

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6月28日

發文字號：新北府城設字第1111194562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：0005XFBTN)

主旨：檢送111年6月21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。

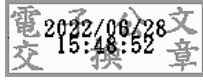
說明：

- 一、依本府111年6月13日新北府城設字第1111083891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5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：鄭委員晃二、周委員繼祖、高委員文婷、李委員泰陽、汪委員俊男、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、松泰精密工業有限公司（討論案第1案）、凌啟豪建築師事務所（討論案第1案）、福方貿易有限公司（討論案第2案）、陳燦榮建築師事務所（討論案第2案）



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、社團法人新北市建築師公會(均含附件)



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：鄭委員晃二

會議時間：111.06.21 星期二 上午9時30分

會議地點：線上視訊

一、作業單位報告 (9:30-10:00)

二、討論案 (10:00-)

(一)松泰精密工業鶯歌區中正段26地號等8筆土地廠辦新建工程。

(二)福方貿易鶯歌區中正段361、362地號等2筆土地商場百貨、一般
廠庫新建工程。

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：111.6.21 星期二 上午9時30分

會議地點：線上視訊

主持人：鄭委員晃二

出席委員：周委員繼祖、高委員文婷、李委員泰陽、汪委員俊男

出/列席單位：凌啟豪建築師事務所(凌建築師啟豪)、陳燦榮建築師事務所(陳建築師燦榮)、新北市政府城鄉發展局(秦股長子傑、陳幫工程司福琴)

- (1)請說明本廠房基地最大進出車輛車種，另本基地停車場出入口位於文化路巷內約3~5公尺，請確實以詳細圖示依公路路線設計規範與本基地平面圖(含出入口與周邊道路)套繪本基地最大進出車種進離場轉彎軌跡。
 - (2)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、緩衝空間、轉彎處5M截角圓弧、60度視距分析等。
- 2.本府環保局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市鶯歌區中正段26、26-1、26-2、28、28-1、29、29-1、33-4地號等8筆土地，基地面積1,499平方公尺，興建1幢1棟地上6層地下2層共7戶之廠辦，建築物高度24.6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3、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。另日後申辦工廠登記或回收業登記時，達上開認定標準第3、28條各款情形之一者，仍應實施環境影響評估。
- 3.本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：
- (1)尚無涉及土地容積移轉事宜。
 - (2)經查鶯歌區中正段26地號並無總量核定資料，請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辦理。
- 4.本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：
- (1)有關開挖率檢討一節，經檢視P2-1-13細則第37條檢討與P5-1建築面積表所載之實際開挖率前後不一致，請修正。
 - (2)有關P2-1-14細則第41條檢討內容尚無檢討側院之退縮，請補充。
 - (3)有關綠覆率檢討一節，經檢視P2-1-15細則第43條與P6-4綠化及綠覆率檢討所載之實際綠化面積前後不一致，請修正。
- 5.建築計畫部分：
- (1)查本案位於法定山坡地，依照「建築技術規則」第268條建築物高度除依都市計畫法或區域計畫法有關規定許可者，從其規定外，不得高於法定最大容積率除以法定最大建蔽率之商乘3.6乘以2，本案法定高度僅25.2公尺惟目前部分圖說中標示建築物高度為36.9公尺，請釐清修正。
 - (2)本案位於工業區依據「新北市建築管理規則」建築線應以巷道中心線為準，兩旁均等退讓合計達8公尺，查目前文化路現況未足寬開闢且現況設有擋土牆，未符合臨路寬度規定，請依程序提送道路興闢計畫，並符合建管相關規定辦理。

