

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5月24日

發文字號：新北府城設字第1120979174號

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關112年5月15日下午召開「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：

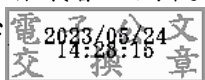
- 一、依據本府112年5月1日新北府城設字第1120802645號開會通知單及112年5月3日新北府城設字第1120830590號函續辦。
- 二、依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」（下稱作業要點）第5點第1項規定，請申請單位依決議修正後，於112年5月29日內檢附修正報告書送本府辦理續審或核備。相關作業規定請依作業要點辦理。未依規定期限送請都設會審議或本府核備者，將駁回申請，並應重新提出申請。
- 三、本次會議紀錄請至本府城鄉發展局網站(<https://www.planning.ntpc.gov.tw>)>熱門服務>各項文件下載>類別「都設會專案小組會議紀錄」下載。
- 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、新北市政府衛生局(討論案第1案)、新北市政府經濟發展局(討論案第2案)、阜和聯建設股份有限公司(討論案第1案)、李兆嘉建築師事務所(討論案第1案)、新竹物流股份有限公司(討論案第2案)、羅明哲建築師事務所(討論案第2案)、李後根君(討論案第3案)、李志宏君(討論案第3案)、吳秀鳳君(討論案第3案)、李詠歲君(討論案第3案)、李俊逸君(討論案第3案)、張榮麟建築師事務所(討論案第3案)

副本：台灣電力股份有限公司、台灣電力股份有限公司台北西區營業處、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

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：112.05.15 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)阜和聯建設金山區金山一段 9、10 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程。

(二)新竹物流八里區臺北港段 16、16-1、16-2 地號等 3 筆土地轉運中心新建工程(第 1 次變更設計)。

(三)李後根等 5 人八里區埤頭段 62 地號 1 筆土地一般零售業新建工程。

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：112.5.15 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：彭委員建文、許委員晉誌、孟委員繁宏

出/列席單位：新北市政府經濟發展局(招商科-陳科員玉嫻；工商企劃科-曾技士美嘉)、新北市政府衛生局(張行政人員倫平)、新北市政府財政局(郭科員瑄育)、阜和聯建設股份有限公司(詹副總明哲)、李兆嘉建築師事務所(謝建築師政吉代理)、新竹物流股份有限公司(陳專員昱廷)、羅明哲建築師事務所(羅建築師明哲)、張榮麟建築師事務所(張建築師世穎代理、陳經理俊良)、新北市政府城鄉發展局(江股長青澤、邱工程員筱梅)

案由	阜和聯建設金山區金山一段 9、10 地號等 2 筆土地集合住宅新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：金山區金山一段 9、10 地號等 2 筆土地。</p> <p>二、設計單位：李兆嘉建築師事務所 建築師：李兆嘉</p> <p>三、申請單位：阜和聯建設股份有限公司</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 7 層，地下 2 層，鋼筋混凝土構造，共 121 戶。</p> <p>(二)建築基地面積 ： 4,475.87 平方公尺。</p> <p>(三)設計建築面積 ： 2,051.52 平方公尺。</p> <p> 設計建蔽率 ： 45.83%≤50%。</p> <p>(四)總樓地板面積 ： 16,205.82 平方公尺。</p> <p> 設計容積面積 ： 8,056.56 平方公尺。</p> <p> 設計容積率 ： 180%≤180%(法定上限)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p> 地下一~二層 ： 停車空間。</p> <p> 地上一層 ： 旅館、餐廳、管委會使用空間、門廳。</p> <p> 地上二層 ： 長照中心。</p> <p> 地上三~七層 ： 集合住宅、管委會使用空間。</p> <p> 屋突一層 ： 樓梯間、電梯間。</p> <p> 屋突二層 ： 樓梯間、水表室。</p> <p> 屋突三層 ： 機械室、水箱</p> <p>(六)停車空間 ： 應設汽車 121 輛，實設 130 輛(自設 9 輛)。</p> <p> ： 應設機車 62 輛，實設 121 輛(自設 59 輛)。</p> <p> ： 應設自行車 19 輛，實設 19 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：</p>		

