

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6月24日
發文字號：新北府城設字第1131215274號
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本府113年6月14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6月5日新北府城設字第1131095110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6月28日前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：賀委員士庶、彭委員建文、吳委員杰穎、孟委員繁宏、左委員昭德、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(討論案第1案)、杜婉綺君(討論案第1案)、杜弘宇君(討論案第1案)、張靜雯君(討論案第1案)、張婉琪君(討論案第1案)、張家源君(討論案第1案)、王成維建築師事務所(討論案第1案)、南吉廣告工程有限公司(討論案第2案)、承億建築師事務所(討論案第2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：賀委員士庶

會議時間：113.6.14 星期五 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)杜婉綺、杜弘宇、張靜雯、張婉琪、張家源等 5 人八里區埤頭段
293-6、293-7 地號等 2 筆土地一般事務所新建工程。

(二)南吉廣告工程八里區埤頭段 250-1 地號 1 筆土地作業廠房新建工程
(第 1 次變更設計)。

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：113.6.14 星期五 下午 2 時整

會議地點：線上視訊

主持人：賀委員士庶

出席委員：彭委員建文、吳委員杰穎、孟委員繁宏、左委員昭德

出/列席單位：新北市政府經濟發展局(李技佐洵綦)、王成維建築師事務所(王建築師成維)、承億建築師事務所(蘇建築師昭龍)、新北市政府城鄉發展局(江股長青澤、林工程員詣儒)

七、辦理經過：本案設計單位於113年5月9日及113年5月20日函送都審報告書到府。

八、以上提請113年6月14日專案小組審議。

一、台灣電力股份有限公司(書面意見)：旨揭建案周邊已無電桿，故無電纜地下化及留設額外配電設備空間需求，惟考量日後路燈用電申請應事先預留綠地、公園或公共設施帶以提供路燈專屬配電場。

二、本府環境保護局(書面意見)：涉及環境影響評估部分，據所附資料載：基地位於本市八里區埤頭段293-6、293-7地號等2筆土地，基地面積223.04平方公尺，非位屬山坡地，興建地上5無地下層建築物共5戶之停車空間、一般事務所(文創)，建築物高度18.9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。

三、本府經濟發展局：查申請人無商業或公司登記資料可稽，無從認定所營事業性質，又經電洽了解後，該新建工程案目的係竣工後由申請人再行銷售或自用，無從確保該建築後續使用，應不予認定所請「一般事務所(文創)」事業，故無臺北港特定區第一種產業專用區容許使用內容之適用。

本次
審查
相關
單位
意見

四、本府城鄉發展局都市計畫科(書面意見)：

(一)旨揭地號土地係屬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)(第一階段)」案之「第一種產業專區」，其土地使用管制應依「都市計畫法新北市施行細則」及前開細部計畫之土管要點辦理。

(二)依土管要點第三點規定(略以)：「...第一種產業專用區：1. 文化創意產業之研發、製造或行銷，文化創意產業係指行政院文化部訂定之『文化創意產業發展法』第3條所稱之文化創意產業。…」，本案作一般事務所(文創)倘認屬為前開容許項目，則尚無違反都市計畫法，爰請申請人逕洽文化局或經發局確認。

(三)請補充側院留設深度圖說並檢討是否符合土管要點第六點規定產業專用區之側院留設深度不得小於2公尺。

(四)基地退縮請確實依土管要點第七點及附圖三規定留設人行道及植栽綠化。

(五)請依土管要點第17點檢討覆土深度、樹穴直徑等基地綠化規定，並檢具相關圖說。

五、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：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、有關本案申請文創產業一般事務所部分請確實依本府經發局申請之規定申請，另本案申請「新北市各都市計畫產業專用區及工商綜合區建築物設計及使用審查要點」第4點每層容積樓地板面積不得小於300平方公尺放寬部分，請依規定向本府經發局申請，並依建管規定確實檢討修正。

二、無障礙廁所及戶外安全梯等規劃尺寸、構造等未符合規定，請確實依建管規定檢討。

三、法規檢討部分：

(一)本案位於第一種產業專用區，為避免建築物違反都市計畫使用衍生社會及環境問題，市府政策是以杜絕新增案例，嚴格管理的作法與方式，並加強稽查，可連續罰鍰。為避免此一疑慮，請依下列意見檢討修正：

