

新北市政府 函

地址：22001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)29523713

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110年7月2日

發文字號：新北府城設字第1101245923號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨（請至附件下載區(https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/)
下載檔案，共有1個附件，驗證碼：00035ZK3S)

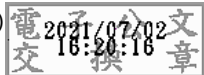
主旨：檢送110年6月29日「新北市都市設計及土地使用開發許可
審議會專案小組」會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府110年6月22日新北府城設字第1101177401號開會通知單續辦。
- 二、倘對於審議結果有異議者，申請單位應於會議紀錄文到起7天內以書面申請復議。

正本：鄭委員晃二、羅委員文明、洪委員光、高委員文婷、左委員昭德、李委員泰陽、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、新北市政府秘書處、新北市政府新建工程處、新北市政府養護工程處、新北市政府綠美化環境景觀處、新北市三重區公所、國巨投資股份有限公司(諮詢案第1案)、頂率開發股份有限公司(諮詢案第2案)、陳朝雄建築師事務所

副本：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(均含附件)



本案依分層負責規定授權業務主管決行

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：鄭委員晃二

會議時間：110.06.29 星期二 下午 14 時 30 分

會議地點：線上視訊

一、作業單位報告 (14:30-15:00)

二、諮詢案 (15:00-)

(一) 國巨投資三重區中興段 1442 地號等 8 筆土地整體配置規劃案 [特定專用區(一)-住 A] 店鋪、集合住宅新建工程。

(二) 頂率開發三重區中興段 1442 地號等 8 筆土地整體配置規劃案 [特定專用區(一)] 東森大樓新建工程。

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：110.6.29 星期二 下午 2 時 30 分

會議地點：線上視訊

主持人：鄭委員晃二

出席委員：羅委員文明、洪委員迪光、李委員泰陽

出/列席單位：新北市政府工務局(李幫工程司榮致)、新北市政府交通
局(吳約聘人員曉鈺)、新北市政府秘書處(張專員以智、
賴技正韻蘋)、新北市政府新建工程處(松幫工程司柏
睿)、新北市政府養護工程處(劉工程員惠文)、新北市三
重區公所(羅技士澤憲)、國巨投資股份有限公司及頂率開
發股份有限公司(方經理英琪)、陳朝雄建築師事務所(陳
建築師朝雄)、新北市政府城鄉發展局(都市計畫科-丁股
長子城、鄭幫工程司雅勻；都市設計科-吳正工程司敏
漳、林工程員天權)

案由	國巨投資三重區中興段 1442 地號等 8 筆土地店鋪、集合住宅新建工程〔特定專用區(一)-住 A〕	案號	諮詢案 第一案
說明	<p>一、申請位置：三重區中興段 1291、1441、1441-1、1442、1442-1、1461、1461-1 及 1462 地號等 8 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：國巨投資股份有限公司 負責人：簡士亮。</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 70%，容積率 651%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 27 層、地下 6 層，鋼筋混凝土構造，共 2342 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：15,073.57 平方公尺。 設計建築面積：6,734.34 平方公尺。 設計建蔽率：44.68% ≤ 70%。</p> <p>(三)總樓地板面積：214,756.61 平方公尺。 設計容積面積：115,399.63 平方公尺。 設計容積率：765.58%(含容積移轉) ≤ 765.58% [651%*(1+17.60%)] (允建上限)。</p> <p>(四)容積移轉：17,270.69 平方公尺(17.60%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至六層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：店鋪、管委會。 地上二層：管委會、集合住宅。 地上三至二十七層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、水箱、電梯機房。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 1,592 輛，實設 1,993 輛(自設 401 輛)。 應設機車 2,342 輛，實設 2,342 輛。 應設自行車 701 輛，實設 701 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「擬定三重都市計畫細部計畫(中興段 1442 地號等 8 筆土地)」案土地使用分區管制要點(草案)第 11 點規定，本計畫區應先經都設會審議通過後方得核准建造執照。及「新北市都市設計審議作業要點」規定，申請辦理都市設計諮詢。</p> <p>七、辦理經過：設計單位於 110 年 6 月 16 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 110 年 6 月 29 日專案小組諮詢。</p>		
本次 審查 相關 單位	<p>一、本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市三重區中興段 1291、1441、1441-1、1442、1442-1、1461、1461-1、1462 地號等 8 筆土地，基地面積為 15,073.57 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 27 層地下 6 層共 2,342 戶之集合住宅、店</p>		

