

# 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:賀委員士庶

會議時間：108.5.17 星期五 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)泰鼎建設新莊區副都心一小段 351-1 地號等 6 筆土地新建工程。

(二)茂德建設土城區明德段 3 地號 1 筆土地大樓新建工程。

(三)富利達開發土城區明德段 306、307、308 等 3 筆土地集合住宅及店鋪  
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 簽到冊

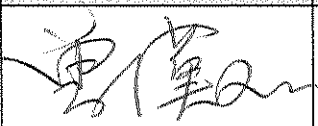
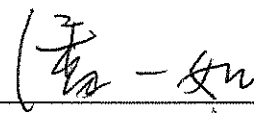
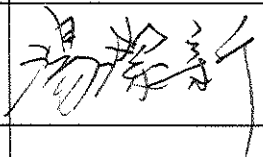



壹、 時間：中華民國108年5月17日(星期五)下午14時00分

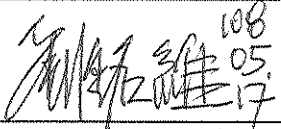



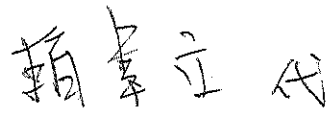
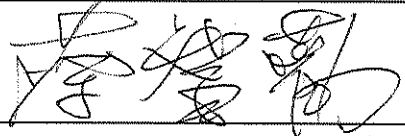
貳、 地點：新北市政府11樓中間第2會議室(1137)

參、 主持人：賀委員士庶



肆、 出(列)席單位/人員：

出席委員	委員	簽名處	委員	簽名處
	曾委員漢珍		謝委員旭昇	
	潘委員一如		湯委員潔新	
	廖委員國誠		蔡委員宗昇	
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
泰鼎建設股份有限公司		 <small>108 05 17</small>
李兆嘉建築師事務所		
茂德建設股份有限公司		
陳朝雄建築師事務所		
富利達開發股份有限公司		
蔡智勸建築師事務所		

案由	泰鼎建設新莊區副都心一小段351-1地號等6筆新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市新莊區副都心段一小段351-1、352、353、354、355、356等6筆土地</p> <p>二、設計單位：李兆嘉建築師事務所 建築師：李兆嘉</p> <p>三、申請單位：泰鼎建設股份有限公司 負責人：陳政義</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率50%，容積率350%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上18層地下4層，鋼筋混凝土構造，共174戶。</p> <p>(二)建築基地面積：3,515.82平方公尺。  設計建築面積：1,426.7平方公尺。  設計建蔽率：35.46%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：25,545.92平方公尺。  設計容積面積：12,920.07平方公尺。  設計容積率：367.5%(包含獎勵容積)≤367.5%。</p> <p>(四)開發規模獎勵：615.27平方公尺。(5%)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：  地下四層：防空避難室兼停車空間。  地下一至三層：停車空間。  地上一層：店鋪、梯廳、管委會使用空間。  地上二層至十八層：集合住宅。  屋突一至三層：樓梯間、機房。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車174輛，實設174輛。  應設機車174輛，實設174輛。  應設自行車45輛，實設46輛(自設1輛)。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：  本案係依據「變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)案」土地使用分區管制要點第16點規定，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4月18日提送都審報告書到府</p> <p>八、以上提請108年5月17日專案小組審議。</p>		
相關單位意見	<p>一、本府交通局(書面意見)：</p> <p>(一)請補充各層停車場坡道及車道寬度(包括地下一層機車坡道前空間大小)。</p> <p>(二)請將無障礙車位調整至鄰近梯廳之位置，另無障礙車位應以靠近地面層之樓層為設置原則。</p> <p>(三)請將機車坡道線型拉順及將其寬度拉大，以利機車安全行駛。</p> <p>(四)請於汽車及機車坡道轉彎處增設反射鏡，並於坡道口處增設警示</p>		

