

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7月31日

發文字號：新北府城設字第1121485192號

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本府112年7月24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：

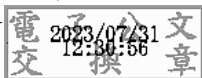
- 一、依據本府112年7月13日新北府城設字第1121354242號開會通知單及112年7月20日新北府城設字第1121366346號函續辦。
- 二、依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」（下稱作業要點）第5點第1項規定，請申請單位依決議修正後，於112年8月7日內檢附修正報告書送本府辦理續審或核備。相關作業規定請依作業要點辦理。未依規定期限送請都設會審議或本府核備者，將駁回申請，並應重新提出申請。
- 三、本次會議紀錄請至本府城鄉發展局網站(<https://www.planning.ntpc.gov.tw>)>熱門服務>各項文件下載>類別「都設會專案小組會議紀錄」下載。
- 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、孟委員繁宏、李委員芝瑜、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、新北市政府新建工程處(討論案第1案)、新北市政府養護工程處(討論案第1案)、新北市淡水區公所(討論案第1案)、交通部公路總局第一區養護工程處中和工務段(討論案第1案)、交通部公路總局西部濱海公路北區臨時工程處(討論案第1案)、華興聯合建築師事務所(討論案第1案)、旺宏工業有限公司(討論案第2案)、林木村建築師事務所(討論案第2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北區營業處、新北市政府交通局停車管理科(討論案第1案)、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

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：112.07.24 星期一 下午 2 時 30 分

會議地點：線上視訊

一、作業單位報告 (14:30-15:00)

二、討論案 (15:00-)

(一)交通部公路總局西部濱海公路北區臨時工程處淡水區沙崙段
656-2 地號等 22 筆土地淡江大橋橋梁管理中心新建工程。

(二)旺宏工業三芝區古庄段 405 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：112.7.24 星期一 下午2時30分

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、廖委員國誠

出/列席單位：新北市政府交通局(綜合規劃科-張技士燁；停車管理科-林股長鈺翔)、新北市政府新建工程處(黎副工程司硯杰)、交通部公路總局第一區養護工程處中和工務段(蔡工程師宗富)、台灣電力股份有限公司(蘇配電規劃專員子)、交通部公路總局西部濱海公路北區臨時工程處(詹處長益祥、林副處長廷彥)、華興聯合建築師事務所(張建築師至正)、林木村建築師事務所(林建築師木村)、新北市政府城鄉發展局(江股長青澤、陳幫工程司福琴)

案由	交通部公路總局西部濱海公路北區臨時工程處淡水區沙崙段 656-2 地號等 22 筆土地淡江大橋橋梁管理中心新建工程	案號	討論案 第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市淡水區沙崙段 656-2、658-1、662、663-1、664-2、665、666、667、668、681、682、683、684、685-1、686、687、688、690、756、757、758、759 地號等 22 筆土地。</p> <p>二、設計單位：華興聯合建築師事務所 建築師：張至正。</p> <p>三、申請單位：交通部公路總局西部濱海公路北區臨時工程處 處長：詹益祥。</p> <p>四、土地使用分區：道路用地(兼供快速道路使用)(建蔽率及容積率都市計畫未訂規範)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 3 層，地下 0 層，鋼筋混凝土構造，共 1 戶。</p> <p>(二)建築基地面積 ： 16,554.84 平方公尺。 設計建築面積 ： 1,500.79 平方公尺。 設計建蔽率 ： 9.07%。</p> <p>(三)總樓地板面積 ： 3,089.98 平方公尺。 設計容積面積 ： 3,089.98 平方公尺。 設計容積率 ： 18.67%。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p> 地上一層 ： 機房、入口大廳、公共使用附屬空間、會議室、多媒體室。</p> <p> 地上二層 ： 辦公室、備勤室、會議室、監控室、廁所、公共使用附屬空間。</p> <p> 地上三層 ： 景觀眺望平台、戶外露台、機房及廁所。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車 38 輛，實設 38 輛。 應設機車 31 輛，實設 32 輛(自設 1 輛)。 應設自行車 10 輛，實設 50 輛(自設 40 輛)。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據： 依據都市計畫法新北市施行細則第 45 點第 4 項(略以)：「採</p>		