意見

鋪，建築物高度 89.8 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。惟後續變更高度若達 120 公尺以上，仍應實施環境影響評估。

二、本府工務局意見(書面):

- (一) 基地內通路是否依技規規定計入法定空地面積，請釐清。
- (二) 是否需申請屋脊裝飾物審議請於報告書檢討載明。
- (三) 是否需申請裝飾柱審議請於報告書檢討載明。
- (四) 建築面積計算圖及各層面積計算圖請補充。
- (五) 請補充檢討新北市建築物陽臺外緣裝飾性構造物設計原則。
- (六) 排煙室請依技規規定設置。
- (七) 落物曲線請以建築物外牆面檢討。(7-11-1)
- (八) 地下 1 層機車車道坡度請依技規及相關規定檢討。(3-1-4)
- (九) 1 層陽台空間請依內政部函釋設置欄杆並標示高度。
- (十) 空間名稱是否誤植請確認，並全案空間名稱請依技規及土管規定標示。(3-1-4)
- (十一) 地下層停車空間最小出入口淨寬度請依工作手冊檢討。
- (十二) 本次都審 4 案集中設置地下連通停車場一節，因地下停車空間數量及裝卸位數量因 4 案檢討方式不同個別計載，不易審查判定，圖說請釐清綜整俾利審查。
- (十三) 消防局核准圖說文件請檢附。

三、本府交通局意見(書面):

- (一) 本案為本府第二行政大樓案都市計畫變更案，並併三重區中興段 1442 地號等 8 筆土地整體配置規劃案(含特專一 B、特專住一 A 及特專一東森大樓)。
- (二) 停車位設置說明：
 1. 第二行政大樓(含公共停車位)共設置汽車停車位 989 輛，機車停車位 2976 輛。
 2. 特專(一)住 B，共設置 1650 戶，設置汽車停車位 1416 輛(法 1124 輛，自 292)，機車停車位 1650 輛(法 1650 輛)。
 3. 特專(一)住 A，共設置 2342 戶，設置汽車停車位 1993 輛(法 1592 輛，自 401)，機車停車位 2342 輛(法 2342 輛)。
 4. 特專(一)東森大樓，設置店鋪及電視台共 61 戶，設置汽車停車位 406 輛(法 380，自 26)，機車停車位 360 輛(法 360)。
- (三) 本計畫區內各基地住宅及商業大樓，停車需求請盡量內部化，另本計畫區鄰近先嗇宮站，且市府大樓地下停車場將設置連通道與捷運站連接，為配合發展 TOD，請一併宣導住戶及員工利用大眾運輸系統。另若基地尚有餘裕空間，建議亦可引進共享運具。
- (四) 另行政大樓設置設置停車彎部分，請標示尺寸，另廣場上大車動線亦請標示。
- (五) 基地地下停車場，無障礙停車位請盡量避免跨越車道併鄰近電梯。若有設置店鋪，請設置裝卸停車位。

- (六)建議於各基地地面層設置宅配物流短時臨停車位。另東森大樓是否有採訪車停放需求，其停車場車道及地下室淨高請留意是否可供通行。
- (七)本計畫區內道路配置，請詳細標繪道路幾何配置，另若有基地退縮做道路使用部分，亦請標示清楚。另本案基地甚大，請一併說明是否分期施工開發，若為分期開發，請一併說明期程與範圍，並提出相關對應之交通改善措施。
- (八)重新路出入口B1坡道建議可考量以沿機車坡道側直下地下二層，較不易受中巴進出干擾及減少車流交織
- (九)市廣汽機車區常被民眾反映悶熱及空氣未留通，建議於空橋立柱及適宜位置增加自然採光通風井之設計
- (十)另本案基地開發量體甚高已達提交評門檻，屆時請提供交評置本局審查。

四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統及新北市工業區總量管制資料庫查詢管理系統，查無容積移轉及工業區總量管制申請紀錄。

