

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：黃委員志弘

會議時間：108.6.21 星期五 上午 9 時 30 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 (09:30-10:00)

二、討論案 (10:00-)

(一) 紅福投資淡水區海天段 361-4 地號等 6 筆土地集合住宅新建工程(坡
審聯審案)。

(二) 日全股份有限公司三峽區長泰街 198-1 地號等 7 筆土地老人長照機
構、幼兒園及店鋪新建工程。

三、臨時動議

四、散會

案由	紅福投資股份有限公司淡水區海天段 361-4 地號等 6 筆土地集合住宅新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：淡水區海天段 361-4 地號等 6 筆土地。</p> <p>二、設計單位：薛昭信建築師事務所 建築師：薛昭信。</p> <p>三、申請單位：紅福投資股份有限公司 負責人：蔡明純。</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(二)(法定建蔽率 50%、法定容積率 225%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 27 層、地下 5 層鋼骨鋼筋混凝土構造，共 294 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：5,564.06 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：1,066.18 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：19.16% ≤ 40%。</p> <p>(三)總樓地板面積：37,661.77 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：17,592.53 平方公尺。</p> <p>設計容積率：316.18%(含獎勵面積) ≤ 316.19%</p> <p>(四)容積移轉面積：3,667.74 平方公尺(29.3%)。</p> <p>開放空間獎勵：1,405.97 平方公尺(11.23%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層至五層：防空避難室兼停車空間、停車空間、機電設備空間。</p> <p>地上一層：管委會使用空間、入口門廳。</p> <p>地上二至二十七層：集合住宅。</p> <p>屋突一至三層：樓梯間、機電設備空間、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 294 輛，實設汽車 304 輛(自設 10 輛)。</p> <p>應設機車 294 輛，實設機車 295 輛(自設 1 輛)。</p> <p>應設自行車 74 輛，實設自行車 85 輛(自設 11 輛)。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>依據「變更淡水(竹圍地區)都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」土地使用管制要點第 17 點及 95 年 8 月 31 日北府城設字第 09505660011 號函規定，「淡水、淡水(竹圍地區)都市計畫範圍內，應先經新北市都市設計審議委員會審議通過始得核發建造執照；變更建造執照時亦同。」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 5 月 6 日檢送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 108 年 6 月 4 日都審專案小組審議。</p>		
相關單位	<p>一、本府工務局意見(書面)：</p> <p>(一)基地位於山坡地，涉及基地高程及山坡地地形等請依建築技術規</p>		

意見

則及本市規定檢討(GL、複壁、擋土牆等)，建築物高度計算方式請釐清，複壁設置請依工作手冊檢討。

- (二) 有關原始地形認定及檢討請依本府 104 年 3 月 9 日新北府工建字第 1040363847 號公告內容辦理，坡度分析圖請套疊原始地形圖(合法地形)與現況地形圖，套疊後從嚴排除不得開發建築範圍，並請依建築技術規則第 262 條規定檢討。
- (三) 外牆裝飾物(裝飾柱)、露樑及陽台外隔柵等請依建築技術規則及本市規定檢討或提請放寬。
- (四) 屋脊裝飾物請依規定檢討透空率，透空遮牆檢討應自屋突面起算。
- (五) 基地內現有通路請依建築線指示圖標示，應維持現況通行，不得配置建築(含地下室開挖)及綠化。
- (六) 建築物未直接面臨道路，基地內通路請依建築技術規則規定檢討。
- (七) 地上 1 層上方陽台投影處請依內政部 106 年 7 月 4 日台內授營建管字第 1060809063 號函釋及本市建照業務工作手冊 5-36、14-4 規定檢討。
- (八) 地上 1 層上方過樑應計入建築面積請檢討。
- (九) 地下層機車專用道請檢討。
- (十) 高層建築物燃氣設備區劃請依建築技術規則規定檢討。

