

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113年3月28日
發文字號：新北府城設字第1130588335號
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本府113年3月18日下午召開「新北市都市設計及土地
使用開發許可審議會」之專案小組會議紀錄，請查照。

說明：

- 一、依據本府113年3月13日新北府城設字第1130470106號開會
通知單續辦。
- 二、依「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113年4月1日前檢附修正報告書送本府辦理續審。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
審議者，將駁回申請，並應重新提出申請。
- 三、本次會議紀錄請至本府城鄉發展局網站(<https://www.planning.ntpc.gov.tw>)>熱門服務>各項文件下載>類別
「都設會專案小組會議紀錄」下載。
- 四、倘對本次會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯
誤，請於文到5日內提出書面意見，逾期視同無意見。

正本：蘇委員瑛敏、周委員繼祖、賴委員宏嘉、盛委員筱蓉、李委員麗雪、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、元興建設股份有限公司、

簡俊卿建築師事務所

副本：台灣電力股份有限公司、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、社團法人新北市建築師公會



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：蘇委員瑛敏

會議時間：113.3.18 星期一 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)元興建設三重區三重段 249、250 地號等 2 筆土地住商大樓新建
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：113.3.18 星期一 下午 2 時整

會議地點：線上視訊

主持人：蘇委員瑛敏

出席委員：賴委員宏嘉、盛委員筱蓉、李委員麗雪

出/列席單位：元興建設股份有限公司(周經理武男、侯經理怡利)、簡
俊卿建築師事務所(簡建築師俊卿)、新北市政府城鄉發展
局(林幫工程司天權)

案由	元興建設三重區三重段249、250地號等2筆土地住商大樓新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：三重區三重段249、250地號等2筆土地。</p> <p>二、設計單位：簡俊卿建築師事務所</p> <p>三、申請單位：元興建設股份有限公司</p> <p>四、土地使用分區：商業區(建蔽率60%，容積率320%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上32層地下6層，鋼筋混凝土構造，共175戶。</p> <p>(二)建築基地面積：2,254.51平方公尺。</p> <p>設計建築面積：728.01平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：32.29%≤60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：24,905.21平方公尺。</p> <p>設計容積面積：13,241.40平方公尺。</p> <p>設計容積率：587.33%(含獎勵容積)≤587.37%</p> <p>[320%*(1+9.55%+8%+6%+20%+40%)]</p> <p>(允建上限)</p> <p>(四)開放空間獎勵：689.28平方公尺(9.55%)。</p> <p>綠建築(黃金級)：577.15平方公尺(8%)。</p> <p>保水獎勵：432.86平方公尺(6%)。</p> <p>增額容積：1,442.88平方公尺(20%)。</p> <p>容積移轉面積：2,885.77平方公尺(40%)。</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。</p> <p>地下一層：防空避難室兼停車空間。</p> <p>地上一層：一般零售業、入口門廳。</p>		



地上二至三層：一般零售業。

地上四至三十二層：集合住宅。

屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。

(六)停車空間：應設汽車164輛，實設167輛。(自設3輛)

應設機車175輛，實設178輛。(自設3輛)

應設自行車53輛，實設52輛。(不足1輛)

(七)餘詳報告書。

六、法令依據：本案依據「變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)書」土地使用分區管制要點第15點：「本計畫地區需經都市設計審議地區。」規定，申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案本府城鄉發展局前以107年5月10日新北城設字第1070840285號及本府109年8月20日新北府城設字第1091457111號函駁回申請。

(二)經查旨案簡俊卿建築師事務所以110年8月9日簡字110第21號函申請都市設計審議程序，惟經簡俊卿建築師事務所來函說明本案因申請「容積移轉評點變更」及辦理「公益設施受贈機關提送新北市府財務收支及公有建物聯合審查」作業中，故撤回本案申請都市設計審議程序，基於尊重申請人意願，本府以110年8月18日新北府城設字第1101494849號函同意所請。

