

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111年7月1日

發文字號：新北府城設字第1111229552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：000A4H6BA）



主旨：檢送111年6月24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111年6月17日新北府城設字第1111079060號開會通知單續辦。
- 二、依據「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，請申請單位依決議修正後，於111年7月8日內檢附修正報告書送本府辦理續審或核備。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、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天內以書面提出說明。

正本：張委員銀河、湯委員潔新、古委員禮淳、林委員秀芬、廖委員國誠、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、三重置業地產股份有限公司、李文勝建築師事務所

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)

2022/07/01
14:14:27
電子公文
交換

本案依分層負責規定授權業務主管決行



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：張委員銀河

會議時間：111.06.24 星期五 下午2時整

會議地點：線上視訊

一、作業單位報告 (14:00-14:30)

二、討論案 (14:30-)

(一)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。

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：111.6.24 星期五 下午2時整

會議地點：線上視訊

主持人：張委員銀河

出席委員：湯委員潔新、古委員禮淳、林委員秀芬、廖委員國誠、李委員泰陽

出/列席單位：三重置業地產股份有限公司(蘇專員育廷、吳專員瑄瑩)、
李文勝建築師事務所(李建築師文勝)、新北市政府城鄉發展局(都市設計科-林幫工程司天權)

案由	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	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：三重區三重段174地號1筆土地</p> <p>二、設計單位：李文勝建築師事務所 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 負責人：董自立</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300戶。</p> <p>(二)建築基地面積：6,554.7公尺。 設計建築面積：1,902.37平方公尺。 設計建蔽率：29.02%≤60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：46,617.04平方公尺。 設計容積面積：23,596.92平方公尺。 設計容積率：360%(含獎勵容積)≤360% 〔240*(1+15%+3%+2%)〕(允建上限)。</p> <p>(四)大面積開發獎勵：2,359.69平方公尺。(15%) 綠建築獎勵：471.93平方公尺。(3%) 智慧建築獎勵：314.62平方公尺。(2%) 容積移轉面積：4,719.38平方公尺。(30%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下： 地下一層至四層：防空避難室兼停車空間。 地上一層：梯廳、管委會使用空間、店舖。 地上二層：集合住宅、管委會使用空間。 地上三至二十四層：集合住宅。 屋突一至三層：樓梯間、機械室、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車196輛，實設341輛。(自設145輛) 應設機車300輛，實設300輛。 應設自行車45輛，實設45輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「都市計畫法新北市施行細則」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：本案設計單位於111年5月31日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請111年6月24日專案小組審議。</p>		
本次審查相關單位意見	<p>一、本府環境保護局意見(書面)：本案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三重段 174 地號土地，基地面積 6,554.7 平方公尺(謄本面積)，興建 1 幢 2 棟地上 24 層地下 4 層共 300 戶之店舖、集合住宅，建築物高度 84.7 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。</p> <p>二、本府交通局意見(書面)：</p>		

(一)停車場出入口：

1. 請另繪圖示本案停車場出入口規劃設計，包含破口寬度、車道寬度/坡度、緩衝空間、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、安全警示設施、行穿線。
2. 請補充基地出入口與東側未開闢道路之距離。
3. 地面層停車場出入口車道請以車道磚鋪面設計，並與開放空間及人行道有所區隔。

(二)停車位：

1. 請分別標示本案社區使用車位及顧客臨停車位。
2. 本案設有店舖，請於地面一層研議物流及短時臨停規劃。

(三)本案交評請依本局111年6月20日新北交規字第1111103706號函意見修正後續審。

三、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：本案經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，本案前於111年5月23日新北府城開字第1110925452號函確認書面要件，經書面審查結果，接受基地可移入容積為基準容積之39%[(接受基地連接道路寬度33公尺/鄰路條件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%)，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積39%之上限(6,292.51平方公尺，屬整體開發地區，非位於法定山坡地範圍)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