本案設計單位於112年4月24日函送都審報告書到府。

八、以上提送112年5月15日專案小組審查。

本次
審查
相關
單位
意見

一、台灣電力股份有限公司台北西區服務處意見(書面)：經查該建案鄰近區域已無電桿，故無電纜地下化需求。

二、本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，經本局至經濟部水利署之水庫集水區暨自來水水質水量保護區查詢系統查詢旨揭地號土地非位於自來水水質水量保護區內、水庫集水區範圍內。據所附資料載：基地位於本市金山區金山一段9、10地號等2筆土地，基地面積4,475.87平方公尺，興建1幢1棟地上7層地下2層共121戶之集合住宅、餐飲、長照中心、旅館，建築物高度24.35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20、24、25、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。

三、本府交通局意見(書面)：

(一)本案用途包括旅館(請補充客房數)、餐廳、長照及住宅，各類使用停車衍生需求請核實分別計算，設置旅館及長照中心請檢討設置大型車及接送(或醫療救護車輛)之臨停需求。

(二)圖說請套繪周邊交通路網圖，以連續線段標示車輛進出基地至主要道路之動線；車道出入口寬度及自行車於基地內(含垂直動線)進出動線。

(三)停車位及訪客車位提供多種用途使用，請補充標示各類使用用途車位，並說明未來管理方式。

四、本府衛生局意見(書面)：小規模多機能主要特色為日間照顧及臨時住宿，業主務必確認欲申請項目做相關規劃。

五、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

(一)經查旨案適用之土管為109年2月12日核定實施之「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)」案，請全案重新覈實檢討修正。

(二)有關旨案建築退縮及汽機車車位設置規定一節，應依上開土管第5點及第6點規定覈實檢討。

(三)新北市都市設計審議提案中，法令依據引用錯誤，請修正。

六、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查土地容積申請案查詢管理系統，查無容積移轉申請紀錄。

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。

- 一、本案目前規劃旅館、餐廳、長照中心、集合住宅等用途，動線未區分且未獨立設置，空間混合使用，考量公共安全、涉及後續維護管理及公共安全使用問題，請以單一使用用途申請。各使用用途涉及不同目的事業主管機關審查、法令檢討、空間規劃混合使用之適法性，相關建築計畫應一併釐清。
- 二、目前規劃地上7層地下2層建物以最低使用強度之住宅規劃，有規避法令檢討之虞。
- 三、請明確說明長照中心類型及使用性質並依相關法規詳實檢討。
- 四、住宅區規劃旅館部分應依都市計畫法新北市施行細則第14條及新北市政府都市計畫住宅區一般旅館處理要點，檢討辦理並送主管機關審查。
- 五、如規劃長照中心或旅館使用，請依相關法規檢討以符規定，且不得分戶。
- 六、考量使用用途實際停車需求，自設車位請改為法定車位規劃。
- 七、本案位於東北角之金山地區鄰近海邊，天氣變化大，外觀立面色系請採用與當地環境特色接近色系，惟目前規劃色系過於深邃，考量物理環境特性，請調整色系。
- 八、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。
- 九、本案依「新北市建築物陽臺露臺外緣裝飾性構造物設計原則」於陽臺外規劃1.925公尺深垂直隔間板，請以符合建管規定辦理。
- 十、法規檢討部分：
 - (一)本案土地使用分區管制要點檢討版本有誤請詳實檢討後修正。
 - (二)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並於圖面說明。

十一、建築計畫：

決議

- (一)本案牽涉不同用途目的主管機關，應先檢討法規，及取得主管機關同意。
- (二)基地北側請規劃延續性複合式植栽槽，不得規劃迎賓車道。車道旁空間請規劃人行空間，以延續人行步道系統順暢，請繪製行穿線確保人行及車行安全。
- (三)本案用途包括旅館、餐廳、長照及住宅等用途，本案定位與不同用途功能之融合（或區隔）規劃，應補充相關法規檢討及各目的事業主管機關同意文件。
- (四)屋頂層規劃樓梯間，惟該空間面積不符規定，請詳實檢討並合理規劃。
- (五)廚房及餐廳動線規畫不完整請詳實檢討修正，且各層平面、立面圖規畫不完整，請一併檢討修正。
- (六)本案設置湯屋，應說明溫泉來源，及溫泉水管線規劃與排放管線系統，及滯洪池規劃。

十二、交通及運輸計畫：

- (一)本案設置旅館及長照中心請檢討設置大型車位及接送（或醫療救護車輛）、訪客臨停之臨停需求。臨停需求部分請內化處理。
- (二)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。
- (三)考量通用設計，無障礙汽、機車位，請調整至鄰近垂直動線旁並不跨越車道，確保人行及車行安全。
- (四)請依新北市都市設計審議原則檢討社區停車位、資源回收儲存空間，惟數量檢討有誤請修正。
- (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。