(三)本案設計單位於112年6月13日函送都審報告書到府，提請112年6月29日專案小組審議，決議續提專案小組審議，惟經簡俊卿建築師事務所來函說明若需適用110年11月4日之都市計畫相關法令，對本案規劃設計及權益影響甚鉅，故撤回本案申請都市設計審議程序，基於尊重申請人意願，本府前以112年8月1日新北府城設字第1121130241號函同意所請。

(四)本案設計單位於113年2月15日函送都審報告書到府。

八、以上提請113年3月18日本市都設會專案小組審議。

本次
審查
相關
單位

一、台灣電力股份有限公司(書面意見)：旨揭建案周邊無電桿，故無電纜地下化及留設額外配電設備空間需求，惟考量日後路燈用電申請應事先預留綠地、公園或公共設施帶以提供路燈專屬配電場。



意見 二、台灣建築中心(書面意見)：

(一)報告書僅檢附綠建築評估總表、各指標評估表，正式送綠建築審查時要檢附相關設計說明與書圖文件。

(二)本次先以所送書面資料提出下列建議事項：

- 1、日常節能指標：外殼節能部份，因本案屬住商複合建築，並採用建築物強化外殼部位熱性能檢討，應將住宿類與非住宿類分開檢討Uaw、Uaf及SF設計值，並加權計算EEV數值；另空調節能部分應分別檢討是否有規劃設置個別空調及中央空調。
- 2、廢棄物減量指標：有關空氣污染防治措施申請得分項目，後續應於本案向建管單位申報之施工計畫書載明，並於施工過程確實拍攝現況照片。
- 3、水資源指標：有關雨水回收池設計容量Vs計算，請確認本案雨水貯集槽設計容積計算之有效水深，是否符合下列定義：雨水貯集槽之池底至溢流管下緣高度(需扣除自來水補水及低水位之高度)。

(三)本案申請指標項目設計值及得分修正，請同步修正綠建築評估資料總表、分級評估表，並重新確認是否符合申請等級。

三、本府環境保護局(書面意見)：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249、250地號等2筆土地，基地面積2,254.51平方公尺，興建地上1幢1棟地上32層地下6層共175戶之一般零售業、集合住宅，建築物高度112.7公尺，經查前揭地號土地非位屬重要濕地及臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區範圍內，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。

四、本府交通局(書面意見)：

(一)本案為第1類建築物，規劃175戶(含一般零售業、住宅)，設置汽車停車位167席、機車178席及自行車停車位52席，已達建築物交通影響評估準則提送交評門檻。

(二)本案設175戶，規劃設置167席汽車停車位，基地作住宅使用仍應滿足1戶1汽車位，惟基地停車位之檢討除須符合建技規則外，尚需滿足本案開發衍生之實際停車需求，故請補充說明並詳實評估所設汽車停車位是否滿足所衍生停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車給。

(三)考量新生活模式民生交通趨勢，基地開發物流、送餐、接送臨停等需求日增，請開發單位就基地規模、形狀及臨路等許可條件，於基地內地面層與車道出入口整併內化設置短時臨停空間。



(四)請說明一般零售業臨停空間規劃，包括臨停車輛(汽機車)動線、停靠區，另請確實將基地臨停內部化處理，減少對周邊道路衝擊。

(五)報告書第5-7-2頁、第5-7-3頁地下3、4、6層應為汽車停車位請修正。

(六)請分別清楚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、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。

五、本府城鄉發展局開發管理科（書面意見）：

(一)有關討論案第1案元興建設三重區三重段249、250地號等2筆土地，經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，經新北市政府109年11月30日新北府城開字第1092291756號函准予容積移轉在案，惟依申請人111年12月23日新北市政府都市計畫容積移轉書面要件審查申請書表示為改以申請採繳納代金方式辦理容積移轉，故願放棄前開號函核准之容積移轉量(31.23平方公尺)，爰前開號函核准之容積移轉量自新北市政府112年2月1日新北府城開字第1112497149號函核發之日起失其效力。

(二)後經新北市政府112年12月29日新北府城開字第1122277267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40%（2,885.77平方公尺，接受基地連接道路寬度20公尺/臨路條件20%+接受基地內部條件17%+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40%（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40%之上限（2,885.77平方公尺，屬整體開發地區，非屬法定山坡地範圍），惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