五、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

- (一)有關法令檢核部分，倘屬細部計畫規定事項部分，請載明依細部計畫第幾點規定辦理，以供查考及核對。
- (二)本案依循都市計畫工業區檢討變更審議規範及 TOD 規定增設之 20%停車空間，因涉及到本區內各宗土地未來規劃興建之實設停車數量計算基準，請詳細說明。另倘全區 4 案均審竣確認停車數量，仍請回歸檢視 20%停車位數量是否符合規定。至有關部分汽車停車位轉換機車位部分，涉及整體地區交通評估，應請交通局協助檢視是否妥適。
- (三)土地使用分區管制要點檢討版本有誤，請依 110 年 6 月 11 日市都委會審竣內容檢討。
- (四)請更正 P2-1-18 細則第 44 條 AB 棟屋頂綠化檢討之屋頂綠化面積誤植部分。
- (五)本案實設停車數量與 P3-1-2 公共停車位檢討說明表實設停車數量不一致，請確實檢核並釐清修正。
- (六)本案為特定專用區(一)，有關 P2-1-3 細則第 14~16 條檢討說明，請說明依細部計畫土管第 4 點規定辦理。
- (七)有關 P2-2-1 土管第 3 點檢討說明涉容積移轉獎勵面積部分，應先說明細部計畫土管容移上限規定，以明確法令適用。
- (八)本案土管第 4 點有規範特定專用區(一)之住宅使用比例上限，目前三案均分別檢討，恐有遺漏，故應有全部檢討及分配的計算表，以供檢核是否符合土管比例。
- (九)有關整體規劃設計部分，在內政部審議都市計畫階段，建議相關街道家具部分納入味全廠之意象，這部分應再斟酌考量，惟實際仍以都設會決議為準。

(十)本案細部計畫名稱為「擬定三重都市計畫細部計畫(中興段 1442 地號等 8 筆土地)」案，有關報告書內容涉細部計畫案名誤植部分，請再予檢視更正，如：細則第 39、41、45、48 條檢討說明。
(P2-1-16、P2-1-17、P2-1-19、P2-1-20)

(十一)本案所涉分區名稱為特定專用區(一)、特定專用區(二)，有關報告書內容涉分區名稱誤植部分請再予檢視更正。

本案係屬都市計畫變更之案件，因涉及都市計畫變更相關事項及全區開放空間整體規劃，故先就全區開放空間系統配置提請審議會諮詢，決議如下：

一、本案報告書相關圖面未依規定標註，圖面比例太小無法檢視，且相關設計前後不一致，無法確認，請確實依規定詳實檢討後，再依程序重新辦理。

二、標示本案申請容積移轉部分，俟都市計畫發布實施後，依規定申請並檢附容積移轉一階核准函。

三、法規檢討：

(一)依據「新北市都市設計審議原則」申請汽車位折減部分，應全採法定停車位數量設置後，不足部分始得折減。故自設停車位部分，應予刪除修正。

(二)裝飾柱檢討部分，請依建管規定含結構柱之裝飾柱寬深度以 2 公尺以下設置，純裝飾柱以 1.5 公尺以下設置，並刪除專章檢討頁面。

(三)有關本案屋脊裝飾物部分，其高度以不超過 6 公尺為原則，並應依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮牆及三分之二以上透空立體構架設置，請檢附示意圖說，補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，並請將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，另有關 D、E 及 F 棟位於露臺上方之框架，非屋脊裝飾物範圍，請依建管規定檢討。

(四)有關依本案變更都市計畫書(草案)土地分區使用管制要點第 4 點規定，特定專用區(一)容積樓地板面積作為住宅使用者，其比例不得超過 88%，前開住宅使用比例限制以特定專用區(一)全區總容積樓地板面積檢討之，請依專章說明確實檢討。惟 DE 棟地面層臨公園側改為商業使用空間；且全區商業使用面寬應不低於住宅使用面寬，其深度不得小於 6 公尺。

四、開放空間系統配置：

(一)本案臨重新路 5 段側(22 公尺計畫道路)請配合捷運設施及鄰地「擬訂新北市三重區中興段 1464 地號等 40 筆土地都市更新事業計畫案」人行步道退縮，並加大退縮空間引導行人可沿基地北側通達變更都市計畫(草案)規定留設之開放空間及公園用地，並請沿道路配合原有行道樹設置綠帶。

