

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

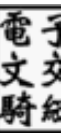
發文日期：中華民國113年4月25日
發文字號：新北府城設字第1130786583號
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本府113年4月22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113年4月17日新北府城設字第1130731655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113年5月6日前檢附修正報告書送本府辦理續審。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：蘇委員瑛敏、周委員繼祖、賴委員宏嘉、盛委員筱蓉、李委員麗雪、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、新北市政府經濟發展局、



財團法人台灣建築中心、國揚實業股份有限公司、李兆嘉建築師事務所
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、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：蘇委員瑛敏

會議時間：113.4.22 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)國揚實業汐止區江北段 895 地號等 42 筆土地廠房新建工程。

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：113.4.22 星期一 下午 2 時整

會議地點：線上視訊

主持人：周委員繼祖代理

出席委員：賴委員宏嘉、盛委員筱蓉、李委員麗雪

出/列席單位：新北市政府經濟發展局(蔡專員欣蕙、羅助理員政賢)、

財團法人台灣建築中心(蔣副工程師伊婷)、國揚實業股份

有限公司(鄭協理雲梯、伍專員時欣)、李兆嘉建築師事務所

(李建築師兆嘉)、新北市政府城鄉發展局(江股長青

澤、陳幫工程司泛齊、廖工程員家興、陳工程員韋豪)

AB棟地上十四至十五層：一般事務所。

屋突一層至二層：樓梯間、機房。

屋突三層：樓梯間、機房、水箱。

(六)停車空間：應設汽車273輛，實設汽車778輛(自設505輛)。

應設機車284輛，實設機車793輛(自設509輛)。

應設自行車43輛，實設自行車48輛(自設5輛)。

應設裝卸車10輛，實設裝卸車11輛(自設1輛)。

(七)餘詳報告書。

六、法令依據：本案係依據「都市計畫法新北市施行細則」第45條第1項第1款規定，申請基地面積大於6,000平方公尺，且總樓地板面積大於30,000平方公尺者，應經都設會審議通過，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)本案前於112年3月30日專案小組審議，惟經申請單位來函說明因故申請撤回都市設計審議程序，故本府以112年4月13日新北府城設字第1120507170號函同意撤回在案。

(二)本案設計單位於112年8月18日函送修正都審報告書到府，提請112年9月1日專案小組審議，決議如下：本案因涉及車道出入口及未確實考量整體環境修正配置且仍未依前次決議修正，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。

(三)本案前經本府前以112年9月12日新北府城設字第1121394818號函駁回申請。

(四)本案設計單位於113年4月3日提送都審報告書到府。

八、以上提請113年4月22日專案小組審議。

本次
審查
相關
單位
意見

一、台灣電力股份有限公司(書面意見)：經檢視國揚實業汐止區江北段895地號等42筆土地，鄰近供電線路為架空及地下混合，目前架空線路無下地計畫，另未來用電需求須依本公司營業規章相關規定提出申請。

二、新北市政府城環境保護局(書面意見)：涉及環境影響評估部分，據所



附資料載：基地位於本市汐止區江北段895、896、912、1093、1100、1101、1102、1104、1106、1107、1109、1111、1114、1115、1116、1117、1119、1122、1123、1129、1130、1131、1135、1136、1137、1138、1139、1155、1156、1158、1074、1075、1076、1081、1084、1099、1103、1105、1108、1109-1、1109-2、1109-3地號等42筆土地，基地面積20,507.02平方公尺，位屬乙種工業區，興建1幢1棟地上15層地下3層共89戶之一般廠房、一般事務所，建築物高度76.4公尺（惟各項立面圖載75.4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，倘經目的事業主管機關確認本案非屬應於設廠前取得設立許可之工廠且申請廠房建造執照時未確定工廠業別者，則申請建造執照階段無須實施環境影響評估。惟日後申辦工廠登記或處理業登記時，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。