- 1、本案申請一般事務所，請確實檢討「新北市各都市計畫產業專用區及工商綜合區建築物設計及使用審查要點」，並符合第4點申請作非工廠使用者，…每層計入容積之樓地板面積(不含共同使用部分)不得小於300平方公尺，且不得隔間。請於圖說上標示清楚。
- 2、有關本案使用類途倘為「作業廠房」部分，應符合建管規定，作業廠房單層樓地板面積不得小於150平方公尺，請依規定檢討。
- 3、請依土地使用分區管制要點第3點檢討容許使用內容，並依規定申請總量管制。
- 4、請確實依「臺北港特定區都市設計審議原則」規定檢討，並詳實於相關圖面標註清楚。
- 5、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。」。

(二)本案申請都市更新退縮人行步道獎勵範圍，請確認地上1層開門線，勿與法定退縮範圍重疊，另開門方向請依建管規定辦理。

決
議



(三)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(前、側院檢討、綠化、綠覆率、停車空間、開挖率等計算式)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，檢討內容及對照頁碼未填寫，請修正。

四、申請放寬事項部分：

(一)依「臺北港特定區都市設計審議原則」第3點開放空間規定，(三)為塑造景觀廊道，除土管要點規定外，應自建築線留設4公尺以上無遮簷人行道。

(二)本案申請放寬依土地使用分區管制要點自建築線應退縮3.52公尺建築部分，仍請依「臺北港特定區都市設計審議原則」規定辦理，規劃留設4公尺無遮簷人行步道，請修正。

五、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越線等週邊交通環境)。

六、開放空間配置及景觀綠化部分：

(一)請依「都市計畫法新北市施行細則」第41條檢討基地後面境界線1公尺範圍內不得設置固定式構造物及喬木，包含地下層結構，請於圖面標註。

(二)依「新北市都市設計審議原則」規定基地面寬10公尺以上未滿14公尺，應自基地境界線兩側退縮淨寬1公尺以上建築，應以淨空設計，退縮範圍不得設置固定式構造物、車道牆、開門及窗軌跡等，本案面寬11.855公尺，請修正並於景觀配置圖、景觀剖面圖清楚標示退縮範圍。

(三)自建築線起應配置留設1.5公尺樹穴、2.5公尺人行步道空間，以延續周邊鄰地人行步道之通行動線，另與鄰地銜接應順平無高差，且橫向坡度應以2.5%設置，範圍內不得有樓板、雨庇、陽台、通排氣口等構造物，請修正。

(四)沿街植栽樹穴鄰2側地界處請留設1.5公尺硬鋪面，以利人行空間串聯。

(五)植栽樹穴請依規定檢討植栽覆土深度，並詳實於相關圖面標註尺寸。

(六)基地高程部分，請補充GL±0位置，及GL±0與EL之關係，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。



- (七)請於景觀配置圖、景觀剖面圖等圖說明確標示檢討鄰地、法定退縮範圍、人行步道寬度、車道尺寸、高程、橫向坡度、樹穴寬及深度、套繪陽台投影範圍、排水溝位置，並詳實於相關圖面標註尺寸，一併檢討人行空間上方淨空之規定。
- (八)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，於人行步道空間設置高燈，請修正。
- (九)沿街植栽樹種請延續周邊鄰地樹種設置。
- (十)為串聯八里全區自行車道空間系統，第一種產專區及第二種產專區法定退縮應配合留設自行車道，並考量人車動線安全與鄰地整體配置，請修正。

七、交通動線及停車空間配置：

(一)法定汽、機車停車位數量計算有誤：

- 1、有關汽車位數量設置部分，為滿足停車需求請確實內部化處理，小坪數單元規劃得依「新北市都市設計審議原則」折減計算，請確實檢討汽車停車位，本案僅規劃2汽車位，請修正。
- 2、本案建築物規劃10戶，依「新北市都市設計審議原則」規定1戶1機車停車位，本案應設至少10輛機車停車位，但目前無規劃任何機車停車位，請修正並於圖說上標示清楚，另機車停車位應於地下1層集中設置，人車動線應整體考量，減少交織，並請依「新北市建築物機車停車空間設置要點」檢討。
- 3、請依「新北市都市設計審議原則」規定，以法定機車數量15%規劃自行車位，目前無規劃自行車位，另供內部使用之自行車停車位，應設置於地面層室內或地下1層，請修正。
- 4、應依法定車位數加計2%設置社區車位(小數點尾數無條件進位)，且不得計入法定或自設停車位數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移，本案目前無規劃社區車位，請修正。
- 5、配合綠能車位規劃，法定車位30%應設置充電停車位，並合理集中設置，請修正並於圖說上標示清楚。

