

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11月24日

發文字號：新北府城設字第1122342264號

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本府112年11月20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：

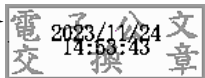
- 一、依據本府112年11月13日新北府城設字第1122208855號開會
通知單續辦。
- 二、依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」
(下稱作業要點)第5點第1項規定，請申請單位依決議修正
後，於112年12月4日內檢附修正報告書送本府辦理續審或
核備。相關作業規定請依作業要點辦理。未依規定期限送
請都設會審議或本府核備者，將駁回申請，並應重新提出
申請。
- 三、本次會議紀錄請至本府城鄉發展局網站(<https://www.planning.ntpc.gov.tw>)>熱門服務>各項文件下載>類別
「都設會專案小組會議紀錄」下載。
- 四、倘對本次會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯



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、孟委員繁宏、李委員芝瑜、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、財團法人台灣建築中心(討論案第1案)、光輝五金工業股份有限公司(討論案第1案)、顏明南建築師事務所(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)、財政部關務署基隆關(討論案第3案)、王瑞婷建築師事務所(討論案第3案)

副本：台灣電力股份有限公司、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



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：112.11.20 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)光輝五金工業三芝區埔頭段 1158 地號等 10 筆土地商場及集合住宅新建工程。

(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)財政部關務署基隆關八里區小八里坵段中小段 334 地號 1 筆土地儀檢站新建工程。

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：112.11.20 星期一 下午 2 時整

會議地點：線上視訊

主持人：彭委員建文代理

出席委員：吳委員杰穎、孟委員繁宏

出/列席單位：財團法人台灣建築中心(王副執行長婉芝)、顏明南建築師事務所(顏建築師明南)、李文勇君、和穎建築師事務所(張建築師志松)、財政部關務署基隆關(蔡股長瑋璿)、王瑞婷建築師事務所(王建築師瑞婷)、新北市政府城鄉發展局(江股長青澤、陳幫工程司福琴)

案由	光輝五金新北市三芝區埔頭段1158地號等十筆土地商場及集合住宅新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市三芝區埔頭段1158、1160-3、1160-4、1161、1162、1163、1164、1165、1166及1167地號等10筆土地。</p> <p>二、設計單位：顏明南建築師事務所 建築師：顏明南</p> <p>三、申請單位：光輝五金工業股份有限公司 負責人：陳永振</p> <p>四、土地使用分區：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10層，地下2層，鋼筋混凝土構造，共17戶。</p> <p>(二)建築基地面積：5,454.86平方公尺。 設計建築面積：2,484.61平方公尺。 設計建蔽率：45.55%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：17,649.75平方公尺。 設計容積面積：9,505.96平方公尺。 設計容積率：174.26%≤180%(允建上限)。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至二層：停車空間兼防空避難室。 地上一層至二層：B-2百貨商場、管委會使用空間。 地上三層：管委會使用空間、集合住宅。 地上四層至十層：集合住宅。 屋突一層至二層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車97輛，實設105輛(自設8輛)。 應設機車56輛，實設59輛(自設3輛)。 應設自行車9輛，實設0輛(不足9輛)。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案依據「都市計畫法新北市施行細則」第45條第5款及「變更三芝細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案」第11點第1款規定，申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：本案設計單位於112年10月19日函送都市設計審議報告書到府。</p> <p>八、以上提請112年11月20日專案小組審查。</p>		
本次	一、台灣電力股份有限公司(書面)：鄰近供電線路目前無電桿地下化計畫，未來用電需		



審查
相關
單位
意見

求仍須依本公司營業規章相關規定提出申請。

二、新北市政府環境保護局(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市三芝區埔頭段1158地號等10筆土地，基地面積5,454.86平方公尺，興建1幢2棟地上10層地下2層共17戶之商場及集合住宅，建築物高度35.7公尺，依經查前揭地號土地非位於自來水水質水量保護區、國家公園範圍，非位屬法定山坡地，倘場址非位屬臺灣沿海地區自然環境保護計畫所劃設之自然保護區範圍內，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、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。

