

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2月21日

發文字號：新北府城設字第1120328708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：000PV6SAF)

主旨：檢送112年2月10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。

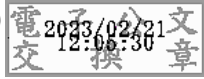
說明：

- 一、依據本府112年2月4日新北府城設字第1120159816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2月24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：廖委員國誠、李委員麗雪、江委員彥霆、董委員娟鳴、賴委員宏嘉、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、財團法人明志科技大學、李兆嘉建築師事務所

副本：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(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：廖委員國誠

會議時間：112.2.10 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)財團法人明志科技大學泰山區中山段481-1地號等26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：112.2.10 星期五 下午2時整

會議地點：線上視訊

主持人：廖委員國誠

出席委員：李委員麗雪、江委員彥霆、董委員娟鳴、賴委員宏嘉

出/列席單位：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(開發管理科-楊辦事員慰慈：都市設計科-李副工
程司如晴、邱工程員筱梅)

七、辦理經過：

(一)本案設計單位於111年8月16日提送都審報告書到府，提請111年9月1日專案小組審議，結論為111年9月15日前辦理續審事宜。

(二)本案逾期未提送都市設計審議修正報告書辦理續審，本府於111年9月30日新北府城設字第1111563477號函駁回在案。

(三)本案設計單位於111年12月7日提送都審報告書到府，提請111年12月23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。

1. 本府環境保護局意見(書面)：依申請人審查意見回復「本案屬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」；爰此，有關環境影響評估部分，依據所附資料載：基地位於本市泰山區中山段481-1、483-2、551-1、552、553、554、555、556、556-1、557、558、559、560、567、568、569、597、598、599、600、601、603、604、605-1、606-2、606-3地號等26筆土地，基地面積16,763.58平方公尺，興建地上5層地下2層共1戶之一般廠房，建築物高度25.2公尺，場址位屬山坡地，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條規定，於申請建造執照階段應實施環境影響評估。

2. 本府交通局意見(書面)：有關裝卸車輛請套繪進出軌跡以確保進出動線順暢無虞。

3. 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案查詢管理系統，尚無容積移轉案件申請紀錄；經查詢新北市工業區總量管制查詢系統，尚無總量管制案件申請紀錄。

4. 本案位於甲種工業區，為避免建築物違反都市計畫使用衍生社會及環境問題，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，請依下列意見修正：

(1)平面空間名稱請依建管規定標示並依「建築技術規則」第14章工廠類建築物檢討。

- (2)有關廠房附屬空間設置面置不符建管規定部分，應依規定於本案都審續審前申請「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」（以下簡稱甲乙種工業區審查要點）檢附專章檢討。
- (3)有關本案設置「新創產品服務區」部分，依111年9月1日專案小組決議三、(二)：「申請工業產品展示服務業者，應繳納保證金。並請說明展示工業產品之對外開放性及交通動線。」本案空間名稱應依建管及都市計畫規定名稱標示，並依規定檢討。
- (4)依111年9月1日專案小組決議三、(四)：「一般事務所、辦公空間、一般零售業及一般服務業使用者，其各單元面積大小及設置檢討，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」檢討並依規定申請工業區總量管制。」請依規定檢討。

5. 建築基地環境及建築計畫事項：

- (1)請說明本案大範圍面積甲種工業區整體規劃及交通動線系統，並於建築計畫敘明本案規劃用途、與明志科大之校園關係及廠房生產營運使用計畫並說明使用者，以利了解整體環境。
- (2)全街廊規劃圖請說明本案臨路條件、週邊環境(包含高程、周遭植栽、鋪面、車道出入口並補充標示人行動線、鄰地既有人行道及人行穿越線等週邊交通環境)、生態關係，以利判讀與週邊環境之關係及車行、人行動線系統。
- (3)有關基地西北側標示「現有巷道」與建築線指示圖不符，請釐清修正。
- (4)本次審議版本側擋土牆設施與111年9月1日專案小組審議版本不一致，另請說明西北角設施有途及現況。

