

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6月14日

發文字號：新北府城設字第1121140940號

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關112年6月5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30日新北府城設字第1121008409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6月19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、郭明煌君(討論案第1案)、郭孟斯君(討論案第1案)、集禾聯合建築師事務所(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(討論案第2案)

副本：台灣電力股份有限公司、新北市政府城鄉發展局計畫審議科、台灣電力股份有限公司基隆區營業處、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：112.06.05 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)郭明煌、郭孟斯等 2 人金山區中興段 714-2 地號等 4 筆土地集合住宅新建工程。

(二)田晉五金製品三芝區古庄段 368 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：112.6.5 星期一 下午 2 時整

會議地點：線上視訊

主持人：彭委員建文代理

出席委員：吳委員杰穎、孟委員繁宏

出/列席單位：集禾聯合建築師事務所(陳建築師建宏)、田晉五金製品
股份有限公司(林負責人苑君)、郭永增建築師事務所(郭
建築師永增)、台灣電力股份有限公司(基隆區營業處-顏
主辦郝宸)、新北市政府城鄉發展局(江股長青澤、邱工程
員筱梅)

	<p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案前經市府 110 年 6 月 1 日新北府城設字第 1101002878 號函及市府 110 年 7 月 28 日新北府城設字第 1101398375 號函，2 次駁回在案。</p> <p>(二)本案設計單位於 112 年 5 月 10 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提送 112 年 6 月 5 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，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中興段 714-2、715、716 地號及同區金山三段 1 地號等 4 筆土地，基地面積 619.03 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 6 層地下 1 層共 10 戶之集合住宅，建築物高度 30.95 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 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。</p> <p>二、本府交通局意見(書面)：</p> <p>(一)請出入口補充 60 度視距分析，並請再檢討柱位及植栽，避免影響進出基地之人行及車行視距。</p> <p>(二)1 層平面機車位出入口請整併 1 處，並以連續線段標示進出動線。</p> <p>(三)2 側路口行穿建議移至路口弧角後；與臨中興路之空地請確實套繪，避免使用衝突；建議本基地整建檢討溝渠結構物及植栽調整，以串連南側巷道至立體停車場之動線延續。</p> <p>(四)停車位請檢討設足。</p> <p>三、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：本案應依 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)」案檢討，有關新北市都市設計審議提案單及土地使用管制要點檢討之土管名稱誤植部分，請申請人更正為上開都市計畫案名。</p> <p>四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積申請案查詢管理系統，查無容積移轉申請紀錄。</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</p>

書內容，續提專案小組審議。

一、法規檢討：

- (一)查旨案土地使用分區管制要點應依「變更金山都市計畫(三處市地重劃)細部計畫(土地使用分區管制要點第四點)案」檢討，請依規定檢討。
- (二)請依都市計畫法新北市施行細則第 37 條檢討開挖率，並請檢附計算式確保符合規定。
- (三)請依都市計畫法新北市施行細則第 41 條檢討基地後面境界線 1 公尺範圍內不得設置固定式構造物及喬木，包含地下層結構，請於圖面標註。
- (四)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、車道牆、開門及窗軌跡等，請詳實檢討。
- (五)本案於地下層設置汽車停車空間，機車停車空間設置於地上 1 層，請依新北市建築物機車停車空間設置要點檢討，涉及放寬事項應製作專章檢討，提會討論。

決議

二、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，管理維護方式納入公寓大廈管理規約，透空遮牆及透空立體構架檢討有誤且內容模糊請修正，續提討論。

三、建築計畫：

- (一)2 層規劃店舖，不符都市計畫法新北市施行細則規定檢討第 14 條規定請修正。
- (二)3~6 層於電梯北側規劃挑空空間請計入容積樓地板面積檢討。
- (三)本案於民生路設置沿街面騎樓，因位於交通轉彎處，考量車行安全非屬結構柱之裝飾柱請取消設置，以增加沿街開放空間之友善性及安全性。
- (四)請說明基地內外高程，並標註 GL 對應之絕對高程，並以多向面圖剖面圖說明。