三、本府交通局意見(書面)：

- (一)車道出入口臨近台2線、淡金路口，請一併檢討路口行穿及將中央分隔島槽化線延伸至基地西側，其車輛進出動線並應採右進右出不得申請中央缺口；基地與現有長安街角建議採圓弧角設計，其植栽並應考量視距調整。
- (二)汽機停車位請核實檢討各類開發需求，其中機車位顯有不足，請再檢討增設。
- (三)地下停車場出入口緩衝請再增加，並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。
- (四)地面層停車場出入口車道請以車道磚鋪面設計，並與開放空間及人行道有所區隔。
- (五)停車場出入口之南側應以矮植栽設計，避免影響車輛出入之行車視線。
- (六)請說明商場裝卸貨車位規劃，並請檢討於地面一層規劃短時臨停車物，以能滿足各類裝卸及物流車之高度。
- (七)請分顏色標示本案住宅車位、商場裝卸貨車位規劃，並說明管理方式。
- (八)請檢討商場於淡金路及長安街二側之人行動線增加串連。

四、本府工務局意見(書面)：

- (一)細則適用版本釐清。
- (二)細則37條開挖率請合併檢討。
- (三)細則41條檢討詳實。
- (四)土管第5點檢討詳實。
- (五)土管第6點停車空間檢討有誤。
- (六)本案裝飾物請依新北市建築物裝飾性構造物設置要點檢討。
- (七)建築線請附核准彩色版。
- (八)無遮簷人行道請於圖面標示，並確認範圍內是否設置花台。

五、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

- (一)經查本案建造執照法令適用日，依貴科檢送之都市設計審議報告書內建照掛件文件尚無市府工務局收件文號(第1-7頁)，說明如下：



1、依上開建造執照申請書「新北市政府建築師公會」收件日期為112年11月17日，倘該日期係為本案建造執照法令適用日，本案現行係屬107年7月30日發布實施「變更三芝都市計畫主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)」案範圍內之「住宅區」，其土地及建築物使用行為應依111年3月16日修正發布「都市計畫法新北市施行細則」及109年11月20日核定實施「變更三芝細部計畫(土地使用分區管制要點第二次專案通盤檢討)」案(以下簡稱土管)辦理檢討，請據以修正報告書(第2-1頁至第2-1-17頁)適用之條文內容。

2、惟本案實際建造執照法令適用日，請申請人補充市府工務局收件文號條碼之建造執照申請書，以利確認本案法令適用日及適用相關法令規定。

(二)有關都審報告書內檢討內容，本科意見如下：

1、請補充上開土管及細則條文檢討說明及相關頁碼等內容，俾利相關單位確認內容。另本案非屬都市計畫書附帶以區段徵收或市地重劃方式辦理地區，請修正報告書第2-1-1頁檢討內容。

2、報告書第4-3頁：請修正本案適用都市計畫案及土管規定案名，應以發布實施案名為準。

3、報告書第4-5-1頁至第4-5-3頁：請檢附彩色版建築線指示圖，俾利圖面閱讀。

4、請補充本案退縮空間規劃相關圖說。

(三)本案相關規劃設計內容應依上開土管及細則規定辦理，惟本次申請人規劃設計店鋪之樓層及面積限制，應依111年3月16日修正發布「都市計畫法新北市施行細則」第14條或第15條規定辦理。

(四)本案相關規劃設計內容，請申請人依本案適用之施行細則及土管規定核實檢討。

六、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查土地容積申請查詢管理系統，查無容積移轉申請紀錄。

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。

一、專章檢討屋脊裝飾物審議部分，請依新北市都市設計審議原則高度6公尺以下設置，依建築技術規則檢討透空遮牆、透空立體構架、水平投影規定，由結構技師簽證檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並請加強建築整體立面規劃，請修正。

二、法規檢討：

(一)本案於112年10月17日申請建造執照，應適用111年3月16日修正之「都市計畫法新北市施行細則」、110年1月14日修正之「新北市都市設計審議原則」，報告書法令檢討版本錯誤，請修正並確實逐項檢討並檢核。

