尺以上，建築物各幢立面總寬度與基地平均寬度應小於70%須提大會，經作業單位確認後，續提大會討論。

決議

- 一、 本案位於面臨河道之第一街廓申請案件，應依新北市都市設計審議原則檢討水岸建築規定，惟考量本案為工業區非住宿型建築及考量立法原意，建築物各幢立面最大寬度不得大於70%基地面寬規定係為促進環境通風的效果，倘加強立體車道之透空設計，以減緩視覺之阻礙，建築面寬之認定方式採建築物實際寬度扣除立體車道部分之方式認定，並提請大會討論。
- 二、 依土地使用分區管制要點退縮建築規定，工業區自道路境界線至少退縮3公尺建築，退縮建築之空地應先留設0.5公尺植栽綠化後再留設2.5公尺人行步道。
- 三、 都市防災鄰棟間隔部分，請依新北市都市設計審議原則檢討建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬1.5公尺以上建築。
- 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，請以設置高燈取代投射燈，並應考量地區與環境之狀況統一設置。
- 五、 交通運輸系統配置事項：
  - (一) 汽機車車道寬度目前設置不符合新北市都市設計審議原則檢討於人行道出入口應縮減為6公尺以下設置，考量使用需求請補充說明及套繪行車軌跡，提請大會討論。

- (二) 汽機車動線重疊部分請依新北市都市設計審議原則檢討。
- (三) 請依新北市都市設計審議原則檢討自行車停車數量。
- 六、建築物立面及色彩設計請依新北市都市設計審議原則檢討應考量基地環境協調性及地區特性等因素，請增加豐富性。
- 七、基地保水及透水請依新北市都市設計審議原則檢討基地透水面積，應大於法定空地 80% 檢討，地下室開挖範圍之覆土深度應達 60 公分以上。
- 八、景觀計畫：
- (一) 開放式綠帶請依新北市都市審議原則檢討須延續鄰地之綠帶設計，不應中斷。
- (二) 圍牆設置請依新北市都市設計審議原則檢討其應為透空式設計，高度不得高於 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，惟申請單位有使用安全上之考量同意設置高度超過 120 公分之圍牆於鄰棟間隔 1.5 公尺範圍外設置，另流刺網部分請以監視系統取代。
- 九、報告書部分：
- (一) 法令適用日請依建造執照掛件日期填寫。
- (二) 目錄專章檢討項目請逐一說明。
- (三) 提案單請依範本格式書寫，另法令依據書寫錯誤，應修正為『本案係依據「擬定三重都市計畫細部計畫案(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。』。
- (四) 提案單請補附檢討自行車停車數量。
- (五) 都市計畫新北市施行細則法規檢討版本錯誤。
- (六) 本案是否涉及鄰房占用情形，請釐清。
- (七) 基地分析章節請清楚套繪都市計畫圖、鄰地關係套繪圖、區域發展及交通系統，以利審閱。
- (八) 全區街廓配置套繪錯誤，請標示與鄰地連接關係、現有人行道、樹之種類、高程。
- (九) 透水檢討計算式筆誤，請修正。
- (十) 考量作業區人員作業安全，請規劃及補充說明防災逃生動線。
- (十一) 請依本府交通局意見修正。
- 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	麗捷建設三重區仁信段15地號1筆土地店舖及集合住宅新建工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市三重區仁信段15地號1筆土地。</p> <p>二、設計單位：陳朝雄建築師事務所 建築師：陳朝雄。</p> <p>三、申請單位：麗捷建設股份有限公司 負責人：劉潔如。</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4層鋼筋混凝土構造，共128戶。</p> <p>(二)建築基地面積：2,166.13平方公尺。 設計建築面積：1,024.01平方公尺。 設計建蔽率：47.27% ≤ 50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：15,053.67平方公尺。 設計容積面積：7,538.09平方公尺。 設計容積率：348% ≤ 348% (240% × (1+20%+25%)) (允建上限)</p> <p>(四)時程獎勵面積：722.40平方公尺。(20%) 容積移轉面積：1,299.68平方公尺。(25%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至四層：防空避難室兼停車空間、停車空間。 地上一層：管委會空間、店舖、自行車停車空間。 地上一層夾層：店舖、管委會空間。 地上二層：集合住宅、管委會空間。 地上三至十二層：集合住宅。 屋突一層：樓梯間。 屋突二層：樓梯間及水箱。 屋突三層：樓梯間、電梯機房及水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車108輛，實設110輛(自設2輛)； 應設機車128輛，實設128輛； 應設自行車50輛，實設50輛。</p> <p>(七)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(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8點規定，本計畫區應先經新北市都市設計審議委員會審議通過後始得發照建築，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15日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請108年6月6日專案小組審查。</p>		
相關單位意見	<p>一、本府交通局(書面)：</p> <p>(一)本案為第1類建築物，規劃128戶(住120，店8)，設置汽車停車位110席(法108)，機車停車位128席，未達提送交評門檻，</p>		