地上立體多目標使用之公共設施用地建築申請案，且建築基地面積在六千平方公尺以上者。」規定，爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：

(一) 本案前於 111 年 12 月 16 日及 112 年 2 月 6 日經專案小組審查決議本案因涉及都市計畫變更(計畫道路路幅及路徑改變)、都市設計景觀配置及建築物定位等事宜仍未完整說明，依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第 5 點第 2 項規定「…審議以二次小組及一次大會為限」退回申請，依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」規定本府於 112 年 2 月 23 日新北府城設字第 1112202225 號函駁回。

(二) 本案設計單位於 112 年 5 月 9 日送報告書到府，提請 112 年 5 月 22 日專案小組審議，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，因基地條件特殊、計畫道路改變及規劃複雜，經作業單位確認後，續提大會討論。

1. 台灣電力股份有限公司(書面)：交通部公路總局西部濱海公路北區臨時工程處(淡水區沙崙段 656-2 等 22 筆地號)土地淡江大橋橋梁管理中心新建工程，已由本公司北北區處提供意見：經查旨述地號附近皆無地下化需求，無須留設配電場所位置。
2. 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：基地位於本市淡水區沙崙段 656-2 地號等 22 筆土地，基地面積 17,000.87 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 3 層無地下層之管理中心，建築物高度 18.7 公尺，查基地位屬「淡江大橋及其連絡道路規劃環境影響說明書」範圍，開發單位為交通部公路局，倘涉及環評內容變更，應依環境影響評估法施行細則第 36-38 條規定，由開發單位向行政院環境保護署辦理。
3. 本府交通局停車管理科意見：
 - (1) 本次申請基地中淡水區沙崙段 656-2、663-1、665、666、667、668 地號等 6 筆土地為本單位管理土地，依

管用合一之原則請申請單位依土地撥用等程序辦理。

- (2) 另有關基地北側中正路 1 段涉及本局管理之停車場用地配合留設出入口廣場部分，建議由申請單位整體規劃，於本次工程一併施做可成就本次地標型建物使用後之自明性，惟請申請單位考量管用合一辦理土地撥用程序。倘經評估由本局後續停車場用地開發時再配合退縮留設，則請申請單位整體規劃並於報告書中詳實說明退縮範圍供日後開發之參考。

4. 本府交通局綜合規劃科意見(書面)：

- (1) 依本案使用性質尚有非預約之遊客到訪情形，有關公務車位應評估需求後所餘仍建議開放公眾使用；另本案道路未來仍可能因開發增加人車流，且其自行車及人行亦透過人行與淡江大橋銜接，故其配置請保留未來可調整之彈性。
- (2) 回復說明提到本案無自行車道串連，與實質具有串連淡江大橋及金色水岸自行車道之情形，尚有未符，請修正回復說明
- (3) 於臨 87 巷之車道出入口請再檢討緩衝空間及設置警示燈號。

5. 本府新建工程處意見(書面)：

- (1) 第 50 頁，道路線型調整後之中正路一段 87 巷 8 弄，為了解與周邊設施之空間關係，建請確認圖上繪設是否有誤。
- (2) 依第 80 頁所示，車道出入口多設在道路轉彎段，建請一併檢討道路及附屬設施之規定及配置。
- (3) 有關第 86、96(剖面 B-B')、102 頁所述(略以)：「...，溢流雨水則排至中正路一段 87 巷 8 弄路側溝。」一節，道路側溝是否足數容納建築基地之排水，建請確認；另依第 39 頁所述，本案將由原管養機關辦理養護(似為淡水區公所)，則基地內逕流水將排至不同管理機關之權管範圍，為免後續爭議，請確認未來道路接管單位意見。

6. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢多目標使用申請案查詢管理系統，本案前於 110 年 1 月 27 日新北府城