- (3)查本案面臨建築線之寬度僅約 15 公尺，因目前規劃機械車位、無障礙車位、大型裝卸車位等，以致於沿街人行空間皆為車道使用，未符合破口寬度規定，請整合車道破口以 6 公尺以下設置。
 - (4)本案空間用途為廠房使用，惟立面規劃大量玻璃帷幕、金屬格柵之反射材料，是否符合作業廠房使用機能，另考量本案鄰近軌道設施請減少使用高反射性材料並加強與環境的融合性。
 - (5)本案上下邊坡之高差達 4 公尺，因仍缺完整的剖面詳圖以致於無法判讀高程關係，請就基地內外界面補以多向剖面，檢討基地內外之順平處理關係。
 - (6)本案 1 樓設置夾層並無實際使用空間，3 樓設置內凹挑空部分考量作業廠房使用空間完整性，請取消夾層及挑空設置。
 - (7)地上 6 層員工宿舍應就使用人數規劃符合「建築技術規則」之盥洗設備，並就設計空間尺度的合理性補充說明。
 - (8)請確認現有巷道及基地周邊之通行權關係。
 - (9)垃圾及廚餘處理請補充本案使用人數及容量檢討。
 - (10)廣告招牌請依建管規定辦理，請取消廣告招牌規劃。
 - (11)外牆裝飾性格柵及露台框架構造物請依建管規定檢討辦理。
6. 人行空間及步道系統：
- (1)有關本案規劃無遮簷人行道部分，除依相關法令規定之外，請依「新北市都市設計審議原則」人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於百分之四為原則。另請以剖面圖詳細標示高程標示檢討。
 - (2)依「新北市都市設計審議原則」規定，建築物應自基地境界線兩側退縮淨寬 1.5 公尺以上建築，其退縮範圍內應以淨空設計，請標示尺寸，以利檢核。
7. 交通系統：
- (1)依「新北市建築物機車停車空間設置要點」第 5 點規定，無障礙機車停車位數量不得小於無障礙汽車停車位之法定數量，本案未設置無障礙機車停車位，不符規定請修正。
 - (2)依「建築技術規則」規定設置大型裝卸車位部分，目前規劃使用動線未檢討行車軌跡線且未就如何裝卸貨詳細說明，故請考量實際工業生產之使用及動線，重新檢討規劃。
 - (3)地下 1 層汽車位及地上 1 層行動不便者汽車位請編號並納入汽車位數量檢討計算，另 1 層行動不便者汽車位及裝卸車位請依「建築技術規則」停車空間規定檢討設置。
 - (4)依「新北市都市設計審議原則」第 4 點規定應依法定車位數加計百分之二設置暫停車位，該車位不得計入法定及自設停

車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。

(5)地下2層機車使用之升降機與客梯進出動線交織，請人車動線分離以維使用者安全。

8.景觀計畫部分：

(1)沿街步道式開放空間或開放式綠帶請自建築線側留設1.5公尺綠帶再留設2.5公尺以上人行步道，並配合全區景觀設置街道傢具。

(2)有關不可綠化適用項目及原則請依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函檢討，據以檢討綠化量及綠覆率等計算。

(3)請補充本案露台及屋頂設置二分之一面積以上綠化檢討，並補充相關剖面圖。

(4)有關外牆之複壁擋土牆請以景觀及多層次方式設計，以降低對景觀的衝擊。

9.屋脊裝飾物部分，請依新北市都市設計審議原則第6點及建築技術規則檢討突出屋面之三之一以上透空遮牆，三分之二以上透空立體構架，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，請補充三分之二以上透空立體構架檢討及結構技師檢討簽證，續提討論。

10.管理維護部分，請參考本府城鄉發展局公告範本，管理公約加註事項請依本案規劃內容修正相關管理事項，暫停車位應加註不得銷售轉移。

11.報告書部分：

(1)報告書內各基地示意圖及配置圖，請以紅色示意建築線，綠色示意地界線，請修正。

(2)法規檢討部分說明與報告書內容不一致，請修正。

(3)面積計算表請列出立體化容積獎勵率、開挖範圍、機車及自行車檢討說明及計算式，請修正。

(4)請補充4層平面圖，請修正。

(5)平面圖標示之高程與立面及剖面圖不一致，請修正。

(6)剖面圖請依平面圖詳實繪製，請修正。

(7)共專有平面圖無涉都設審議項目，請移除。

(8)附件請補充「山坡地雜項執照審查」會議紀錄。

(9)各章節對於各樓層高度及建築物總高度表述不一致無法審閱，請釐清設計高度並修正。

12.倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則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，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則48條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂

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

	<p>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及放寬內容。</p> <p>14. 相關單位意見請酌參。</p> <p>15. 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5月27日前辦理續審事宜。</p> <p>(二) 設計單位於111年4月26日提送修正之都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請111年5月13日專案小組審議</p>
<p>本次 審查 相關 單位 意見</p>	<p>一、本府環保局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市新鶯歌區中正段26、26-1、26-2、28、28-1、29、29-1、33-4地號8筆土地，基地面積1,499平方公尺，興建1幢1棟地上6層地下2層共7戶之作業廠房，建築物高度24.6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3、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。另日後申辦工廠登記或回收業登記時，達上開認定標準第3、28條各款情形之一者，仍應實施環境影響評估。</p> <p>二、本府交通局意見(書面)：</p> <p>(一) 前次審查意見1，仍請說明本廠房基地最大進出車輛車種，並確實以詳細圖示依公路路線設計規範與本基地平面圖(含出入口與周邊道路)套繪本基地最大進出車種進離場轉彎軌跡。</p> <p>(二) 平面停車場車道寬度是否足夠供本基地最大型車輛進出，請再重新檢視規劃。</p> <p>三、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：尚無涉及土地容積移轉事宜且查無總量申請資料。</p> <p>四、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：業已依本科前次意見修正，尚無意見。</p>
<p>決議</p>	<p>本案因涉及內部規劃及停車空間進出等仍未完整說明，依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第5點第2項規定「…審議以二次小組及一次大會為限」故退回申請後續依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」辦理。</p> <p>因本案系統連線問題，先審議討論案第2案後，再進行本案審議。</p> <p>一、專章檢討部分：</p> <p>(一) 屋脊裝飾物部分，請依「新北市都市設計審議原則」第6點及「建築技術規則」檢討突出屋面之三之一以上透空遮牆，三分之二以上透空立體構架，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，請補充三分之二以上透空立體構架檢討，續提討論。</p> <p>(二) 申請2處車道出口部分，建議調整裝卸位與服務核及主入口位</p>

置，整合平面車道與機械車道以 1 處出口 6 公尺由建築線指定範圍進出。

- (三)承上，裝卸位佈設方式進出及迴轉具有危險性且動線未臨接建築線，請合併昇降梯及裝卸位等調整進出方式，並說明最大進出車輛車種，依公路路線設計規範與本基地平面圖(含出入口與周邊道路)套繪本基地最大進出車種進離場轉彎軌跡。

二、建築計畫部分：

- (一)面臨鐵路側立面開窗請統一及簡化立面語彙，並減少對外部環境造成光害影響。
- (二)本案以基地內通路為進出道路之建築物，請依「建築技術規則」建築設計施工編第 163 條規定檢討，現設置之通路寬度不符規定。
- (三)本案設置之室外安全梯，請依「建築技術規則」建築設計施工編第 97 條規定檢討，請釐清現設置之室外安全梯(含裝飾性格柵)是否符合規定。
- (四)本案為工業區請將各層廁所及茶水間等集中規劃於梯廳服務核內。
- (五)文化路現況未足寬開闢且現況設有擋土牆，未符合臨路寬度規定，請依程序提送道路興闢計畫，並符合建管相關規定辦理。
- (六)本案上下邊坡之高差達 4 公尺，現剖面詳圖無法判讀高程關係，請補充多向剖面並補充基地內各處高程，檢討基地內外之順平處理關係。
- (七)外牆裝飾性格柵請依建管規定檢討辦理。

三、交通系統：

- (一)依「建築技術規則」規定設置停車空間部分，請考量實際工業生產之使用及動線，就裝卸貨至梯廳動線重新檢討規劃。
- (二)依「新北市都市設計審議原則」第 4 點規定應依法定車位數加計百分之二設置暫停車位，該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移。

四、景觀計畫部分：

- (一)請補充說明南向及西向綠化植栽之規劃。
- (二)請補充說明沈砂池與基地內排水系統之檢討。
- (三)西向景觀庭園可考量以員工休憩功能規劃。
- (四)目前規劃之外部步道，請檢視現況地形坡度比是否適合以坡道規劃通行。
- (五)請補充沈砂池部分景觀剖面圖，並自行檢核是否符合土地使用

分區管制要點第 10 點覆土深度之規定。

(六)有關不可綠化適用項目及原則請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函檢討，據以檢討綠化量及綠覆率等計算。

