

案由	有富國際實業土城區明德段196地號1筆土地集合住宅新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市土城區明德段196地號1筆土地</p> <p>二、設計單位：蕭家福聯合建築師事務所 建築師：蕭家福、何雨蓮</p> <p>三、申請單位：有富國際實業股份有限公司 負責人：洪村騫</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區（建蔽率50%，容積率240%）</p> <p>五、設計概要：</p> <p>（一）設計內容：地上十四層、地下三層鋼筋混凝土構造，共108戶。</p> <p>（二）建築基地面積：2,413.31平方公尺。 設計建築面積：983.60平方公尺。 設計建蔽率：40.76% ≤50%。 設計開挖率：59.99% ≤60%。</p> <p>（三）總樓地板面積：13,253.30平方公尺。 設計容積面積：6,950.27平方公尺。 設計容積率：288% ≤288%。（含獎勵容積）</p> <p>（四）容積移轉獎勵：1,158.38平方公尺。（20%）</p> <p>（五）新建建築物各層用途：</p> <p>地下二層至地下三層：停車空間。 地下一層：防空避難室兼停車空間。 地上一層及夾層：一般零售業、入口門廳、儲藏室、供管委會使用空間。 地上二層：一般零售業、供管委會使用空間。 地上三層至地上十四層：集合住宅。 屋突一層至屋突三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>（六）停車空間：應設汽車108輛，實設108輛。 應設機車108輛，實設108輛。 應設自行車54輛，實設27輛。</p> <p>（七）餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案係依據「土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)」第十五點本計劃區應先經新北市都市設計審議委員會依「新北市都市設計審議原則」及「土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)生態都市設計準則」審議通過後始得發給建築執照，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107年6月27日函送都市設計審議報告書到府。</p> <p>八、以上提請107年7月5日專案小組審議。</p>		
相關單位意見	<p>一、本府交通局意見（書面）：</p> <p>（一）請於停車場出入口設置警示設施。</p> <p>（二）本案設有店舖有關臨停車位及物流車輛停放空間，請確實計算</p>		

需求並妥為設置。

(三)請補充金城路既有人行道之配置，並檢討可否整合設計。

二、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管理系統，前經新北市政府107年5月31日新北府城開字第1071008480號函通過完成送出基地現地勘查在案，申請移入接受基地之容積為1,158.38平方公尺，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積40%之上限(2,316.77平方公尺，位於整體開發地區，超出部分無償捐贈)。

三、本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面):

(一)經查本案計畫範圍(土城區明德段196地號土地)係屬105年9月1日發布實施「變更土城都市計畫(第三次通盤檢討)(都市計畫圖重製)」案之第二種住宅區，應依「都市計畫法新北市施行細則」及103年9月5日核定實施「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)」案土地使用分區管制要點及106年12月29日核定實施「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)(土地使用分區管制要點第十一點停車位設置規定)」案辦理檢討，先予敘明。

(二)有關「都市計畫法新北市施行細則」檢討內容中，第14條請釐清檢討內容與都市設計審議提案單、建造執照申請書及報告書第9、36、37頁檢討表使用內容具一致性；第36、39條請檢附附表一、第41條請檢附附表二供核對。

(三)另有關本案土地使用分區管制要點檢討內容中，仍請比照施行細則以逐條標示「符合」、「不符合」或「免檢討」方式辦理檢討；另請修正第5點檢討結果為「免檢討」。

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。

決 一、本案申請屋脊裝飾物以不高於6公尺為原則，並以金屬構架為主，側面屋脊裝飾物請取消，並屋脊裝飾物上家徽式裝飾物請以透空設置，原則同意。

二、本案裝飾柱請依建管規定檢討，請標示尺寸。露梁請釐清範圍面積。

三、陽台外側請取消格柵設置，及建築物屋突側立面格柵請取消。

議 四、本案距離土城捷運站300公尺範圍之內，請依「變更土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫(配合市地重劃開發)(土地使用分區管制要點第十一點停車位設置規定)書」第11點檢討自行車設置數量；另請依「新北市都市設計審議原則」第3點檢討自行車數量，並自行車空間應設置於地面層室內或地下1層，請修正；自行車位空間請儘量集中設置於綠帶設置及入口廣場區，共3處。

- 五、請補充檢討本案地上1層綠覆率計算，及露臺2分之1綠化計算；屋頂綠化請補充覆土深度尺寸，並綠化計算錯誤，請修正。
- 六、本案設置街道家具請就基地內於法定退縮空間後設置，並避免設置於鄰地204地號；請套繪明德段204地號已開闢公園平面圖；並公有人行道路樹移植計畫請提土城區公所；另東側街角廣場，請配合已開闢204地號公園，留設3公尺人行道，請整體規劃。
- 七、本案全區請酌增喬木設置，及街道家具，避免設置於走道。
- 八、請釐清開放空間告示牌放置位置，並避免設置於法定退縮空間。
- 九、請釐清地面層陽台雨遮範圍，依建管規定檢討。
- 十、夾層設置請依建管檢討。
- 十一、全區街廓圖公有人行道請補充現有喬木樹穴植栽位置。
- 十二、車道磚與人行道順平無高差，調整鋪面設計設置。
- 十三、垃圾儲藏空間及垃圾車動線請勿跨越主要車道，請修正。
- 十四、無障礙道路請順平處理。
- 十五、屋頂平台植栽規劃請修正，請於女兒牆側留設通道。
- 十六、本案開放空間管理維護基金計算請說明開放空間面積及法退面積，並基金計算請納入規約；露臺請納入規約。
- 十七、報告書部分：
 - (一)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、車道停等平地、鄰棟間隔等尺寸及指北針、臨路道路名稱、路寬及高程。
 - (二)報告書請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議報告書範例參考」編輯製作。
 - (三)報告書請納入全部容移評點檢討核准文件。
 - (四)法規檢討請補充或修正法規頒布日期。
 - (五)建築圖說各層立面及剖面高度標示及圖面正確性，請確認一致。
 - (六)圖面錯誤過多，請修正。
- 十八、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。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。
- 十九、相關單位意見請酌參。