(五)地下室規劃弧形牆壁，請說明施工方式，確保符合規定。

(六)車位編號 4、5、8、9 請依建築技術規則規定檢討 5x6 公尺迴轉空間。

(七)請補充說明垃圾清運計畫及審查核准之防救災計畫(包含書面審查核定表及 1 層平面圖)。

四、交通及運輸計畫：

(一)請依「新北市都市設計審議原則」規定，汽、機車道於法定退縮空間後須設置緩衝空間。

(二)地下層規劃汽車停車位請依建築技術規則檢討車輛迴轉空間。

(三)考量梯廳完整使用，請將自行車位調整位置設置，該自行車空間請計入容積樓地板面積，與機車停車空間整併設置。

(四)機車設置於 1 層車道旁，考量人行及車行安全，請設置 1.2 公尺高透空圍牆，或請調整至台電配電場所及發電機房設置。設置圍牆請依新北市都市設計審議原則檢討透空率。

(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。為確保人行及車行安全，請加強警示設施，惟不得於法定空地範圍內設置。

五、景觀計畫：

(一)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。

(二)機車區後方規劃綠地，為確保植栽生長環境良好，請與機車位實質區隔。並請以剖面圖說明覆土深度符合規定。

(三)屋頂平台及露臺請規劃 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。

(四)部分地被植物規劃位置於地下層開挖範圍內，請補充剖面圖確保地被植物覆土深度 30 公分、灌木覆土深度為 60 公分符合規定。

六、環境保護事項：

- (一)3 時段模擬圖差異甚小，請調整照明系統配置方式，並考量公有路燈系統及周邊環境整體規劃。
- (二)請補充多項剖面圖說明建築物與人行道、車道、河道與既有建築物之關係。
- (三)外觀模擬圖請套繪鄰地、現況、行穿線及公共路燈照明。沿路側請設置景觀高燈以維護夜間人、車行進安全。

七、本案設置陽台、格柵等逕依建管規定辦理。

八、本案報告書法規編排絮亂、對應頁數錯誤，請加強報告書完整度。

九、報告書部分：

- (一)報告書部分內容模糊、第 1 章各頁請依範本以 A3 製作，請修正。
- (二)本案跨越兩個使用分區(第二種住宅區及第二種住宅區(再發展地區-1)，容積計算方式請依建管規定檢討，並於面積計算表說明。
- (三)法規檢討格式請參閱範本製作。
- (四)法規檢討請逐條逐項檢討回應，並完整檢附條文內容，另請檢附前、側院檢討、綠化、綠覆率、停車空間、開挖率等計算式及建築師用印。
- (五)第 7 章立面圖請依範本製作。索引圖過於模糊無法閱讀，請修正。
- (六)安全維護設計圖無涉都審請刪除。
- (七)管理規約及公共開放空間管理執行計畫表，請依都市設計審議報告書範本製作。

十、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。

十一、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。

十二、相關單位意見請酌參。

十三、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

十四、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6月19日前辦理續審事宜。

	<p>(二)112年5月24日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請112年6月5日專案小組審議。</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：基地位於本市三芝區古庄段368地號土地，基地面積4,175.88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)請套繪大型車輛進出裝卸車位之軌跡圖，請縮減破口寬度，大型裝貨車位於基地內部應規劃迴轉作業及緩衝空間，請再檢討調整。</p> <p>(二)車行動線應依基地面前標線(誌)行進採右進右出，請清楚標示，並不得向本局申請缺口。</p> <p>(三)請補充車道出入口、裝卸車位之60度視距分析。</p> <p>(四)請補充人行道相關警示設施。</p> <p>三、本府工務局意見(書面)：技術規則第61條停車位前方深度是否足6公尺請確認。</p> <p>四、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：</p> <p>(一)報告書第2-1-5頁「都市計畫法新北市施行細則」：本案於乙種工業區範圍內，故應核實檢討本案是否符合前開細則第18條規定，爰申請人修正檢討內容及結果。</p> <p>(二)其餘意見前經本科以112年2月13日、4月17日便簽提供書面意見在案。</p> <p>五、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經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。</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、依新北市都市設計審議原則第4點規定，車道寬度應為6公尺以下，機車位達規劃100部以上得設置8公尺寬車道，惟本案規劃2輛裝卸</p>

