

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13日

發文字號：新北府城設字第1120455080號

密等及解密條件或保密期限：

附件：

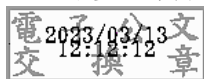
主旨：有關112年3月6日召開「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」之專案小組會議紀錄，請查照。

說明：

- 一、依據本府112年3月1日新北府城設字第1120332415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20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、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、李後根君(討論案第1案)、李志宏君(討論案第1案)、吳秀鳳君(討論案第1案)、李詠歲君(討論案第1案)、李俊逸君(討論案第1案)、張榮麟建築師事務所(討論案第1案)、盧淑貞君(討論案第2案)、盧聖曄建築師事務所(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：112.3.6 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)李後根等 5 人八里區埤頭段 62 地號 1 筆土地工廠新建工程。

(二)盧淑貞八里區大炭段 217 地號 1 筆土地工廠新建工程。

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：112.3.6 星期一 下午 2 時整

會議地點：線上視訊

主持人：簡委員連貴

出席委員：吳委員杰穎、許委員晉誌、孟委員繁宏

出/列席單位：張榮麟建築師事務所(張建築師世穎代理)、盧聖曄建築師
事務所(盧建築師聖曄、籃專案經理偉唐)、新北市政府城
鄉發展局(江股長青澤、邱工程員筱梅)

案由	李後根等 5 人八里區埤頭段 62 地號 1 筆土地工廠新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：八里區埤頭段 62 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：張榮麟建築師事務所 建築師：張榮麟</p> <p>三、申請單位：李後根等 5 人</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 1 層，鋼構造，共 1 戶。</p> <p>(二)建築基地面積： 664.72 平方公尺。</p> <p>(三)設計建築面積： 160.07 平方公尺。</p> <p> 設計建蔽率： 24.08%\leq60.0%。</p> <p>(四)總樓地板面積： 160.07 平方公尺。</p> <p> 設計容積面積： 160.07 平方公尺。</p> <p> 設計容積率： 24.08\leq210%(法定上限)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p> 地上一層： 工廠。</p> <p>(六)停車空間： 應設汽車 0 輛，實設 1 輛(自設 1 輛)。</p> <p> 應設機車 1 輛，實設 2 輛(自設 1 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)」書，第 15 點應先經都設會依「新北市都市設計審議原則」及「臺北港特定區都市設計準則」審議通過後始得發照建築，爰此申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案因逾期未提送報告書辦理續審，前於本府 112 年 1 月 7 日新北府城設字第 1112243413 號函駁回在案。</p> <p>(二)本案設計單位於 112 年 2 月 6 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提送 112 年 3 月 6 日專案小組審查。</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		

<p>本次 審查 相關 單位 意見</p>	<p>載：基地位於本市八里區埤頭段 62 地號土地，基地面積 664.72 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 1 層無地下層共 1 戶之工廠，建築物高度 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)：</p> <p>(一)請明確說明本案廠房用途，並依土管、建技及都審原則檢討停車位設置。另請依其它同性質開發案估算本案停車位需求，所設停車位應滿足開發後停車需求。</p> <p>(二)請以基地周邊 500 公尺為範圍，以連續線段呈現基地進離場動線。</p> <p>(三)車道出入口設計除明確呈現其車道功能外，應整合人行道設計，以利駕駛辨別該處亦為人行動線(如：標線、不同顏色之鋪面、相關警示設施)。</p> <p>(四)請檢討本案進出最大型車輛轉彎軌跡分析。</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、本案基地經本府於 102 年 3 月 5 日北府城設字第 1021347407 號函都市設計審議核備，並領有 102 八建 277 號建造執照，請說明處理情形。</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第 41 條檢討前、側院及基地後面基地線退縮部分，並於圖面說明。</p> <p>(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。</p> <p>三、建築計畫：</p> <p>(一)建築計畫部分請補充本案申請工廠用途之設廠計畫。</p> <p>(二)本案申請工廠使用，請配合空間使用規劃開窗方式，取消大面玻</p>