6. 交通規劃：

- (1)本案戶數雖屬1戶，惟本案屬大規模廠房，考量使用者及接洽單位臨停需求，設置法定車位數加計2%設置裝

卸、臨停、垃圾車暫停車位車位，該車位不得計入法定及自設停車數量。

- (2)有關本案以私設通路連至建築線部分，請以圖說清楚標示建築線尺寸與基地進出關係以避免造成日後園區交通瓶頸。
- (3)依「新北市都市設計審議原則」車道出入口應以一處寬度 8 公尺一下設置，本案目前規劃兩處出入口，且寬度都超過 18 公尺以上部分，右側車道出入口與自設通路及裝卸車位應整併設計，倘本案係以整個園區來規劃，應說明園區範圍(檢具相關證明)並整體規劃交道系統，車道出入口係以「管制」園區內設置不產生交通問題得不受限制，惟本案鄰近基地「泰山區中山段 620-4 地號 1 筆土地」欲以此私設通路指建築線以申請林口都市計畫提高基准容積部分，考量未來交通負荷量，應不得以此私設通路指定建築線。

7. 景觀綠化部分：

- (1)請依「都市計畫法新北市施行細則」43 條檢討屋頂二分之一面積以上之綠能設施或設備，本案僅框出綠能設置位置，未檢討綠能設備面積(需扣除維修走道)，請檢討修正。
- (2)基地東北側請依土管要點第 5 點規定:基地境界線起退縮 5 公尺建築。
- (3)本案係屬山坡地，請敘明本案基地地面高程設定及景觀配置圖、排水圖、剖面圖上詳實標示擋土設施、人行步道、車道與鄰地之高程及本案絕對高程位置。
- (4)景觀設計請依使用者需求設置休憩景觀庭園空間。
- (5)排水計畫應考量山坡地設置截水溝及山坡地保水設施，並附坡審相關圖說，以利審核。
- (6)北側 9 米高擋土牆與建築物距離請依建築技術規則 264 條第 2 款擋土牆上有構造物載重規定檢討，並請申請單位儘速送坡審審查。

8. 建築量體造形部分：

- (1)請依 111 年 9 月 1 日專案小組決議三(二)：立面應考量

未來遮陽及通風…等節能目標，並應考量設備及逃生功能。

(2)依 111 年 9 月 1 日專案小組決議六：「建築物造形、色彩計畫，請標示顏色、材質及玻璃顏色、反射，並防止鳥類窗殺。」請檢討修正。

9. 考量本案臨山腳斷層，逃生空間請配合室內動線合理設置並考量疏散空間、水平與垂直動線及緊急救災因應檢討。

10. 報告書部分：

(1)請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」附表三目錄排列並依範本製作報告書，非屬上列項目事項無需檢附。

(2)圖面請以可量測比例詳實標示，空間名稱請依規定標示，無需檢附家配圖。

(3)提案單、面積表內容無法對應，請修正。

(4)報告書內容請依建議目錄排列，於圖說補附指北針、比例尺、剖立面索引、空間名稱、鄰街道路寬度、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，並請適度放大各建築平立面圖說比例，以審閱。

11. 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。

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。

13. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

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 112 年 1 月 6 日前辦理續審事宜。

(四)本案設計單位於 112 年 1 月 6 日提送都審報告書到府。

八、以上提請 112 年 2 月 10 日專案小組審議。

本次
審查
相關
單位
意見

一、本府環境保護局意見(書面)：

(一)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。

1. 應於設廠前取得設立許可之工廠，於申請設立時認定。

2. 非屬應於設廠前取得設立許可之工廠，依下列方式認定：

(1)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。

(2)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。

(二)依據所附資料載：基地位於本市泰山區中山段481-1、483-2、551-1、552、553、554、555、556、556-1、557、558、559、560、567、568、569、597、598、599、600、601、603、604、605-1、606-2、606-3地號等26筆土地，基地面積16,763.58平方公尺，興建地上5層地下2層共1戶之一般廠房，建築物高度25.2公尺，場址為屬山坡地，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時，達上開認定標準第3條規定，仍應實施環境影響評估。