	<p>設施（包括地下一層機車坡道口前）</p> <p>(五)請於平面層車道破口處規劃半徑 5M 之截角圓弧，並套繪 60 度駕駛示距分析，另補充破口寬度。</p> <p>(六)請移除地面層車道破口左右處之植栽。</p> <p>二、都市計畫科意見(書面):</p> <p>(一)本案有申請大面積開發獎勵 (P.2-2-3)，報告書封面並無標明；另請申請人補正面積計算表。</p> <p>(二)本案基地面積 3,515.82 平方公尺，依計畫書土管要點第 26 點規定第二種住宅區建築基地內為基地法定空地*50%綠化面積且並無規定可扣除無法綠化之面積一節，將提本市都市計畫委員會 108 年 5 月 24 日大會報告。</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、法規檢討部分:</p> <p>(一)相關法規請逐條詳實檢討，並標示法令適用版本及日期，並請檢討基地位置土地管制分區使用要點相關附圖，確保符合規定。</p> <p>(二)請依新北市新莊區(副都心中心地區)審議要點第 6 點規定:鄰棟間隔 2 公尺。</p> <p>二、有關申請大規模獎勵規定留設開放空間部分:</p> <p>(一)考量開放空間延續性，大門構造物(6m*12m 高層緩衝空間)請至建築線退後 3.5 公尺後設置。另車道坡道請由法定退縮 3.5 公尺後再留設 6 公尺緩衝空間，以確保通行安全。</p> <p>(二)請沿建築線設置 1.5 公尺人行道植栽帶、設置寬度 2 公尺以上人行通道，街道家具請配合人體工學尺寸修正。</p> <p>(三)開放空間退縮達 6 公尺以上，請依都市設計審議原則設置雙排喬木。</p> <p>(四)考量與鄰地銜接，人行通道端點請留設轉折節點空間。</p> <p>(五)考量南側留設空間開放性不足，請扣除獎勵面積計算。</p> <p>(六)依新莊副都心土地使用管制規則第 18 點規定退縮 2 公尺人行步道應全部提供作為人行通廊使用且不得設置任何阻礙通行之設施物部分，考量本案配合申請大規模獎勵留設開放空間，原則同意沿建築線 1.5 公尺設置植栽帶。</p> <p>三、本案申請屋脊裝飾物審議，請依新北市都市設計審議原則第 5 點規定，採金屬構架，並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構計算及簽證，且高度以不超過 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檢討，另屋脊裝飾物超出建築物外牆部分，請依建管規定檢討後原則同意。</p> <p>四、申請裝飾柱審議部分請標示柱心線及詳細標示尺寸、材料，原則同意建築物南北向裝飾柱。</p> <p>五、本案設置店鋪，請依新北市都市設計審議原則留設裝卸位。</p>

六、依新北市都市設計審議原則第 6 點第 1 款第 2 目：「垃圾、資源回收空間應於地下一層靠近垂直動線核設置為原則，並以不跨越車道為原則。

七、景觀計畫：

(一)申請單位會上補申請綠化放寬，原則同意綠化調整配合公共人行道及街道家具使用後，依本市都市設計審議會 104 年第 62 次大會綠化放寬通案性決議辦理。

(二)平面圖無法清楚交待植栽帶喬木、灌木之配置，請修正。另地下室開挖範圍外東北側請以複層植栽取代植草磚。

(三)景觀配置圖、排水圖請標示人行步道、車道與鄰地之相對高程及本案絕對高程位置。

(四)燈光照明圖例不清，請修正。

八、請依新北市都市設計審議原則第 2 點第 1 款第 4 目：「車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，應為防滑材質，其色系應與人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差。」規定辦理並檢附車道 2 向剖面圖。

九、申請單位會上申請 1 層樓高放寬，請取消挑空過樑及符合新北市非住宅建築物樓層高度及夾層或挑空設計及管理要點。

十、考量無障礙通達便利，無障礙車位請規劃於地下 1、2 樓(現況配置於地下 3、4 樓)。

十一、報告書部分：

(一)報告書內容請依建議目錄排列，於圖說補附指北針、比例尺、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、前院等)及人行空間寬度等，並請適度放大各建築平立面圖說比例，以利審閱。