<p>相關 單位 意見</p>	<p>倘後續變更或調整開發量體達提送門檻，請依規定提送。另基地規劃設置有店舖，建議酌予增設機車停車位，以符合實際需求。</p> <p>(二) 基地停車車道出入口旁植栽，請檢討是否影響行車視距。</p> <p>(三) 另基地規劃設置電動機車停車位部分，請說明其充電設施採用型式，是否規劃相關管線與充電設施。</p> <p>二、本府城鄉發展局都市計畫科(書面):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>三、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5月17日新北府城開字第1080854031號函確認書面要件在案，本案接受基地可移入容積為基準容積之25%(1,299.67平方公尺，接受基地連接道路寬度12公尺/臨路條件12%+接受基地內部條件12%+接受基地外部環境改善項目1%)，書面試算送出基地可移轉之容移量為1,306.72平方公尺(已達接受基地基準容積之25%，超出部分無償捐贈)，其中申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限(2,079.48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>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、本案涉及停車數量折減部分，應依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」決議辦理，惟本案距離捷運車站500公尺範圍外，其專章並未說明電動機車位數輛及設施(備)之設置方式，請補充相關資料後原則同意。</p> <p>二、本案前經市府108年5月17日新北府城設開字第1080854031號函申請容積移轉涉「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」檢討部分，惟經查本案仍有下列事項應請釐清：</p> <p>(一) 有關本案本次檢送容移額度(25%，1,299.68平方公尺)內容與上開函之同意結果(25%，1,299.67平方公尺)二致。</p> <p>(二) 請補充本案申設相關容移評定事項之檢討圖說，以利審查。</p> <p>(三) 有關申請接受基地內部條件之沿街式開放空間部分，應設置街道傢俱，請補充。</p> <p>三、為避免人行空間破碎，本案配合本街廓南側之專案小組決議，人行空</p>

間或步道系統動線之景觀留設尺寸規劃(沿街開放空間自建築線以2公尺綠帶及3公尺人行步道設置，另有申請評點沿街式開放空間部分，應自前述退縮後設置2公尺人行步道，再設置2公尺連續喬木綠帶)，其植栽帶請由點狀式調整成2~3株喬木為帶狀式植穴，並配合現況公有人行道規劃內容，請再重新考量景觀規劃。

四、本案申請機車數量為128部，惟基地東側機車道目前已留設動線內部化與汽車道出入口形成過大破口，為避免造成視距危險，請依「新北市都市設計審議原則」規定，出入口請縮減至8公尺以下設置，並調整建築A6裝飾柱及增加植栽綠帶。