四、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

- (一)本案依都市計畫法新北市施行細則第46條規定應取得銀級綠建築及銅級智慧建築，又本案申請黃金級綠建築獎勵3%、銀級智慧建築獎勵2%，請申請人於建造執照前與本府完成協議書簽訂；另有關面積計算表申請容積獎勵項目(A4)誤植部分請申請人修正。
- (二)有關都市計畫法新北市施行細則第42條汽機車位及第43條綠化面積檢討請申請人詳實說明本案檢討內容。

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。

一、有關基地東側未開闢12公尺計畫道路部分，請依下列意見修正：

- (一)本案車道出入口部分，因東側12公尺計畫道路未開闢，本案將車道出入口設置於中華路76巷距離未開闢計畫道路街角10公尺之位置，考量本案鄰中華路76巷側寬度達約70公尺，且後續計畫道路開闢後將影響交通，請將車道出入口與街角距離加大設置，並與交通主管機關確認。
- (二)因新北大道1段至中華路76巷高程差達42公分，請考量計畫道路開闢後之高程，以高出道路境界處10公分至20公分路緣石後留設法定退縮人行道高程，並應符合無障礙設計規範。
- (三)人行空間配合設置街道家具。並請說明鄰地高程及與本案法定退縮高程差處理方式。沿街植栽穴應考量計畫道路開闢後之沿街綠帶設置破口。

決議

- (四)景觀圖說沿未開闢 12 公尺計畫道路有鄰房占用情形與平面圖說不符，且北側中華路 76 巷部分道路用地亦遭私人土地佔用，請補充現況實測圖釐清確認是否有鄰房占用情形，並依建管規定檢討辦理。
- (五)承上，因涉及本案整體配置，造成車道出入口僅能設置於中華路 76 巷側，且無法利用該處 12 公尺計畫道路做為消防救災通道，影響整體規劃甚鉅，請設計單位說明是否有相關開闢時程計畫，並洽市府相關單位確認，建議仍應整合開闢以避免本案之交通及消防救災系統影響周邊環境。

二、人行空間或步道系統動線配置事項：

- (一)車道於人行道範圍請延續人行道規劃型式，另請以設計手法適度顯示車道範圍之邊界，並加強安全警示設施以確保人行安全。
- (二)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，本案汽機車車道自法定退縮範圍應設置 6 公尺平地緩衝空間。請修正景觀剖面 7 車道縱向剖面設置方式，並請補充沿街人行道處車道橫向剖面說明高程處理方式。
- (三)本案基地長寬約 70 公尺及 100 公尺，應有足夠空間配置消防救災空間，請修改位於新北大道 1 段之消防雲梯車作業空間，避免影響法定退縮部分沿街植栽穴延續設置。
- (四)依都市計畫土地使用分區管制要點規定沿建築線留設法定退縮部分，應高出道路境界處 10 公分至 20 公分，人行道橫向坡度請以 2.5% 以下設置。

三、景觀部分：

- (一)本案地面層綠化面積檢討部分，無法綠化面積請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函檢討，車道請以實際設置範圍檢討，消防救災空間請依意見修正後重新檢討，目前檢討有誤請修正。
- (二)本案計入綠化範圍之植栽設計部分，私院部分請補充剖面確認覆土深度喬木應大於一點五公尺，灌木應大於零點六公尺，地被植物應大於零點三公尺；且應綠化範圍其面積每滿三十六平方公尺應種植喬木一棵，其樹冠底離地淨高應達二點五公尺以上、樹穴覆土處淨寬不得小於一點五公尺。且地下 1 層設置天井部分與地面一層景觀圖面不符，請修正。
- (三)本案西北側店鋪前沿街人行道請配合街角廣場設置，並考量環境舒適性規劃街角廣場植栽。
- (四)配合原有人行道喬木樹種規劃本案沿街退縮人行步道之喬木部分，請補充說明。
- (五)請整合車道出入口及消防救災雲梯車位置，除街角廣場位置外請確保沿街綠帶延續設置，且本案住宅人行主要出入口處之沿街植栽穴破口請以 2 公尺以下設置。
- (六)供公眾通行部分請以景觀高燈設置，以確保夜間人行安全。
- (七)景觀剖面圖(六)之私院設置之抬高 120 公分之植栽穴，請以複層植栽設置，或依「新北市都市設計審議原則」規定設置圍牆。