(二)地下室請補充直通戶外梯至地面層平剖面圖。

十二、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。

十三、相關單位意見請酌參。

案由	茂德建設土城區明德段3地號1筆土地集合住宅新建工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市土城區明德段3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：茂德建設股份有限公司</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15層地下6層，鋼筋混凝土構造，共134戶。</p> <p>(二)建築基地面積：1,475.49公尺。</p> <p>設計建築面積：679.37平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：46.04%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：13,552.33平方公尺。</p> <p>設計容積面積：5,665.65平方公尺。</p> <p>設計容積率：384%(含獎勵容積)≤384%。</p> <p>(四)公益設施獎勵面積：708.24平方公尺。(20%)</p> <p>(五)容積移轉面積：1,416.47平方公尺。(40%)</p> <p>(六)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層至地下六層：停車空間</p> <p>地上一層：店鋪、管委會空間、梯廳。</p> <p>地上二層至三層：社會住宅。</p> <p>地上四層至十五層：集合住宅。</p> <p>(七)停車空間：應設汽車98輛，實設107輛(自設9輛)。</p> <p>應設機車134輛，實設134輛。</p> <p>應設自行車61輛，實設61輛。</p> <p>(八)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>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)」第十五點本計畫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：</p> <p>(一)本案設計單位於108年4月17日函送都市設計審議報告書到府，查本案經107年9月27日第1次專案小組審議決議修正後通過，續經本局108年11月13日同意核備展延至108年1月13日本次申請已逾作業期限，依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」，其都審案視為終結，本案屬應重新提出之申請案：</p> <p>1. 本府交通局意見：</p> <p>(1)本案已達提送交評門檻，請提送。</p>		

- (2)請將無障礙機車停車位調整至臨近梯廳處。
  - (3)車道出入口請增設警示燈及反射鏡。
  - (4)請清楚圖示本案停車場出入口之設計規劃(包含車道坡度
  - (5)60度視距分析及進出最大型車輛轉彎軌跡分析等)。
  - (6)考量出入口車輛視距，出入口兩側植栽建議移除。
- 2.住宅發展科(會後書面):
- (1)住宅單元:
    - A.部分房行過於狹長，建議考量未來社會住宅承租戶使用需求，調整設計;另委員提及部分房型(如A2、A5等)廁所方未與其他樓層設置不同，管道是否會有所影響，建議依委員意見調整;兩房型以上考量瓦斯設置廚房宜隔間(A3)，陽臺如出口請檢核(A3)。
  - (2)地下停車空間:
    - A.地下一層機車位、自行車位分配建議調整集中於鄰近電梯出入口，且請將機車及自行車位編號標示清楚。
    - B.地下6層汽車位，原提供之編號6、7、8，考量未來社會住宅戶停放便利，建議調整圍編號10、11、12;另倘委員建議調整汽車位至地下2層，請申請單位尊重委員意見調整。
- 3.考量與本案住宅單元高度一致原則同意，提請社會住宅樓層高度放寬部分。
- 4.本案申請裝飾柱放寬事項，避免未來違規使用建議裝飾柱縮小。
- 5.人行空間與交通運輸部分:
- (1)有關汽車停車格計算部分請依土管規定一戶一車位作檢討，其停車位應於地下一層集中設置為原則。
  - (2)依新北市都市設計審議原則第7條第1項第6款規定，加強開放空間的串聯，人行道退縮帶配合現有公共人行道規劃，其合計寬度達6公尺以上者，應設計雙排大型本土長綠喬木，請自道路建築線留設1.5公尺植栽綠帶及2.5公尺人行道1.5公尺植栽綠帶，以利未來開放空間串連，並標示法定退縮範圍。
  - (3)臨6公尺公有人行道土管退縮開放空間，考量人行道遮陰、氛圍請補植4棵喬木。
  - (4)車道破口截角處過大請縮小，車道緩衝空間兩側請加強安全區劃人行動線。
  - (5)機車、腳踏車請依新北市都市設計審議原則其停車位應集中設置地下1層，若數量不足同意設置於地下2層。
  - (6)第5-7頁車道出入口請設置警示設備。
  - (7)無障礙空間引導設施系統圖，請套繪基地內外各向之相對高程及確認圖示，並標示於圖面，檢討無障礙動線及人行道橫向坡度以不大於4%。
  - (8)景觀配置圖、鋪面設計請套繪全區街廓，一併考量作設計。