二、本府交通局意見(書面)：

(一) 停車場出入口：

- 1. 仍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、車道坡度、緩衝空間、60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施等。
- 2. 請補充本案基地出入口與八勢一街距離及周遭各建案之停車場出入口是否與本案停車場出入口有所衝突。

(二) 請以連續線段標示自行車及行人內、外部進/離場動線規劃，應避免交織。

(三) 停車位：本案基地所設停車格位數量仍須滿足基地衍生需求，並予內部化處理，故仍請詳實評估基地汽機車停車需求；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

(四) 有關周邊計畫道路開闢：

- 1. 請釐清基地周邊計畫道路開闢情形及新工處道路新闢審議(或定稿)函文、各新闢道路如有不同開闢時程應予敘明。
- 2. 本案出入口處臨八勢一街 63 巷旁之未開闢 8 米計畫道路及未

開闢人行步道，請說明本案是否協助新闢道路並釐清開闢範圍及土地權屬，提供相關標誌標線號誌配置圖說及洽辦本府相關單位文件，並以其核定之開闢計畫為準由業者於使照領取前建置完成，且說明未來是否開放供公眾通行。

(五) 按面積計算表，基地開發後僅作集合住宅使用，實設汽車位 304 席、機車位 295 席，已達交評送審門檻，請依規定送審。

三、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：本案法令適用日為 106 年 5 月 11 日，應依都市計畫法新北市施行細則進行法規檢討。經檢視其容積率上限，不含容積移轉應為 $225\% * 1.2 = 270\%$ ，爰請設計單位修正第貳章法規檢討乙節及面積計算表。

請設計單位依下列委員及相關單位意見修正，製作修正報告書送作業單位及委員確認後，續提小組討論。

一、坡審委員意見：

- (一) 坐落非岩盤之施工說明請補充說明。
- (二) 開挖後基礎荷重說明有誤請修正，並考量安全性。
- (三) 請釐清本案施工動線可否施作連續壁。
- (四) 監測系統請補充鄰房監測說明。
- (五) 邊坡開挖支撐請以基地地形考量。
- (六) 請補充建築線指示圖及未開闢道路之現況照片。
- (七) 東側請補充人行步道設置說明。
- (八) 請補充說明本案車道寬度放寬檢討。
- (九) 剖面圖複壁空間請補充說明。
- (十) 請補充強降雨施工說明。

二、山坡地建築物高度放寬：

- (一) 本案依高程計算大屯山自然天際線 20% 高度斷面圖部分，經查建築物高度已超過最鄰近山脊線之 20%，惟設計單位提請和諧天際線檢討部分，請依新北市「淡水、淡水(竹圍地區)、八里(龍形地區)土地使用分區管制要點專案通盤檢討(第二階段)有關『山坡地建築物不受建築技術規則第二六八條之高度限制』規定」審議原則規定檢討，並標示基地周邊 500 公尺範圍及以最高山脊線檢討 GoogleEarth 模擬之 20% 高度範圍後再討論和諧性。
- (二) 有關該審議原則第 4 條第 1 項，提供建築基地面積 10% 之法定空地開放供公眾使用部分，本次規劃位置設置於未開闢計畫道路側且形狀狹長及鄰近建築物主要出入口側，考量開放性及可及性不足，故請修正開放空間位置設置於已開闢計畫道路側。
- (三) 請依建築技術規則廣場式開放空間規定檢討留設方式，不得做為私設通路及主要出入口過道使用，且不得計入開放空間有效面積，範圍內不得設有花台及擋土牆。
- (四) 請以色塊補充標示本案退縮 5 公尺範圍並請補充相關資料及標示