(三)另本案經新北市政府112年12月29日新北府城開字第1122088322號函增額容積書面審查在案，本案建築基地距離捷運三重站300公尺以內，基準容積率為320%，經書面審查結果，建築基地申請之增額容積為基準容積之20%，其申請增額容積量未達該基地基準容積50%之上限，惟接受基地實際增額之容積，仍應依後續審議結果為準。

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。

決議

一、本案自103年4月29日建造執照第1次掛號，多次提出都市設計審議申請均未積極辦理，且於110年8月12日及112年7月13日多次自行撤回本案申請都市設計審議程序，故不得以都市設計審議作為申請本案建造執照展延事由，並請確認本案建造執照仍屬有效。



二、本案辦理大眾運輸發展導向增額容積書面審查一案，業經本府112年12月29日新北府城開字第1122277265號函確認增額容積為基準容積之20%，請依建管及相關規定辦理後續事宜。

三、開放空間獎勵部分：

(一)申請沿街步道式開放空間獎勵部分，需沿建築線全長等寬留設：

- 1、東側沿福祉路沿街開放空間部分，考量與基地兩側串聯性，沿街步道獎勵請以6公尺檢討，另後側再留設12公尺寬沿街開放空間獎勵部分，兩側街廓鄰地無留設開放空間，本案於福祉街側未設置商業空間，地面層車道過長，影響開放空間使用性且不具串連性，不符合獎勵規定請刪除。
- 2、西側留設約12公尺沿街開放空間獎勵部分，與鄰地開放空間不具連通性，故請以沿街6公尺獎勵計算。

(二)車道出入位置應扣除有效獎勵面積（車道出入口扣除車道實際寬度）。

(三)本案申請開放空間容積獎勵，未符合「建築技術規則」建築設計施工編第287條規定，建築物留設之開放空間有效面積之總和，不得少於法定空地面積之60%，法定空地請以基地面積扣除實設建築面積檢討，故請取消本案開放空間獎勵或依下列意見修正：

- 1、請檢附最新都市計畫圖，鄰地停車場用地已變更為停車場及社會福利設施用地，後續作為社會住宅使用。
- 2、考量整體都市計畫商業帶之人行動線系統，請調整本案車道出入口位置設置於宏仁醫院側，並請與宏仁醫院車道出入口保留適當距離，請本府交通局協助提供建議，將完整開放空間留設於停車場及社會福利設施用地側。
- 3、本案於宏仁醫院（三重段251地號側）沿地界線自行留設供公眾通行路徑，人行步道硬鋪面請以2.5公尺以上直線設置，並增設座椅及照明，或配合車道出入口位置調整規劃。
- 4、請加大本案地面層商業使用面寬，縮小住宅門廳範圍，以結合商業活動串連整體開放空間。
- 5、依報告書檢附基地現況照片，停車場及社會福利設施用地側現有大樹，請評估是否保留並配合留設開放空間規劃。
- 6、請調整公共及住戶之停等及休憩使用規劃開放空間景觀，確保整體開放空間之合理性及友善性。

四、本案位於商業區、都市主要幹道、水岸及地標區位，請比照110年1月14日發布實施之「新北市都市設計審議原則」，檢討水岸建築量體配



置原則，建築物各幢立面總寬度與基地平均寬度之百分比應小於70%，並納入專章檢討。

五、建築基地細分規模限制事項，有關商業使用部分：

- (一)目前規劃住宅大廳於地上2、3層大面積挑空部分，為符合本案都市計畫位於商業區之使用定位，請將地上2、3層之挑空取消，以完整商業空間規劃。
- (二)其出入動線、垂直動線及住商門廳應獨立區分且空間大小合理，目前規劃地上3層以下作為一般零售業使用，動線規劃不合理，公私範圍界定不明確，機房設置於一般零售業內部，中繼水箱需經由陽台通達，請修正並合理規劃。
- (三)本案目前商業使用平面配置內部設有管道間、緊急發電機房、消防中繼水箱、空調機房、大面積挑空、露臺及陽台，請修正並以完整商業使用規劃。
- (四)依「新北市都市設計審議原則」檢討標準層之機房、衛生設備、茶水間、管道間等服務空間應集中於公共服務核內設置。

