

## 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112年5月16日  
發文字號：新北府城設字第1120914295號  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關112年5月8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112年4月25日新北府城設字第1120749605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112年5月22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、本次會議紀錄請至本府城鄉發展局網站(<https://www.planning.ntpc.gov.tw/home.jsp>)>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：簡委員連貴、彭委員建文、吳委員杰穎、許委員晉誌、孟委員繁宏、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、臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司(討論案第2案)、東立物流股份有限公司(討論案第1案)、元宏聯合建築師事務所(討論案第1案)、李文勇君(討論案第2案)、和穎建築師事務所(討論案第2案)

副本：台灣電力股份有限公司、台灣電力股份有限公司台北西區營業處、台灣電力股份有限公司基隆區營業處、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、周執行秘書繼祖、社團法人新北市建築師公會、財團法人台灣建築中心



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：簡委員連貴

會議時間：112.05.08 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)東立物流八里區下罟子段下罟子小段 578 地號等 13 筆土地台北  
港南碼頭二期廠房新建工程。

(二)李文勇金山區金山二段 7 地號 1 筆土地住宅新建工程。

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：112.5.8 星期一 下午 2 時整

會議地點：線上視訊

主持人：簡委員連貴

出席委員：許委員晉誌、吳委員杰穎、孟委員繁宏

出/列席單位：臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司臺北港營運處(康副管理師慧茹)、東立物流股份有限公司(戴副總東泰、陳課長柏蓉)、元宏聯合建築師事務所(歐建築師汪森)、李文勇君、和穎建築師事務所(張建築師志松)、新北市政府城鄉發展局(江股長青澤、邱工程員筱梅)

案由	東立物流八里區下罟子段下罟子小段 578 地號等 13 筆土地台北港南碼頭期廠區新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：八里區下罟子段下罟子小段 578 地號等 13 筆土地。</p> <p>二、設計單位：元宏建築師事務所 建築師：歐汪森。</p> <p>三、申請單位：東立物流股份有限公司 負責人：洪辰冬。</p> <p>四、土地使用分區：港埠專用區(建蔽率 70%，容積率 210%)。</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 8 層，鋼骨構造，共 7 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：401,092 平方公尺。  設計建築面積：83,173.67 平方公尺。  設計建蔽率：20.74% ≤ 70%。</p> <p>(三)總樓地板面積：339,025.43 平方公尺。  設計容積面積：339,025.43 平方公尺。  設計容積率：84.53% ≤ 210%。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：  地上一至八層：C-2 一般廠庫。  屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車 1,082 輛，實設 1,146 輛(自設 64 輛)。  應設機車 1,082 輛，實設 1,362 輛(自設 280 輛)。  應設自行車 163 輛，實設 163 輛。  應設裝卸車位 68 輛，實設 68 輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：  本案係依據「變更臺北港特定區計畫細部計畫(配合區段徵收開發修訂土地使用分區管制要點)書」第 15 點規定，應先經都設會依「新北市都市設計審議原則」及「臺北港特定區都市設計準則」審議通過後始得發照建築。爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：  (一)本案設計單位於 112 年 3 月 17 日函提送都審報告書到府。提請 112 年 3 月 27 日專案小組審查。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</p>		