(七)請補充本案 2 層及 6 層露台設置二分之一面積以上綠化檢討，並補充相關剖面圖。

(八)請依前次審查意見規劃外牆之複壁擋土牆以景觀及多層次方式設計，以降低對景觀的衝擊。

五、管理維護部分，請參考本府城鄉發展局公告範本，管理公約加註事項請依本案規劃內容修正相關管理事項，請補充告示牌並以色塊標示開放空間管理維護範圍，另管理維護基金計算錯誤，請修正。

六、報告書部分：

(一)修正對照表對照頁碼錯誤，請修正。

(二)面積計算表請補充開挖檢討說明、裝卸位、機車位及自行車位等檢討說明及計算式，請修正。

(三)報告書內各基地示意圖及配置圖，請以紅色示意建築線，綠色示意地界線，請修正。

七、倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則 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，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則 48 條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂

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及放寬內容。

九、相關單位意見請酌參。

案由	福方貿易鶯歌區中正段 361、362 地號等 2 筆土地店鋪及倉庫新建工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：鶯歌區中正路 361、362 地號等 2 筆土地。</p> <p>二、設計單位：陳燦榮建築師事務所 建築師：陳燦榮</p> <p>三、申請單位：福方貿易有限公司 負責人：李月娟</p> <p>四、土地使用分區：倉儲區(建蔽率 40%，容積率 200%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一) 設計內容：地上 3 層，鋼筋混凝土造，共 3 戶。</p> <p>(二) 建築基地面積：556 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：182.38 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：32.8% ≤ 40%。</p> <p>(三) 總樓地板面積：557.81 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：457.35 平方公尺。</p> <p>設計容積率：82.26% ≤ 200%(法定上限)</p> <p>(四) 新建建築各層用途如下：</p> <p>地上一層：批發場所。</p> <p>地上二層至三層：倉庫。</p> <p>屋突層：樓梯間。</p> <p>(五) 停車空間：應設汽車 5 輛，實設 5 輛。</p> <p>應設機車 3 輛，實設 3 輛。</p> <p>應設自行車 1 輛，實設 1 輛。</p> <p>(六) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案依據「變更鶯歌都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案土地使用分區管制要點」第 12 點規定。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一) 本案經設計單位於 111 年 4 月 21 日提送都審報告書到府，錄案提請 111 年 5 月 12 日專案小組審議，決議如下：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。</p> <p>1. 本府交通局意見(書面)：</p> <p>(1) 按都設原則一宗基地仍以設置一處停車場出入口為原則，人行通道破口是否縮減，以避免未來車輛誤入。</p> <p>(2) 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(並請說明本基地最大進車車型)、安全警示設施、行穿線。</p>		

2. 本府環境保護局意見(書面): 涉及環境影響評估部分, 依據所附資料載: 基地位於本市鶯歌區中正段 361、362 地號等 2 筆土地, 基地面積 556 平方公尺, 興建 1 幢 1 棟地上 3 層無地下層共 3 戶之店鋪、倉庫(建照申請書載 1 幢 1 棟地上 3 層無地下層之餐廳、倉庫), 建築物高度 10.5 公尺, 場址非位屬重要濕地範圍內, 依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 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
3. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面):
 - (1) 經查旨揭地號土地涉及「變更鶯歌都市計畫(配合鶯歌火車站站前廣場及雙站通廊建設計畫)」案及「擬定鶯歌都市計畫(配合鶯歌火車站站前廣場及雙站通廊建設計畫)細部計畫」案變更後之文化特定產業專用區範圍, 惟上開主要計畫草案刻於內政部都市計畫委員會審議中; 另細部計畫草案仍於本市都市計畫委員會審議中, 後續仍應依審竣發布實施內容為準。另前開文化特定產業專用區之附帶條件係以市地重劃方式辦理整體開發, 故請申請人應於發照前再行確認前開計畫案之辦理進度。
 - (2) 經檢視本案建照申請使用用途為餐廳及倉庫, 惟報告書 P5-1 使用用途為店鋪及倉庫, 請申請人釐清。另依據土管第 3 條規定, 有關倉儲區之容許使用為以供倉儲業、批發業及其必要設施為限, 故請申請人應依前開土管之規定申請相關使用。
 - (3) 有關報告書 P2-2-2 土管第 3 條土地申請建築面積不得小於台灣省畸零地使用規則有關工業區之規定, 其前開所載之規定有誤植, 請修正。
 - (4) 有關 P2-2-3 及 P5-1 所載之建物高度不一致, 請釐清。另旨揭地號土地係屬第一管制分區, 故建築物高度原則上不得超過 10.5 公尺, 請申請人依前開原則再行檢討。
 - (5) 經檢視本案所設置前院、側院及綠覆率等檢討不符合細則第 41 條、第 43 條規定, 請申請人依規定重新檢討。
4. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 尚無涉及土地容積移轉事宜。
5. 法規檢討部分:
 - (1) 查本案倉儲區依土地使用分區管制要點無退縮之規定, 且非屬「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」第 2 條規定之用地, 應回歸施行細則第 41 條規定留設前院 6 公尺、側院 2 公尺深度, 請依規定檢討留設。
 - (2) 本案為倉儲區依「土地使用區管制要點」第 3 點規定, 以供倉儲業、批發業及其必要設施為限, 本案建造執照申請書建築物用途申請為 B-3 餐廳, 都審報告書申請用途為 G-3 店鋪, 請