十三、開放空間及景觀配置事項：

- (一)沿街人行步道應依規定退縮，及強化人行步道、植栽規劃，並與環境景觀縫合，及強化街角廣場規劃，以提升友善環境。

(二)本案位於轉角處，街角廣場規劃請整合沿街植栽、人行道、照明燈具及基地內植栽區整體規劃。

(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。

十四、環境保護事項：

(一)本案沿建築線請以 1.5 公尺樹穴，1.5 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。

(二)請說明本案基地內排水計畫並於說明雨水滯洪池、排水溝標示排水方向。

(三)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。請個別檢討 1/2 綠化，並檢附計算式。

(四)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。

(五)沿建築線及道路側請設置景觀高燈，以維護夜間人行及車行安全。

(六)3 時段模擬圖有誤，請套繪公有路燈系統與照明計畫整體規劃。且建築物外牆材質及基地周邊現況，請詳實模擬。

十五、請依規定檢附管理規約及管理維護基金。

十六、本案於陽台外設規劃格柵，逕依建管規定檢討。

十七、報告書部分：

(一)提案單法令依據錯誤且土地使用分區管制要點檢討錯誤請詳實檢討。

(二)法規檢討請逐條詳實檢討回應，附圖請標註基地位置，檢討格式及面積計算表格有誤，請依範本製作修改。

(三)請確認汽、機車位數及自行車位數，報告書內數值不一。

十八、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。

十九、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。

二十、相關單位意見請酌參。

二十一、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

二十二、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 5 月 29 日前辦理續審事宜。

意核備在案。

(二)本案設計單位於112年4月28日函送都審報告書到府。第1次變更設計因使用用途變更、規劃單位變更、取消地下一層，各層平面變更。故提會審議。

八、以上提請112年5月15日專案小組審查。

本次
審查
相關
單位
意見

一、台灣電力股份有限公司意見(書面)：該建案屬臺北港重劃區內無電桿，故無電纜地下化及留設額外配電設備空間需求。

二、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台北港段16、16-1、16-2地號等3筆土地，基地面積19,019.94平方公尺，場址非位於法定山坡地、重要濕地、臺灣沿海地區自然環境保護計畫所劃設之自然保護區，興建2幢3棟地上3層地下1層共1戶之轉運中心，建築物高度18.47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、31條規定，無須實施環境影響評估。惟倘位於灣沿海地區自然環境保護計畫所劃設之一般保護區，則日後申辦工廠登記時，其規模已達上開認定標準第3條規定，應實施環境影響評估。

三、本府交通局意見(書面)：

(一)本案變更進出各類車輛及行人穿越動線交織，請再檢討簡化(如將進入及出基地車流分離；並請再檢討增加出入口至各類車輛交織處之緩衝空間、說明管理方式及增加安全措施。

(二)本案交織處依規劃設置號誌管控，恐有影響車輛進出基地之效率，而有回堵道路之虞，請再檢討於基地內停等及緩衝空間設足。

四、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：本次主要係將地上1至3層之使用內容由「物流倉庫」變更為「貨物輸配所」，查本案報告書內說明本案變更後做公共服務設施使用，爰依「都市計畫法新北市施行細則」第18條第2項規定：「…三、公共服務設施及公用事業設施…(十五)『貨運站及附屬設施…。』」，惟本案是否屬前開公共服務設施請申請人應檢附目的事業主管機關同意設置之相關函文。

五、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查土地容積申請案查詢管理系統，查無容積移轉申請紀錄。

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。

- 一、本案原申請用途為物流中心，本次變更為轉運中心，空間用途申請貨物輸配所，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申請用途，以符合規定。
- 二、本次變更立面規劃不符 107 年 3 月 26 日本市 107 年度第 4 次大會專案報告第 1 案輕量型鋼結構建築物(鐵皮屋)審議注意事項，立面材質部分請依原核備之材質及紋路規劃，並請整合開口與室內機能關係，以陽臺、雨遮、樑柱凹凸、遮陽板等手法，加強立面設計之開口比例、分割、細部等處理，並搭配外觀色系一併規劃，材料部份請說明耐候性，抗鹽害、耐蝕性。
- 三、本案鄰接綠地用地側於原核備規劃車道外牆壁面立體綠化，作為視覺景觀點，請依原核備於車道規劃壁面立體綠化，增加綠化面積及維持視覺景觀點。

