

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24日

發文字號：新北府城設字第1120352830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：000Y5TNV7）

主旨：檢送112年2月20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8日新北府城設字第1120214090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3月6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：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、李連財君(討論案第1案)、田晉五金製品股份有限公司(討論案第2案)、郭永增建築師事務所
副本：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(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：簡委員連貴

會議時間：112.2.20 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)李連財三芝區茂長段 137 地號 1 筆土地店舖住宅新建工程。

(二)田晉五金製品三芝區舊小基隆段四棧橋小段 55-19 地號 1 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：112.2.20 星期一 下午 2 時整

會議地點：線上視訊

主持人：彭委員建文

出席委員：簡委員連貴、吳委員杰穎、許委員晉誌、孟委員繁宏

出/列席單位：李連財君(王育蓮君代理)、郭永增建築師事務所(郭建築師永增)、新北市政府城鄉發展局(江股長青澤、宋股長忠業、邱工程員筱梅)

案由	李連財三芝區茂長段 137 地號 1 筆土地店舖住宅新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：三芝區茂長段 137 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：郭永增建築師事務所 建築師：郭永增</p> <p>三、申請單位：李連財</p> <p>四、土地使用分區：住宅區(建蔽率 50.0%，容積率 180.0%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 2 層，鋼筋混凝土構造，共 1 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：1,059.21 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：252.73 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：23.86% ≤ 50.0%。</p> <p>(三)總樓地板面積：381.09 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：345.09 平方公尺。</p> <p>設計容積率：32.58% ≤ 180.0%(法定上限)。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地上一層：店舖。</p> <p>地上二層：住宅</p> <p>停車空間：應設汽車 1 輛，實設 1 輛。</p> <p>應設機車 3 輛，實設 3 輛。</p> <p>應設自行車 1 輛，實設 1 輛。</p> <p>(五)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案依據「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)」書，第 11 點：「本計畫區內除依施行細則第 45 條規定辦理外，下列地區應先經都設會審議通過：(一)建築申請基地緊鄰於重要都市廊道(詳附圖二)二側。(二)變電所用地。</p> <p>七、辦理經過：本案設計單位於 112 年 1 月 31 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 112 年 2 月 20 日專案小組審議。</p>		
	<p>一、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：基地位於本市三芝區茂長段 137 地號 1 筆土地，基地面積 1,059.21 平方公尺(謄本面積)，基地非位於重要濕地範圍，興建 1 幢 1 棟地上 2</p>		

<p>本次 審查 相關 單位 意見</p>	<p>層地下0層共1戶之店鋪、住宅，建築物高度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。</p> <p>二、本府交通局意見(書面)：請於車道出入口設置安全警示設施。</p> <p>三、本府工務局意見(書面)：</p> <p>(一)細則及土管請逐條確實檢討。</p> <p>(二)請依2種用途分別檢討停車位。</p> <p>(三)請檢討新北市建築物陽台露台外緣裝飾性構造物設計原則。</p> <p>(四)請表示樓梯種類。</p> <p>四、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：</p> <p>(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所示為111年9月16日(第1-8頁)，故本案應依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，惟前開條文部分內容誤植，請據以修正報告書(第2-1-1頁至第2-2-2頁)條文內容。</p> <p>(二)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條規定辦理。</p> <p>五、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，查無容積移轉申請紀錄。</p>
<p>決議</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內容，續提專案小組審議。</p> <p>一、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。</p> <p>二、建築計畫部分：</p> <p>(一)請於圖面標註基地內部高程及鄰地高程。</p> <p>(二)本案位於都市計畫指定之重要都市廊道，規劃1棟建築物及鋼構停車棚，請依都市設計審議原則第6點建築風格、造型、色彩並</p>