(二)依變更都市計畫(草案)土管第 6 點(一)，「計畫區臨工業區、五谷王南街及計畫道路側，應依附圖自計畫區邊界與道路境界線於

決議

地面上退縮至少 4 公尺建築，該退縮部分得計入法定空地。」，另依該計畫書開放空間系統示意圖，本案西側鄰接地界線部分，應留設帶狀開放空間，目前配置作為社區使用空間，未符合都市計畫規定，故西側沿地界線部分，請至少留設 4 公尺以上開放空間(以 1.5 公尺植栽帶及 2.5 公尺鋪面配置)，自北側起串聯重新路五段(22 公尺計畫道路)、重新路 5 段 550 輛 2 弄(8 公尺計畫道路)、中興南街 68 巷 10 弄、中興南街 68 巷至南側五谷王南街，並可提供區域周邊防救災動線及空間。

(三)因本案建物細長型南北延伸，阻斷西側民眾連通至公園用地之可及性，請分別於「B 棟及 D 棟」、「E 棟及 F 棟」間留設開放空間連通至本計畫區公園用地及 12 公尺計畫道路，以不低於變更都市計畫(草案)開放空間系統示意圖之配置品質。

(四)與公園用地交界處，考量後續使用管理權責界定，請以設計手法區分公私界面。

(五)依細部計畫草案之開放空間系統示意圖，本案留設開放空間部分，不得留設基地內通路，請依規定提撥管理維護基金，並將管理維護計畫納入公寓大廈管理規約。

(六)請補充全區高程系統，包含計畫道路、鄰地及各景觀相關高程，以利審視確保開放空間之順平。

五、人行空間或步道系統動線配置事項：

(一)沿五谷王南街人行步道請沿建築線設置 1.5 公尺植栽穴再設置 2.5 公尺人行步道，人行空間寬度達 6 公尺以上部分，請以雙排大型本土常綠喬木設計。

(二)沿街開放式綠帶須延續鄰地之樹型及樹穴位置設計，請考量與公園用地之沿街樹種統一設置。

(三)考量以人為本之步行空間，車道及建築物人行出入口部分應延續以人行步道鋪面設置，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道一致。請縮減退縮空間植栽穴之破口寬度，以加強人行步道之延續性。

(四)開放空間人行步道應與相鄰基地高程順平無高差處理且橫向坡度不得大於 4%，請補充剖面說明。

(五)供公眾使用之人行步道及開放空間範圍應配合公共路燈擬訂照明計畫，以設置高燈為主，取消喬木照樹燈避免眩光。

六、交通運輸系統配置事項：

(一)本案因基地南北向縱深較長(約 220 公尺)，且設置汽車停車位達 1,993 輛，機車停車位達 2,342 輛，目前汽機車出入口均設置於南側 12 公尺之現有巷道(五谷王南街)，且車道出入口寬超過 20 公尺，請依「新北市都市設計審議原則」車道出入口以 8 公尺以下設置，車道出入口應自法定退縮及開放空間後留設至少 6 公尺平台緩衝空間。

(二)考量後續實際使用之合理性，並可分流由不同區域(如往台北

市、板橋區、新莊區及三重區等方向)進出之動線，故建議可考量於本計畫區內 12 公尺計畫道路或重新路，增設一處地下室停車場出入口，以紓解車流，因本案須辦理交通影響評估審查，故請先送本府交通局審查確認地下室車道出入口設置位置及數量。

(三)本案汽機車車道寬度請依建管規定設置。

(四)社區使用車輛請依「新北市都市設計審議原則」，依法定停車位數加計百分之二設置(小數點尾數無條件進位)，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移轉，目前檢討錯誤，請補足社區使用車輛。

(五)請考量操作空間鄰近垃圾儲存空間設置垃圾車暫停車位。

七、綠化檢討部分：

(一)依本案土地分區使用管制要點第 6 點退縮 4 公尺建築部分，退縮建築空間除必要人車通道外，應予植栽綠化，請配合整體規劃增加植栽設置。

(二)前開退縮範圍不得計入無法綠化面積，本次綠化面積檢討有誤，請修正。

八、建築規劃部分：

(一)店鋪 1 層夾層平面設置挑空部分，目前夾層規劃空間使用動線不合理，考量後續使用合理性，請於符合本府工務局規定內，加大夾層使用面積並調整夾層設置位置，以符合實際使用及避免後續違規使用。