三、新北市政府城交通局(書面意見)：

- (一)本案作廠房使用，基地臨汐萬路1段，破口寬度達12公尺，考量對外部交通及減輕對行人之衝擊，請縮減破口寬度。
- (二)請明確標示管制閘門位置並檢討增加出入口緩衝空間以增加基地內部儲車空間。
- (三)基地有大型車輛進出，請確認基地車輛進出不得占用外部道路。
- (四)基地設89戶(廠房83戶、事務所6戶)，法定汽車位273席，實設778席，法定機車位284席，實設793席，請評估車位適宜數量並說明停車供需及增加設置之原因。
- (五)案址破口未來動線仍應依基地面前標線維持右進右出以避免車輛動線交織。
- (六)另有關交通影響評估請依本局後續發函意見修正。

四、新北市政府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：

- (一)經查詢土地容積移轉申請案管理系統，前經新北市政府113年3月29日新北府城開字第1130592165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20%【8,612.94平方公尺，(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6%)+接受基地外部環境改善項目2%】，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積29.63%之上限(12,763.49平方公尺，汐止區江北段912、1099、1103、1105、1108、1100、1101、1102、1104地號等9筆土地屬法定山坡地範圍)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。
- (二)另查前案申請都市計畫法新北市施行細則第18條第2項第4款第2目一般事務所(登錄土地面積：1,990.27平方公尺)於113年4月11日新北府城開字第1130571892號函同意暫予登錄。



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：

(一)水岸建築量體配置原則：本案應依「新北市都市設計審議原則」第6點第3款第2目規定檢討，經建築師簽證本案基地平均寬度為206.99公尺，且雖建築物寬各幢立面總寬度144.85公尺小於基地平均寬度之70%(144.89公尺)，惟考量本案基地條件確保風環境效應及視覺景觀影響，為避免水平向連續牆面寬度達126.50公尺規劃，歷次審議決議皆以請修正建築物採2棟之配置。惟本次申設單位說明因分2棟面積較小，導致流失需整層大面積規模之公司駐廠機會，故考量汐止區發展定位為科技產業經貿核心，提供產業發展機能，爰作業廠房維持整層規劃，惟本府經濟發展局會上說明招商與建築配置無直接關係且無確實製程需求。考量本案基地面臨基隆河，故請分析本案風環境模擬建築配置讓河道風吹進市區及確保風環境效應，並降低視覺景觀影響，另補充風花圖，確認夏季風廊動線的合理性，續提討論。

(二)承上，本次14層至15層一般事務所樓層採分棟規劃部分，為加強量體通透性請以設計手法調整立面及取消該樓層露臺造型牆規劃，並請依內政部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」設置並留設1公尺退縮。

(三)車道出入口：本案基地面積達18,314.04平方公尺，臨12公尺計畫道路(汐萬路一段)面寬僅約85公尺，應依「新北市都市設計審議原則」第4點第2款規定車道出入口以8公尺以下設置，倘開發基地有特殊使用需求(如：廠房、大型商場等)，經提送交通影響評估審查同意後，不在此限。本案出入口寬度為12公尺，且本府交通局意見考量對外部交通及減輕對行人之衝擊，請縮減破口寬度，後續請提送交通影響評估審查確認。

二、人行空間及交通運輸系統：

(一)依「新北市都市設計審議原則」第4點第2款規定車道出入口，為確保人車動線安全不產生交織，請於車道破口兩側規劃植栽槽明確界定車道範圍，並請補充車道橫向及縱向剖面圖，以確保車道高程與人行步道一致及人行安全(B-B剖面圖高程不一致)。另車道穿越之人行空間，其鋪面應為防滑材質，其高程與鋪面型式應與相鄰人行空間一致(而非行穿線)。