決議

四、交通及運輸計畫：

- (一)本案各類車行動線於基地出入口處方動線交織，請說明各類車輛行進控管方式，及於大型節日各類車輛進出頻繁處理方式，避免回堵至道路影響其他車輛行進安全。
- (二)請分別說明基地內人行及車行動線規劃方式，車行動線部分請將大型貨車、物流車、汽車、機車、自行車等各類車輛行車動線繪製車行軌跡，確保安全無虞。
- (三)基地東側規劃 3.5 公尺寬車行動線，需容納車種雙向行進所需空間，為確保各類車輛轉彎行進安全無虞，請繪製車行動線軌跡。
- (四)無障礙汽、機車位目前規劃於入口附屬警衛室旁須穿越車行動線後到達建築物，考量無障礙人士通行安全性及可及性，請與停車空間集中規劃設計。
- (五)考量以人為本之通行空間，車道鋪面請與人行道齊平處理。

五、建築計畫：

- (一)本案為變更案請更新至目前現況照片，並說明未開工原因。
- (二)目前規劃人行動線僅到達建築物北側室內空間，請說明全區人行動線規劃方式。
- (三)無障礙動線與車行動線平行，無實質區劃，易造成使用人誤判影響安全，請將部分動線調整至室內，確保安全無虞。

(四)基地內規劃三區域植草磚空間，請說明使用用途並確保人行及車行安全。

(五)台電配電室請補充相關圖面說明設置位置並予以遮蔽美化。

六、景觀計畫部分：

(一)屋頂平台、露臺規劃 1/2 綠化，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。

(二)與鄰地交接處請設置 2.5 公尺寬硬鋪面與鄰地人行步道、綠化植栽連接。

七、環境保護部分：

(一)鄰建築線退縮 10 公尺部分，請以 1.5 公尺樹穴、3 公尺人行道、1.5 綠化帶、4 公尺人行道規劃。鄰地界線退縮 10 公尺，請以 3 公尺人行道、1.5 公尺樹穴、2.5 公尺人行道、1.5 綠化帶、1.5 公尺人行道規劃。鄰建築線及地界線退縮部分，請與基地連接處請實質區隔。

(二)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。

(三)垃圾儲存區與垃圾車位距離甚遠，考量垃圾運送距離不宜過長，請調整規劃配置。

(四)實設空地面積、綠化面積、綠覆率計算有誤，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。

(五)綠化空間上方有雨遮、陽台或建築物等投影範圍，該空間不得計算綠化面積。

八、報告書部分：

(一)變更差異表請明確說明變更事項。

(二)本案為變更設計，請以原核備報告書掃描後製作，未變更頁面無須製作變更後頁面，請詳實修正。另有變更部分請以紅色虛線匡列修改部分。

(三)第一章申請書表各分頁內容請以 A3 單頁製作。部分內容有誤且

多有重複請修正。

(四)提案單內容有誤、面積計算表數字過小影響閱讀，請修正。

(五)放寬章節請依無紙化系統編排方式製作。

(六)防救災計畫請檢附送審後審查表及1層平面圖。

(七)本案設置格柵、挑空請逕依建管規定辦理。

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5月29日前辦理續審事宜。

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	第三案
說	<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： 168.6 平方公尺。</p> <p>設計建蔽率： 25.36%\leq60.0%。</p> <p>(四)總樓地板面積： 168.6 平方公尺。</p> <p>設計容積面積： 168.6 平方公尺。</p> <p>設計容積率： 25.36\leq210%(法定上限)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地上一層： 廠房。</p> <p>(六)停車空間： 應設汽車 0 輛，實設 3 輛(自設 2 輛)。</p> <p>應設機車 2 輛，實設 6 輛(自設 4 輛)。</p> <p>應設自行車 1 輛，實設 1 輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p>		
明	<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，提送 112 年 3 月 6 日專案小組審查，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</p>		

審議。

1. 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 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。
2. 本府交通局意見(書面)：
 - (1)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。
 - (2)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。
 - (3)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)。
 - (4)請檢討本案進出最大型車輛轉彎軌跡分析。
3. 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。
4. 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。
5. 法規檢討部分：
 - (1)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。
 - (2)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。
6. 建築計畫：
 - (1)建築計畫部分請補充本案申請工廠用途之設廠計畫。

- (2)本案申請工廠使用，請配合空間使用規劃開窗方式，取消大面玻璃窗規劃，以符使用用途。
- (3)本案立面規劃不符 107 年 3 月 26 日本市 107 年度第 4 次大會專案報告第 1 案「新北市新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)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)。
- (4)本案申請工廠，請依建築技術規則檢討作業廠房最小面積。
- (5)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。

