

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4月17日

發文字號：新北府城設字第1120676672號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關112年4月7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29日新北府城設字第1120585041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4月21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/home.jsp>)>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、康克玻璃實業有限公司、佳陽聯合建築師事務所

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、財團法人台灣建築中心



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：112.04.07 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)康克玻璃實業八里區埤頭段 129 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：112.4.7 星期五 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：彭委員建文、吳委員杰穎、孟委員繁宏

出/列席單位：佳陽聯合建築師事務所(許建築師孝存)、新北市政府城
鄉發展局(宋股長忠業、邱工程員筱梅)

案由	康克玻璃八里區埤頭段 129 地號 1 筆土地廠房新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：八里區埤頭段 129 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：佳陽聯合建築師事務所 建築師：許孝存</p> <p>三、申請單位：康克玻璃實業有限公司 負責人：林維興</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 4 層，鋼構造，共 1 戶。</p> <p>(二)建築基地面積：1,240 平方公尺。</p> <p>(三)設計建築面積：741.74 平方公尺。 設計建蔽率：59.82% ≤ 60.0%。</p> <p>(四)總樓地板面積：3,146.32 平方公尺。 設計容積面積：2,420.05 平方公尺。 設計容積率：195.17% ≤ 210.00%</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地上一層：作業廠房、作業廠房(附屬機電空間)、台電配電場所。</p> <p>地上二~四層：作業廠房。</p> <p>屋突一~二層：電梯機房、樓梯間。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車 8 輛，實設 18 輛(自設 10 輛)。 應設機車 8 輛，實設 8 輛。 應設自行車 2 輛，實設 2 輛。 應設裝卸位 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(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>本案設計單位於 112 年 3 月 25 日函送都審報告書到府。</p>		

本次 審查 相關 單位 意見	<p>八、以上提請 112 年 4 月 7 日專案小組審查。</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 129 地號土地，基地面積 1,240 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 4 層無地下層共 1 戶之作業廠房，建築物高度 36.4 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)請補充基地車輛外部動線俾利審查。</p> <p>(二)人行動線仍請考量周邊行人設施，說明外部行人動線。</p> <p>(三)請檢討基地出入口 60 度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡，並於圖面標明出入口與鄰近路口之距離。</p> <p>(四)請檢討基地內迴車空間是否充足，若迴車空間不足請提出替代作為。</p> <p>(五)請說明本案基地進出之警示及輔助設施規劃。</p> <p>(六)車道出入口與人行道交織處建議以不同深淺或不同顏色之鋪面，以為人行安全。</p> <p>三、本府工務局意見(書面)：</p> <p>(一)細則第 41 條檢討請依實際規劃設計具體檢討。</p> <p>(二)空間名稱請依建築技術規則標示。</p> <p>(三)第七章建築設計圖說圖名及內容不一致。</p> <p>(四)一層平面圖建築面積範圍、法定空地範圍請清楚標示及上色。</p> <p>(五)停車空間與其他空間應區劃，上色圖例請釐清。</p> <p>四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查前開地號土地係屬臺北港特定區計畫之第一種產業專用區，依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)案第三點規定(略以)：「…3. 非自行研發或製造產品之一般零售業、餐飲業、一般服務業及金融分支機構，其使用土地面積不得超過第一種產業專用區土地單一建築基地總面積之 50%。4. 公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施，不得超過第二種產業專用區總面積 20%，併同納入乙</p>

種工業區總量管制控管。…」，倘本案之使用項目涉及上開內容者，應依其規定辦理，次查詢工業區總量管制及土地容積申請案查詢管理系統，查無總量管制及容積移轉申請紀錄。

本案建築物使用不符土地使用分區管制要點規定，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；倘未依意見修正，將依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」退回本案申請。

一、法規檢討：

(一)本案位於第一種產業專用區，依「土地使用分區管制要點」第 3 點第一種產業專用區(略以)：「…2. 公害較輕微之工業研發、製造或行銷，公害較輕微之工業係指除地方特色產業及文化創意產業外，非屬施行細則第 16 條限制之建築物及土地之使用。」本案申請作業廠房部分，不符各層面積 300 平方公尺以下，並不得隔間之規定，請依規定檢討。請於下次審查前完成報告書修改或依市府經濟發展局 112 年 3 月 9 日新北經企字第 1120410799 號函說明三，檢附文化部、地方文化主管機關提出之文化創意產業之「工藝產業」認定文件。

(二)本案位於第一種產業專用區請依「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」檢討，且機電空間、茶水間、衛生設備等空間，請集中留設於垂直服務核規劃，確保符合上開規定。