決議

未開闢道路之計劃高程，以利退縮範圍之人行步道順接。

- 三、本案申請容積移轉(29.3%，3,667.74 平方公尺)，提供之友善方案開放空間面積為 293.48 平方公尺及增加綠覆率，惟開放空間設置皆鄰近建築物一樓作集合住宅附屬使用位置且進出動線過於封閉，可及性不高，故請配合前開申請放寬建築物高度之意見，重新檢視設置位置或取消容積移轉量。
- 四、本案申請開放空間獎勵部分，廣場式開放空間設置位置之深度距離計畫道路皆大於 10 公尺範圍，且不見商業使用之連續性，故不得計入有效面積，亦不符合建築技術規則規定，故請依都市設計審議原則規定檢討下列事項：
 - (一)沿街步道式開放空間，並需沿建築線等寬留設，且範圍內不得設置擋土牆。
 - (二)廣場式開放空間任一邊淨寬應在 6 公尺以上，且深度應在 10 公尺以下，並鄰近計畫道路設置，增加可及性。
 - (三)請補充標示開放空間標示牌及相關指示標誌，日後管理維護計畫應納入公寓大廈管理規約中規範。
- 五、本案申請屋脊裝飾物審議，請依建築技術規則規定檢討透空率後，因基地皆鄰接 8 公尺計畫道路，建議調降屋脊裝飾物高度後，續提專案小組審議。
- 六、本案垃圾暫存區設置於地下 5 層部分請依都市設計審議原則以個案人口數配合「垃圾清運計畫」計算資源回收空間量，並設置符合推估量之設備、空間及清運方法後，續提專案小組審議。
- 七、請說明本案現有通路是否涉及巷道廢止及改道，且說明是否取得未開闢計畫道路之土地使用權同意書。
- 八、請加強現有通路與鄰地之使用性，以利供公眾使用。
- 九、請確認消防車動線淨高是否足夠。
- 十、開放空間：
 - (一)本案退縮達 4 公尺以上請留設 1.5 公尺綠帶及 2.5 公尺人行步道，退縮達 6 公尺以上部分請依都市設計審議原則規定設置雙排喬木，並於剖面圖標示尺寸。
 - (二)考量後續管理維護，北側 4 公尺都市計畫人行步道應以區分公私界面，並建議協助開闢。
 - (三)請專章補充說明本案街道家具設置位置及數量，並與開放空間整體規劃。
 - (四)請於車道出入口及開放空間設置景觀高燈，以利行人安全。
- 十一、交通運輸：
 - (一)汽機車車道寬度及停等空間留設請依都審原則規定檢討於法定退縮或人行步道後標示 6 公尺停等範圍，並補充說明警示設施設置位置。
 - (二)車道破口倒角請於自車道 1.5 公尺進深範圍之公共設施帶內留

設。

- (三)請依都市設計審議原則規定為考量安全性，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。

十二、景觀綠化：

- (一)綠覆率請以綠化面積為分母檢討。
- (二)請依審議原則規定人行及開放空間內之綠帶不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲。
- (三)本案喬木(大頭茶)部分請補充米高徑尺寸。
- (四)請補充屋頂剖面圖檢討覆土深度。
- (五)請依土地使用分區管制要點規定檢討無法綠化面積及喬木規格。
- (六)考量刺眼及眩光，請取消開放空間之投射燈規劃。
- (七)景觀剖面圖請標示原始地形，另植栽倘遇水保設施範圍請考量覆土深度是否足夠。

十三、本案1樓樓層高度請逕依建管規定檢討。

十四、開放空間管理維護基金檢討請將法定退縮及友善方案納入檢討。

十五、報告書部分：

- (一)報告書請正本簽印。
- (二)高度放寬斷面圖基地至鄰近山脊線距離標示不一致，請釐清。
- (三)夜間照明三時段有誤，請修正。
- (四)AA剖面圖擋土牆進數與平面不一致，請釐清。
- (五)請補充本案室外無障礙通路範圍，並釐清得否從未開闢計畫道路進出檢討。
- (六)請依都市設計審議原則以剖面圖標示冷媒管進出外牆開孔之位置。
- (七)報告書封面請更新。
- (八)都市計畫圖基地位置套繪有誤，請修正。