六、本案申請「法定開挖率與建築基地實際開挖率之差值」獎勵部分：

- (一)專章檢討之地下開挖減少範圍不合理，且實際開挖範圍請避免過多轉折完整規劃，開挖範圍與地面建物範圍差距大請注意上浮力及短樑之結構問題，請修正專章內容。
- (二)本案申請高額獎勵，導致深開挖至地下6層，考量基地環境容受力，建議取消「法定開挖率與建築基地實際開挖率之差值」建築容積獎勵。

七、鄰停車場及社會福利設施用地側沿地界線1.5公尺請依「新北市都市設計審議原則」規定淨空設置，目前設置排氣墩不符規定，請修正。

八、交通運輸系統：

- (一)自行車目前規劃於地下1層及地面層戶外分散設置，且戶外設置位置使用不便且管理不易，請規劃合理之出入動線，目前地面層室內高程標示為+155，請勿刻意抬高基地高程，並應確認地界線處與鄰地順平，並將自行車停車空間集中於地下1層設置。
- (二)沿街植栽穴請於車道兩側設置灌木植栽穴以界定車道範圍，並請增設警示設施及景觀高燈，以確保人行安全。
- (三)車道出入口截角考量人行通行安全，請以1.5公尺設置。
- (四)請依身心障礙者權益保障相關規定檢討本基地無障礙汽機車位之設置數量，並應臨近梯廳避免穿越車道設置。



九、申請屋脊裝飾物部分，請依「新北市都市設計審議原則」以6公尺以下設置，並依建築技術規則檢討1/3以上透空遮牆及2/3以上透空立體構架設置，將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目及檢附結構技師簽證，1/3透空遮牆請以實際設置範圍檢討透空，目前計算有誤，請修正，續提討論。

十、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項：

(一)有關建築物設置深凹挑空、陽台、外露樑部分，依111年6月10日本市111年度第9次大會報告決議辦理，仍應考量實際使用(如使用空間、通風、採光等)、逃生安全及後續建築使用管理等事項，合理設置如下：

1、設置多處不合理小挑空部分，請併同整體規劃取消挑空。

2、相關不具名線條、版請確實刪除。

3、C4-C5間設置構造物未清楚標示，請取消設置。

4、本案空調室外機設置位置，請考量後續維護管理設置於陽台內側，並自陽台最外緣檢討超過2公尺深度部分計入容積。

5、有關B2-C2間陽台，請逕依建管規定檢討。

6、另本次挑空露樑設置透空隔柵，阻礙陽台逃生，請取消設置。

(二)請補充周邊量體模擬，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關係。

十一、景觀計畫：

(一)另喬木覆土深度應達1.5公尺，灌木應大於0.6公尺，地被植物應大於0.3公尺，植栽槽位於地下室開挖範圍請以降版設計，開挖範圍覆土深度不符規定，請修正。

(二)供公眾使用之人行步道及綠帶應配合公共路燈擬訂照明計畫，並以設置高燈為主，請修正於供公眾使用範圍完整設置。

十二、車道旁之管理員室出入動線及設置位置，請配合整體規劃合理設置。

十三、報告書部分：

(一)報告書內容比例尺標示錯誤，另相關圖說請補充標示剖立面索引、空間名稱、鄰街道路寬度、建築線、地界線、各項應退縮空間範圍(法定退縮、開放空間及前院等)及人行空間寬度等，目前多處圖說不清楚，無法檢視。



新北市政府城發局
(二)景觀照明LED地燈示意圖請一併刪除。

(三)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」規定提撥管理維護基金，目前檢討有誤請修正。

(四)建築物出入口雨遮，請逕依建管規定辦理。

(五)土管獎勵檢討表格框選範圍有誤，請修正。

十四、有關本案涉及申請綠建築容積獎勵部分，請申請人於建造執照前與本府完成協議書簽訂。

十五、依施行細則、「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。

十六、相關單位意見請酌參。

十七、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

十八、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113年4月1日前辦理續審事宜。