(二)請依「新北市都市設計審議原則」規定車道出入口請依規定縮減為6公尺以下設置併同調整景觀配置，並請增加警示設施。

(三)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，請補充剖面說明。



(四)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，惟不得於法定空地範圍內設置。

(五)無障礙車位亦請考量動線避免穿越車道鄰近垂直動線設置。

八、環境保護事項：

(一)請補充說明垃圾、廚餘處理需求量，考量整體規劃，應設置足量之資源回收、垃圾暫存及所需之操作空間，並說明清運方法，請修正。

(二)垃圾車停車位請於鄰近垃圾處理空間規劃留設，並考量可及性、安全性、及清理垃圾之運具所需車道淨寬及淨高，請修正。

(三)有關基地內植栽請補充說明規格(含米徑)，並符合「臺北港特定區都市設計審議原則」規定。

(四)應於圖表明確標示，綠覆率檢討亦請補充。

(五)依「都市計畫法新北市施行細則」第43條檢討建築基地內實設空地，應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設1/2以上種植花草樹木部分，本案綠化面積計算有誤，請修正。

(六)屋頂平台及露臺請依「臺北港特定區都市設計審議原則」規定規劃60%綠化或綠能設施，且綠化不得低於30%，於圖面標註安全維護距離及導排水計畫，並補充剖面圖標註女兒牆高度、步道、植栽區、綠化覆土深度及安全維護高度或寬度，女兒牆至植栽槽退縮距離，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1公尺退縮距離。

(七)考量建築物立面降溫，應增加立體綠化及綠能設施。

(八)請確實檢討綠覆率及喬木數量，並符合規定，應檢附建築基地立體綠化總二氧化碳固定量計算。

(九)請取消投樹燈及埋地燈。

(十)屋頂花園照明請依實際需求合理性設置。

(十一)雨水滯洪池不屬透水範圍，不應算入透水面積，請修正。

(十二)鋪面材質，請釐清材質之止滑性，並請於圖面說明清楚。

(十三)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，基地高程請清楚標示，請修正。

九、建築計畫部分：



- (一)請合理配置空調、水箱、冷卻水塔等。
- (二)空調主機遮蔽美化部分，請依建管規定及內政部國土管理署「空調家電安裝與維修空間規劃設計指導原則」辦理。
- (三)為降低建築空調能耗，建築物立面應設置遮陽設施，如遮陽牆板、透空格柵或雙層遮陽牆體等並考量氣候防鏽處理以達建築物節能效果。
- (四)部分外牆位置以格柵圍塑空間，涉及牆心認定及面積檢討等，請於圖說上標示清楚，並依建管規定檢討透空率。
- (五)建築物照明計畫，請修正3時段(18:00-20:00、20:00-24:00及24:00-06:00)夜間照明模擬，並請檢附清晰圖面、燈具種類及規格說明。
- (六)建築物外觀透視模擬圖請套繪周遭重要建築物、現況、行穿線及公共路燈照明。

十、管理維護部分：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」檢討開放空間管理維護基金(計算之餘數應無條件進位)，請將沿建築線退縮範圍納入檢討，並將相關管理維護納入公寓大廈管理規約。

十一、報告書部分：

- (一)報告書平面圖請標示鄰街道路名稱及寬度、建築線、地界線、各項應退縮空間範圍(法定退縮、前院等)及人行空間寬度等。
- (二)面積計算表請補充基地面積、自行車數量、綠化面積、綠覆率及喬木數量檢討，並刪除土方數量檢討，請修正。
- (三)報告書各配置圖及相關剖面請標示路名，建築線以紅色標示，地界線以綠色標示，請修正。
- (四)提案單部分數值有誤，請修正。
- (五)建築面積計算圖請標示臨道路名稱。
- (六)面積計算表請刪除土方數量檢討，增列喬木數量、綠化面積及綠覆率檢討。
- (七)第7章請補充檢討法線，無涉都審之檢討說明請移除。
- (八)報告書各配置圖及相關剖面請標示路名，建築線以紅色標示，地界線以綠色標示，請修正。