五、建築量體及配置事項：

(一)本案申請裝飾柱部分，查目前所提送內容依建管規定申請，並無涉及提請放寬一事，請移除專章，並逕依建管規定辦理。

(二)考量景觀之美化與遮蔽，空調主機請擺放於陽台內側。

(三)廣告招牌形式請依「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第8點第3款規定檢討辦理。

(四)有關建築陽台外設置構造物部分，請依建管工作手冊規定檢討。

(五)本案請取消建築配置標準層A6及B6戶(臥室面寬1.4公尺)天井採光設計，並加強居室通風採光效果。

(六)有關地上1層店鋪設置陽台及夾層，請依建管規定檢討。

六、景觀及環境保護設施事項：

(一)垃圾、資源回收空間請合理規劃，其暫停車位應留設75公分以上清運動線，且靠近垂直動線核設置，以不跨越車道。

(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」規定設置。

(三)考量後續植栽生長性，有關景觀喬木涉及於地下室開挖範圍部分，請以降版方式規畫設置，其覆土深度應達150公分以上。

(四)沿街樹種請依「新北市都市設計審議原則」規定，與鄰地喬木整體規劃，應有60%以上樹種一致。

(五)請補充車道與人行空間及計畫道路之順平關係剖面圖說。

(六)建請調整開挖範圍確保空間完整性。

七、消防救災空間位置涉及景觀配置調整部分，請一併重新檢討。

八、請確實依「新北市都市設計審議原則」規定，標示檢討範圍及金額，並納於住戶管理維護規約。

九、報告書部分：

(一) 法令檢討部分，請確實回應頁碼。

(二) 景觀剖面圖涉及建築空間部分，請補標示空間內容。

(三) 全區街廓配置套圖及高程標示不全，並請補標示綠帶及人行道尺寸。

(四) 請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」檢討專章說明。

(五) 水岸建築面寬小於基地平均寬度 70% 檢討圖未附，量體計畫圖請依範本補附平面說明。

(六) 請於景觀配置圖上標示法定退縮、沿街綠化、人行步道淨寬、車道破口之緩衝空間、鄰棟間隔等尺寸。

(七) 報告書對照表說明及圖說頁碼有誤繕部分請一併修正，以利審閱。

(八) 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。本案申請放寬事項，應以報告書封面及專章載明授權依據及放寬內容。

十、相關單位意見請酌參。



案由	東村建設三重區三重段 447、448、449 及 454 地號等 4 筆土地住宅大樓新建工程	案號	第三案
說明	<p>一、申請位置：三重區三重段 447、448、449 及 454 地號等 4 筆土地。</p> <p>二、設計單位：向度聯合建築師事務所 建築師：謝孟樂</p> <p>三、申請單位：東村建設股份有限公司 負責人：張清泉</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 36 層地下 6 層，鋼筋混凝土造。共 170 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：3,385.3 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：549.55 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：16% ≤ 50%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：23,665.73 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：12,182.36 平方公尺。</p> <p>設計容積率：359.86% ≤ 360%</p> <p>(四) 開放空間獎勵：1,502.488 平方公尺(18.49%)</p> <p>(五) 大規模開發獎勵：812.47 平方公尺(10%)</p> <p>(六) 容積移轉面積：1,747.62 平方公尺(21.51%)</p> <p>(七) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地下六層：停車空間、消防浦室、汗水與雨水回收機房。</p> <p>地下三至五層：停車空間。</p> <p>地下二層：停車空間、緊急發電機室。</p> <p>地下一層：防空避難室兼停車空間、台電配電室、防災中心、電信室、消防浦室(性能檢討)。</p> <p>地上一層：入口門廳。</p> <p>地上二至十三層：集合住宅。</p> <p>地上十四層：公設空間。</p> <p>地上十五至三十六層：集合住宅。</p> <p>屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(八) 停車空間：應設汽車 170 輛，實設 178 輛(自設 8 輛) 應設機車 170 輛，實設 170 輛。 應設自行車 43 輛，實設 43 輛。</p> <p>(九) 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</p>		