案小組審議。

1. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本八里區下罟子段下罟子小段 578、579、581、582、583、584、585、587、588、589、591、592、593 地號等 13 筆土地，基地面積 401,092 平方公尺，興建 2 幢 2 棟地上 8 層無地下層共 0 戶之供儲存、包裝、製造、檢驗、研發、組裝及修理一般物品之場所，建築物高度 39.15 公尺，查基地位屬「台北商港物流倉儲區填海造地計畫環境影響評估報告書」範圍，開發單位為臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司，倘涉及環評內容變更，應依環境影響評估法施行細則第 36-38 條規定，由開發單位向行政院環境保護署辦理。
2. 本府交通局意見(書面)：
  - (1) 本案交通影響評估審理中，後續請依交評審核結果辦理。
  - (2) 經檢視本案圖面部分為 1 處出入口，部分為 2 處出入口，請確認本案出入口設置數量，並分析所設置出入口是否可紓解業務尖峰時期進出車輛，避免車輛外溢回堵。
  - (3) 請補充出入口 60 視距分析，進出最大型車輛轉彎軌跡分析。
3. 本府工務局意見(書面)：
  - (1) 請檢附土管第 3 點港埠專用區需行政院依商港法核定之商港建設計劃使用之佐證資料並說明。
  - (2) 面積計算表使用用途請釐清。
  - (3) 細則第 41 條檢討(是否有圍牆、喬木等)。
  - (4) 辦公室、廚房、員工餐廳等用途之依據。
  - (5) 1 戶沒有梯廳免計容積，名稱請修正，配置圖及 1 樓平面圖請依規定上色。
  - (6) 請檢討機電面積應小於當層 1/10 居室面積。
  - (7) 特定建築物專章檢討。
  - (8) 防火區劃檢討。
  - (9) 樓層及建物高度標示不完整，緊急進口請標示。
  - (10) 立、剖面請標示樓層、淨高及空間名稱。

(11)請檢附清晰可辨之建築圖說。

(12)空間名稱請依建築技術規則標示。

(13)細則檢討與面積計算表不一致請釐清。

4. 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查詢管理系統,查無容積移轉申請紀錄。

5. 有關綠化檢討請依都市計畫法新北市施行細則第 43 條規定,扣除無法綠化面積後,須留設 1/2 以上空間綠化,因本案為智慧車輛物流園區,須配合汽車運輸船靠港停泊期間需提供大量面積廣場作為戶外儲車空間,及物流園區部分需提供大面積供貨櫃堆置及裝卸使用,無法依規定設置 1/2 綠化面積,請提出綠能設備或增加綠化面積等方式作為替代方案,並以專章檢討說明,續提討論。

6. 有關圍牆檢討請依新北市都市設計審議原則規定圍牆高度為 120 公分、鏤空率為 70%以上,牆基為 20 公分以上之規定設置。

7. 基地範圍與地籍圖標示範圍不同,請說明差異,並請說明未來填築區是否僅供本案使用,及未來填築區新建完成後聯外道路規劃方式。

8. 停車及交通運輸系統部分,請完整說明本案外部及基地內車行、人行交通,以及貨物裝卸動線系統,包括人行空間及行穿線、車道破口位置、數量、寬度,以及裝卸貨空間,以確保周邊土地開發及廠區動線流通及管理無虞:

(1)請說明周圍碼頭完成期程,及未來船舶卸貨停靠、道路交通動線規劃。

(2)依新北市都市設計審議原則第 4 點第 2 項第 1 款(略以):

「每一宗基地以設置一處車道出入口為原則。但停車位數量超過 500 部、基地面積超過 1 萬平方公尺或有本點第 5 款第 2 目情形者,不在此限。…」,請說明本案車輛及航運貨物進出管制方式,及車道破口數量、寬度及位置,續提討論。

(3)請說明基地內戶外儲車區,車輛裝載、卸貨方式及需求空間。

- (4)服務動線部分請說明海運、陸運動線(包含碼頭卸貨、運輸到基地內儲車區等動線說明)，並請依人行、各類車行動線個別說明。
- (5)基地南側規劃戶外貨物裝卸區請說明貨物卸貨及車輛行進動線，避免與進入智慧物流廠房大樓車輛動線交織。
- (6)有關智慧車輛整備大樓及智慧物流廠房大樓，請分別說明各類車輛進出建築物室內車行及裝、卸貨動線。
- (7)考量廠區內人行動線及車行動線，請說明本案進口車輛到達戶外儲車區動線，避免動線交織。
- (8)考量廠區內各類車種眾多，法定汽、機車停車空間建議集中設置並鄰近建築物，方便人員使用，無障礙汽、機車位請設置於鄰近建物無障礙動線。
- (9)自行車位請依新北市都市設計審議原則規定設置於室內設置。