璃窗規劃，以符使用用途。

(三)本案立面規劃不符「全市輕量型鋼結構建築物(鐵皮屋)審議注意事項」規定，並考量本案鄰近海邊、外牆材質需具耐候、耐鹽、抗風等性質，故請加強與周圍環境之協調性，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，並補充相關圖說(包括材質及色彩說明)。

(四)本案申請工廠，請依建築技術規則檢討作業廠房最小面積。

(五)請說明本案台電配電場所設置位置，考量都市環境景觀請內化、遮蔽處理，勿設置於臨路側。

四、交通及運輸計畫：

(一)無障礙停車空間至建築物出入口之人行空間應納入規劃。

(二)車道寬度請依規定設置，車輛進出不得影響人行步道行進安全，請調整車位及車道規劃方式，建築物配置方式請一併調整，以符規定。

(三)自行車位請依「新北市都市設計審議原則」設置地面層室內或地下1層，請依規定設置。

(四)本案貨物進出動線、貨車停車及臨停需求應納入停車動線規劃。

(五)車道高程應與人行步道高程一致，車道出入口截角半徑應小於1.5公尺。

(六)考量車輛進出人行及車行安全，請增設進出車輛警示燈等警示安全設施，惟不得設置於法定退縮空間內。

五、開放空間及景觀配置事項：

(一)街角廣場請整合沿街植栽、人行道、照明燈具及基地內植栽區整體規劃並優化處理。

(二)沿街第2排樹穴與基地內綠化間無須再以緣石區隔，請修正。

(三)景觀配置平面圖請套繪鄰近建築物、公有路燈系統及行穿線，並配合基地內景觀設施整體規劃。考量夜間人行及車行安全，沿街面請增設景觀高燈。惟目前燈具數量較多，請整體調整後設置。

六、環境保護事項：

(一)綠化面積、綠覆率、不可綠化及喬木計算有誤，請確實依「都市計畫法新北市施行細則」、土地使用分區管制要點規定，及本府

108年1月28日新北府城規字第1080141596號函檢討。

(二)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。植栽需與人行道順平規劃。

(三)本案屬淹水潛勢區請說明淹水處理措施。

(四)人行步道不得設置座椅，影響通行安全，請調整至其他位置設置。

(五)基地地界線設置20公分牆基，不符規定，請刪除。

七、報告書部分：

(一)法規檢討有關綠化、綠覆率、屋頂綠化、停車空間檢討等請檢附計算式說明。

(二)P4-6-1、P5-6-1圖面內容與標題不符，請修正。

(三)剖面圖請將植栽一併繪入，並標註斜率、尺寸。

(四)請檢附建造執照掛件文件，以確認法規適用日。

(五)法規檢討部分請補充「全市輕量型鋼結構建築物(鐵皮屋)審議注意事項」檢討。

八、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。

九、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、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112年3月20日前辦理續審事宜。

<p>審查 相關 單位 意見</p>	<p>基地位於本市八里區大崁段 217 地號土地，基地面積 827.48 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 4 層無地下層共 3 戶之工廠，建築物高度 22.8 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)：</p> <p>(一)基地外部動線圖請縮小比例至可呈現基地周邊道路系統(至少基地周邊 500 公尺)，套繪面臨道路標線，標示破口寬度。</p> <p>(二)車道出入口設計除明確呈現其車道功能外，應整合人行道設計，以利駕駛辨別該處亦為人行動線。(如：標線、不同顏色之鋪面、相關警示設施)。</p> <p>(三)請於圖說檢討 60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施。</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、專章檢討：依「都市計畫法新北市施行細則」第 44 條及「新北市都市設計審議原則」第 7 項第 3 款規定須設置屋頂綠化、綠能設施或設備，本案採鋼構造設計，屋頂為鋼構架斜屋頂無法施做綠化，改以喬木加倍設置辦理，續提討論。</p> <p>二、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>三、建築計畫：</p> <p>(一)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、開門、窗軌跡等，請詳實檢討。</p> <p>(二)請補充本案申請工廠用途之設廠計畫，並說明第二、四層挑空範圍用途，以符規定。</p> <p>(三)本案立面規劃不符「全市輕量型鋼結構建築物(鐵皮屋)審議注意事項」規定，並考量本案鄰近海邊、外牆材質需具耐候、抗風等性質，故請加強與周圍環境之協調性，整合開口與室內機能關係，</p>