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，且外牆立面色系過深請修正。

(三)考量都市景觀及店鋪出入動線，沿街店鋪請以櫥窗設計方式取代鐵捲門設計。

三、交通及運輸計畫：

(一)停車空間設計請配合車輛出入動線調整配置，另停車格尺寸檢討有誤，請修正。

(二)本案規劃汽、機車及自行車停車空間，請繪製行車軌跡，確保人車動線安全。

(三)本案規劃一層規劃店鋪，考量店鋪來客停車需求，請規劃設置訪客臨停車位。

(四)本案於2樓規劃住宅，於地面層建築物側邊規劃獨立出入動線，請考量人行及車行安全，請明確區隔人行及車行動線，鋪面設計請配合修正，請修正。

(五)本案法定汽、機車及自行車輛數檢討有誤，請依土地使用分區管制要點及建築技術規則檢討，店鋪與住宅請分別檢討計算。

(六)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。

(七)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。

四、景觀計畫。

(一)請整合基地內景觀元素及空間使用特性，加強基地整體景觀設計。

(二)景觀植栽部分，沿街面喬木種類選用應考量植栽生長環境及特性，選擇適當樹種。

(三)考量基地淹水潛勢，請補充防範淹水措施。

(四)沿街請設置連續性植栽槽，並留設適當寬度硬鋪面通道。

(五)本案沿建築線請以1.5公尺樹穴，2.5公尺人行步道規劃設置，臨建築線3.52公尺部分，橫向坡度為2.5%。其餘退縮空間需與

鄰地順平無高差，橫向坡度以不超過 4% 為原則，並以剖面圖說明。

(六)請於圖面明確標示建築物及停車車棚排水系統(含截水溝)規劃方式。

(七)建築線退縮設計人行步道高程應與公共人行道一致，與鄰地順平無高差處理；倘無公共人行道，以面前道路高程加 15 公分為基準設置。

五、環境保護部分

(一)請明確標示基地地坪鋪面材質及型式，並請補充圖例說明。

(二)沿建築線請設置景觀高燈，以維護夜間人行及車行安全。

(三)請補充鄰地現況高程，確保與基地順平無高差，並於圖面標註高程，剖面圖請標註斜率。另外觀模擬圖及 3 時段模擬圖請套繪鄰地現況、公共路燈系統。請表列燈具型式、種類及數量。

(四)於露臺及屋頂平台施作 1/2 綠化，請以剖面圖說明薄層綠化高度及導排水計畫。計算露臺及屋頂面積請扣除水箱、柱及管道間，等結構物面積。

(五)綠化及綠覆率檢討有誤，不可綠化部分請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函辦理，以圖塊分別標示不可綠化範圍。

六、報告書部分：

(一)法規條文內容未完善，請依條文內容逐條檢討回應，附圖及附表請完整檢附，模糊部分請更新。

(二)提案單內容有關法令依據、自行車位數、內容等有誤，請修正。

(三)立面、剖面圖請檢附索引圖。

七、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。

八、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。

九、相關單位意見請酌參。

十、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

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3月6日前辦理續審事宜。

案由	田晉五金製品三芝區舊小基隆段四棧橋小段 55-19 地號 1 筆土地廠房新建工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：三芝區舊小基隆段四棧橋小段 55-19 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：郭永增建築師事務所 建築師：郭永增</p> <p>三、申請單位：田晉五金製品股份有限公司 負責人：林宛君</p> <p>四、土地使用分區：乙種工業區(建蔽率 60.0%，容積率 210.0%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 3 層，鋼筋混凝土構造，共 1 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：4,170 平方公尺。</p> <p>設計建築面積：2,383.28 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：57.15% ≤ 60.0%。</p> <p>(三)總樓地板面積：7,384.67 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：6,829.8 平方公尺。</p> <p>設計容積率：163.78% ≤ 210.0%(法定上限)。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地上一~三層：廠房。</p> <p>屋突一層：樓電梯間。</p> <p>屋突二層：水箱、機房。</p> <p>停車空間：應設汽車 26 輛，實設 26 輛。</p> <p>應設機車 26 輛，實設 26 輛。</p> <p>應設自行車 4 輛，實設 4 輛。</p> <p>(五)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案依據「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)」書，第 11 點：「本計畫區內除依施行細則第 45 條規定辦理外，下列地區應先經都設會審議通過：(一)建築申請基地緊鄰於重要都市廊道(詳附圖二)二側。(二)變電所用地。</p> <p>七、辦理經過：本案設計單位於 112 年 1 月 31 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 112 年 2 月 20 日專案小組審議。</p>		
本次審查	<p>一、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：基地位於本市三芝區舊小基隆段四棧橋小段 55-19 地號土地，基地面</p>		

<p>相關單位意見</p>	<p>積 4,170 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 3 層地下 0 層共 1 戶之廠房，建築物高度 18.2 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；惟日後申辦工廠登記或回收業登記時，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。</p> <p>二、本府交通局意見(書面)：</p> <p>(一)有關基地地面一層裝卸貨車位請套繪進出軌跡並確認於基地內是否有足夠之迴車空間。</p> <p>(二)請於車道出入口設置安全警示設施。</p> <p>三、本府工務局意見(書面)：</p> <p>(一)細則及土管請逐條確實檢討。</p> <p>(二)裝卸車位請補繪製迴轉線。</p> <p>(三)請依技規工廠專章逐條檢討。</p> <p>(四)請表示停車位尺寸。</p> <p>四、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：</p> <p>(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所示為 111 年 9 月 16 日(第 1-8 頁)，故本案應依 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，惟前開條文部分內容誤植，請據以修正報告書(第 2-1-1 頁至第 2-2-2 頁)條文內容。</p> <p>(二)又查本案申請基地三芝區舊小基隆段四棧橋小段 55-19 地號土地業已辦理土地重測完成，建請申請人修正報告書土地基本資訊。</p> <p>(三)本案相關規劃設計內容，請申請人依適用之施行細則及土管規定核實檢討。</p> <p>五、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，查無容積移轉申請紀錄。</p>
<p>決議</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內容，續提專案小組審議。</p> <p>本案因涉及作業廠房開發計畫及未來營運管理事項，請申請單位(田晉</p>