#### 9. 建築計畫部分：

- (1)考量人行及車行動線，請於地界線周圍規劃人行步道系統，廠區部分請於圖面明確標示人行及車行動線系統，為確保安全請繪製行穿線。
- (2)請說明本案屬 2 期開發計畫期程與 1 期之相關性。
- (3)本案規劃於屋頂層做為儲車平台並設置太陽能光電設備，請以剖面圖說明配置方式，說明儲車平台車位是否為法定車位。
- (4)請依都市計畫法新北市施行細則檢討後面基地線、前側院，並請於圖說標示。
- (5)有關涉及「建築技術規則」衛生設備數量、防火區劃、避難逃生、裝卸車位等請依建管規定檢討符合。

#### 10. 開放空間、景觀配置：

- (1)考量廠區位於海邊且面積大，建議汽車停車位區地坪以植草磚方式施作，請說明該區域植栽(帶狀綠帶)規劃方式，並請依報告書圖例規劃。
- (2)請加強與周圍環境景觀生態融合規劃。



- (3)請加強說明本案之節能減碳措施規劃。
- (4)景觀配置平面圖請套繪公有路燈系統及行穿線，並配合基地內景觀設施整體規劃。考量夜間人行及車行安全，沿路側請增設景觀高燈。
- (5)本案位於海岸港埠地區植栽計畫請考量採用當地適合生長樹種，並請延續鄰近建案植栽規劃。
- (6)綠化面積、綠覆率及不可綠化部分計算有誤，請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函辦理，以圖塊分別標示檢討不可綠化範圍。

11. 環境保護事項部分：

- (1)本案申請兩棟廠房，因基地面積大，夜間模擬請分開檢討，並請套繪植栽、照明系統及公有路燈系統。
- (2)請說明基地內部地表截、排水規劃方式，及加強基地排水系統規劃。
- (3)有關空調配置計畫請說明建築物內部主機設置位置，設置於屋頂層部分請與以遮蔽美化。
- (4)垃圾處理及資源回收空間請規劃清運動線連接至垃圾車位，惟該車位不得設置於車道範圍內。

12. 本案規劃 4 戶請依規定檢討管理規約及公共開放空間管理維護執行計畫及維護基金。

13. 報告書部分：

- (1)報告書封面申請項目請依案件狀況勾選，案名請更改為「東立物流八里區下罟子段下罟子小段 578 地號等 13 筆土地台北港南碼頭二期廠房新建工程」。
- (2)提案單內容請增列自行車位數及裝卸車位數。
- (3)法規檢討部分請逐條詳實檢討，並請補充綠化、綠覆率、屋頂綠化、停車輛數、開挖率、前院等計算式，俾利檢核。
- (4)法規檢討、面積計算表等格式請依範本製作。另部分圖說、文字模糊，請修改。
- (5)廣告物招牌非屬都市設計審議範圍，請依招牌廣告及樹立廣告管理辦法檢討設置。

	<p>(6)屋頂太陽能光電設備檢討章節請調整至第 6 章節檢討。</p> <p>(7)防救災核准圖說請檢附審查核定表及一層平面圖。</p> <p>(8)建築物內各空間請標註空間名稱。</p> <p>14. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 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第 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>15. 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>16. 相關單位意見請酌參。</p> <p>17. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>18. 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 112 年 4 月 10 日前辦理續審事宜。</p> <p>(二)本案設計單位於 112 年 4 月 10 日函提送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 112 年 5 月 8 日專案小組審查。</p>
<p>本次 審查 相關 單位 意見</p>	<p>一、台灣電力股份有限公司台北西區營業處：旨揭建案港區內無電桿，故無電纜地下化及留設額外配電設備空間需求。</p> <p>二、本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市八里區下罟子段下罟子小段 578 地號等 13 筆土地，基地面積 401,092 平方公尺，興建 2 幢 2 棟地上 8 層無地下層共 7 戶之供儲存、包裝、製造、檢驗、研發、組裝及修理一般物品之場所，建築物高度 39.15 公尺(惟各層立面圖高度載 39.55 公尺)，查基地位屬「台北商港物流倉儲區填海造地計畫環境影響評估報告書」範圍，開發單位為臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司，倘涉及環評內容變更，應依環境影響評估法施行細則第 36-38 條規定，由開發單位向行政院環境保護署辦理。</p> <p>三、本府交通局意見(書面)：無意見。</p> <p>四、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查詢管理系統，查無容積移轉申請紀錄。</p>
	<p>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</p>