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，立面請建議採不同色系及線板方式，調整或增加立面開窗及視覺整體規劃，以增加室內採光，豐富建築立面。請補充相關圖說(包括材質及色彩說明)。

(四)二樓規劃雨遮深度達 2 公尺不符規定，請依建築技術規則檢討修正。

(五)設計單位於會中說明正立面屋頂 2 側三角形為屋脊裝飾物，請依新北市都市設計審議原則及建築技術規則檢討，並以專章檢討續提小組討論。

(六)基地後側直通通梯(乙梯)通達 1 樓室內不符規定，請修正。

(七)台電配電場所目前設置於人行步道側及無障礙汽車位旁，考量其對沿街景觀影響及車輛停放安全，請調整內化設置並予以遮蔽美化。

(八)一層規劃 2.5T 貨梯，請檢討貨梯前方等候空間實際需求寬度及深度。

(九)本案規劃天溝請於立面及剖面圖標註與地界線最小淨距離，確保符合規定。

四、交通及運輸計畫：

(一)無障礙停車位與車道範圍不得重疊請分開設置，且行車軌跡與人行步道重疊，請調整無障礙車位設置位置，並依建築技術規則規定檢討迴轉空間，車輛進出請內化處理。

(二)考量以人為本之通行空間，車道鋪面請與人行道齊平處理，請以剖面圖說明。

(三)本案貨物進出動線、貨車停車及臨停需求應納入停車動線規劃。

五、景觀計畫：

(一)本案臨建築線退縮約 7 公尺，請依新北市都市設計審議原則第 8 點規劃雙排喬木。

(二)建築物兩側側院規劃闊葉型喬木，考量植物生長環境及品質建議採用直立型樹種。

六、環境保護部分：

(一)請以多向剖面圖說明人行步道、無障礙室外通路、車道及停車空

間等空間高程差，沿建築線側退縮建築 3.52 公尺範圍內橫向斜率符合 2.5%規定且與現況公共人行道順平連接，路緣石高度為 10~15 公分，其餘部分橫向斜率為 4%，以維護人行、車行安全。並於圖面標註鄰地與基地內部高程(含絕對高程)，剖面圖請標註斜率及高程。

(二)綠化面積、綠覆率、不可綠化及喬木數量等部分計算有誤，請依本府 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函辦理，以圖塊分別標示檢討不可綠化範圍。

(三)本案屬淹水潛勢區請說明淹水處理措施。

(四)露臺施作 1/2 綠化，以剖面圖說明薄層綠化高度及導排水計畫。

(五)考量夜間人行及車行安全，沿街面請設置景觀高燈。並套繪鄰地建築物位置及公共路燈位置，以確保夜間人行及車行安全。於建築物側邊適當位置規劃壁燈，確保夜間照度足夠。

七、報告書部分：

(一)法規檢討部分請檢附綠化、綠覆率、停車空間等計算式。

(二)提案單內容有誤，請修正。另面積計算表請依報告書範本製作。

(三)報告書內部分圖表模糊請更新，另門窗編號標示非屬都審範圍請刪除。

(四)法規檢討部分請補充「全市輕量型鋼結構建築物(鐵皮屋)審議注意事項」檢討。

(五)請於圖面明確標註法定退縮，前、側院深度及後面基地線範圍。

(六)報告書平、立、剖面圖請標註比例尺。地界線請以綠色線標註。

(七)管理維護計畫納入管理規約並檢附開放空間管理維護基金圖說。

八、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。

九、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、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112年3月20日前辦理續審事宜。