十六、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。

十七、相關單位意見請酌參。

案由	日全股份有限公司三峽區長泰段198-1地號等7筆土地老人長期照顧機構、幼兒園及店鋪新建工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市三峽區長泰段198-1、293、294、295、329、330、331地號等7筆土地</p> <p>二、設計單位：李承洋建築師事務所 建築師：李承洋</p> <p>三、申請單位：日全股份有限公司 負責人：陳意峰</p> <p>四、土地使用分區：乙種工業區(建蔽率60%，容積率210%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上10層地下2層鋼筋混凝土構造，共30戶。</p> <p>(二)建築基地面積：8,736.63平方公尺。 設計建築面積：3,621.05平方公尺。 設計建蔽率：41.45%≤60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：37,111.65平方公尺。 設計容積面積：22,325.35平方公尺。 設計容積率：255.54% (含獎勵容積) ≤255.68%。</p> <p>(四)容積移轉面積：3,990.46平方公尺 (21.75%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層：停車空間、機房。 地下一層：防空避難室兼停車空間、機房。 地上一層：幼兒園、一般零售業管、管委會使用空間。 社會福利設施。 地上二至九層：社會福利設施。 地上十層：管委會使用空間。 屋突一至二層：樓梯間、機房、水箱。 屋突三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車109輛，實設131輛(自設22輛)。 應設機車39輛，實設79輛(自設40輛)。 應設自行車20輛，實設20輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 本案依據「變更三峽都市計畫(第二次通盤檢討)書」規定，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案108年3月5日第1次都市設計審議專案小組決議如下：請設計單位依下列委員意見及作業單位意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。</p> <p>1. 本府工務局意見(書面)：</p> <p>(1)乙種工業區作公共設施及公用事業項目及一般商業設施是否取得總量管制核准函。 (2)綠化面積請依土管規定檢討。</p>		

- (3)乙種工業區法定建蔽率為 60%~70%，請確認。
- (4)P3-1 管委會使用空間請移除傢俱配置。
- (5)裝飾柱請依手冊 5-1 檢討並列檢討式。
- (6)地下式停車空檢請依技規 60 條之 1 檢討出入口與停車空間應樓設淨寬 75 公分以上之通道。
- (7)請釐清水箱結構是否與牆柱距離 45 公分以上並標示。
- (8)走廊寬度是否符合規定請標示。
- (9)請依技規 167 條檢討無障礙設施設備。
- (10)2~8 樓用途及空間名稱請標全
- (11)1 樓幼兒園廁所配置請釐清。

2. 本府交通局意見(書面):

- (1)本案為第 1 類建築物，規劃 30 戶（一般零售業、幼兒園 8 戶、社會福利設施 22 戶），設置汽車停車位 157 席、機車停車位 119 席及自行車 30 席，已達提送交評門檻，請依規定提送交評。
- (2)基地內部各樓層平面圖擺設方向建議統一，以利檢視。
- (3)停車場出入口：
 - 甲、請清楚圖示本案停車場出入口之設計規劃(包含 60 度視距分析、車道寬度/坡度、轉彎處 5M 截角圓弧、安全警示設施、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、行穿線等)。
 - 乙、請說明出入口與聯外道路之細部配置，聯外道路需包含標誌標線規劃。
 - 丙、請說明基地內通路與周邊道路如何連通，確保車輛進出無虞。
- (4)請說明基地內通路之道路配置、人行步道及自行車道細部規劃(含標誌、標線配置)。
- (5)停車位：
 - 甲、本案機車停車位設置超過 100 席，請規劃機車停車專用坡道。
 - 乙、請以色塊標示機車、自行車停車位位置。
 - 丙、本案設有一般零售業，請補充裝卸車位停車及裝卸貨動線說明。
 - 丁、無障礙車位請參照身心障礙者權益保護相關規定增設無障礙機車停車位。
- (6)動線：
 - 甲、請說明老人安養中心緊急救護動線及救護車停靠位置。
 - 乙、請以連續線段標示汽車、機車、自行車由周邊道路進離場停車動線(需包含地面層、地下層)。
 - 丙、地面一層平面圖請補充自行車及人行動線，並於圖說補充動線與聯外道路之串連性。
 - 丁、請補充基地內通路與聯外道路串連之配置。