內容，有關戶外儲車空間、戶外貨櫃堆置場無法綠化部分，需經目的事業主管機關確認後，續提大會討論。

一、依都市計畫法新北市施行細則第 43 條規定，檢討綠化面積部分，因本案配合汽車運輸船靠港停泊及貨物存放期間，需提供戶外儲車空間、戶外貨櫃堆置場及規劃大型裝卸車位部分，申請放寬以無法綠化面積計算，意見如下：

(一)大型裝卸車位鋪面請以植草磚設置，增加綠化面積，且可綠化部分應予綠化。

(二)有關戶外儲車空間、戶外貨櫃堆置場無法綠化部分，需經目的事業主管機關確認後，續提大會討論。

二、停車及交通運輸系統部分：

(一)港埠專用區區內道路調整部分，應與主管機關確認。

(二)請敘明基地周邊碼頭是否規劃為專用，及全區規劃出入口數量及管制方式。

(三)S04, S05 為本計畫專用碼頭，請說明周邊港區(私設)道路開闢期程，及強化利用圖示說明卸貨、車輛進出動線，及基地內部汽機車行、人行動線標示規劃。

(四)本案於基地西側 30 公尺計畫道路規劃車輛出入口，考量出口需容納積載車、貨櫃車、貨車、汽車、機車、自行車等各類車輛轉彎及直行運行，請說明管制或警示方式，確保車行安全。

(五)因應開發時程請說明基地周圍道路使用期程及管制方式。

(六)戶外儲車區與周圍道路，請實質區隔確保各類車輛行進安全。且戶外儲車區與道路範圍不得重疊。

(七)請說明車輛裝卸積載車所需空間及動線，避免造成其他車輛行進安全或回堵。

(八)請說明智慧物流廠房大樓及智慧車輛整備大樓，各類車輛進出建築物室內車行及裝卸貨動線，並請以剖面圖說明卸貨平台位置、高度與外廊關係。

三、建築計畫部分：

(一)請說明本案基地範圍與取得租賃經營權後變更範圍不同差異。

(二)請於各類圖面詳實標註智慧車輛整備大樓及智慧物流廠房大樓之

決議

各層空間名稱及高程。於圖面未標註卸貨平台，請說明規劃位置，另請說明外廊用途。

(三)依新北市都市設計審議原則沿地界線需退縮 1.5 公尺作為防救災間隔，引入機房請依規定退縮設置。

(四)請確認本案是否規劃風塔，圖說內容不符。

#### 四、開放空間、景觀配置：

(一)考量基地各項設施間人行通行安全，人行空間請以寬度 1.5 公尺規劃設置。

(二)加強節能減碳檢核，及太陽能光電設置容量。

(三)請說明基地內 654 株植栽樹種及區位，並以適合港區原生樹種為限。

(四)鄰近建築物側人行步道及植栽槽，請依新北市都市設計審議原則以橫向斜率以 4%以上規劃沿道路側請配合公有路燈系統設置景觀高燈，確保夜間照明足夠。

(五)於引入機房旁規劃景觀擋土牆請說明設置原由及與周圍道路高程差。

(六)實設空地面積、綠化面積、綠覆率及喬木數量計算有誤，請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函辦理，以圖塊分別標示檢討不可綠化範圍。喬木數量請以實設綠化面積/36 計算，無障礙汽、機車位得計入不可綠化面積。