二、交通及運輸計畫：

(一)本案於一樓規劃 8T 汽車升降機，請於法定退縮空間後設置 4 公尺緩衝空間後始得設置汽車升降機，確保人行及車行安全。

(二)本案於地面室內除設置法定大型裝卸位車位外，又設置大量自設車位，為確保符合作業廠房使用，大型裝卸車位請調整至鄰近建物出入口並留設適當之車輛迴轉空間，並整合車道動線、寬度，其餘車位(含法定)請集中於屋頂層設置，調整後空間請依「土地使用分區管制要點」第 3 點合理規劃作業廠房使用。車道寬度請依新北市都市設計審議原則檢討或專章檢討車道寬度。

(三)機車不得以汽車升降機作為上下樓層使用。

決議

(四)考量以人為本之通行空間，車道請與人行道齊平處理，並請以剖面圖說明。

三、建築計畫：

(一)本案於鄰博物館路側立面規劃鐵捲門設置垂直吊運設施並於地面層規劃吊運空間，該空間請於法定退縮空間後始得設置，並調整建築物位置，以維護人行空間通行安全。

(二)本案設置升降機及客貨梯等垂直動線，請依建築技術規則檢討豎道區劃。

(三)請明確說明人車分道方式，確保人行及車行安全。

(四)一樓規劃停車空間樓層高度為 14 公尺，請合理規劃。

(五)8T 汽車升降機運行至各層，請說明合理性、必要性及適法性。

(六)本案東、西向立面規劃不符「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，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)，且透視圖、立面圖開口位置不相符，請一併調整。

(七)考量無障礙人士通行安全，無障礙通路請調整至台電配電場所旁走道進入建築物。

(八)3.5T 無障礙客貨梯之梯廳及動線寬度，請依建築物無障礙設施設計規範檢討。

(九)請說明本案空調主機維護計畫，並設置維修空間。

四、本案申請屋脊裝飾物請依「新北市都市設計審議原則」，其高度以不超過 6 公尺為原則設置，請檢附結構技師耐候、耐震、耐風等結構計算及簽證應依建築技術規則檢討 1/3 以上透空遮牆及 2/3 以上透空立體構架設置，並依建管規定檢討。惟未檢附技師簽證用印文件且屋脊裝飾物高度、範圍檢討不符規定。

五、景觀計畫部分：

(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)沿建築線側基地與鄰地交接處請留設 1.5 公尺硬鋪面，確保人行

通行無虞。

(三)考量沿街面綠化植栽延續，沿建築線側請規劃設置喬木及灌木，喬木請確認規劃種類，並請參考附近植栽種類設置。

(四)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，請以圖塊分別標示不可綠化範圍。喬木數量請以實際設置綠化面積計算。

六、環境保護事項部分：

(一)本案於屋頂層規劃太陽能光電系統，請加強節能減碳規劃，並說明屋頂太陽能光電設置面積及發電容量。目前於太陽能光電系統下方設置停車空間，不符實際使用需求，請依相關規定檢討設置。

(二)本案位於淹水潛勢地區，請說明因應措施。

(三)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，倘無公共人行道，以面前道路高程加15公分為基準設置，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。

(四)屋頂層規劃太陽能板支撐柱與無障礙動線衝突請修正。

(五)考量夜間人行及車行安全，沿建築線請設置景觀高燈，確保夜間照明足夠。

(六)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。另外觀模擬圖及三時段模擬圖請套繪鄰地現況、公共路燈系統及綠化植栽配置。

(七)垃圾儲存空間請依廠區人數及廠房面積計算所需空間面積。

(八)本案設置出入口雨遮、格柵等逕依建管規定辦理。

七、本案報告書法規檢討編排紊亂、對應頁數錯誤、各層平、立、剖面頁面說明未完整，請加強報告書完整度。

八、報告書部分：

(一)法規檢討部分對應頁碼有誤，檢視後請修正，請檢附前、側院檢討、綠化、綠覆率等計算式，並請於檢討結果欄位勾選。另請檢附附圖及附表。

(二)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。

(三)提案單之法令依據、辦理依據及裝卸車位數等有誤請修正。

(四)面積計算表請依新北市都市設計審議報告書範本製作。

(五)防救災計畫請檢附圖說審查核定表及一層平面圖，平面圖有誤請修正。

(六)P6-6 鋪面材質及家具配置圖無涉基地透水基準面積檢討，請修正。

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、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

十三、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 4 月 21 日前辦理續審事宜。