車位，該進出車道與汽、機車車道合併規劃，車道寬度為 11.92 公尺，請提送交通影響評估審查，續提討論。

二、建築計畫：

- (一)本案面前道路請建管規定於使用執照前完成開闢。
- (二)建築計畫部分仍請補充本案工廠用途之設廠計畫說明。
- (三)請依都市計畫法新北市施行細則第 41 條檢討基地後面基地線範圍，不得設置固定式構造物及種植喬木，請於圖面檢討並標註。
- (四)本案乙種工業區使用用途為工廠，依建築技術規則第 14 章需設置裝卸車位，請合理規劃裝卸空間供貨物進出使用，自行車及無障礙汽、機車停車空間請配合調整。
- (五)考量工廠安全管制，並避免工廠使用影響公共安全，沿建築線法定退縮 5 公尺後設置 1.2 公尺透空圍牆，並請依規定檢討透空率。
- (六)請取消 1 層鄰無障礙電梯旁鐵捲門規劃。
- (七)本案於 2 層屋頂平台規劃空調設備，應予以遮蔽美化，另空調計畫標示 13 台 AHU 空調設備，請釐清修正。
- (八)本案鄰近八連溪，為視覺景觀焦點，請依歷次審查意見加強立面造型與環境融合，並補在鄰八連溪側立面圖及透視圖規劃。
- (九)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。
- (十)請說明各層建築物後側牆面規劃鐵欄杆用途。

三、交通及運輸計畫：

- (一)機車設置於基地後側請依新北市建築物機車停車空間設置要點規定檢討，以符規定。
- (二)自行車空間請計入容積樓地面積檢討。
- (三)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惟不得設置於法定退縮範圍內。
- (四)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，惟不得於法定空地範圍內設置。

四、景觀計畫：

- (一)請說明本案工廠用途及與周圍環境景觀生態融合規劃。

決議

(二)本案鄰近八連溪，請增設人行步道與八連溪景觀連結設計。

五、環境保護部分：

(一)沿建築線側請規劃 1.5 公尺樹穴，2.5 公尺人行步道。

(二)喬木數量請以實設綠化面積計算及綠覆率檢討部分請取消計算屋頂綠化面積。

(三)景觀高燈及花叢燈不得設置於車道上，為確保夜間照明足夠，請移設置其他地方設置。

(四)請以多向剖面圖說明人行步道、無障礙室外通路、車道及廠房等空間高程差，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，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)。

(五)三時段模擬圖差異甚小，請將景觀高燈、公有路燈系統一併規劃模擬。

六、本案為乙種工業區申請廠房使用，設置雨遮逕依建管規定檢討。

七、報告書部分：

(一)提案單內容有誤，請增加自行車及裝卸車輛數。

(二)法規請逐條檢討回應並檢附對應頁數。

(三)報告書錯字、部分圖說模糊等請修正。圖面各空間請標註名稱。

(四)防救災計畫請檢附已審核之圖說審查核定表及 1 層平面圖。

(五)雨水滯留墩、廠房對角線檢討、面積計算示意圖等無涉都審請移除。

(六)平面、立面圖開窗位置圖說不一致，請依案件實際使用情形調整修改。

(七)有關廠房對角線檢討、各層面積計算示意圖等建管檢討請刪除。

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6月19日前辦理續審事宜。