#### 五、環境保護事項部分：

(一)3 時段模擬圖請補充道路兩側公有路燈及照明燈具、植栽配置，惟各時段差異甚小，請明確區分。

(二)冷卻水塔於屋頂層應規劃遮蔽美化，並以符合建管規定方式設置。

六、本案規劃 7 戶請依規定檢討管理規約及公共開放空間管理維護執行計畫及維護基金。

#### 七、報告書部分：

(一)請依會議紀錄檢討製作修正對照圖之頁數於對照表內說明。另法規檢討表格式請參閱範本製作，並檢附檢討結果頁數。

(二)提案單部分有關地號部分請以數字說明，請標註自設車輛數。

(三)本案建築線位於臺 61 線，係以私設通路連接至基地，故基地境界

線為地界線，請調整報告書內圖面說明。

(四)前、側院檢討圖說請放大圖說標註尺寸，確保符合規定。

(五)防救災核准圖說請檢附審查核定表及一層平面圖。

(六)第七章各層平面圖之建築技術規則檢討無涉都審，請刪除。

(七)本案規劃4戶請檢討管理規約。

八、有關本案涉及都市計畫法新北市施行細則第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。

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及放寬內容。

十、相關單位意見請酌參。

十一、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112年5月22日前辦理續審事宜。

案由	李文勇金山區金山二段7地號1筆土地住宅新建工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：金山區金山二段7地號1筆土地。</p> <p>二、設計單位：和穎建築師事務所 建築師：張志松</p> <p>三、申請單位：李文勇</p> <p>四、土地使用分區：第二種住宅區(建蔽率50%，容積率180%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上5層，鋼筋混凝土構造，共4戶。</p> <p>(二)建築基地面積：727.27平方公尺。</p> <p>(三)設計建築面積：278.04平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：38.23%≤50%。</p> <p>(四)總樓地板面積：1,462.35平方公尺。</p> <p>設計容積面積：984.65平方公尺。</p> <p>設計容積率：135.39%≤180%(法定上限)。</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。</p> <p>地上一~四層：住宅。</p> <p>地上五層：娛樂室、梯廳。</p> <p>屋突一層：電梯井、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車6輛，實設6輛。</p> <p>應設機車1輛，實設4輛(自設3輛)。</p> <p>應設自行車1輛，實設1輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案依據「變更金山都市計畫(三處市地重劃區)細部計畫(土地使用分區管制要點第四點)」書第10點規定，爰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112年1月17日函送都審報告書到府，提送112年3月3日專案小組審查，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</p>		

審議。

1. 本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市金山區金山二段7地號土地，基地面積727.27平方公尺，興建1幢1棟地上5層地下1層共1戶之住宅，建築物高度18.7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。
2. 本府交通局意見(書面)：車道出入口請增設反射鏡。
3. 本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：有關計畫書P2-1-12地下層開挖率檢討之算式似有誤植，請申請單位釐清。
4. 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查詢管理系統，查無容積移轉申請紀錄。
5. 法規檢討：
  - (1)請依都市計畫法新北市施行細則第41條第2項檢討，基地後面基地線退縮1公尺不得有構造物(含喬木)，請修正。
  - (2)請依都市計畫法新北市施行細則及土地使用分區管制要點檢討開挖率。
  - (3)依「新北市都市設計審議原則」規定，沿地界線需退縮1.5公尺，且不得設置固定式構造物、停車空間、擋土設施等，請詳實檢討。
  - (4)本案為本街廓第1開發案件，考量開放空間之整體性，請就本街廓法定退縮之沿街人行步道及景觀植栽等配置事項，提出整體性配置方案，以供後續其他案件有所依循。
6. 建築計畫：
  - (1)本案位於海邊，請依都市設計審議原則第6點建築風格、造型、色彩並考量當地環境特性加強立面設計，臨路側正立面牆面請以增加立面分割線，調整開窗方式、位置、大小及雨遮設置等方式加強立面造型。請以透視圖加強外牆材質並檢附圖例。
  - (2)考量本案為自用住宅，請考量未來高齡者使用，以無障礙

方式規劃室外通路，調整室內高程，請取消階梯。

- (3)本案於屋突層規劃水箱，請依規定檢討屋突層面積、樓層高度，考量金山地區臨海邊且氣候變化大，目前規劃不銹鋼水箱請改為鋼筋混凝土製水箱。地下室水箱考量日後維護保養安全，請改為鋼筋混凝土製水箱。