(二)本案於住宅區設置大型商場，請確實依都市計畫法新北市施行細則第15條檢討臨路條件、停車空間加倍設置、建築物與相鄰建築基地間保留4公尺以上之空地(不包括地下室)，且不得設置圍牆、陽臺、雨遮等構造物等規定檢討並調整建築配置，請修正。

三、基地分析：

決
議



(一)建築線指示圖應檢附經本府核准彩圖，以利審視臨路條件，請修正。

(二)鄰地關係套繪圖請確實套繪並清楚標示周邊道路寬度、道路開闢情形、公有人行道、行穿線及周邊建築情形(包含騎樓退縮等)、基地周邊高程，以利確認周邊環境條件，請修正。

(三)地籍套繪圖請明確標示基地範圍及地號以利檢視。

(四)建築面積計算圖，請著色並包括全基地範圍(包含建築面積範圍、法定空地範圍、建築線及地界線等)，建築面積計算式請簡化並補充建蔽率檢討式，請修正。

四、開放空間及景觀配置：

(一)淡金路一段側沿街退縮留設人行步道空間部分，請自計畫道路境界線退縮4公尺供公眾通行使用，並臨建築線先配置1.5公尺植栽帶、增設喬木、再留設2.5公尺人行步道空間，並於長安街轉角留設街角廣場，請修正。

(二)長安街側請至少留設2.5公尺人行步道空間以利人行空間串聯，增加住戶人行動線友善性。

(三)基地北側臨都市計畫4公尺人行步道部分，請退縮1.5公尺設置硬鋪面，並於基地內留設串聯路徑，請修正。

(四)依新北市都市設計審議原則自地界線退縮1.5公尺範圍其上方應淨空設置不得有構造物(包括結構柱、地下室斜坡道)，請修正調整配置。

(五)景觀配置圖應套繪鄰地配置圖、公有人行道、行穿越線、基地周邊高程及基地內設計高程，並詳加標示法定退縮、樹穴尺寸、建築物投影、開挖範圍及空間名稱等，請修正。

(六)住宅棟出入口及基地內通路規劃請依建管規定檢討。

(七)景觀剖面圖請放大圖說比例，應包含鄰地高程、公有人行道、車道出入口坡道設置情形等，並應詳加標示法定退縮、人行步道寬度、橫向坡度及樹穴等尺寸，並請補充北側鄰地及車道於人行步道空間之縱向及橫向剖面圖，以確保與鄰地高程順接、車道與人行步道高程一致，請修正。

(八)鋪面材質計畫應能明確區分人行及車行使用、車道位於人行空間之車道磚應延續人行空間鋪面色系紋理，請修正。

(九)圍牆部分，法定退縮(無遮簷人行道)及臨北側人行步道處1.5公尺退縮部分皆不得設置圍牆，並請依新北市都市設計審議原則檢討70%透空率及高度1.2公尺等規定，請修正。

(十)都市計畫法新北市施行細則第41條第2項後面基地線退縮1公尺檢討部分請確實依條文及本府城鄉發展局112年5月17日新北府城都字第1120925734號會議紀錄辦理，設置圍牆部分請一併檢討。

(十一)人行空間橫向坡度請以2.5%規劃，並於圖說詳加標示法定退縮、人行步道寬度、橫向坡度及樹穴等尺寸、且人行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，為確保植栽覆土深度地下室頂版請以降版方式處理，請修正。

(十二)本案中庭水池規劃部分，為推動節能及考量維護性，請改以景觀綠化設置。



(十三)夜間照明部分，請考量夜間通行安全沿街人行步道空間應設置景觀高燈，請修正。

五、交通動線及停車空間配置：

(一)地面層車道配置部分，建議可配合地界4公尺退縮空間，調整於鄰地界處設置、汽機車坡道設置部分則向後調整退縮設置，以利地面層商場及人行步道空間規劃。

(二)依新北市都市設計審議原則第4點第2款規定，汽機車車道寬度於人行空間出入口處應縮減為6公尺以下(以沿街植栽帶以界定車道破口寬度)、汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍、騎樓或開放空間獎勵範圍之間應留至少6公尺平地緩衝空間，請於景觀配置圖、人行及車行動線計畫清楚檢討標示，請修正。