3. 本府開發管理科(會後意見):經查詢土地容積移轉申請案管理系統,經新北市政府 108 年 1 月 22 日新北府城開字第 1080098436 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 23%(4,219.79 平方公尺，接受基地連接道路寬度 30 公尺/臨路條件 20%+接受基地內部條件 3%+接受基地外部環境改善項目 0%)，其申請容積轉移量為達接受基地基準容積 30%之上限(5,504.08 平方公尺，非位於整體開發地區，非位於法定山坡地範圍)。

4. 人行空間：

(1) 本案人行通道淨寬應不小於 2.5 公尺規劃。

(2) 考量幼兒園人行動線安全性請補充檢討幼兒園動線規劃設置之合理性。

5. 停車空間：

(1) 請設計單位檢討本案停車場出入口之設計規劃(包含破口寬度、車道寬度/坡度、與人行道於轉彎處設計半徑 5 公尺之截角圓弧、60 度視距分析、警示設施凸面鏡、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、行穿線等)。

(2) 依新北市都市設計審議原則第三條第二款規定，汽機車車道寬度於人行道出入口應縮減為 6 公尺以下，請標示註明；請於汽、機車道出入口設置警示燈或地坪燈以保障汽、機車進出及夜間行人安全。

(3) 應於基地內留設足夠車道緩衝停等空間，避免交通外部化。

6. 請補充透水專章說明。

7. 建議考量老人安養中心後場動線。

8. 本案請依都市設計審議原則水岸建築設計原則專章檢討，如涉及放寬事項，請補充相關必要之說明後，應提送大會討論。

9. 地下室設置大面積機房，請合理說明使用。

10. 無障礙專章請標示無障礙戶外通路之坡度。

11. 請加強基地後院之設計，營造具開放性之停留休憩空間。

12. 本案請依土管檢討側院退縮距離。

13. 露臺及屋頂平台綠化檢討之景觀剖面圖請詳標覆土深度。

14. 請依新北市都市審議原則第 6 點規定檢討法定空地 80%之透水面積，並檢附剖面圖說，倘位於開挖範圍應有 60 公分之覆土深度。

15. 本案消防審查核備文件圖面比例請放大以利檢視。

16. 本案申請總量管制之長期照護機構、幼兒園、店鋪空間項目，請於面積計算表個別詳列其容積樓地板面積及其相關檢討。

17. 本案依新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點第四點規定管道間及衛生設備集中設置提請放寬事項並無授權，請依規定集中檢討。

18. 報告書部分：

1. 本案案名請修正。

2. 目錄頁碼無法對應報告書內文，請修正。

3. 本案屋頂綠化法規檢討頁碼有誤請修正。

19. 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。

20. 相關單位意見請酌參。

(二) 設計單位於 108 年 3 月 29 日提送修正報告書至府，並錄案提請本案 108 年 4 月 2 日第 2 次都市設計審議專案小組決議如下：請設計單位依下列委員意見及作業單位意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。

1. 本府經濟發展局：本案依新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點第四點規定管道間及衛生設備集中設置，建議提請放寬。

2. 有關都市設計審議原則第 5 條水岸建築設計原則專章檢討，提請放寬基地平均寬度大於 15 公尺以上者，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%，請依下列意見檢討，並補充相關說明後，提請大會討論。