6. 建築、環境保護部分：

- (1) 考量整體都市景觀、維修管理，空調機設置於陽台內。
- (2) 請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和諧關西。
- (3) 垃圾處理運送系統請依新北市都市設計審議原則應集中設置地下1層，並檢討垂直動線與垃圾儲空間動線之合理性。
- (4) 本案設置廣告招牌，請依招牌廣告及樹立廣告管理辦法檢討。
- (5) 開放空間管理維護基金計算有誤，請依法檢討。

7. 容移友善方案面積請依前次會議紀錄檢討。

8. 透視圖請依現況實際模擬。

9. 挑空部分請依建管規定檢討。

10. 經討論使用需求，住宅發展科原則同意公益設施停車格設置於地下6層，但請將公益設施停車格位編號6、7、8與停車格編號10、11、12做交換。

11. 報告書部分：

- (1) 都市計畫法新北市施行細則請檢附附表二及39-1條法規。
- (2) 請釐清P6-2頁計畫道路之寬度。
- (3) 請用正本簽證用印。
- (4) 法規檢討之頁數核對有誤請修正。

12. 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。

13. 相關單位意見請酌參。

(二) 本案設計單位於108年4月17日函送都審報告書到府。

八、以上提請108年5月17日專案小組審議。

相關  
單位  
意見

一、本府交通局意見(書面):本案已達提送交評門檻，請提送。

二、本府工務局意見(書面):

- (一) 請釐清本案法定汽車數量是否符合土管一戶一車位規定；另汽車位是否提請都設會折減，請於報告書封面「提請放寬事項」載明；又本案法定車位提請折減後得否另行設置自設車位，建請釐清。
- (二) 屋脊裝飾物檢討有誤，請重新檢討(報告書P3-3-1屋突面積、建築面積與P5-1面積計算表內容不符)。
- (三) 一層平面建築圖說請CNS規範補充標示建築線、鄰接道路情形、地界線、建築面積範圍、地下室開挖範圍及基地排水及高程情形，並予著色識別。
- (四) 請於圖面檢討建築技術規則第136條，並於車道標示六十度以上範圍無礙視線之空間。
- (五) 車道坡度、寬度請依建築技術規則規定檢討標示。
- (六) 請檢討防空避難室兼停車空間之防火區劃(防火時效、阻熱性)。
- (七) 請依建築技術規則設計施工編第4條之1規定檢討設置防水閘門。
- (八) 請補充檢討建築技術規則第110條規定。

- (九)一層挑空部分請依「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」檢討。
- (十)無障礙設施請依建築技術規則設計施工編第10章暨建築物無障礙設施設計規範專章檢討設置，並於報告書內之建築設計圖說補充標示。
- (十一)各層平面圖說請檢討標示樓地板及容積樓地板設置情形，另請詳列各層面積及容積樓地板面積計算式。
- (十二)請補充檢討各樓層梯間與排煙室、梯間與陽台之面積規定。
- (十三)設置之出入口雨遮、雨遮、陽台請依建築技術規則第1條規定檢討標示。
- (十四)各層設置之陽台、梯廳、機電設備等空間，請依建築技術規則建築設計施工編第162條規定補充檢討說明。
- (十五)雨遮請依新北市建照業務工作手冊規定檢討。
- (十六)請依建築技術規則建築設備編「避雷設備」規定檢討本案設置情形。