(二)本案設置住宅小坪數單元，部分單元採光面積僅有 4 公尺，建議增加單元面寬以加大採光範圍，避免暗房之規劃，並請確認各空間採光面積依建管規定辦理。

九、報告書部分：

(一)請檢附正確建築線指示圖。

(二)法規檢討請詳細說明檢討內容。

(三)請依報告書範本建議比例檢附各圖面。

(四)設計圖說內容請正確檢附，清楚標示挑空位置，以利審閱。

(五)報告書字體請放大檢附。

十、有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則 46、48 條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容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。

案由	頂率開發三重區中興段 1442 地號等 8 筆土地東森大樓 新建工程〔特定專用區(一)〕	案號	諮詢案 第二案
說明	<p>一、申請位置：三重區中興段 1291、1441、1441-1、1442、1442-1、1461、1461-1 及 1462 地號等 8 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：頂率開發股份有限公司 負責人：簡士亮。</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 70%，容積率 651%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 28 層、地下 6 層，鋼筋混凝土構造，共 61 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：3,787.59 平方公尺。 設計建築面積：2,060.52 平方公尺。 設計建蔽率：54.4% ≤ 70%。</p> <p>(三)總樓地板面積：56,582.72 平方公尺。 設計容積面積：28,996.83 平方公尺。 設計容積率：765.58%(含容積移轉) ≤ 765.58% [651% *(1+17.60%)] (允建上限)。</p> <p>(四)容積移轉：4,339.67 平方公尺(17.60%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至六層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：店鋪、門廳、管委會。 地上二至三層：商場。 地上四至二十四層：攝影場、有線電視及廣播電台。 屋突一至三層：樓梯間、水箱、電梯機房。 停車空間：應設汽車 248 輛，實設 407 輛。 應設機車 248 輛，實設 360 輛。 應設自行車 54 輛，實設 54 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(中興段 1442 地號等 8 筆土地)」案土地使用分區管制要點(草案)第 11 點規定，本計畫區應先經都設會審議通過後方得核准建造執照。及「新北市都市設計審議作業要點」規定，申請辦理都市設計諮詢。</p> <p>七、辦理經過：設計單位於 110 年 6 月 16 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 110 年 6 月 29 日專案小組諮詢。</p>		
本次 審查 相關 單位 意見	<p>一、本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市三重區中興段 1291、1441、1441-1、1442、1442-1、1461、1461-1、1462 地號等 8 筆土地，基地面積：3,787.59 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 28 層地下 6 層共 61 戶之商場、店鋪、攝影場、有線電視及廣播電台，建築物高度 119.9 公尺，依「開發行為應實施</p>		

環境影響評估細目及範圍認定標準」第 26 條規定，無須實施環境影響評估。惟其建築物高度距上開認定標準第 26 條規定之 120 公尺僅差距 10 公分，倘後續變更高度達 120 公尺以上，仍應實施環境影響評估。

二、本府工務局意見(書面):

- (一)各層平面未繪製完成，請補充釐清並修正確認。
- (二)本案是否設置大型商場，請補充檢討設置規模，或後續依規定申請相關審查。
- (三)建築面積計算圖及各層面積計算圖請補充。
- (四)是否需申請裝飾柱審議請於報告書檢討載明。
- (五)請補檢討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。
- (六)樓梯及電梯請依技規規定標示屬性及其開口尺寸。
- (七)居室空間及非居室空間範圍實體區隔，以利容積計算，請修正。
- (八)管道間是否為免計容積之機械空間，圖例標示錯誤，請釐清修正。
- (九)各層車梯空間屬性及其是否依技規規定檢討容積請確認。
- (十)1 層陽台空間請依內政部函釋設置欄杆並標示高度。
- (十一)車道坡度請依技規及相關規定檢討。
- (十二)地下室容積抵扣汽機車數量請釐清。
- (十三)垃圾車位未檢討設置，請補充。
- (十四)室內空間用途名稱請依土管及相關規定標示。
- (十五)地下層停車空間編號請標示。
- (十六)地下層停車空間最小出入口淨寬度請依工作手冊檢討。
- (十七)本次都審 4 案集中設置地下連通停車場一節，因地下停車空間數量及裝卸位數量因 4 案檢討方式不同個別計載，不易審查判定，圖說請釐清綜整俾利審查。

三、本府交通局意見(書面):