(三)配合本府交通局建議，考量新生活模式民生交通趨勢，基地開發物流、送餐、接送臨停等需求日增，請申請單位於基地內地面層與車道出入口整併內化設置短時臨停空間，並請本府交通局表示意見。

(四)基地外臨時停車位及基地內臨停空間，為因應地區交通、停車需求，如有調整道路配置(含公有人行道範圍)之考量，請洽本府交通局確認。

(五)本案大型商場停車空間應避免影響住戶使用，車位空間區劃方式應補充說明。

(六)法定汽車數量檢討錯誤，依建築技術規則設計施工編，同幢建築物內供2類以上用途使用者，免設部分應擇1適用，請修正。

(七)汽車停車空間除依法定數量設置外，應能實際符合使用需求避免需求外溢。

(八)請確實依新北市都市設計審議原則檢討設置自行車位，請修正。

(九)依確實依新北市都市設計審議原則第4點第4款檢討社區使用車位數(含垃圾車鄰停空間)以法定車位數加計2%設置(小數點尾數無條件進位)，請修正。

(十)無障礙車位、社區使用車位請分別集中於地下1層設置鄰近服務核設置。

六、建築計畫：

(一)招牌廣告物部分，請逕依建管規定檢討辦理，免檢附。

(二)建築照明計畫，夜間照明模擬應包含整體建築照明計畫，另大型商場棟照明設計應考量本案位於住宅區並鄰近農業區，未營業時段應避免周邊住戶及生態光害，請修正。

(三)本案設置公共服務之空間屬性請確認，並依建管規定檢討容積，另設置管委會使用空間應依本府「新北市公寓大廈管理維護使用空間設置辦法」以管理服務人員執勤室及其必要設施、管理委員會辦公室、會議室等檢討設置，請修正。

(四)空調配置部分，請補充大型商場空調主機、冷卻塔等遮蔽美化規劃、住宅單元部分原則規劃於陽臺內並予遮蔽美化。

(五)集合住宅樓層戶數及單元配置合理性請補充說明。

(六)集合住宅各層建築物配置應避免過度挑空，外牆裝性構造物請依建管規定檢討。



七、環境保護事項：

- (一)請評估基地內部分優良樹木保留融入規劃。
- (二)都市計畫法新北市施行細則第37條開挖率請補充法定開挖率上限檢討。
- (三)排水計畫部分，基地內排水應集中匯流至雨水貯留設施後再溢流至公共排水系統，基地高程、公共排水溝、基地截排水規劃均未標示，請修正。
- (四)本案未依都市計畫法新北市施行細則第43條及土地使用分區管制要點第12點檢討綠化面積、喬木數量、植栽規格、植栽樹穴寬度及深度，請確實檢討修正，並綠化面積檢討章節應補充檢討式，相關無法綠化面積請依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函檢討辦理。
- (五)請補充綠覆率檢核，並明確標示植栽規格，請修正。
- (六)請補充透保水計畫及面積檢討說明。
- (七)屋頂及露臺綠化檢討部分，應繪製清楚之景觀配置及檢討算式，請修正。
- (八)女兒牆至植栽槽退縮距離，請比照內政部111年10月28日台內營字第11110818884號函檢送之「建築物欄桿設計原則」設置1公尺退縮，請補充屋頂綠化剖面圖並檢討女兒牆高度、樹穴退縮、覆土深度等檢討。
- (九)管理維護計畫部分，請依新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點檢討公共開放空間管理維護基金。

八、報告書部分：

- (一)報告書封面案名請修正為「光輝五金工業三芝區埔頭段1158地號等10筆土地商場及集合住宅新建工程」，請修正。
- (二)提案單部分，本案無申請獎勵設計概要免列獎勵項目、自行車數量及法令依據請依本次會議紀錄說明修正。
- (三)面積計算表請補充各層戶數檢討、自行車停車數量、綠化面積、綠覆率、喬木數量檢討，法定工程造價檢討部分免檢附。
- (四)報告書模糊不清，請設計單位應加強報告書呈現品質，相關景觀配置、剖面圖、建築圖說平面圖、立面圖標註之空間名稱及各種尺寸標註字體大小應依範本製作，並應補充圖說比例、方位等訊息，並確保其正確性。
- (五)集合住宅使用類組請確認，相關面積表及提案單標示請一併修正。
- (六)建築圖說非屬都市設計審議事項檢討請免檢附(如容積計算圖、施工說明、避雷針檢討)。