確認用途，並依土管規定修正使用用途。

- (3) 本案建造執照尚未掛件，後續應依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第5點第3項及第4項規定，都審案經本府核備後，申請人應自收受核備函之日起1年內申請建築執照。未依規定申請建築執照者，本府之核備函自前項所定期間屆滿之次日起失其效力。

6. 建築計畫部分：

- (1) 請考量規劃本案倉儲用途上下貨至垂直運貨之動線。
- (2) 行動不便者車位之設置請考量使用者上下車及進出車道之合宜性再行修正。
- (3) 請補充現況實測圖，並標註基地周邊道路高程及本基地 GL±0 對應之 EL 高程，另設計圖說請補充室內各層樓板設計高程。
- (4) 建國路側人行步道現以 2 處破口規劃，請取消梯廳動線之破口，加強以沿街植栽帶規劃，另 2 側地界 1.5 公尺範圍請以鋪面與鄰地順平處理。
- (5) 建國路側人行步道範圍請加強夜間 10 點以後之夜間景觀照明，並配合公共路燈擬訂照明計畫。
- (6) 垃圾及廚餘處理請補充使用人數及容量檢討，請考量環境維護規劃清運動線鋪面及妥善圍蔽。

7. 交通系統：

- (1) 1 樓停車空間請依建管規定檢討辦理。
- (2) 本案汽機車車道於人行空間出入口處寬度現規劃為 3.5 公尺，穿越人行空間鋪面請延續人行道之規劃，高程應與相鄰人行空間一致，請補充車道橫向剖面圖。
- (3) 本案應設置自行車停車位 1 位，請規劃自行車停車位位置。
- (4) 本案停車位編號錯誤，請修正。

8. 景觀計畫部分：

- (1) 有關不可綠化適用項目及原則請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函檢討，據以檢討綠化量及綠覆率等計算，不可綠化面積與建築面積不可重覆扣除。
- (2) 臨建國路側植栽帶請以 1.5 公尺寬度留設，請修正。
- (3) 本案屋頂綠化外圍設覆土 60 公分花台以 50 公分走道與 1.25 公尺高度女兒牆相鄰，請降低外圍部分綠化覆土高度及加高女兒牆高度，以維使用者安全。
- (4) 景觀配置圖請補充基地內外相關高程、退縮檢討線、人行步道、樹穴尺寸標示等，景觀剖面圖請標示退縮檢討線、構造物、人行道寬度、橫向坡度及樹穴等尺寸。