7. 開放空間及景觀配置：

- (1)請以多向剖面圖說明人行步道、無障礙室外通路、車道及入口門廳等空間高程差，確保無遮簷人行道橫向斜率符合2.5%，其餘空間橫向斜率符合4%規定且與現況公共人行道順平連接，以維護人行安全。並於圖面標註整個街廓、鄰地、無遮簷人行道與基地內部高程(含絕對高程)，剖面圖請標註斜度。
- (2)本案沿地界線密植規劃灌木(羅漢松)，考量植栽生長及環境品質請取消設置，如考量居住安全可依規定檢討設置圍牆。
- (3)植栽選用部分，喬木間距請配合植栽樹種生長特性，調整至少4~5公尺以上間距規劃，另樹種標示、規格及數量有誤，請核實檢討。
- (4)景觀植栽規劃請加強視覺穿透性及可視性。

8. 停車及交通運輸計畫：

- (1)請依建築技術規則檢討車道迴轉半徑。
- (2)基地對側設置停車場考量車輛進出動線，避免出入口車流造成交通衝擊，請與本案車道出入口位置一體檢討。
- (3)請依土地使用分區管制要點、新北市都市設計審議原則檢討汽、機車及自行車位數。
- (4)請依新北市都市設計審議原則設置車道緩衝空間，並請於法定退縮空間後開始設置。
- (5)地下一層規劃停車格，請依建築技術規則檢討迴轉空間。
- (6)考量以人為本之通行空間，車道鋪面請與人行道齊平處理，車道出入口之圓弧請以內徑1.5公尺設計。為確保人行及車行安全，請加強警示設施。



9. 環境保護事項：

- (1) 露臺及屋頂 1/2 綠化，請依建築物欄杆設計原則規劃，標註安全維護距離、薄層綠化高度及導排水計畫。剖面圖請標註女兒牆、植栽區及安全維護高度或寬度。個別檢討 1/2 綠化，檢附計算式。
  - (2) 不可綠化部分計算有誤，請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函辦理。另綠覆率計算有誤，請一併修正。
  - (3) 沿建築線請設置景觀高燈，以維護夜間人行及車行安全。
  - (4) 三時段模擬圖差異甚小，請調整照明系統配置方式，並套繪公有路燈系統整體規劃。建築物使用材質及兩側現況，請詳實模擬。
  - (5) 考量日後維護管理安全，空調主機請移至陽台內設置。請檢附剖面圖說明。木格柵請依規定檢討透空率。
  - (6) 垃圾處理計畫請核實檢討垃圾儲存實際需求面積及設備。
10. 本案一層設置陽台及陽台設置格柵，逕依建管規定檢討。
11. 報告書部分：
- (1) 報告書圖說表示方式請依 CNS 規範繪製。
  - (2) 法規檢討條文內容及檢討回應有誤，及提案單內容有誤，請依案件規劃內容逐條詳實檢討回應。另附圖內容有誤，請修正。
  - (3) 報告書部分內容模糊請更正。
12. 倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 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第 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。
14. 相關單位意見請酌參。
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

	<p>議作業要點」於112年3月17日前辦理續審事宜。</p> <p>(二)本案設計單位於申請展期至112年3月31日，設計單位於112年3月30日函送都審報告書到府，未依會議記錄修正，於112年4月6日新北城設字第1120606280號退補正，並於112年4月14日辦理補正程序，設計單位於112年4月14日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提送112年5月8日專案小組審查。</p>
<p>本次 審查 相關 單位 意見</p>	<p>一、台灣電力股份有限公司基隆區營業處意見(書面)：經查該建案週邊已無電桿，故無電纜地下化需求。</p> <p>二、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，請依前次審查意見辦理。</p> <p>三、本府交通局意見(書面)：無意見。</p> <p>四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查土地容積申請案查詢管理系統，查無容積移轉申請紀錄。</p>
<p>決議</p>	<p>本案未依前次意見修正、停車空間檢討不符規定等，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1項第2款規定「...審議以二次小組及一次大會為限」，故退回申請，請依現行法規及下列意見重新檢討符合規定後再行送審，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>一、依前次小組決議提出全街廓規劃配置部分，為維護該街廓開放空間品質，臨10公尺計畫道路(忠孝路)及12公尺計畫道路(仁愛路)部分，請以法定退縮範圍規劃、臨8公尺計畫道路部分，請以沿街寬度1.5公尺範圍規劃人行步道空間，並請補充景觀剖面圖並標示植栽樹穴及人行步道留設寬度，以作為本街廓其他案件審議之依據，請修正。</p> <p>二、建築立面外觀請確實依前次會議紀錄修正，考量當地環境特性加強立面設計，正立面牆面請以增加立面分割線，調整開窗方式、位置、大小及雨遮設置等方式加強立面造型，且相關模擬圖應能反映完工後外觀造型及色系，目前僅採素模方式呈現，請規劃單位委託專業單位模擬外觀造型。</p> <p>三、本次修正後戶數增加為4戶(原1戶)，2層以上之出入口規劃建築側</p>