九、屋脊裝飾物、外牆裝飾柱、裝卸車位不得銷售移轉、公共開放空間範圍及維護管理基金等事項，應納入公寓大廈管理規約。

十、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。

十一、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。



十二、相關單位意見請酌參。

十三、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

十四、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12月4日前辦理續審事宜。



案由	李文勇金山區金山二段7地號集合住宅新建工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市金山區金山二段7地號等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，地下1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>設計建築面積：274.64平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：37.76%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：1,504.52平方公尺。</p> <p>設計容積面積：987.78平方公尺。</p> <p>設計容積率：135.82%≤180%(允建上限)。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一至二層：停車空間、機房。</p> <p>地上一層至四層：集合住宅。</p> <p>地上五層：梯廳、管委會使用空間。</p> <p>屋突一層：機房、水箱。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車6輛，實設6輛。</p> <p>應設機車4輛，實設4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：本案依據「都市計畫法新北市施行細則」第45條第5款及「變更金山細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)書」第12點第2款規定，申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：本案設計單位於112年10月25日函送都市設計審議報告書到府。</p> <p>八、以上提請112年11月20日專案小組審查。</p>		
本次審查相關單位意見	<p>一、台灣電力股份有限公司(書面)：鄰近供電線路已電桿地下化，未來用電需求仍須依本公司營業規章相關規定提出申請。</p> <p>二、本府環境保護局(書面)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：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4戶之住宅，建築物高度17.35公尺，經查前揭地號土地非位於自來水水質水量保護區、國家公園範圍，非位屬法</p>		



定山坡地，倘場址非位屬臺灣沿海地區自然環境保護計畫所劃設之自然保護區範圍內，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第25、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。

三、本府交通局意見(書面)：無新增意見。

四、本府工務局意見(書面)：

(一)請依建築技術規則設計施工編第6章檢討防空避難設備。

(二)面積計算表使用用途(5樓管委會辦公室)請釐清。

(三)地下一層平面車位及一層平面圖套繪上色。

(四)各層平面圖等用途請與面積計算表一致。

五、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查土地容積申請查詢管理系統，查無容積移轉申請紀錄。

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、本案為本街廓第1案提出全街廓配置圖建議部分，請依下列意見修正：

(一)忠孝路及仁愛路為10公尺計畫道路依土地使用管制要點應退縮3.52公尺留設無遮簷人行道，故請調整沿街配置1.5公尺寬植栽帶後再留設人行步道空間。

(二)本案沿街植栽選用樟樹，爾來常有發生病蟲害情形，建議改以其他原生樹種，請洽本府綠美化景觀處提供建議。

二、建築面積計算圖與綠化面積檢討圖說標示不一致，請確認並修正圖說。

三、開放空間、景觀配置及環境保護事項：

(一)景觀配置圖及排水計畫應明確標示基地範圍(含建築線、地界線)並詳加標示周邊及基地內設計高程，確保與鄰地順平，請修正。

(二)人行空間橫向坡度請以2.5%規劃，請於景觀平面圖及剖面圖檢討標示，請修正。

(三)車道上方綠化覆土與景觀剖面圖(側院d剖面圖)標示不一致，植栽覆土深度不足部分請以降板方式處理，請修正。

(四)開放空間管理維護基金請依112年6月1日修正之「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」檢討辦理。