開字第 1100194082 號函，原則同意多目標使用。

7. 本案變更淡水區中正路 1 段 87 巷 8 弄計畫道路改變路徑及路幅部分，已由交通部公路總局西濱公路北區臨時工程處於 112 年 3 月 2 日召開研商會議，相關都市計畫、交通運輸服務、道路維護管理權責等依研商會議結論辦理。
8. 基地內新北市淡水區沙崙段 658、681、682、683、684 地號等 5 筆土地（使用分區為道路用地）管理機關為養護工程處，新北市淡水區沙崙段 656-2、663-1、665、666、667、668 地號等 6 筆土地（使用分區為道路用地）管理機關為本府交通局，有關土地取得使用部分涉本府道路及交通管理機關請依程序辦理。
9. 本案因淡江大橋下橋匝道及 8 弄計畫道路改變路徑，被道路穿越後基地零碎，為保持中央管理中心及廣場部分完整，致停車空間無法集中留設，於 8 弄計畫道路上留設出 2 處(6 公尺及 3.5 公尺)汽車出入口及 1 處(1.5 公尺)機車出入口，有關停車場配置及出入口位置續提討論。
10. 全區整體公共開放空間及景觀配置系統：
 - (1) 內部自行車動線請加強方向導引措施或警示管理告示牌，減少自行車來回動線交織，增加通行之安全性。
 - (2) 請補充外部觀景、室內自行車牽引道及內部參觀不同目的人流動線，配合內外部開放時間規劃夜間燈光照明及服務規劃管理說明。
 - (3) 車行動線請補充說明周邊不同交通工具形成人流進入基地之導引及管理說明。
 - (4) 請依內部未來展覽空間功能性（觀覽、眺望、販賣）分區營運規劃方式補充說明。
 - (5) 基地北側中正路 1 段人行入口狹小，不符未來淡江大橋觀景入口意象，請設計單位配合土地地界以 25 公尺開口寬度整體規劃，供東北側停車場用地管理機關未來開發停車場用地時以法定空地退縮方式留設出入口廣場，以共同營造出淡江大橋觀景及管理中心完整入口意象及自明性，成就本案指標性建物之功能，倘由本工程整體施工則涉及土地部分請依交通局意見評估辦理，或由交

通局未來開發配合整合性規劃強化入口意象留設廣場，請修正規劃圖面並說明廣場留設期程續提討論。

- (6) 車道穿越人行空間，其鋪面應為防滑材質並延續人行道鋪面型式，高程應與相鄰人行空間一致，車道出入口請增加警示設施。
- (7) 各配置圖有關中正路 1 段 87 巷 8 弄道路寬度請標示為 2.5 公尺人行道加 7 公尺車道加 2.5 公尺人行道，總寬度標示為 12 公尺。
- (8) 6-4 節綠化及綠覆率檢討，部分數值計算錯誤，請修正。
- (9) 露台及屋頂平台設置 1/2 面積綠能設施及地被綠化，依「新北市都市設計審議原則」第 8 點規定地被覆土深度為 30 公分，現規劃之地被覆土不符規定。
- (10) 3 樓戶外露台請規劃自行車暫停區供連接橋下來之自行車遊客可進入景觀眺望平台休憩及參觀使用。
- (11) 透視圖模擬請補充太陽能板架設後之模擬。

11. 報告書內容：

- (1) 部分配置圖未更新為本次規劃配置，請修正。
 - (2) 2-1 節「都市計畫法新北市施行細則」法規公布說明錯誤，請修正。
 - (3) 2-3 節「新北市都市設計審議原則」法規檢討點號錯誤，請修正。
 - (4) P5-1 面積計算表機車停車位檢討法令名稱錯誤，請修正。
 - (5) P7-1-1 一層平面配置圖圖面及空間名稱印列模糊，請修正。
 - (6) P7-1-5 屋頂層平面圖太陽能設施等說明，請移除。
12. 倘涉及公有、公共建築物，應考量性別友善納入整體空間規劃。
 13. 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。

14. 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並詳細載明放寬事項。

15. 相關單位意見請酌參。

16. 以上內容申請單位得先據以修正圖說。

17. 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5日前辦理續審事宜。

(三) 本案設計單位於112年6月5日函送都審報告書到府，提請112年6月17日本市112年度第5次大會討論。決議如下：本案因涉及與周邊相關公共開發建設計畫構想之融合性，請作業單位協助邀集相關單位討論，並依下列意見修正後，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，授權專案小組審議確認後通過。