三、本府城鄉發展局住宅發展科意見(書面):

- (一)請提供修正前後圖面以利後續審核。
- (二)有關地上2—3樓A3住宅單元，請協助釐清陽台進出入口位置及建議規劃廚房隔間設置，另部份房型過於狹長，考量未來實質使用需求，建議調整設計。
- (三)請協助提供各樓層面積表、傢俱配置圖等資料，以確認房型面積、隔間及空間配置合理性。

四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 經新北市政府106年11月21日新北府城開字第1062253312號函告完成送出基地現地會勘在案，經書面試算，其他私有公共設施保留地之容積移轉總量為708.94平方公尺，已達接受基地基準容積之20%(708.23平方公尺，超出部分無償捐贈)，送出基地可移轉之容積為1,418.57平方公尺，申請移入接受基地之容積為1,416.47平方公尺，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積40%之上限(1,416.47平方公尺，位於整體開發地區，超出部分無償捐贈)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

決  
議

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。

- 一、本案申請裝飾柱放寬事項，一樓部分原則同意設置，其餘樓層之裝飾柱，請依工務局建照業務工作手冊檢討。
- 二、本案申請屋脊裝飾物部分，請依新北市都市設計審議原則第5點規定，採金屬構架，並補充檢附結構技師耐候、耐震、耐風等結構計算及簽證，且高度以不超過6公尺為原則，透空率檢討請逕依建管規定辦理，原則同意。
- 三、公益性設施獎勵部分：
  - (一)平面規劃內容需經主管機關確認。

- (二)社會住宅樓層高度部分經主管機關確認後，原則同意與本案住宅使用樓層高度以 3.1 公尺設置。另社會住宅專章，請一併檢討停車空間設置位置、管理維護基金及面積，並於管理規約載明。
  - (三)社會住宅與集合住宅設置共同出入口部分，原則同意。
  - (四)本案有關公益性設施獎勵部分應依新北市都市設計審議原則第 4 條第 5 項第 2 款規定，捐贈公益性設施應一併捐贈附屬停車空間，並設立獨立連通樓、電梯可供通行，該停車空間不另計獎勵，其數量依建築技術規則或該都市計畫規定檢討，取其大值，未達整數部分應設置一輛。
- 四、因考量基地狹小，且目前汽機車位設置於地下一層，同意垃圾儲藏空間於地下二層規劃。
- 五、請依土地使用分區管制要點第 8 條第 5 項規定，面臨計畫道路之指定設置帶狀式公共開放空間規劃設計原則：沿街設置部分至少 1.5 公尺應植栽綠化，並留設至少 3 公尺寬之人行及自行車行空間為原則，檢討法定退縮內綠帶及人行道之設置。
- 六、請於沿街面增設景觀高燈，並配合街道家具整體規劃。
- 七、人行空間與交通運輸部分：
- (一)本案距離捷運車站超過 500 公尺範圍擬依土地使用分區管制要點第 11 點申請汽車位折減部分，請依 107 年第 3 次大會專案報告案第一案檢討。
  - (二)車道緩衝空間兩側請以景觀規劃設計方式加強人車動線區劃。
  - (三)有關景觀規劃部分請套繪鄰地，公有人行道等圖說，確保設計語彙協調及界面順平處理。
- 八、報告書部分：
- (一)請依都市計畫法新北市施行細則詳實檢討並回應內容。
  - (二)請釐清 6-4 頁色塊示意圖例。
  - (三)相關圖說文件請以正本簽證用印。
  - (四)本案修正對照圖說，請依會議紀錄逐條說明並檢討。
  - (五)3-2-1 頁都市計畫法新北市施行細則法規檢討部分筆誤請修正。
- 九、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、相關單位意見請酌參。