(五)依土地使用分區管制要點第點喬木數量檢討，本案綠化面積254.84平方公尺，應種植喬木為8顆，目前不足1顆，請修正。

四、地下室配置於靠近台電受電室之汽車停車空間請確實依建築技術規則設計施工編檢討車位前方應留設深6公尺，寬5公尺以上之空間。

五、地下室機房空間出入口利用無障礙車位下車區進出不符規定，請修正。

六、自行車請調整設置於地下層停車空間，請修正。

決
議



七、本案5樓設置管委會使用空間應依建管規定檢討設置。

八、屋頂層屋簷深度及地下筏基設置飲用水箱部分請依建管規定檢討修正。

九、報告書部分：

(一)面積計算表請補充各層戶數檢討、自行車停車數量、綠化面積、綠覆率、喬木數量檢討，法定工程造價檢討部分免檢附。

(二)第7-1章，1層平面圖剖面標示，非本報告書內容部分請刪除。

(三)本案前經112年3月3日、112年5月8日專案小組審議，後經本府112年5月22日新北府城設字第1120125809號函駁回在案，相關會議紀錄、駁回函請納入第8章其他內容供參，免在作回應修正對照表及圖說，請修正。

十、屋脊裝飾物、外牆裝飾柱、裝卸車位不得銷售移轉、公共開放空間範圍及維護管理基金等事項，應納入公寓大廈管理規約。

十一、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。

十二、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。

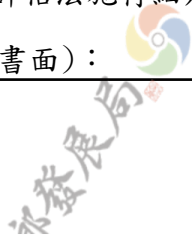
十三、相關單位意見請酌參。

十四、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

十五、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12月4日前辦理核備事宜。



案由	財政部關務署基隆關八里區小八里盆段中小段334地號1筆土地儀檢站新建工程	案號	第三案
說明	<p>一、申請位置：新北市八里區小八里盆中小段334地號1筆土地。</p> <p>二、設計單位：王瑞婷建築師事務所 建築師：王瑞婷</p> <p>三、申請單位：財政部關務署基隆關 代表人：陳世鋒</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1層，地下0層</p> <p> 鋼骨鋼筋混凝土構造、鋼筋混凝土構造，共1戶。</p> <p> (二)建築基地面積 ：6,880平方公尺。</p> <p> 設計建築面積 ：1,974.44平方公尺。</p> <p> 設計建蔽率 ：28.7%≤70%。</p> <p> (三)總樓地板面積 ：1,733.6平方公尺。</p> <p> 設計容積面積 ：1,548.9平方公尺。</p> <p> 設計容積率 ：22.51%≤210%</p> <p> (四)新建建築各層用途如下：</p> <p> 地上一層 ：G-2操作檢查室(C棟)、C-1儀檢站(D棟)。</p> <p> (五)停車空間：應設汽車1輛，實設4輛。</p> <p> 應設機車1輛，實設0輛。</p> <p> 應設自行車1輛，實設0輛。</p> <p> (六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案依據「都市計畫法新北市施行細則」第45條及「變更臺北港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)書」第15點，申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：本案設計單位於112年10月30日函送都市設計審議報告書到府。</p> <p>八、以上提請112年11月20日專案小組審查。</p>		
本次審查相關單位意見	<p>一、本府環境保護局意見(書面)：環境影響評估部分，據所附資料載：基地面積107,963平方公尺(謄本面積)，興建2幢2棟地上1層無地下層共1戶之儀檢站，建築物高度8.61公尺，查基地位屬「臺北港第二期工程(含臺北港防坡堤興建工程)環境影響說明書」範圍，開發單位為交通部基隆港務局，倘涉及環評內容變更，應依環境影響評估法施行細則第36至38條規定，由開發單位向環境部辦理。</p> <p>二、本府交通局意見(書面)：</p>		



- (一)請套繪大型車輛轉向軌跡，並檢視其行車動線合理性。
- (二)請標示大型車、汽車停車位並補充其尺寸。
- (三)基地停車位之檢討除須符合法規外，員工需求應確實內部化處理。
- (四)請檢討基地與港區內道路留設人行空間。