	<p>設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一) 本案因未能於期限檢送修正後報告書於108年4月25日新北城設字第1080722845號駁回在案。</p> <p>(二) 本案設計單位於108年5月21日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請108年6月6日專案小組審查。</p>
<p>相關 單位 意見</p>	<p>本府交通局意見(書面)：本案無意見。</p>
<p>決議</p>	<p>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，並檢附容積移轉量體評定許可文件後，續提專案小組審議確認。</p> <p>一、 公共開放空間系統配置事項：</p> <p>(一) 廣場式開放空間請依新北市都市設計審議原則檢討應供非特定民眾休憩與使用為原則，請加強街道家具與景觀的整體規劃。</p> <p>(二) 公共服務空間請依新北市建照業務工作手冊及新北市新北市都市設計審議原則檢討於由公共空間或公共出入口進出且獨立區隔，於開放空間及道路不得設置出入口，並不得兼作門廳使用。</p> <p>(三) 公共服務空間請依新北市都市設計審議原則檢討申請部分請以色塊標示清楚。</p> <p>二、 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項：</p> <p>(一) 屋脊裝飾物高度不符合，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。</p> <p>(二) 本案位於面臨河道之第一街廓申請案件，應依新北市都市設計審議原則檢討水岸建築規定。</p> <p>(三) 裝飾柱專章檢討編號D、H、F部分請依建管規定辦理，並請用紅字註記及框出範圍，另位於建築物東南側裝飾柱(編號J)原則同意放寬。</p> <p>三、 報告書部分：</p> <p>(一) 其他獎勵申請部分請於封面詳細說明。</p> <p>(二) 目錄請依最新範本編製。</p> <p>(三) 申請表、委託書、建築師簽證表及資訊公開同意書，建築師未簽章。</p> <p>(四) 都市計畫新北市施行細則及新北市都市設計審議原則法規檢討版本錯誤。</p> <p>(五) 法規檢討建築師未簽名。</p> <p>(六) 請檢附容積移轉評點新制申請核定相關資料。</p> <p>(七) 開放空間獎勵申請部分請標示尺寸，以利審閱。</p>

- (八) 公共服務空間圖面標示申請範圍與檢附面積計算式範圍不符合，請修正。
- (九) 公共開放管理維護基金計算錯誤，請修正。
- (十) 屋脊裝飾物專章檢討尺寸請清楚標示，並請補標示 R1F 線。
- (十一) 面積表自行車停車數量檢討計算錯誤，請修正。
- (十二) 報告書建築平、立面圖說請依檢附比例放置，勿自行縮放，以利審閱。
- (十三) 請於報告書補標示道路尺寸。
- (十四) 建築照明計畫模擬方向請以基地面臨三條道路及人行步道為模擬示意。
- (十五) 設計圖說章節立面突屋脊裝飾物部分尺寸標示錯誤，請修正。
- (十六) 設計圖說章節剖面圖繪製錯誤請修正(P5-5、P8-15)。
- (十七) 開放空間告示牌請於基地臨疏洪東路一段側，增加 1 處並明顯設置。
- (十八) 車道依建管檢討車輛進出之視距安全檢討錯誤，請修正。
- (十九) 建築物西南側雨遮外構造物請依建管規定檢討。
- (二十) 報告書 P5-20 車道剖面高度請依建管規定檢討。
- (二十一) 連接人行步道綠帶設置形式植栽穴間距請留設至少淨寬 1.5 公尺之空間。
- (二十二) 與鄰地連接部分請留設 1.5 公尺硬鋪面及灌木部分請配合廣場式開放空間綠化設置。
- (二十三) 地下室樓梯部分請考量逃生避難規劃設計。


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。

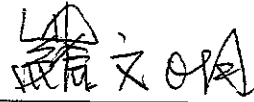
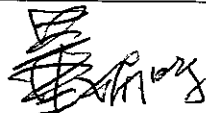
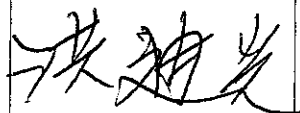
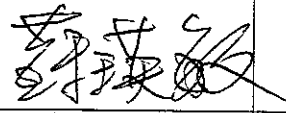

新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組會議 簽到冊

壹、 時間：中華民國 108 年 6 月 6 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：

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			

單位	職稱	簽名處
嘉里大榮物流股份有限公司	副理	李平
金光裕建築師事務所	建築師	金志仁
麗捷建設股份有限公司	專案經理	陳建村
陳朝雄建築師事務所	建築師	陳朝雄
東村建設有限公司	經理	楊建村
向度聯合建築師事務所	建築師	謝志仁

列  
席  
單  
位  
人  
員