(1) 本案為長照機構使用，應合理規劃使用者地面活動空間。

(2) 目前規劃長照居住空間房型配置較狹小，整體配置請考量居住品質。

(3) 本案考量公共空間採光、消防救災使用，請就各棟間距、梯廳寬度之合理性檢討。

(4) 倘外陽臺係作為救災使用，陽臺寬度應考量救災活動空間，並設置逃生梯停等空間。

3. 停車空間：

(1) 請設計單位檢討本案停車場出入口之設計規劃（包含破口寬度、與人行道於轉彎處設計半徑 1.5 公尺之截角圓弧、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、行穿線等）。

(2) 依新北市都市設計審議原則第三條第二款規定，汽機車車道寬度於人行道出入口應縮減為 6 公尺以下，請標示註明；請於汽、機車道出入口設置警示燈或地坪燈以保障汽、機車進出及夜間行人安全。

(3) 請考量裝卸車位位置之使用合理性。

(4) 請更新消防核備文件。

(5) 本案預留多處破口，請依新北市都市設計審議原則規定，每一宗基地以設置一處車道出入口為原則。

(6) 5-12 頁裝卸車位請釐清。

(7) 本案出入口之車道請考量緩衝空間及候車空間，加以檢討規劃。

4. 本案景觀剖面請標示剖面線所剖位置，並依新北市都市設計審議原則規定檢討標示覆土深度。

5. 地下室設置大面積機房，請合理說明使用。

6. 無障礙空間引導設施系統專章，請補充無障礙戶外通路之坡度計算式。
 7. 考量幼兒園人行動線安全性請補充檢討幼兒園動線規劃設置之合理性。
 8. 請依新北市都市審議原則第6點規定檢討法定空地80%之透水面積，並檢附剖面圖說，倘位於開挖範圍應有60公分之覆土深度。
 9. 本案申請總量管制之長期照護機構、幼兒園、店鋪空間項目，請於面積計算表個別詳列其容積樓地板面積及其相關檢討。
 10. 本案依新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點第四點規定管道間及衛生設備集中設置，請依規定集中檢討。
 11. 本案請依幼兒園及其分班基本設施設備標準規定，檢討幼兒園及其分班應分別獨立設置設之必要空間。
 12. 報告書部分：
 - (1) 目錄頁碼無法對應報告書內文，請修正。
 - (2) 本案屋頂綠化法規檢討頁碼有誤請修正。
 13. 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。
 14. 相關單位意見請酌參。
- (三) 本案設計單位於108年5月29日提送都審報告書到府。
- 八、以上提請108年6月21日專案小組審議。

相關
單位
意見

- 一、本府城鄉發展局都市計劃科意見(書面):
有關「日全股份有限公司三峽區長泰段198-1地號等7筆土地老人長照機構、幼兒園及店鋪新建工程案」，經檢視本案基地依都市計畫法新北市施行細則第46條應取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估銀級以上，並依「執行都市計畫法新北市施行細則第46條或都市計畫另有規定建築物應取得綠建築標章办理流程及說明」，應於都市設計審議決議及核備函註明「於建造執照核准前與市府完成協議書簽訂」，以及綠建築維護管理計畫應列入都市設計審議報告書之應備書件，並註明「計畫內容得視實際需求予以調整」。
- 二、本府社會局意見(書面):
 - (一) 依據長期照顧服務法第22條明定，設置機構住宿式服務應以財團法人或社團法人設立之，故提請貴單位注意申設流程，新設之住宿設長照機構需先設立長照法人後申請籌設與設立本府教育局：請釐清本案針對何種兒童作空間規劃設計，並釐清室外活動空間配置，並考慮家長接送之使用，以上請符合幼兒園及其分班基本設施設備標準規定。
 - (二) 貴單位所提供之機構內平面圖，未見相關收容對象性質、總數及空間檢討之相關數據，惟依長照服務機構設立標準第12條規定，不同性質對象之規定有所區分，提請注意床位、空間之規劃並標

示與提供相關必要資訊。

三、本府教育局意見(書面):