三、本府工務局意見(書面)：

- (一)封面提請放寬事項請與內容一致。
- (二)請依建築法第11條以一宗土地檢討辦理。
- (三)說明基地內違章建築如何處理。
- (四)面積計算表請以已領執照(建築執照、使用執照)、本次申請等分列檢討。
- (五)請依技規第5章特定建築物專章檢討。
- (六)停車空間請依技規第59條公有建築物加倍附設停車空間檢討。
- (七)防火間隔請檢討技規第110條，基地內二幢建築物之防火建築物檢討。
- (八)請檢附全區一層平面圖，並依套繪相關規定上色。
- (九)表面材裝飾請檢討是否專章審查。
- (十)空間名稱請依建築使用類組設置。

四、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：查依報告書所附建造執照申請書所載，本案法令適用日期為112年10月13日，應依都市計畫法新北市施行細則及112年9月2日核定實施「變更臺北港特定區細部計畫(第一次通盤檢討)(第二階段)」案之土地使用分區管制要點規定辦理，爰港埠專用區非屬應先經都設會審議通過使得發照之範圍。

五、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積申請案查尋管理系統，查無容積移轉申請紀錄。

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。

一、申請放寬事項部分：

- (一)機車停車位應設1輛，實設0輛，自行車停車位應設1輛，實設0輛，現規劃數量不符規定，請依「新北市都市設計審議原則」規定檢討設置。
- (二)基地面寬80公尺*86公尺，北側車道入口37.49公尺，南側規劃3個出口分別為8.81公尺、8.06公尺、14.12公尺，請依「新北市都市設計審議原則」規定整併車道出入口縮減為6公尺以下設置，併同調整景觀配置並請增加警示設施。
- (三)請依「都市計畫法新北市施行細則」第44條規定，設置屋頂平台應設置1/2面積以上之綠能設施或設備。

二、全街廓配置圖：考量全街廓之整體性、開放空間、人行通道、景觀植栽之延續性，請套繪本案及鄰地配置圖，以利判讀與週邊環境之關係(包含周遭植栽、鋪面、車道出入口並補充標示基地外人行動線、騎樓線、鄰地既有人行道及人行穿

決
議



越線等週邊交通環境)。

三、法規檢討部分：

- (一)請釐清圖面所標示之違章建物，倘為補充程序建物請詳實於報告書中說明。
- (二)請釐清基地周邊道路之屬性並詳實標示於圖面。
- (三)請補充前次使用執照之核准配置圖及面積計算表，並累加本次增建之各棟面積，據以檢討本案各項建蔽率、容積率、車位檢討及綠化量、綠覆率等數值。
- (四)依「新北市都市設計審議原則」景觀及救災間隔規定，基地面寬7公尺以上未滿10公尺，單側至少留設淨寬1.5公尺(自基地境界線退縮淨寬)，且不得設置固定式構造物、車道牆、開門及窗軌跡等，請詳實檢討並於圖面清楚標示。
- (五)相關法規請參考「新北市都市設計審議報告書範例」逐條詳實檢討，涉及計算部分請詳實檢核，法規附表及附圖請一併排版列出，土地使用分區管制要點相關附圖請標示基地位置，確保符合規定。

四、開放空間配置及景觀綠化部分：

- (一)本案位屬港埠專用區，依「都市計畫法新北市施行細則」規定前院深度3公尺，依「土地使用分區管制要點」規定側院深度2公尺，請確實檢討，並於圖面清楚標示。
- (二)基地臨接10公尺以上道路者，若未留設騎樓時，其臨該道路側應至少退縮寬3.52公尺以上無遮簷人行道及綠帶，請確實檢討，並於圖面清楚標示。
- (三)無遮簷人行步道配置部分：
 - 1、考量周邊人行環境請自建築線起配置留設1.5公尺樹穴、1.5公尺以上人行步道空間，以延續周邊鄰地人行步道之通行動線。
 - 2、另與鄰地銜接應順平無高差，並應考量無障礙動線。
 - 3、橫向坡度請依建管規定應向道路境界線作成1/40洩水坡度設置。
 - 4、無遮簷人行步道範圍內不得有樓板、雨庇、陽台、通排氣口等構造物。
- (四)基地高程系統請補充GL±0與EL之關係高程，並補充基地內、基地外周邊鄰地與道路高程，以利檢視基地內、外規劃高程銜接之合理性。
- (五)請於景觀配置圖、景觀剖面圖等圖說明確標示檢討鄰地、法定退縮、人行步道寬度、橫向坡度、車道尺寸及高程。
- (六)請依「新北市都市設計審議原則」第8點規定檢討各植栽覆土深度，一併於圖說檢討樹穴寬深度、套繪陽台投影範圍檢討人行空間上方淨空之規定。
- (七)依「都市計畫法新北市施行細則」規定應留設用地總面積1/2以上種植花草樹木，無法綠化面積請依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函檢討。
- (八)綠覆率為綠覆面積與實設空地之百分比，綠覆面積請依「新北市都市設計審議原則」檢討，實設空地請以基地面積扣除設計建築面積計算，不得扣除無法綠化項目，本案綠覆率計算公式有2種版本，請修正。