1. 台灣電力股份有限公司(書面)：本案於旨述地號內應無架空線路，倘日後有遷移或地下化需求再邀本處至現場會勘。

2. 本府環境保護局意見(書面)：本局無新增意見，餘請依本局歷次意見辦理。

3. 本府交通局意見(書面)：

(1) 本案車道出入口放寬三處本局意見，p14修正後圖面無車道出入口警示設施，請再補充。

(2) 有關本局管理土地，仍請依規定辦理撥用，現況共管契約係為借用施工。

(3) 有關橋梁管理中心北側人行出入口狹小，不符未來淡江大橋觀景入口意象，擬於本局權管停車場用地留設出入口廣場部分，本局仍建議該廣場由開發單位整體規劃，於本次工程併同施作，以利營造本案地標型建物完整入口意象及自明性。另為符合管用合一原則，請開發單位向本府取得該廣場土地。

4. 本府養護工程處意見(書面)：本處前以111年12月16日新北養二字第1114890502號函提供書面意見在案，尚無新增其他意見。

5. 本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢多目標使用

申請案查詢管理系統，本案前於 110 年 1 月 27 日新北府城開字第 1100194082 號函原則同意多目標作商場及公共使用(管理中心)。

6. 為營造出淡江大橋觀景、管理中心完整入口意象及本案指標性建物之自明性，本案請取得東北側停車場用地及綠化步道土地管理機關同意，併同本工程完成入口廣場之施作。
7. 景觀計畫部分：
 - (1) 景觀植栽喬木及灌木請選用適合臨海及生態棲地之植栽樹種(如海欖果、黃槿等)。
 - (2) 規劃觀景平台部分，應補充說明與淡江大橋高度及主視覺關係，以確保觀景平台設置之效益。
8. 藉由規劃自行車牽引道可增加串聯至漁人碼頭之動線，請詳實說明開放使用管理及照明計畫。
9. 建築及景觀照明，請配合淡水河岸特色規劃。
10. 請補充規劃自捷運及大眾運輸系統人行動線、無障礙設施引導及指標系統規劃。
11. 停車場出入口規劃因快速道路基礎及匝道等設施區隔分散設置，惟汽機車場出入口緊臨箱涵，應考量車行安全予以調整並加強進出車輛警示。
12. 東側汽車停車位依「新北市都市設計審議原則」第 2 點規定應自地界退縮 1.5 公尺防災間隔，請調整車位配置。
13. 報告書相關內容仍請依第 1 次專案小組會議決議詳實修正。
14. 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 7 月 1 日前辦理續審事宜。

(四)設計單位於 112 年 6 月 30 日提送都審報告書到府。

八、以上提請 112 年 7 月 24 日專案小組審議。

本次
審查
相關
單位
意見

- 一、本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，本局前已提供意見在案，本次無新增意見，仍請依本局歷次審查意見辦理。
- 二、本府交通局意見(書面)：承本局前次意見，本案車道出入口修正後圖面無車道出入口警示設施(如警示燈、告示牌、減速墊等)，請於圖面補充。
- 三、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查該工程案前於 110 年

1月27日新北府城開字第1100194082號函准予申請多目標作管理中心使用。

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，因涉及本街廓未來大型聯合開發計畫融合性及東側停車場配合區域整體規劃，經作業單位確認後，續提大會討論。

一、依112年度第5次大會決議涉及與周邊相關公共開發建設計畫構想之融合性，已於112年7月18日邀集相關單位研商，依研商決議評估事項經本次會議討論如下：

(一)為提升本案橋梁管理中心之自明性，於中正路1段交通局轄管土地設置入口廣場部分，於本府開發前，由申請單位併同本工程興闢及維護管理使用範圍，本府交通局評估同意本案施作及維管等事項。

(二)本案基地東側停車場用地倘整體規劃為本案停車場，除設置本案車位外尚可作為後續遊客付費停車用途，符合土地使用分區用途，亦對於本案及周邊旅遊景點產生之停車需求有正面效益，本案基地東側停車場用地由申請單位整體規劃為本案停車場及劃設、興闢與維管之可行性。

(三)經查詢周邊土地轄管機關國有財產署、交通部公路總局及交通局未來3年暫無開發使用計畫，另沙崙段698地號等11筆土地後續將由捷運局開發，尚在規劃草案階段，提供未來輕軌延伸至淡水捷運站路網圖供設計單位參考人流動線納入基地整體規劃考量。