十二、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4項及第5項規定，於都審核備後自收受核備函之日起1年內申請建築執照，如期限屆滿未申請自之次日起失其效力。

十三、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。

十四、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。

十五、相關單位意見請酌參。

十六、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

十七、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6月28日前辦理續審事宜。



案由	南吉廣告工程八里區埤頭段250-1地號1筆土地作業廠房新建工程(第1次變更設計)	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市八里區埤頭段250-1地號1筆土地</p> <p>二、設計單位：承億建築師事務所 建築師：蘇昭龍</p> <p>三、申請單位：南吉廣告工程有限公司 負責人：楊森樹</p> <p>四、土地使用分區：第一種產業專用區(建蔽率60%，容積率210%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上5層，地下0層，鋼筋混凝土構造，共5戶。</p> <p>(二)建築基地面積 ： 507.78平方公尺。</p> <p> 設計建築面積 ： 206.45平方公尺。</p> <p> 設計建蔽率 ： 40.65%≤60%。</p> <p>(三)總樓地板面積 ： 835.44平方公尺。</p> <p> 設計容積面積 ： 646.16平方公尺。</p> <p> 設計容積率 ： 127.25%≤210%。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p> 地上一層 ： 作業廠房(C1)。</p> <p> 地上二層 ： 儲藏室。</p> <p> 地上三至五層 ： 作業廠房(C1)。</p> <p> 屋突一層 ： 電梯間。</p> <p> 屋突二層 ： 水箱。</p> <p>(五)停車空間：</p> <p> 應設汽車1輛，實設1輛。</p> <p> 應設機車5輛，實設5輛。</p> <p> 應設自行車1輛，實設1輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</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)案」土地使用分區管制要點第15點，申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一)前經本局112年11月9日新北府城設字第1121397304號函核備在案。

(二)本案設計單位於113年4月23日函送都審報告書到府，提請113年5月14日專案小組審議，決議：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。

1、台灣電力股份有限公司(書面意見)：南吉廣告工程(八里區埤頭段 250-1 地號 1 筆土地)土地作業廠房新建工程，旨揭建築案周邊無電桿，故無電纜地下化及留設額外配電設備空間需求，惟考量日後路燈用電申請應事先預留綠地、公園或公共設施帶以提供路燈專屬配電場。

2、本府環境保護局(書面意見)：涉及環境影響評估部分，說明如下：

(1)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條第9項規定，申請設立工廠，應依下列方式認定應否實施環境影響評估，先予敘明。

甲、應於設廠前取得設立許可之工廠，於申請設立時認定。

乙、非屬應於設廠前取得設立許可之工廠，依下列方式認定：

(甲)申請廠房建造執照時確定工廠業別者，於申請建造執照時認定。

(乙)申請廠房建造執照時未確定工廠業別者，或申請工廠登記內容超出申請建造執照時所述之業別或規模者，或申請廠房建造執照與申請工廠登記之開發單位不同者，於申請工廠登記時認定。

(2)本案基地位於本市八里區埤頭段250-1地號土地，基地面積507.78平方公尺，興建地上5層無地下層共1戶之作業廠房，建築物高度18.9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。

- 3、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，查無容積移轉申請紀錄，另本案無涉總量管制申請。
- 4、法規檢討部分，本案於113年1月24日取得113八建字第00069號建造執照，本次變更設計增加容積樓地板面積，相關法令應以新法檢討：
 - (1)都市計畫應檢討「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)案」土地使用分區管制要點。
 - (2)請補充「臺北港特定區都市設計審議原則」規定檢討，因涉及淨零碳規劃(屋頂及露臺綠化面積60%、立面規劃遮陽設施、立體綠化等)、交通規劃原則(充電車位檢討)，相關建築立面、綠化面積請一併檢討修正。
- 5、本案設置開放空間告示牌及車道警示燈部分，本次變更調整後造成視性降低，故請依原核准設置。
- 6、1層室內設置自行車停車空間配合機車停車位規劃調整部分，仍請延續原核准之規劃方式調整於戶外設置。
- 7、環境保護事項：
 - (1)排水計畫變更原後院排水溝自明溝調整為暗溝，應補充排水計畫變更對照圖說，並補充變更說明。
 - (2)5樓露臺及屋突1層請依規劃綠化，請依「臺北港特定區都市設計審議原則」第6點檢討修正。
 - (3)請依都市計畫法新北市施行細則第43條檢討綠化面積(請依性質著色檢討)，不可綠化適用項目請依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函檢討扣除。
- 8、建築計畫部分：
 - (1)本案建築物後側戶外空地規劃筏基部分，請詳實說明其結構規劃之必要性，並經結構專業技師或建築師簽證檢討。為增加雨水入滲，且建築物後側可視性不佳，易成為日後違規增建之基礎，請取消設置。
 - (2)屋突1層景觀配置圖與空調配置圖不一致，並涉及屋頂綠化檢討部分請一併確認，請修正。
 - (3)空調主機遮蔽美化部分，本次室外機變更至屋頂平台設