案由	富利達開發土城區明德段 306、307、308 地號 3 筆土地集合住宅及店舖新建工程	案號	第三案
說明	<p>一、申請位置：土城區明德段306、307、308地號3筆土地</p> <p>二、設計單位：蔡智勸建築師事務所 建築師:蔡智勸</p> <p>三、申請單位：富利達開發股份有限公司 負責人:彭維梯</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率60%，容積率210%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上15層地下4層，鋼筋混凝土構造，共98戶。</p> <p>(二)建築基地面積：1,723.99公尺。</p> <p>設計建築面積：724.04平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：42≤60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：12,796.42平方公尺。</p> <p>設計容積面積：5,998.91平方公尺。</p> <p>設計容積率：347.97%≤348%。</p> <p>(四)容積移轉面積：1,034.39平方公尺(25%)。</p> <p>(五)公益設施獎勵面積：827.52平方公尺(20%)。</p> <p>(六)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下二至四層：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：樓電梯間、店舖、集合住宅、管委會使用空間</p> <p>地上二層至八層：集合住宅、社會住宅</p> <p>地上九層至十五層：集合住宅</p> <p>屋突一層：樓梯間</p> <p>屋突二層：樓梯間、消防水箱、水箱</p> <p>屋突三層：樓梯間、水箱</p> <p>(七)停車空間：應設汽車87輛，實設87輛。</p> <p>應設機車98輛，實設98輛。</p> <p>應設自行車30輛，實設30輛。</p> <p>(八)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案依據土城（頂埔地區）都市計畫（既有發展地區）細部計畫書（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」「土城都市計畫（暫緩發展區及附近地區）生態都市設計準則」審議通過後始得發照建築執照。</p> <p>七、辦理經過：本案設計單位於108年4月23日提送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請108年5月17日專案小組審議。</p>		
相關單位	<p>一、本府工務局意見(書面):</p> <p>(一)屋脊裝飾物檢討有誤，請重新檢討(報告書 P3-2.1 建築面積與 P5-1 面積計算表內容不符)；另屋突水平透空構架面積檢討(三分之二以上透</p>		

意見

空立體構架)內容請酌。

- (二)一層平面建築圖說請 CNS 規範補充標示建築線、鄰接道路情形、地界線、建築面積範圍、地下室開挖範圍及基地排水及高程情形，並予著色識別。
- (三)一層設置可出入之陽台部分，請依新北市建照業務工作手冊規定檢討建築面積、容積樓地板面積。
- (四)請補充檢討建築技術規則第 110 條規定。
- (五)各層平面圖說請檢討標示樓地板及容積樓地板設置情形，另請詳列各層面積及容積樓地板面積計算式
- (六)各層設置之陽台請依建築技術規則第 1 條規定檢討標示。
- (七)一層挑空部分請依建築技術規則第 164 條之 1 檢討設置；另非住宅挑空部分請依「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」檢討。
- (八)無障礙設施請依建築技術規則設計施工編第 10 章暨建築物無障礙設施設計規範專章檢討設置，並於報告書內之建築設計圖說補充標示。
- (九)住宅之廚房請依建築技術規則規定標示廚具設施。
- (十)請依建築技術規則建築設備編「避雷設備」規定檢討本案設置情形。

二、本府交通局意見(書面):

- (一)本案為第 2 類建築物(住宅 98 戶)，設置汽車停車位 87 席，機車停車位 98 席，未達建築物交通影響評估準則提送交評門檻，倘後續變更配置達提送交評門檻，請依規定辦理。
- (二)請將無障礙車位調整至鄰近梯廳位置(不跨越車道為原則)。

三、本府城鄉發展局住宅發展科意見(書面):

- (一)住宅單元(如 2-3 樓 A1、A2、A3、A5、A7)之陽台、廚房、臥室等空間坪數，請考量實際使用調整坪數大小、隔間及空間配置。
- (二)建議 2 房型以上之廚房規劃設置隔間，且於後續興建時完成瓦斯管線之留設，另請確定各房型熱水器及爐具均可配置瓦斯使用。
- (三)請協助提供各樓層面積表、傢俱配置圖等資料，以確認房型面積、隔間及空間配置合理性。
- (四)住宅規劃請參考「新北市社會住宅規劃設計基準需求」。