面，請修正自正面進出以加強入口動線規劃，併同立面修正。

#### 四、建築計畫：

- (一)依「新北市都市設計審議原則」規定，沿地界線需退縮 1.5 公尺，且不得設置固定式構造物、開門及窗軌跡等，請詳實檢討。
- (二)依報告書檢附現況高程圖，請調整基地內空地高程與鄰地順平連接無高差。
- (三)考量本案為自用住宅，請考量未來高齡者使用，以無障礙方式規劃室外通路，調整室內高程，請取消階梯。
- (四)目前於 2~4 層陽台規劃設置 3 台空調主機以並直立方式排列，惟陽台僅 1 公尺寬，為避免空間使用性及空調主機運轉效能不佳，請加大陽台寬度。

#### 五、停車及交通運輸計畫：

- (一)地下一層停車空間規劃停車動線不佳，請調整空間配置並詳實繪製軌跡線以確保車輛停車動線順暢。並依建築技術規則詳實檢討迴轉空間及停車空間設置規定。
- (二)停車場空間淨高不足及面前深度不足，不符規定，請修正。
- (三)基地對側設置停車場考量車輛進出動線，避免出入口車流造成交通衝擊，請與本案車道出入口位置一體檢討，請於圖面明確標註檢討。
- (四)本案於地下層規劃汽、機車停車場，請依建築技術規則檢討車道坡度為 1/8，以符規定。

#### 六、景觀計畫部分：

- (一)屋頂平台請規劃 1/2 綠化，標註安全維護距離、薄層綠化高度及導排水計畫。剖面圖請標註女兒牆、植栽區及安全維護高度或寬度。
- (二)請以多向剖面圖說明人行步道、無障礙室外通路、車道及入口門廳等空間高程差，橫向斜率符合 4% 規定，以維護人行安全。並於圖面標註整個街廓、鄰地與基地內部高程(含絕對高程)，剖面圖請標註斜率。
- (三)景觀透視圖模擬植栽規劃請依樹種高度、間距、樹冠大小實際模擬，並請委託景觀專業單位協助規劃景觀配置及植栽樹種選用。

(四)沿街植栽不可影響行車安全，樹種請以適合當地原生樹種為限。  
七、環境保護事項：

(一)請說明本案基地內排水方向及雨水滯洪池位置，並說明與公共排水溝關係。

(二)綠化面積、不可綠化面積、綠覆率等計算有誤，請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函辦理。

(三)三時段模擬圖差異甚小，請調整照明系統配置方式，並套繪公有路燈系統整體規劃。建築物使用材質及基地現況，請詳實模擬。

(四)平面圖各空間請依實際使用明確標示空間名稱及範圍。

八、本案一層設置陽台及陽台設置格柵，逕依建管規定檢討。

九、報告書部分：

(一)加強報告書內容品質，部分圖說模糊、錯字、文字說明、平面圖、立面圖、透視圖不相符部分請逐一修正。

(二)請依章節標題內容製作圖說，並依案件實際情形檢討製作。

(三)修正對照表與對應圖說內容不符，請逐項修改，無涉該頁內容檢討回應請刪除，以利閱讀。

(四)法規檢討部分請逐條檢討回應，綠化、開挖率、停車空間等請檢附計算式。

(五)提案單內容有誤，土地使用分區、各層用途、法令依據等均有誤，請依案件狀況詳實檢討。面積計算表請加註戶數。

(六)步行距離檢討無涉都審請取消。

(七)喬木、燈具圖例報告書內容不一，請詳實檢討後修正。

十、倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則第 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第 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。

十一、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。

十二、相關單位意見請酌參。