- (九)請配合現有路燈規劃補充夜間景觀照明計畫說明，並請考量夜間人行安全，於沿街側及人行步道請增設高燈照明規劃，另相關圖說請補充景觀高燈樣式示意圖片。
- (十)本案植栽表圖例不清楚，無法依圖例識別景觀配置圖示，請修正。
- (十一)景觀剖面圖喬木請補充標示樹冠底離地淨高應達2.5公尺以上。

五、交通動線及停車空間配置：

- (一)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。
- (二)為確保人行及車行安全，請於車道出入口加強警示設施，惟不得於法定空地範圍內設置。
- (三)依「新北市都市設計審議原則」規定，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，本案未說明車道出入口之鋪面，請修正。
- (四)本案於基地內規劃6公尺、儀檢車道、4公尺、5.5公尺車道，應補充說明使用需求，並配合服務動線集中規劃車道及行車動線。
- (五)依建築技術規則設計施工編第59條之1規定，停車空間於各該層應集中設置，並予區劃用途，另請將規劃之停車位依需求區分(例如:員工車位、裝卸車位、訪客臨停、垃圾車暫停車位等)，並於圖面標示清楚。
- (六)基地內人行空間與汽、機車動線請明確規劃並標示清楚，另詳實套繪各種車輛行車軌跡，以確保人車分流。
- (七)垃圾、廚餘處理運送部分，請補充說明垃圾處理需求，整體規劃留設足量使用空間並規劃。
- (八)汽車、機車、自行車空間部分請補充整體配置規劃說明，倘涉及原使用執照停車空間調整，請依建管程序辦理，另請於法令檢討章節補充計算式。
- (九)請依建管規定檢討及規劃配置無障礙車位，亦請考量動線避免穿越車道設置。

六、環境保護事項：

- (一)有關透保水計畫部分請補充透水面積，並釐清材質之止滑性。
- (二)排水計畫部分，請補充說明於救災活動空間設置雨水滯洪池的作法，並加強本案排水計畫、全區排水系統規劃及與規劃範圍周邊排水系統規劃關係之說明與防災規劃。
- (三)防災計畫部分檢附本府消防局審查核准內容。

七、建築計畫部分：

- (一)建築物外觀透視模擬圖請補充周遭重要建築物。
- (二)建築物照明計畫，請補充3時段夜間照明模擬並補充燈具種類及規格說明。
- (三)請補充各棟建物用途，並套繪鄰地建築。
- (四)請合理設置冷卻水塔、機電、空調主機，倘涉及立面造型應予以遮蔽美化



八、報告書部分：

- (一)未申請容積獎勵，提案單不用列獎勵面積。
- (二)第7章請補充B棟(既有違建本次計入建築面積及容積樓地板之建物)平面配置圖、剖面圖、空間名稱並詳標示尺寸與相關檢討。
- (三)現況照片請補充周遭街廓與本案基地相互關係內容。
- (四)車位請確實編號計算數量。

九、本案於112年10月13日申請建造執照，惟都市設計審議至112年10月30日提送審議，致無法依市府108年6月17日新北府工建字第1081024025號函平行分會時效辦理，並日後不得以辦理都市設計審議作為建造執照展延之理由。

十、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。

十一、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。

十二、相關單位意見請酌參。

十三、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

十四、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12月4日前辦理續審事宜。