四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面):

前經新北市政府 108 年 2 月 27 日新北府城開字第 1080316697 號函確認接受基地可移入之容積及取得送出基地所有權在案，其接受基地係屬土城都市計畫(暫緩發展區及附近地區)細部計畫之第二種住宅區，依前開細部計畫之土地使用分區管制要點第 7 點第 4 款規定(略以)：「…優先移入土城都市計畫之公園、兒童遊樂場(含鄰里公園兼兒童遊樂場)、綠地、體育場、廣場等 5 項開放性公共設施保留地，惟若未能取得前述 5 項公共設施保留地者，其他私有公共設施保留地之容積移轉總量不得大於接受基地基準容積之 20%。…」經書面審查結果，可移入接受基地容積為基準容積之 25%(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 11%+接受基地外部環境改善項目 2%，1,034.39 平方公尺)，書面試算其他私有公共設施保留地之容積移轉總量為 827.51 平方公尺，已達接受基地基準容積之 20%；送出基地可移轉之容積量為 1,034.39 平方公尺，申請移入容積為 1,034.39 平方公尺(超出接受基地可移入容積部分自願無償捐贈)，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積 40%之上限(位於整體開發地區，非位於法定山坡地範圍)。

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：

一、公益性設施獎勵部分：

- (一)有關捐建社會住宅設置獨立出入口部分，經主管機關確認後委員會原則與住戶共同使用出入口。
- (二)社會住宅樓高部分經主管機關確認後，原則同意與本案住宅使用樓層高度以 3.2 公尺設置。
- (三)請依都市計畫法施行細則第 48 條，檢討提供社會住宅之容積樓地板面積得予容積獎勵之相關圖說，並確保符合該規定。
- (四)平面規劃內容需經主管機關確認。
- (五)本案有關公益性設施獎勵部分應依新北市都市設計審議原則第 4 條第 5 項第 2 款規定，捐贈公益性設施應一併捐贈附屬停車空間，並設立獨立連通樓、電梯可供通行，該停車空間不另計獎勵，其數量依建築技術規則或該都市計畫規定檢討，取其大值，未達整數部分應設置一輛。

二、本案請依新北市都市設計審議原則第 2 條第 1 項第 4 款建築線退縮設計人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平無高差處理且應考量無障礙動線及橫向坡度以不大於 4%為原則檢討。

三、交通運輸系統配置事項：

- (一)本案距離捷運車站超過 500 公尺範圍擬依土地使用分區管制要點第 11 點申請汽車位折減部分，請依 107 年第 3 次大會專案報告案第一案檢討。
- (二)請於景觀剖面圖上標示法定退縮、車道破口、車道停等平地、鄰棟間隔等尺寸及高程。
- (三)本案臨車道側景觀開放空間請降低高程，取消綠籬供住戶使用。

四、本案申請屋脊裝飾物部分，請依新北市都市設計審議原則第 5 點規定，採金屬構架，補充檢附結構技師耐候、耐震、耐風等結構計算及簽證並應依建築技術規則檢討三分之一以上透空遮強及三分之二以上透空立體構架設置，原則同意。

五、管委會空間與梯廳請標示檢討區劃範圍。

六、景觀計畫

- (一)本案踏石之設計(顏色、配置)請與開放空間整體規劃。

(二)屋頂綠化請取消土坵式，並確保各處覆土深度足夠。

七、圍牆部分請依建管規定檢討透空並以剖面檢討與鄰地順平處理方式。

八、報告書部分：

(一)消防核備文件平面圖請更新。

(二)報告書頁碼編排有誤，請修正。

(三)本案屋脊裝飾物檢討部分，請釐清示意圖內容，並依規定檢討。

(四)本案報告書章節與實際檢討不一致，請修正。

九、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、相關單位意見請酌參。