置，請補充管線路徑規劃，如涉及立面外觀則應予以遮蔽美化。

9、報告書部分：

(1)本案為廣告招牌加工作業廠房，請將本案案名調整為「南吉廣告工程八里區埤頭段250-1地號1筆土地作業廠房新建工程(第1次變更設計)」，空間名稱也請依實際分類+使用狀況標註。

(2)報告書各配置圖及相關剖面請標示路名，建築線以紅色標示，地界線以綠色標示，請修正。

(3)建築面積計算圖、面積計算表計算有誤，請修正。

10、本次辦理變更設計為申請單位主動提出，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。

11、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。

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、相關單位意見請酌參。

14、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

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113年5月28日前辦理續審事宜。

(三)本案設計單位於113年5月27日函送都審報告書到府。

八、以上提請113年6月14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)：旨揭建案周邊無電桿，故無電纜地下化及留設額外配電設備空間需求，惟考量日後路燈用電申請應事先預留綠地、公園或公共設施帶以提供路燈專屬配電場。

二、本府環境保護局(書面意見)：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。

三、本府經濟發展局：原則無意見，惟本案應可以第一種產業專用區容許



使用內容第1項(文化創意產業之研發、製造、行銷...)作為認定，供參。

四、本府城鄉發展局都市計畫科(書面意見)：本科無新增意見。

五、本府城鄉發展局開發管理科(書面意見)：經查詢工業區總量管制及土地容積申請案查詢管理系統，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、法規檢討部分：

(一)本案位於產業專業區，申請廣告招牌加工廠，為避免建築物違反都市計畫使用衍生社會及環境問題，請確實檢討「新北市各都市計畫產業專業區及工商綜合區建築物設計及使用審查要點」第4點：非工廠使用者，各設施單元，除於地下第1層、地上第1層至第2層外，每層計入容積之樓地板面積(不含共同使用部分)不得小於300平方公尺，且不得隔間。本案5樓為行政作業區，容積樓地板面積90.96平方公尺，請修正並符合規定。

(二)有關本次變更為每層1戶共5戶部分，經建築師會上表示本案變更為3戶，以符合「新北市各都市計畫產業專業區及工商綜合區建築物設計及使用審查要點」，原則同意，並請依建管規定檢討。

(三)有關汽車位數量設置部分，為滿足停車需求請確實內部化處理，除小坪數單元規劃得依「新北市都市設計審議原則」折減計算外，仍請以1戶1機車位以法定車位設置，請修正。

決
議

二、交通動線及停車空間配置：

(一)基地內人行空間與汽、機車動線請明確規劃，以確保人車分流，另請依「新北市建築物機車停車空間設置要點」規劃機車停車位，至少1.75公尺*0.75公尺，機車車道尺寸寬1.5公尺，請修正並於圖面標示清楚。

三、環境保護事項：垃圾暫存空間規劃於地面1層的作業區範圍內，其他戶如何使用，請補充說明，或修正垃圾暫存空間留設位置。

四、建築計畫部分：空調主機遮蔽美化部分(第5-10-2頁)，請確實依前次會議紀錄修正。

五、管理維護部分：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。」。

六、報告書部分：

(一)建築面積計算圖地面1層計算有誤，另請增加2層及5層非作業廠房之面積計算圖，請修正。

(二)法規檢討、提案單、面積表法定機車未檢討有誤，部分數值前後不一致，請修正。

七、本次辦理變更設計為申請單位主動提出，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。

八、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。

九、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、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6月28日前辦理核備事宜。