二、本府交通局意見(書面)：交通部分本局原則同意。

三、本府城鄉發展局開發管理科意見(含書面意見)：

(一)經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，尚無容積移轉案件申請紀錄；經查詢新北市工業區總量管制查詢系統，尚無總量管制案件申請紀錄。

(二)「都市計畫法新北市施行細則」第18條第2項第一款(略以)：「工廠必要必要附屬設施：…」研發中心認定請產業主管機關認定。

(三)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」

第4點：「本市各工業區申請建築執照案件，其設計應符合工業區使用用途，各棟建築物各層之機電空間、茶水間、管道間及衛生設備等空間應集中一處於垂直服務核規劃，且應作為公共使用，不得約定專用。」請依規定檢討。

本案依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提大會討論。

一、工廠園區整體環境規劃：

(一)本案係以整個園區來規劃，應說明園區範圍(檢具相關證明)並整體規劃交通系統(含人行動線)，並請標示清楚區外、區內學生人行動線。

(二)考量本案屬建教合作，請補充本廠區員工與師生人數，及與其他基地車輛數量估算。有關學生通行及學生用餐及景觀使用等機能需求照顧，應合理規劃，另本案景觀規劃應考量師生及員工休憩。

(三)請依前次決議說明本案週邊環境(包含高程、周遭植栽、鋪面、車道出入口並補充標示人行動線、鄰地既有人行道及人行穿越線等週邊交通環境)、生態關係，以利判讀與週邊環境之關係及車行、人行動線系統。

二、本案位於甲種工業區，為避免建築物違反都市計畫使用衍生社會及環境問題，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，請依下列意見修正：

(一)有關本次審議內容取消申請「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」部分，考量本案屬全棟1戶，有關廠房檢討請依建管相關規定檢討。

(二)有關前次辦公室、會議室等廠房附屬空間本次變更成廠房部分，考量廠房附屬空間(辦公室、員工餐廳等)請合理設置檢討符合建管規定。

三、交通規劃：

(一)有關「新北市都市設計審議原則」車道出入口應以一處寬度8公尺一下設置部分，依本次審議報告書載明本案係以整個園區來規劃，車道出入口係以園區內化設置不產生交通問題，並回

決議

應本案鄰近基地「泰山區中山段620-4地號1筆土地」原欲以此私設通路指建築線以申請林口都市計畫提高基準容積，已取消該開發案計畫，故考量未來交通系統及負荷量，應不得再申請提高基準容積將此私設通路指定建築線。

(二)請補充說明本工廠園區與明志科大人行動線系統。

(三)請依前次紀錄設置法定車位數加計2%設置裝卸、臨停、垃圾車暫停車位車位，該車位不得計入法定及自設停車數量，相關圖說、法規回覆及面積表應一併更正。

四、有關前次決議四(六):「北側9米高擋土牆與建築物距離請依建築技術規則264條第2款擋土牆上有構造物載重規定檢討，並請申請單位儘速送坡審審查。」考量本案臨山腳斷層，目前緩衝距離是否足夠需預先考量，請合理檢討後檢附技師簽證，並依建管規定辦理。

五、本案後方修理廠與前方廠房屬2個獨立構造物，相關建築物載重及地下室構造應合理設置，以達建築物維修的耐久性。

六、景觀部分：

(一)考量全球2050年淨零碳目標，本案喬木規格大小固碳能力較差，考量植栽固碳能力，請提高喬木規格並以複層植栽設計，另考量植物生長，請取消草坪燈。

(二)景觀高程、排水系統規劃請詳實標示。

七、建築物請考量機能節能，本案設置大規模玻璃圍幕且有西曬，請對於節能規劃說明。

八、逃生動線部分，垂直動線樓梯尺寸是否足夠，請檢討。

九、建築物立面請與環境協調，降低明度，彩度請以中彩度設置。

十、歷次會議紀錄應詳實檢討。

十一、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。

十二、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。

十三、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

	<p>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2月24日前辦理續審事宜。</p>
--	--