(四)綜上，有關本案定位經歷次小組及前次大會已有討論說明，入口廣場規劃、施工及維管，東側停車場用地使用、維管部分，以其他共同使用方式辦理，請在協商後提大會討論。

二、景觀計畫部分：

(一)入口廣場請以設計手法加強喬木、景觀及燈具規劃以營造人行動線引進的意象。

(二)經考慮管理維護，入口廣場植生牆請改以植栽喬木規劃。

(三)6-5節景觀照明計畫入口廣場燈具配置與5-2節模擬規劃不一致，請釐清後修正。

決

議

(四) 報告書部分景觀配置圖未更新最新配置圖，請統一更新報告書各章節配置圖，請修正。

三、基地排水部分請於基地內完成排水量收納，勿以溢流方式排至計畫道路排水溝增加公共排水溝負荷。

四、報告書部分：

(一) 報告書檔案請先上傳新北市都市設計審議無紙化申請系統後再下載上傳完成之檔案列印製作報告書，報告書與上傳檔案應一致，請修正。

(二) 報告書封面案名請以完整之申請單位名稱加上區段土地資料及工程類型完整標註，請修正。

(三) 歷次會議紀錄請檢附完整函及附件會議紀錄於報告書內，請修正。

(四) 5-4 節說明內容錯字，請修正。

(五) 6-4 節屋頂綠化剖圖請補充標示覆土深度及刪除施工說明，請修正。

(六) 第 7 章各平面圖請移除空間編號及裝修材料標示，圖面及空間名稱請清楚列印以利審閱，請修正。

五、報告書相關內容仍請依歷次會議決議詳實修正。

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 8 月 7 日前辦理續審事宜。

案由	旺宏工業三芝區古庄段 405 地號 1 筆土地廠房新建工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：三芝區古庄段 405 地號 1 筆土地。</p> <p>二、設計單位：林木村建築師事務所 建築師：林木村</p> <p>三、申請單位：旺宏工業有限公司 負責人：黃宏笙</p> <p>四、土地使用分區：乙種工業區(建蔽率 60%，容積率 210%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上 2 層，鋼筋混凝土構造，共 1 戶。</p> <p>(二)建築基地面積 ： 1,670.24 平方公尺。 設計建築面積 ： 1,002.14 平方公尺。 設計建蔽率 ： 59.73% ≤ 60.0%。</p> <p>(三)總樓地板面積 ： 2,353.92 平方公尺。 設計容積面積 ： 1,644.95 平方公尺。 設計容積率 ： 98.49% ≤ 210.0%(法定上限)。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地上一~二層 ： 廠房、停車空間。 屋突一層 ： 樓電梯間。 屋突二層 ： 樓梯間。 屋突三層 ： 樓梯間、機械室、水箱。 停車空間 ： 應設汽車 6 輛，實設 7 輛(自設 1 部)。 應設機車 6 輛，實設 6 輛。 應設自行車 1 輛，實設 1 輛。 應設裝卸位 1 輛，實設 1 輛。</p> <p>(五)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案依據「變更三芝細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」書，第 11 點：「本計畫區內除依施行細則第 45 條規定辦理外，下列地區應先經都設會審議通過：(一)建築申請基地緊鄰於重要都市廊道(詳附圖二)二側。(二)變電所在地。」。</p> <p>七、辦理經過：本案設計單位於 112 年 6 月 29 日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 112 年 7 月 24 日專案小組審議。</p>		

本次
審查
相關
單位
意見

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，旨揭地號土地非位屬自來水水質水量保護區及水庫集水區範圍內。據所附資料載：基地位於本市三芝區古庄段 405 地號 1 筆土地，基地面積 1670.24 平方公尺，興建 1 幢 1 棟地上 2 層地下 1 層共 1 戶之工廠，建築物高度 16.5 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。