(二)人行動線(行穿線)及自行車動線規劃部分，為確保沿建築物側及串聯至基隆河人行動線(行穿線)安全，請完整規劃全區人行步道動線系統，並加強C棟建築物側遮蔭大喬木(目前規劃僅規劃硬鋪面無景觀遮蔭及無法串聯至基隆河)，請修正。另本次臨12公尺計畫道路(汐萬路一段)規劃大面積景觀及一處人行動線，不利公眾使用，故請加大車道左側口袋公園供入口園區及公眾人行使用

決
議



，增設座椅休憩功能及安全照明，請修正。另朴樹改以優型喬木（建議開花樹種），並加強節點景觀設計，形塑地點意象。

(三)本案人行動線計畫從南側廣場沿東側步道串聯至汐萬路一段部分，請依下列意見修正：

- 1、加強休憩節點(轉角處加大)、休憩座椅及供自行車休憩用。
- 2、增加遮蔭大喬木。
- 3、加強植栽的色彩、季節變化設計，並補充圖說，夜間安全照明設計。

(四)依「新北市都市設計審議原則」第4點第4款規定設置社區使用車位（裝卸、臨停、垃圾車暫停車位），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，惟本次檢討數量有誤且與地下1層數量不一致，請修正。

三、建築計畫：

(一)本案設置各設施單元部分，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」附表檢討土地使用面積(目前無法檢視)，確保符合工業區總量管制相關規定，並檢附相關核准函文及內容於2-4其他相關法規檢討章節，以利檢視相關容積樓地板是否一致。另地上15層一般事務所樓層高度應為4.2公尺(目前規劃為4.6公尺)，請修正。

(二)本案位於乙種工業區，為避免建築物違反都市計畫使用衍生社會及環境問題，本府政策是以杜絕新增案例，嚴格管理的作法與方式，為避免此一疑慮，請依下列意見修正：

1、本案C棟地上4至7層依「都市計畫法新北市施行細則」第18條第2項第1款第3目規定規劃員工單身宿舍之工廠必要附屬設施，惟C棟1至3層規劃為一般廠房(中央廚房)，請確認其空間用途屬員工餐廳或作為對外餐廳使用，倘有一般商業設施土地使用需求，請確實依前開審查要點申請，另其立面標示漢來美食且分為3戶使用(平立面規劃不一致)，恐有違規作為作為一般商業設施之虞，請配合前述意見併同修正。另地上7層規劃作為員工單身宿舍部分，樓層高前目前規劃為3.7公尺，請比照技術規則住宅、集合住宅等類似用途之建築物樓層高度規定採不超過3.6公尺規劃，請修正。

2、應敘明作業廠房用途並詳實說明進駐事業計畫項目，平、立面應符合其申請用途。

3、有關本案使用項目及用途部分，為避免後續產生糾紛，本案應於銷售廣告及買賣契約載明，並告知受買人，並於使用執照



核發時於附表內註記：「本建築物不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞，並轉載於公寓大廈管理規約中，如未交代致發生糾紛，賣方應自負法律責任；另辦理產權移轉時，並應將上開內容於建築改良物所有權買賣移轉契約書中清楚載明本建築物不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用。倘後續將依都市計畫及建築管理相關法令裁罰，所有權人不得異議。」。

(三)C棟建築外牆材質請依附屬設施單元規劃，使用之立面形式應有所區隔，請修正大量玻璃帷幕牆部分。

四、景觀計畫：

(一)考量本案臨12公尺計畫道路(汐萬路一段)面寬僅約85公尺，請規劃供人行使用(含搭乘公車)休憩節點(簇群配置及具備與人行動線垂直椅背型式街道家具)及遮蔭大喬木，目前車道北側皆無規劃休憩節點，請同步修正。

(二)應確實補充全區絕對高程±0基準點、相對高程及道路高程關係，人行步道應與鄰地順平處理，並確實調降全區高程及調整整體景觀配置剖面圖C-C、D-D及E-E，應以基地前後絕對高程差平均地形規劃(含調降擋土牆高度)。