五金製品股份有限公司)參與下次專案小組審議。

一、法規檢討部分：

- (一)請依都市計畫法新北市施行細則檢討前、側院及基地後面基地線退縮部分。
- (二)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、停車空間等，請修正。

二、建築計畫部分：

- (一)鄰地與本案為同一業主，考量未來有合併使用可能性，請補充鄰地廠房平面配置圖及進出動線圖說，與本案人行及車行動線整合規劃。
- (二)建築計畫部分請補充本案申請工廠用途之設廠計畫。
- (三)本案位於都市計畫指定之重要都市廊道，且緊鄰八連溪三棧橋跨橋之視覺景觀節點，請整合開口與室內機能關係，透過建築立面開口比例、外觀材料、分割、細部等處理，加強建築物立面設計，並與既有建築物相互呼應，並補充相關圖說(包括材質及色彩說明)。
- (四)台電配電場所目前設置於人行步道側，考量其對沿街景觀影響，請調整內化設置並予以遮蔽美化。
- (五)有關涉及建築技術規則之衛生設備數量、避難逃生、裝卸車位等，請依建管規定檢討符合規定。
- (六)請依建築技術規則檢討建築物防火區劃，包含裝卸車位及作業廠房防火區劃。
- (七)請加強建築立面照明設計，增加自明性，並請確實依夜間 3 時段模擬建築照明規劃，請修正。

三、交通及運輸計畫：

- (一)本案為乙種工業區申請工廠使用，請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點、建築技術規則及新北市都市設計審議原則等相關規定，檢討裝卸車位、汽、機車及自行車位數量。
- (二)本案大型裝卸位車位設置於工廠內，僅靠 3.5 公尺車道出入，且未留設適當之車輛迴轉空間，請確實依實際需求並配合基地內停車動線，調整車道動線、寬度及留設裝卸車之迴轉空間，並請補

繪各類車輛車行軌跡圖，請修正。

- (三)考量無障礙人士停車安全性及便利性，無障礙汽、機車位請鄰近垂直動線。
- (四)車道出入口緊鄰地界線設置請加強車輛進出動線警示設施設置。
- (五)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。
- (六)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。

四、景觀計畫部分：

- (一)本案建築及景觀設計請加強與水岸關係及節能減碳之規劃，並整合基地內景觀元素及空間使用特性，加強基地整體景觀設計。
- (二)景觀植栽部分，沿街面及基地內喬木及灌木種類選用應考量植栽生長環境及使用空間特性，選擇適當樹種。
- (三)本案沿建築線請以 1.5 公尺樹穴，2.5 公尺人行步道規劃設置，臨建築線 3.52 公尺部分，橫向坡度為 2.5%。其餘退縮空間需與鄰地順平無高差，橫向坡度以不超過 4% 為原則，並以多向剖面圖說明鄰建築線側建築物、植栽槽、人行步道等高程。
- (四)沿建築線請規劃連續性植栽槽及雙排喬木並於適當位置規劃硬鋪面供通行。
- (五)沿街步道請增設置景觀高燈(並套繪公有路燈系統)，以維護夜間人行及車行安全。
- (六)地坪鋪面材質請明確說明，並請檢附圖例。
- (七)依新北市都市設計審議原則第 8 點第 1 項第 5 款規定基地內人行道退縮寬度達 6 公尺以上者，應設計雙排大行常綠喬木，請依規定設置。
- (八)建築線退縮設計人行步道高程應與公共人行道一致並整合規劃，與鄰地順平無高差處理；倘無公共人行道，以面前道路高程加 15 公分為基準設置。

五、環境保護部分：

- (一)綠化檢討有誤，不可綠化部分請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城

規字第 1080141596 號函辦理，以圖塊分別標示不可綠化範圍。

(二)屋頂層規劃汽車停車場及植栽槽，考量垂直動線設置於建築物對角線，請調整停車場及植栽槽配置方式。另計算屋頂 1/2 綠化不得扣除停車場空間。

六、報告書部分：

(一)法規條文內容未完善，請依條文內容逐條檢討回應，附圖及附表完整檢附，模糊部分請更新。另圖說部分數字過小請放大。

(二)提案單內容有關法令依據、自行車位數、內容等有誤，請修正。

(三)立面、剖面圖請檢附索引圖。另報告書圖說模糊部分請更新。

(四)請說明基地西北側地界線範圍，報告書內容不一，請修正。

七、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。

八、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。

九、相關單位意見請酌參。

十、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

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 3 月 6 日前辦理續審事宜。