二、本府交通局意見(書面)：

(一)請套繪基地進出最大型車輛轉向軌跡。

(二)車道出入口寬度以 6 公尺以下設置為原則。

(三)請補充 60 度視距分析。

(四)地面層停車場出入口車道請以車道磚鋪面設計，並與開放空間及人行道鋪面有所區隔。

三、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

(一)報告書 1-4 頁提案單：土地使用分區、容積率及法令依據有誤，請修正。

(二)報告書第 5-1 頁、第 5-2-1 頁、第 5-3-2 頁：

1、前開報告書頁碼所載建築物空間規劃之內容不盡相同。

2、本案於乙種工業區範圍內，依報告書第 5-3-2 頁「5-3 建築物造型及量體計畫」所示「二、樓層空間用途：1. 一樓：店舖 G3」，其涉及施行細則第 18 條工業區總量管制部分，請申請人確認是否仍有餘量可申請後，再依相關規定辦理。

3、本案建築物部分空間是否規劃作「店舖 G3」使用，請申請人釐清建築物空間規劃使用用途，並修正報告書及相關法令檢討。

(三)報告書第 2-2-1 頁：109 年 11 月 20 日核定實施土管法規檢討第 37 點條文檢討法定開挖率計算尚有疑慮，請申請人依適用之施行細則及土管規定逐條核實及審慎檢討。

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

決
議

內容，續提專案小組審議。

一、本案規劃地上 2 層建築物，地下 1 層僅部分開挖，依土管相關規定檢討之法定汽機車、裝卸車位及自行車位，皆配置於地面層室內空間，有關停車數量、車道動線及車道寬度部分意見如下：

(一) 本案為乙種工業區申請工廠使用，請依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點、建築技術規則及新北市都市設計審議原則等相關規定，檢討裝卸車位、汽、機車及自行車位數量。

(二) 本案大型裝卸車位設置於工廠內，未留設適當之車輛迴轉空間，請確實依實際需求並配合基地內停車動線，調整車道動線、寬度及留設裝卸車之迴轉空間，並請補繪各類車輛車行軌跡圖，請修正。

(三) 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 輛裝卸車位，該進出車道與汽、機車車道合併規劃，車道寬度為 9.73 公尺，未符上述規定請修正，並請加強車道入口警示標示。

(四) 查地下 1 層樓層高度為 3.8 公尺，規劃大部分區域為回填土、小部分規劃載貨用之貨梯及水箱等空間，考量日後違規二工使用，請合理於地下層規劃停車空間或取消載貨梯及水箱等空間設計並降低筏基以 2.5 公尺深度規劃。

二、建築計畫：

(一) 本案面前道路為未開闢計畫道路作為基地開發之人行步道，應於使用執照前完成開闢，並依「新北市民間興闢道路及附屬設施處理辦法」向本府工務局申辦。

(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) 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。

(四) 本案面前道路依土管規定自建築線退縮 5 公尺供公眾通行使用，直上方不得有構造物或雨遮，請修正。

(五) 本案基地西北側部分建築物與境界線距離為 1.5 公尺，符合新

北市都市設計審議原則第2點鄰棟間隔之規定，惟不得於1.5公尺鄰棟間隔範圍內設置線板，查P6-1西北側立面圖於各層外牆立面規劃外凸15公分線板，不符上開規定請取消。

(六) 地面層衛生設備留設於戶外區域，考量日後管理維護及可及性，請集中於室內空間併同無障礙廁所鄰近於垂直服務核設置；另地上2層衛生設備數量(含無障礙廁所)請依建管規定檢討。

(七) 地面層規劃廠房空間，為加強整體立面意象，請取消1層鐵捲門規劃。

(八) 屋頂平台規劃留設預留柱頭，考量屋頂層綠化合理配置，且避免柱頭易違規二工，請取消預留柱頭設計。

(九) 本案地上層規劃兩層樓建築物，各層樓層高度為7.2公尺，惟各樓層空間內規劃結構樑，考量廠房使用之合理性，避免違規二工，請取消各樓層間內之結構樑設計。

(十) 屋頂突出物規劃斜屋頂型式，考量本案位於都市計畫指定之重要都市廊道，請取消斜屋頂型式加強本案建築立面與周圍環境景觀融合規劃及色彩協調性，相關色彩請以國際色碼標示。