- (一)依幼兒園及其分班基本設施設備標準(以下簡稱該標準)第7條規定略以:「幼兒園及其分班,均應分別獨立設置下列必要空間:一、室內活動室。二、室外活動空間.....」爰依平面圖所載,請各教室勿設立朝向管委會使用空間之門,且室外活動空間須獨立劃分,並請幼兒園於整體建築規劃及未來園務管理做好管控,勿形成幼兒園人員與其他單位人員混用空間之情況。
- (二)有關幼兒園室內空間規劃,經查其平面圖僅標幼兒園區域之樓地板面積,而未細分各教室、走廊等隔間之面積,請業者依需求規劃欲招收之幼兒數、班級數及各班年齡分布,再依該標準第10、13、14、15、16、17、18條之相關規定辦理。另有關各室內空間之設計,請依該標準第21、24、25、26、27條之相關規定辦理。
- (三)有關幼兒園室外空間規劃,請業者明列欲招收之幼兒數,再依該標準第11、12條之相關規定辦理。並請注意有關該標準第23條之規定。

四、本府工務局:

- (一)二樓露臺位置請標明。
- (二)幼兒園與管委會空間是否有防火區劃。
- (三)1樓廁所空間名稱標為一般零售是否正確,請釐清。
- (四)B-3-6平面圖與7-3平面圖不一致,請釐清何者為正確。

五、本府交通局:

- (一)本案為第1類建築物,規劃31戶(一般零售業2戶、幼兒園1戶、社會福利設施23戶),設置汽車停車位130席、機車停車位60席及自行車20席,惟面積計算表之總樓地板面積36787.77平方公尺,尚達提送交評門檻,請再次確認倘達提送門檻,仍請依規定提送交評。
- (二)停車場出入口:
 - 1.請清楚圖示本案停車場出入口之設計規劃(包含60度視距分析、車道寬度/坡度、安全警示設施、進出最大型車輛轉彎軌跡分析等)。
 - 2.請說明出入口與聯外道路之細部配置,聯外道路需包含標誌標線規劃。
- (三)請說明出入口與聯外道路之細部配置,聯外道路需包含標誌標線規劃。
- (四)停車位:
 - 1.無障礙車位請參照身心障礙者權益保護相關規定增設無障礙機車停車位,且應鄰近梯廳及避免跨越車道。
 - 2.另本案設有幼兒園及社會福利設施(老人安養中心),應考量家長接送需求、救護車及裝卸臨停之需求,建議規劃留設於基地範圍內之平面層臨停空間,並妥善規劃車輛進出動線,以降低

對周邊道路之干擾。

3. 另基地所設停車格位數量仍須滿足基地衍生需求，併同考量探望家屬之停車需求等確實內部化處理；倘有停車供給不足情況，應研提改善措施或增加停車供給。

(五)動線：

1. 請說明老人安養中心緊急救護動線及救護車停靠位置。
2. 請以連續線段標示汽車、機車、自行車由周邊道路進離場停車動線(需包含地面層、地下層)。
3. 地面一層平面圖請補充自行車及人行動線，並於圖說補充動線與聯外道路之串連性。

請設計單位依下列委員及相關單位意見修正，製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位及本府教育局、社會局確認後，提大會審議。

一、面積計算表之長期照顧機構、幼兒園、一般零售業等使用面積，與市府107年11月30日新北府城設字第1072203049號函登錄使用面積不一致，請釐清並修正。

二、交通運輸系統配置事項：

- (一)地下一層平面圖機車車位請標註編號。
- (二)本案應設法定機車數量檢討有誤請修正。
- (三)請考量裝卸車位位置之使用合理性。
- (四)請考量幼兒園家長接送之使用便利性。