(八)私人庭院於忠孝路3段之出入口及私人庭院內部之構造物，請說明設置方式，出入口部分應依圍牆規定設置，或依建管規定檢討計算面積。

(九)基地東側及南側退縮人行道部分請增加街道家具設置並增加停留空間規劃街角廣場。

四、屋脊裝飾物部分：依「新北市都市設計審議原則」規定，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，三分之一以上透空遮牆請以實際框架設置範圍檢討，請補充屋突一層平面圖套繪，修正屋脊裝飾物於屋頂平台範圍內設置，請修正並補充圖面及示意圖說，續提討論。

五、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格：

(一)空調室外機設置於陽臺外露樑上方設置之格柵，請「新北市建築物陽臺露臺外緣裝飾性構造物設計原則」檢討，陽臺及露臺外緣應留設1/2以上淨空，且不得小於1.2公尺，其剩餘部分始得依附圖設置裝飾柱牆或透空格柵，本案將露樑外側全面設置格柵，請以格柵外緣檢討陽台深度。

(二)裝飾柱部分，請依建管規定純裝飾柱寬度不得大於1.5公尺，含結構之裝飾柱寬度不得大於2公尺之規定辦理，請修正。

(三)地面2層露臺上方框架及地上層平面外牆設置之雨遮及透空遮陽板部分，請逕依建管規定檢討。

(四)深夜照明部分請考量避免影響周遭環境規劃，僅留設地面人行燈光。

六、交通運輸系統部分：

(一)本案機車道與自行車道共用動線交織，且自行車動線大角度轉折，坡度設置方向複雜，有礙通行安全，請修正。

(二)無障礙車位請鄰近垂直動線設置。

七、建築規劃部分：

(一)地面一層店鋪樓層高度6公尺，請確認依「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」規定檢討，各戶或各單元使用樓地板面積在150平方公尺以下者（不含共同使用部分，如直通樓梯間），依建築技術規則建築設計施工編第一百六十四條之一規定辦理，請修正。

(二)本案地上2層設置羽球場，且地上3層羽球場周邊動線與B3居住單元私領域及公共逃生梯動線交錯，請確認設置之使用用途、樓層高度及挑空設置是否符合都市計畫及建管規定，羽球場請補充平面規劃內容合理設置，為維護居住環境之限制，請考量羽球場館發生之噪音及震動避免影響居住單元。

(三)地上2層管委會空間、羽球場及廁所上方地上3層挑空部分請合理規劃，為避免後續維管問題，請取消挑空設置。

(四)屋頂突出物依建築技術規則應為突出於屋面之附屬建築物及雜項工作物，本案設置管委會使用空間，請取消設置或計入樓層及建築物高度。另屋突層設置廁所部分，請依建管規定配合實際使用標示水箱、機械室應有之規劃，並於住戶規約中註明不得作為居室使用。

八、報告書部分：

- (一) 本案綠建築獎勵面積及智慧建築獎勵面積應計算至小數點下第 2 位後無條件捨去，請修正。
- (二) 容積移轉專章檢討請檢附一階核准函內容以利檢核。
- (三) 面積計算表請綠建築獎勵重複，智慧建築獎勵缺漏，請修正。
- (四) 防救災計畫送審圖面與提送方案配置不符，請修正。
- (五) 地上 2 層標示管委會使用空間請依建管規定標示空間名稱。
- (五) 設計圖說剖面圖請繪製屋脊裝飾物及景觀部分確認各圖面相符。
- (六) 設計圖說橫向剖面圖樓層高度標示有誤，請修正。

九、有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 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，另有關涉及都市計畫法新北市施行細則第 48 條申請 3% 綠建築容積獎勵及 2% 智慧建築容積獎勵部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。

十、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並詳細載明放寬事項。

十一、相關單位意見請酌參。

十二、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

十三、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 111 年 7 月 8 日前辦理續審事宜。