(十一) 本案於外牆立面規劃企業招牌廣告，不符新北市都市設計審議原則第6點規定，請取消。

(十二) 請說明30公尺車新路開闢情形與期程。

(十三) 基地排水計畫部分，於道路開闢前如何導入公共排水溝，請補充說明。

(十四) 本案位於海岸地區，應加強使用材料耐候性。

三、交通及運輸計畫：

(一) 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。

(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，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。

(三) 停車空間高度檢討部分請依建管規定檢討樓層高度。

四、景觀計畫：

- (一) 基地自建築線退縮 5 公尺範圍，請臨建築線側規劃 1.5 公尺寬度植栽綠帶、2.5 公尺寬度人行步道；另於地面層廠房側植栽槽，請以連續綠帶規劃設置，增加沿街植栽喬木數量，及人行步道銜接規劃。
- (二) 本案相關規定無法綠化之面積後留設 1/2 以上種植花草樹木覆土深度部分，請確實依土地使用分區管制要點檢討花草樹木應大於 1.5 公尺，且樹穴直徑不得小於 1.5 公尺，並於圖面標示相關尺寸，以利審閱。
- (三) 垃圾、資源回收空間及卸貨空間，請依新北市都市設計審議原則檢討，請以個案人口數及市場需求配合「垃圾清運計畫」計算資源回收空間量，並設置符合推估量之設備、空間及清運方法。
- (四) 本案綠覆率檢討不足，請依新北市都市設計審議原則第 8 點規定檢討修正。
- (五) 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 至 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)。
- (六) 本案基地位於車新路為重要都市軸帶，考量都市景觀及建築物風格，請加強周圍環境景觀生態融合設計，加強低碳與節能減碳作為與檢核。

五、照明計畫部分：

- (一) 本案面前道路尚未開闢完成，原有公有路燈系統尚未移設，請補充說明公有路燈配置計畫，並合理配置人行步道景觀高燈及相關燈具位置，不得設置投射燈，且不得設置於車道上，為確保夜間照明足夠，請重新調整修正。
- (二) 三時段模擬圖於 18:00~22:00 時段照明均為全照明，請說明營運計畫及照明需求；另請將景觀高燈、公有路燈系統一併規劃模擬。

六、報告書部分：

- (一) P2-2-3 請於附圖一、三標示申請基地位置。
- (二) 提案單土地使用分區內容有誤，請修正。
- (三) P5-1 面積計算表機車位檢討，請補充計算式及法定車位數。

- (四) 各向立面圖請補充示意圖。
- (五) 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。
- (六) 平面圖說開窗位置模糊與立面圖開窗位置圖說不明確，請依案件實際使用情形調整修改。
- (七) 有關地面層廠房旁化糞池及台電配電室，請移除。
- (八) P. 6 第二種商業區設計容積率 $<440\%$ ，請釐清。
- (九) P. 44 一層平面配置圖：30M 車新路(未開闢)，依 P. 54 消防救災計畫圖中「未開闢道路於建案完工時該道路一併開闢完成」係指開闢道路全段還是只開闢本案基地臨接範圍或車道出入口，請說明。
- (十) P. 45、71 建築物剖面圖：
- (十一) 剖面圖筏基層與地下一層同高均為 380cm，且電梯通達地下一層，請說明。
- (十二) 1F 樓層高度 8M，停車空間淨高 4.5M，停車空間上方空間，請說明。
- (十三) 樓層空間用途：一層為 G3 店鋪，請釐清。
- (十四) P. 47 夜間照明燈具示意圖中燈具名稱請補充。
- (十五) P. 48 車道寬度標示 9.725M，請釐清是否符合規定。
- (十六) P. 49 停車位圖例請補充相關尺寸
- (十七) P. 56 景觀剖面圖請補充相關細部供確認。
- (十八) P. 57、59 建議增加相關圖例說明
- (十九) P60 景觀照明計畫：建議標示出車警示燈位置。
- (二十) P. 40 停車空間中車位 03 前方空間 $<600\text{cm}$ 。
- (二十一) P. 63~66 左上標題為「地下、一樓、標準層及屋頂層平面圖」，本案為地上二層建築物，建議將「標準層」修改為「二樓」。
- (二十二) P. 67、69、70 各樓層高度均為 8m，而立面均採兩層窗，請說明。

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8月7日前辦理續審事宜。