

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3月8日

發文字號：新北府城設字第1120422669號

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關112年3月3日召開「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2月15日新北府城設字第1120233204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17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、許委員晉誌、孟委員繁宏、董委員娟鳴、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、全國靜電環保設備有限公司(討論案第1案)、李浩原建築師事務所(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)

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



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：112.3.3 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)全國靜電環保設備八里區埤頭段 81 地號 1 筆土地工廠新建工程
(第 1 次變更設計)。

(二)李文勇金山區金山二段 7 地號 1 筆土地店舖住宅新建工程。

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：112.3.3 星期五 下午2時整

會議地點：線上視訊

主持人：吳委員杰穎代理

出席委員：孟委員繁宏、董委員娟鳴

出/列席單位：李浩原建築師事務所(李建築師浩原)、李文勇君、和穎
建築師事務所(張建築師志松)、新北市政府城鄉發展局
(江股長青澤、邱工程員筱梅)

案由	全國靜電環保八里區埤頭段 81 地號 1 筆土地工廠新建工程(第一次變更設計)	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：八里區埤頭段 81 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：李浩原建築師事務所 建築師：李浩原</p> <p>三、申請單位：全國靜電環保有限公司 負責人：沈傳飛</p> <p>四、土地使用分區：第一種產業專用區(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 5 層，鋼筋混凝土構造，共 5 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：933.96 平方公尺。</p> <p>(三)設計建築面積：464.52 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：49.74% ≤ 60.0%。</p> <p>(四)總樓地板面積：2,341.60 平方公尺。</p> <p>設計容積面積：1,961.32 平方公尺。</p> <p>設計容積率：210.00% ≤ 210.00%。(允建上限)</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地上一層：停車空間、作業廠房、台電配電場所。</p> <p>地上二至五層：作業廠房</p> <p>屋突一層：樓梯間。</p> <p>屋突二層：樓梯間、水錶室。</p> <p>屋突三層：樓梯間、機械室、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 6 輛，實設 6 輛。</p> <p>應設機車 6 輛，實設 6 輛。</p> <p>應設自行車 1 輛，實設 1 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案係依據「變更臺北港特定區計畫細部計畫(配合區段徵收開發修訂土地使用分區管制要點)書」第 15 點規定，申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案前經市府 110 年 11 月 9 日新北府城設字第 1101942004 號函同意核備在案。</p> <p>(二)本案設計單位於 112 年 2 月 2 日提送都審報告書到府，因調整法規適用日、取消地下一層、調整停車空間數量及位置、立面、景</p>		

	<p>觀、建築平面調整，辦理變更設計。</p> <p>八、以上提送 112 年 3 月 3 日專案小組審查。</p>
<p>本次 審查 相關 單位 意見</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：基地位於本市八里區埤頭段 81 地號土地，基地面積 933.96 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 5 層無地下層共 5 戶之作業廠房，建築物高度 21.5 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)：本局無意見。</p> <p>三、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查詢管理系統，查無容積移轉申請紀錄。</p>
<p>決議</p>	<p>本次變更減少開挖地下層並調整停車空間至地面層設置，致使外部空間規劃及停車空間使用性未優於原核備內容，爰請依原核備內容辦理，退回申請，下列意見供參。</p> <p>一、本案申請變更設計，調整法規適用日、取消地下一層、調整停車空間數量及位置、立面、景觀、建築平面調整等事項，下列事項未優於原核備，請依原核備設置。</p> <p>(一)本次申請減少地下一層規劃，以致原有停車空間調整至一樓設置，汽、機車輛進出管理不易且影響人行安全，未優於原核備，且車位輛數少於原核備。</p> <p>(二)防救災間隔原規劃沿地界線退縮 1.5 公尺設置，調整後為 1 公尺，且基地西側目前規劃無障礙通路至室內，寬度僅為 1.35 公尺，未優於原核備。</p> <p>(三)沿建築線原規劃 2 處 1.5 公尺樹穴，4 公尺人行道(含車道緩衝空間)，現調整為 2 處 1.5 公尺樹穴，3 公尺人行道，人行空間未優於原核備。</p> <p>二、法規檢討部分：</p> <p>(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檢討。</p> <p>(二)本案基地沿地界線退縮部分，不得設置固定式構造物、開門、開窗軌跡、停車空間等，請詳實檢討。</p> <p>三、建築計畫：</p>

(一)本案經設計單位說明未來規劃作為倉儲使用，故請將實際裝卸貨物進出方式及動線合理規劃。

(二)本案地上1層側面出入口、開口，以及設置停車空間，請依建築技術規則設計施工編第110條檢討。

四、交通及運輸計畫：考量人行及車行安全請增設警示設施。

五、景觀及環境保護部分：

(一)考量植栽生長環境，建築物東側灌木(羅漢松)請調整置基地後側植栽區設置，並請增加綠化面積。

(二)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。

(三)請於基地排水圖說標註雨水滯洪池位置及排水方向，確保基地排水無溢流至公共排水溝。

(四)本案於一層設置陽台、無障礙廁所數量逕依建管規定檢討。

六、報告書部分：

(一)報告書內部分法規引用錯誤及檢討對應頁數有誤，請修正。

(二)各向立面圖請改為方位說明(例如:東向立面圖)。

(三)報告書內各圖面請標註基地內外高程(含絕對高程)