三、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項：

- (一)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，提請大會討論。
- (二)本案設置裝飾柱部分，提請大會討論。
- (三)本案透空樓梯設計請依105年第2次大會專案報告案第一案檢討，取消側牆後符合透空原則，提請大會討論。
- (四)請符合幼兒園及其分班基本設施設備標準規定，加強說明幼兒園及其分班應分別獨立設置之必要空間。
- (五)水岸建築檢討計算式與圖面數值不一致請釐清並修正。
- (六)考量幼兒及老人長照使用，應合理規劃使用者地面活動空間。
- (七)考量幼兒園空間設置，請加強幼兒園進出管理上規劃並說明。
- (八)戶外空間應配合幼兒園活動重新規劃，考量活動、學習之安排。
- (九)本案北向庭園設置請配合老人長照部分加強設置並說明。
- (十)外陽臺請考慮老人救災使用，請加強救災活動空間之使用。
- (十一)地下室設置大面積機房，請於管理維護規約加註機房避免違規使用並補充技師簽證，請修正說明。
- (十二)本案考量公共空間採光、老人長照使用，請就各棟間距、梯廳寬度之合理性檢討。

四、環境保護設施配置事項：

初審意見

(一)本案景觀平面示意圖有誤請修正。

(二)為確保混凝土磚之透水能力，請加強說明並檢附剖面圖。

(三)請依新北市都市審議原則第6點規定檢討法定空地80%之透水面積，並檢附剖面圖說，倘位於開挖範圍應有60公分之覆土深度。

五、景觀計畫:

(一)本案景觀剖面請標示剖面線所剖位置，並依新北市都市設計審議原則規定檢討標示覆土深度。

(二)植栽部分新北市都市設計審議原則第7點款規定樹穴直徑不得小於1.5公尺及喬木覆土深度不得小於1.5公尺，請依規定修正。

(三)本案景觀剖面示意圖請依現況圖面修正。

六、報告書編排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製作。


七、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。

八、相關單位意見請酌參。

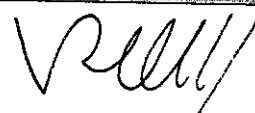
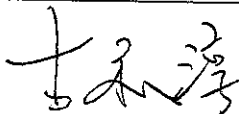
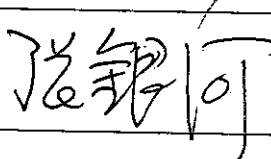
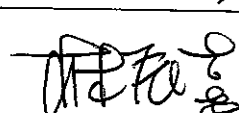
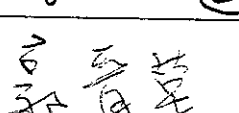
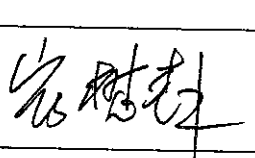
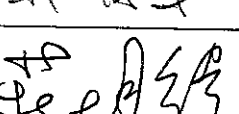
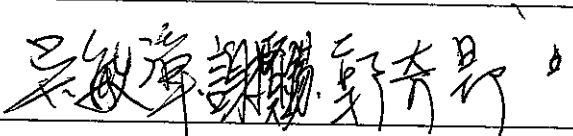
新北市都市設計及土地使用開發許可審議會專案小組會議 簽到冊

壹、時間：中華民國 108 年 6 月 21 日(星期五) 上午 09 時 30 分

貳、地點：新北市政府 11 樓東側第 2 會議室(1137)

參、主持人：黃委員志弘 

肆、出(列)席單位/人員：

		委員	簽名處	委員	簽名處
出席委員		黃委員美君		鄭委員晃二	
		古委員禮淳		張委員銀河	
		林委員辰熹			
坡審		郭委員晉榮		崔委員懋森	
		莊委員均緯			
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				
	本府社會局	暫僱人員	黃筱晴		
	本府教育局	股長	賴荷晴		
	本府教育局	助理員	蕭帆		

單位	職稱	簽名處
紅福投資股份有限公司		蔡淑萍
薛昭信建築師事務所	許昭信	張俊福
日全股份有限公司		曾振標
李承洋建築師事務所		李承洋

單位人員