9. 管理維護部分，請參考本府城鄉發展局公告範本，管理公約加註事項請依本案規劃內容修正相關管理事項，裝卸車位應加註不得銷售轉移。

	<p>10. 報告書部分：</p> <p>(1) 法規檢討製做表格，請依本府城鄉發展局公告範本，請修正。</p> <p>(2) 報告書部分頁面列印模糊不易審閱，請修正。</p> <p>(3) 報告書內各基地示意圖及配置圖，請以紅色示意建築線，綠色示意地界線，請修正。</p> <p>(4) 報告書無遮簷人行道請標示 3.52 公尺，請修正，請取消都審退縮 4 公尺字樣。</p> <p>(5) 設計圖說圖面請依比例放大以便審閱，請修正。</p> <p>(6) 8-3 公共服務空間管理維護規定已納入 8-2 章節，請移除</p> <p>(7) 本案已檢附土地使用權同意書影本，故 8-5 謄本影本請移除。</p> <p>11. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則 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，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則 48 條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂。</p> <p>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及放寬內容。</p> <p>13. 相關單位意見請酌參。</p> <p>14. 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 5 月 26 日前辦理續審事宜。</p> <p>(二) 設計單位於 111 年 5 月 26 日及 111 年 6 月 8 日提送修正之都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 111 年 6 月 21 日專案小組審議。</p>
<p>本次 審查 相關 單位 意見</p>	<p>一、本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，本局無新增意見，仍請依本局歷次審查意見辦理。</p> <p>二、本府交通局意見(書面)：本案交通部分本局原則同意。</p> <p>三、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：</p> <p>(一) 有關報告書 P2-2-2 土管第 3 條土地申請建築面積不得小於台灣省畸零地使用規則有關工業區之規定，其前開台灣省畸零地使用規則業於 94 年 8 月 9 日廢止，惟有關畸零地之檢討仍請依據新北市畸零地使用規則有關工業區之規定核實檢討。</p> <p>(二) 有關 P2-1-18 及 P6-4-1 所載之法定及實際綠化面積不一致，請依都市計畫法新北市施行細則第 43 條規定重新檢討。</p> <p>四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：尚無涉及土地容積移轉事宜。</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>因第 1 案系統連線問題，先進行本案審議。</p> <p>一、建築計畫部分：</p>

- (一)本案為倉儲區依「土地使用區管制要點」第3點規定，以供倉儲業、批發業及其必要設施為限，請依土地使用分區管制要點規定修正空間名稱。
- (二)本案為倉儲用途請依使用面積合理規劃，縮小2、3樓廁所面積以1處單套集中於服務核留設，1樓廁所請集中於服務核內設置。
- (三)臨地界留設之1.5公尺防災通道，應扣除規劃之20公分厚度透空圍牆後足寬淨空留設，現留設寬度不足，請修正。
- (四)請補充現況實測圖，並標註基地周邊道路高程及本基地GL±0對應之絕對高程，另設計圖說請補充室內各層樓板設計高程。

二、交通系統：

- (一)因對側車道位於丁字路口，考量車行安全，請將車道向東北側調整，機車車位配合動線調整。另有關沿街喬木請配合車道整體規劃與調整。
- (二)請申請單位補充貨車承載量、貨運狀況及裝卸貨規劃動線、最大進出車輛車種等資訊，並依公路路線設計規範與本基地平面圖(含出入口與周邊道路)套繪本基地最大進出車種進離場轉彎軌跡。
- (三)本案請依倉儲用途合理規劃停車位至垂直運貨之動線。
- (四)各車種停車位數量請依「建築技術規則」、土地使用分區管制要點及「新北市都市設計審議原則」等規定檢討設置。
- (五)行動不便者車位請集中於停車區域規劃，並留設進入室內之通路。

三、景觀計畫部分：

- (一)垃圾處理場請配合停車空間規劃，基地東側與鄰地界面請加強景觀綠帶規劃。
- (二)有關不可綠化適用項目及原則請依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函檢討，車位部分不可扣除，綠化量及綠覆率等計算錯誤，請修正。
- (三)景觀剖面圖請詳實標示圍牆等構造物，另請補充西向及南向景觀剖面圖。

四、報告書部分：

- (一)建築面積計算圖請上色塊標示建築面積計算位置，請修正。
- (二)面積計算表使用用途及停車位檢討錯誤，請修正。

五、倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則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，另倘涉及都市計畫法新北市施行細則48條部分，請申請人於核發建造執照前與本府完成協議書簽訂

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及放寬內容。

七、相關單位意見請酌參。

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111年7月5日前辦理核備事宜。