7. 交通及運輸計畫：

- (1)無障礙停車空間至建築物出入口之人行空間應納入規劃。
- (2)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。
- (3)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。
- (4)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。
- (5)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。
- (6)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。

8. 開放空間及景觀配置事項：

- (1)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。
- (2)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。

(3)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。

9. 環境保護事項：

(1)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。

(2)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。

(3)本案屬淹水潛勢區請說明淹水處理措施。

(4)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。

(5)基地地界線設置20公分牆基，不符規定，請刪除。

10. 報告書部分：

(1)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。

(2)P4-6-1、P5-6-1圖面內容與標題不符，請修正。

(3)剖面圖請將植栽一併繪入，並標註斜率、尺寸。

(4)請檢附建造執照掛件文件，以確認法規適用日。

(5)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。

11. 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。

	<p>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。</p> <p>13. 相關單位意見請酌參。</p> <p>14. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。</p> <p>15. 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> <p>(三)本案設計單位於112年4月6日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提送112年5月15日專案小組審查。</p>
<p>本次 審查 相關 單位 意見</p>	<p>一、台灣電力股份有限公司意見(書面)：經查該建案鄰近區域已無電桿，故無電纜地下化需求。</p> <p>二、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>三、本府交通局意見(書面)：本案裝卸貨、員工及顧客停車場應實質內化處理；請再檢討最大車型進出基地軌跡；若有維修車輛之業務其被維修車輛應停放場內。</p> <p>四、本府財政局意見(書面)：考量本案經計算之受贈土地面積僅約16.86平方公尺，使用分區為第一種產業專用區，因未達經發局於112年5月11日研商會議初步建議之最小受贈面積(會議記錄尚未送達)，爰本案初步評估因未達規模建議改以折算代金方式辦理，惟最終仍以城鄉局主政機關核定之最小受贈面積為準。</p> <p>五、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：</p> <p>(一)查該案係於第一種產業專用區作一般零售業使用，應依109年11月20日核定實施「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)」案之開發方式管制事項規定檢</p>

討捐贈方式及內容，建議本案應將檢討內容獨立為專章檢討，並就本案做一般零售業之法定允許使用土地面積、實設土地面積、使用容積樓地板面積、回饋方式及內容等詳予敘明，俾利本市都設會議審議。

(二)請申請人檢附建照掛件資料，以確認都市計畫法令適用日。

六、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查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。

本案依下列意見修正後通過，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後同意先行核備，逕提大會報告；倘無法依會議決議修正應再續提專案小組確認。

一、法規檢討部分：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，並於圖面說明。

二、建築計畫：

(一)本案位屬第一種產業專用區，本次提送審查用途為工廠，倘領得使用執照後，擬申請非自行研發、設計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者，請依都市計畫書柒、開發方式管制事項第1點規定辦理，以符規定。

(二)本案申請工廠請確認是否需設置台電配電場所。

三、交通及運輸計畫：

(一)車道高程應與人行步道高程順平無高差，車道出入口截角半徑應小於1.5公尺。

(二)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。

四、開放空間、景觀配置及環境保護事項：

(一)本案現況並無人行道，請依現況實際模擬，惟沿建築線規劃人行道與公有水溝系統請規劃10~15公分高差。

(二)沿路側設置1.5公尺樹穴，下方1.5公尺範圍內請勿設置其他設施或設備避免影響植栽生長。

(三)為確保植栽生長環境良好，喬木間距請以4~6公尺設置，於圖面標註。

決議

(四)三時段模擬圖請套繪現況、公有路燈系統併同景觀計畫一併模擬。

(五)考慮實際使用及垃圾運送動線過長，請將垃圾儲存空間調整至戶外規劃。

(六)本案設置於出入口設置雨遮，逕依建管規定辦理。

五、報告書部分：

(一)植栽槽邊不可設置有高度之路緣石，請以單線繪製。

(二)有關 107 年 3 月 26 日本市 107 年度第 4 次大會專案報告第 1 案輕量型鋼結構建築物(鐵皮屋)審議注意事項檢討內容，請調整至法規檢討章節。

(三)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。

(四)本案位屬第一種產業專用區，請檢討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。

六、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。

七、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。

八、相關單位意見請酌參。

九、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

十、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 5 月 29 日前辦理核備事宜。