(三)基地地界線應留設2.5公尺人行硬鋪面，以利未來鄰地開發銜接。

(四)有關基地西側之地界線與基隆河自行車道間綠帶部分，請補充說明基地西南側江北段1160地號及北側高速公路用地與本案界面景觀處理(至少單排喬木)及活動使用方式，並完整補充景觀剖面圖至基隆河測，並適度內縮圍牆範圍供臨河側自行車使用者休憩使用。另請加強本案與人行空間串聯之景觀設計(包括鋪面、行道樹及順平等)。

(五)基地內人行道退縮寬度達6公尺以上者，應設計雙排大型常綠喬木，並每6-8公尺種一株喬木。另臨基隆河側(柱Line10-11)延續雙排喬木配置，請修正，以避免產生基地車道破口疑慮。

(六)依「都市計畫法新北市施行細則」第43條規定檢討，並請依照都市設計審議範本製作報告書，不可綠化部分請依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函之規定列舉項目扣除，惟植草磚綠化面積檢討有誤，請修正。建議取消植草磚確實以地被植栽規劃，或將綠化面積計算內容扣除植草磚範圍，請修正。

(七)與鄰地之綠帶應具緩衝效果以複層植栽「大喬木—小喬或大灌木—小灌木」設置。

(八)配合基隆河河濱生態，植栽請再檢討，以原生樹種，具誘鳥誘蝶及生態跳島功能。



(九)屋頂層依規定檢討覆土深度並補充灌溉系統。

(十)景觀照明計畫補充燈具數量。

(十一)基地排水及高程系統圖之碎石草溝，請補排水圖、剖面圖及草種名稱。另考量上浮力，請加強結構分析。

(十二)紅花繼木、山馬茶為大型灌木（非喬木），請修正。

五、報告書部分：

(一)本案涉及「都市計畫法新北市施行細則」第41條規定，請依本府112年5月17日新北府城都字第1120925734號函辦理，本次法規檢討仍未詳實回應說明。

(二)本次僅補充相對高程，請確實補充本案絕對高程，以利檢視基地周邊高程關係，並確實依「新北市都市設計審議原則」第7點第2款規定規劃導排水系統，本案多處規劃大面積景觀部分，請確實修正。

(三)有關避雷針(含保護範圍)、廣告招牌、LOGO及大樓名稱(P5-12-1)，請逕依建管規定辦理，本次上開非都市設計審議相關之圖面，免檢附，故請確實刪除。

(四)剖面圖明確標示圍牆位置(目前標示有誤)。

(五)P4-2數值有誤，請刪除。

(六)請刪除歷次小組修正對照內容，另將前次紀錄納入P8-5參考附件。

(七)提案單、面積計算表及建築物造型及量體計畫之數值不一致，請修正。

六、本案設置建築物裝飾性構造物(如裝飾柱、裝飾牆、裝飾梁、裝飾板、透空遮陽板、透空格柵、屋頂裝飾物、複層外殼、雨遮、出入口雨遮等)，應依「新北市建築物裝飾性構造物設置要點」檢討辦理。其餘如陽台寬深度、陽台開口率、陽台欄杆高度、屋頂層圍牆高度、外牆未標示名稱及其他用途不明之構造物部分，應逕依建管規定辦理，如不符建管規定部分，請取消設置或自最外緣檢討計入容積。

七、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。

八、本案建造執照於112年12月20日掛件申請，依本府108年6月17日新北府工建字第1081024025號函說明三(略以)：「... (一)基於市府一體概念，各平行分會機關宜於建照收件後120天(4個月)內完成所有程序



(含容移3階公文)及核發審查通過之報告書(核定本)為原則。

...」，惟本案都市設計審議於113年4月3日始申請都市設計審議，未符上開號函平行分會時效，故建造執照之辦理期限逕依建管規定辦理，且日後不得因申請都市設計審議作為本案建造執照展延理由。

九、請依「市計畫法新北市施行細則」、「土地使用分區管制要點」及「新北市都市設計審議原則」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。

十一、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

十二、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113年5月6日前辦理續審事宜。