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。

案由	李文勇金山區金山二段7地號1筆土地住宅新建工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：金山區金山二段7地號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3層，鋼筋混凝土構造，共1戶。</p> <p>(二)建築基地面積：727.27平方公尺。</p> <p>(三)設計建築面積：278.04平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：38.23%≤50%。</p> <p>(四)總樓地板面積：1,442.72平方公尺。</p> <p>設計容積面積：984.07平方公尺。</p> <p>設計容積率：135.31%≤180%(法定上限)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層：停車空間、機房。</p> <p>地上一~四層：住宅。</p> <p>地上五層：家族室、梯廳。</p> <p>屋突一層：戶外水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車6輛，實設6輛。</p> <p>應設機車1輛，實設4輛(自設3輛)。</p> <p>應設自行車1輛，實設1輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案依據「變更金山都市計畫(三處市地重劃區)細部計畫(土地使用分區管制要點第四點)」書第10點規定，爰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1月17日函送都審報告書到府</p> <p>八、以上提送112年3月3日專案小組審查。</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：基地位於本市金山區金山二段7地號土地，基地面積727.27平</p>		

<p>相關 單位 意見</p>	<p>方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 5 層地下 1 層共 1 戶之住宅，建築物高度 18.7 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)：車道出入口請增設反射鏡。</p> <p>三、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：有關計畫書 P2-1-12 地下層開挖率檢討之算式似有誤植，請申請單位釐清。</p> <p>四、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、法規檢討：</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)請依都市計畫法新北市施行細則及土地使用分區管制要點檢討開挖率。</p> <p>(三)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、擋土設施等，請詳實檢討。</p> <p>二、本案為本街廓第 1 開發案件，考量開放空間之整體性，請就本街廓法定退縮之沿街人行步道及景觀植栽等配置事項，提出整體性配置方案，以供後續其他案件有所依循。</p> <p>三、建築計畫：</p> <p>(一)本案位於海邊，請依都市設計審議原則第 6 點建築風格、造型、色彩並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。請以透視圖加強外牆材質並檢附圖例。</p> <p>(二)考量本案為自用住宅，請考量未來高齡者使用，以無障礙方式規劃室外通路，調整室內高程，請取消階梯。</p> <p>(三)本案於屋突層規劃水箱，請依規定檢討屋突層面積、樓層高度，考量金山地區臨海邊且氣候變化大，目前規劃不銹鋼水箱請改為</p>

鋼筋混凝土製水箱。地下室水箱考量日後維護保養安全，請改為鋼筋混凝土製水箱。

四、開放空間及景觀配置：

- (一)請以多向剖面圖說明人行步道、無障礙室外通路、車道及入口門廳等空間高程差，確保無遮簷人行道橫向斜率符合 2.5%，其餘空間橫向斜率符合 4%規定且與現況公共人行道順平連接，以維護人行安全。並於圖面標註整個街廓、鄰地、無遮簷人行道與基地內部高程(含絕對高程)，剖面圖請標註斜度。
- (二)本案沿地界線密植規劃灌木(羅漢松)，考量植栽生長及環境品質請取消設置，如考量居住安全可依規定檢討設置圍牆。
- (三)植栽選用部分，喬木間距請配合植栽樹種生長特性，調整至少 4~5 公尺以上間距規劃，另樹種標示、規格及數量有誤，請核實檢討。
- (四)景觀植栽規劃請加強視覺穿透性及可視性。

五、停車及交通運輸計畫：

- (一)請依建築技術規則檢討車道迴轉半徑。
- (二)基地對側設置停車場考量車輛進出動線，避免出入口車流造成交通衝擊，請與本案車道出入口位置一體檢討。
- (三)請依土地使用分區管制要點、新北市都市設計審議原則檢討汽、機車及自行車位數。
- (四)請依新北市都市設計審議原則設置車道緩衝空間，並請於法定退縮空間後開始設置。
- (五)地下一層規劃停車格，請依建築技術規則檢討迴轉空間。
- (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。為確保人行及車行安全，請加強警示設施。

六、環境保護事項：

- (一)露臺及屋頂 1/2 綠化，請依建築物欄杆設計原則規劃，標註安全維護距離、薄層綠化高度及導排水計畫。剖面圖請標註女兒牆、植栽區及安全維護高度或寬度。個別檢討 1/2 綠化，檢附計算式。
- (二)不可綠化部分計算有誤，請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規

字第 1080141596 號函辦理。另綠覆率計算有誤，請一併修正。

(三)沿建築線請設置景觀高燈，以維護夜間人行及車行安全。

(四)三時段模擬圖差異甚小，請調整照明系統配置方式，並套繪公有路燈系統整體規劃。建築物使用材質及兩側現況，請詳實模擬。

(五)考量日後維護管理安全，空調主機請移至陽台內設置。請檢附剖面圖說明。木格柵請依規定檢討透空率。

(六)垃圾處理計畫請核實檢討垃圾儲存實際需求面積及設備。

七、本案一層設置陽台及陽台設置格柵，逕依建管規定檢討。

八、報告書部分：

(一)報告書圖說表示方式請依 CNS 規範繪製。

(二)法規檢討條文內容及檢討回應有誤，及提案單內容有誤，請依案件規劃內容逐條詳實檢討回應。另附圖內容有誤，請修正。

(三)報告書部分內容模糊請更正。

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、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。

十一、相關單位意見請酌參。

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 112 年 3 月 17 日前辦理續審事宜。