- (一)本案為本府第二行政大樓案都市計畫變更案，並併三重區中興段 1442 地號等 8 筆土地整體配置規劃案(含特專一 B、特專住一 A 及特專一東森大樓)。
- (二)停車位設置說明：
 1. 第二行政大樓(含公共停車位)共設置汽車停車位 989 輛，機車停車位 2976 輛。
 2. 特專(一)住 B，共設置 1650 戶，設置汽車停車位 1416 輛(法 1124 輛，自 292)，機車停車位 1650 輛(法 1650 輛)。
 3. 特專(一)住 A，共設置 2342 戶，設置汽車停車位 1993 輛(法 1592 輛，自 401)，機車停車位 2342 輛(法 2342 輛)。
 4. 特專(一)東森大樓，設置店舖及電視台共 61 戶，設置汽車停車位 406 輛(法 380，自 26)，機車停車位 360 輛(法 360)。
- (三)本計畫區內各基地住宅及商業大樓，停車需求請盡量內部化，另

本計畫區鄰近先嗇宮站，且市府大樓地下停車場將設置連通道與捷運站連接，為配合發展 TOD，請一併宣導住戶及員工利用大眾運輸系統。另若基地尚有餘裕空間，建議亦可引進共享運具。

- (四)另行政大樓設置停車部分，請標示尺寸，另廣場上大車動線亦請標示。
 - (五)基地地下停車場，無障礙停車位請盡量避免跨越車道併鄰近電梯。若有設置店鋪，請設置裝卸停車位。
 - (六)建議於各基地地面層設置宅配物流短時臨停車位。另東森大樓是否有採訪車停放需求，其停車場車道及地下室淨高請留意是否可供通行。
 - (七)本計畫區內道路配置，請詳細標繪道路幾何配置，另若有基地退縮做道路使用部分，亦請標示清楚。另本案基地甚大，請一併說明是否分期施工開發，若為分期開發，請一併說明期程與範圍，並提出相關對應之交通改善措施。
 - (八)重新路出入口BI坡道建議可考量以沿機車坡道側直下地下二層，較不易受中巴進出干擾及減少車流交織
 - (九)市廣汽機車區常被民眾反映悶熱及空氣未留通，建議於空橋立柱及適宜位置增加自然採光通風井之設計
 - (十)另本案基地開發量體甚高已達提送交評門檻，屆時請提供交評置本局審查。
- 四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統及新北市工業區總量管制資料庫查詢管理系統，查無容積移轉及工業區總量管制申請紀錄。
- 五、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：
- (一)有關法令檢核部分，倘屬細部計畫規定事項部分，請載明依細部計畫第幾點規定辦理，以供查考及核對。
 - (二)本案依循都市計畫工業區檢討變更審議規範及 TOD 規定增設之 20%停車空間，因涉及到本區內各宗土地未來規劃興建之實設停車數量計算基準，請詳細說明。另倘全區 4 案均審竣確認停車數量，仍請回歸檢視 20%停車位數量是否符合規定。至有關部分汽車停車位轉換機車位部分，涉及整體地區交通評估，應請交通局協助檢視是否妥適。
 - (三)請更正封面申請地號誤植部分。
 - (四)P1-4 設計建築面積、建蔽率、開挖率、停車空間設置數量與 P5-1 數值不一致，請釐清修正。
 - (五)P2-2-1 土管第 3 點有關實設容積率等檢討說明有誤，請釐清修正。
 - (六)本案為特定專用區(一)，有關 P2-1-3 細則第 14~16 條檢討說明，請說明依細部計畫土管第 4 點規定辦理。
 - (七)有關 P2-2-1 土管第 3 點檢討說明涉容積移轉獎勵面積部分，應先說明細部計畫土管容移上限規定，以明確法令適用。

- (八)本案土管第 4 點有規範特定專用區(一)之住商使用比例上限，目前三案均分別檢討，恐有遺漏，故應有全部檢討及分配的計算表，以供檢核是否符合土管比例。
- (九)有關整體規劃設計部分，在內政部審議都市計畫階段，建議相關街道家具部分納入味全廠之意象，這部分應再斟酌考量，惟實際仍以都設會決議為準。
- (十)本案細部計畫名稱為「擬定三重都市計畫細部計畫(中興段 1442 地號等 8 筆土地)」案，有關報告書內容涉細部計畫案名誤植部分，請再予檢視更正，如：細則第 39、41、45、48 條檢討說明。(P2-1-15、P2-1-17、P2-1-18、P2-1-20)
- (十一)本案所涉分區名稱為特定專用區(一)、特定專用區(二)，有關報告書內容涉分區名稱誤植部分請再予檢視更正。

本案係屬都市計畫變更之案件，因涉及都市計畫變更相關事項及全區開放空間整體規劃，故先就全區開放空間系統配置提請審議會諮詢，決議如下：

- 一、本案報告書相關圖面未依規定標註，圖面比例太小無法檢視，且相關設計前後不一致，無法確認，請確實依規定詳實檢討後，再依程序重新辦理。
- 二、標示本案申請容積移轉部分，俟都市計畫發布實施後，依規定申請並檢附容積移轉一階核准函。
- 三、法規檢討：
- (一)屋脊裝飾物部分並無專章檢討，請確認本案屋突層以上之帷幕牆是否符合建管規定，並依規定計入建蔽率、容積率，。
- (二)有關依本案變更都市計畫書(草案)土地分區使用管制要點第 4 點規定，特定專用區(一)容積樓地板面積作為住宅使用者，其比例不得超過 88%，前開住宅使用比例限制以特定專用區(一)全區總容積樓地板面積檢討之，請依專章說明確實檢討。另目前連通至 2 樓及 3 樓商場垂直服務動線，僅設置一部電梯是否符合商業使用，請合理檢討設置。
- 四、開放空間系統配置：
- (一)本案與捷運站出入口相鄰，請配合捷運設施整體規劃人行空間，請確認是否可與捷運用地部分一併規畫修正原有植栽穴位置，並增加植栽及街道家具設置，塑造等候及相關活動之空間。
- (二)於 24 公尺計畫道路側規劃之入口廣場，請增加植栽設置，考量捷運站出入動線，以加強人行空間遮蔭性。
- (三)請補充全區高程系統，包含計畫道路、鄰地及各景觀相關高程，以利審視確保開放空間之順平。
- (四)臨北側捷運站部分設置植栽帶阻隔未來公共連通使用，請調整規劃。
- 五、人行空間或步道系統動線配置事項：
- (一)請考量沿街開放式綠帶須延續鄰地之樹型及樹穴位置設計，並與

決議

公園用地之沿街樹種統一設置。

(二)考量以人為本之步行空間，車道及建築物人行出入口部分應延續以人行步道鋪面設置，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道一致。

(三)開放空間人行步道應與相鄰基地高程順平無高差處理且橫向坡度不得大於4%，請補充剖面說明。

(四)供公眾使用之人行步道及開放空間範圍應配合公共路燈擬訂照明計畫，以設置高燈為主，取消喬木照樹燈避免眩光。

六、交通運輸系統配置事項：

(一)另請依「新北市都市設計審議原則」車道出入口以8公尺以下設置，車道出入口應自法定退縮及開放空間後留設至少6公尺平台緩衝空間。

(二)因本計畫區開發應提送交通影響評估審查，有關各區之汽、機車停車需求量及車道出入口設置位置，應依交通影響評估審查結果辦理。

(三)本案汽機車車道寬度請依建管規定設置。

(四)社區使用車輛請依「新北市都市設計審議原則」，依法定停車位數加計百分之二設置（小數點尾數無條件進位），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移轉，目前檢討錯誤，請補足社區使用車輛。

七、綠化檢討部分：依本案土地分區使用管制要點第6點退縮4公尺建築部分，退縮建築空間除必要人車通道外，應予植栽綠化，請配合整體規劃增加植栽設置。退縮範圍不得計入無法綠化面積，本次綠化面積檢討有誤，請修正。

八、建築配置部分：

(一)設置於地面三層平面之出入口雨遮請依建管規定計入建蔽率容積率。

(二)攝影棚挑高部分報告書並無專章檢討，請依建管規定辦理。

(三)建築物外觀字樣，請逕依建管規定辦理。

九、報告書部分：

(一)提案單法定建蔽率有誤，請修正。

(二)法規檢討請詳細說明檢討內容。

(三)請依報告書範本建議比例檢附各圖面。

(四)捷運設施非本案內容，相關透視及立面模擬請以簡單量體表示。

(五)車位請詳細編號，以利審閱。

(六)設計圖說內容請正確檢附，清楚標示挑空位置，以利審閱。

十、有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則46、48條及都市計畫書之相關獎勵項目需與本府簽訂協議書部分，應於都市設計審議核准前依公告實施內容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

	<p>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。</p>
--	---