

## 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

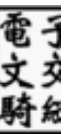
發文日期：中華民國112年8月29日  
發文字號：新北府城設字第1121656970號  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關修正本府112年8月7日上午「新北市都市設計及土地  
使用開發許可審議會專案小組」會議紀錄，請查照。

說明：

- 一、依據本府112年7月24日新北府城設字第1121417416號開會  
通知單、112年8月16日新北府城設字第1121611522號函及  
本府工務局112年8月21日新北工建字第1121618513號函續  
辦。
- 二、旨開會議紀錄討論案第1案，增列本府工務局書面意見。
- 三、旨案修正後完整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。。請申請單位依意見檢討併同納入報告書回應說明。
- 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：鄭委員晃二、周委員繼祖、李委員泰陽、曾委員光宗、林委員秀芬、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、築億建設股份有限公司、  
恆坤實業有限公司、金建菴投資有限公司、昱陽開發有限公司、九騰建築師事務  
所



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、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、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8月16日

發文字號：新北府城設字第1121611522號

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本府112年8月7日上午召開「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24日新北府城設字第1121417416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8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：鄭委員晃二、周委員繼祖、李委員泰陽、曾委員光宗、林委員秀芬、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、財團法人台灣建築中心(討論案第2案)、築億建設股份有限公司(討論案第1案)、恆坤實業有限公司(討論案第1案)、金建菖投資有限公司(討論案第1案)、昱陽開發有限公司(討論案第1案)、九騰建築師事務所(討論案第1案)、國揚實業股份有限公司(討論案第2案)、李兆嘉建築師事務所(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西區營業處(討論案第1案)、台灣電力股份有限公司基隆區營業處(討論案第2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、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

22

# 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：鄭委員晃二

會議時間：112.8.7 星期一 上午 9 時 30 分

會議地點：線上視訊

一、作業單位報告 (9:30-10:00)

二、討論案 (10:00-)

(一) 築億建設等 4 人三重區富貴段 721、722、723 地號等 3 筆土地店鋪及集合住宅新建工程。

(二) 國揚實業汐止區江北段 895 地號等 30 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：112.8.7 星期一 上午9時30分

會議地點：線上視訊

主持人：鄭委員晃二

出席委員：周委員繼祖、李委員泰陽、林委員秀芬、曾委員光宗

出/列席單位：財團法人台灣建築中心(連工程師俊傑)、築億建設股份有限公司(何經理明昌)、九騰建築師事務所(黃建築師琬雯)、國揚實業股份有限公司(伍專員時欣)、李兆嘉建築師事務所(李建築師兆嘉)、新北市政府城鄉發展局(江股長青澤、陳幫工程司泛齊)



六、法令依據：本案係依據「都市計畫法新北市施行細則」第45條第1項第5款及「變更三重(重陽橋引道附近地區)(二重疏洪道拆遷戶安置方案)細部計畫(配合臺北捷運系統環狀線第二階段)」土地使用分區管制要點第10點規定，本計畫區需經都市設計審議地區。爰此申請辦理都市設計審議。

七、辦理經過：設計單位於112年3月1日提送都市設計審議報告書到府。

(一)本案設計單位於112年4月14日函送修正都審報告書到府，提請112年5月8日專案小組審議，決議如下：本案依前次意見，申請開放空間獎勵之廣場式開放空間深度超過10公尺部分因本次修正後仍不具提供商業活動使用性，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」故退回申請後續依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」辦理。

(二)本案本府前以112年5月16日新北府城設字第1120375382號函駁回申請。

(三)本案設計單位於112年7月18日函送都審報告書到府。

八、以上提請112年8月7日專案小組討論。

次審  
查相  
關單  
位意  
見

一、台灣電力股份有限公司意見(書面)：旨揭建案鄰近無電桿，故無電纜地下化及留設額外配電設備空間需求，惟考量日後路燈用電申請應事先預留綠地、公園或公共設施帶以提供路燈專屬配電場。

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：基地位於本市三重區富貴段721、722、723地號等3筆土地，基地面積2,247.16平方公尺，場址非位屬重要濕地範圍，興建1幢1棟地上15層地下5層共99戶之店舖、集合住宅，建築物高度49.35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)本案出入口二側建議3公尺內無影響設施，倘需塗銷路邊車格，請於施工前邀集當地里長及相關單位辦理會勘協調。

(二)無障礙車位應鄰近梯廳且不得穿越車道，倘無法避免，應補充加強安全警示措施。

(三)請檢討裝卸貨車於坡道及車位淨高，以確保足數使用，並請確實派員引導車輛前往地下層停放。

四、本府工務局意見(書面)：

(一)1樓陽台請依規定設置欄杆。

(二)陽台外緣裝飾物請依新北市建築物陽臺外緣裝飾性質之柱、版、透空欄柵審查原則檢討。

(三)請依工作手冊111年版編號5-8有關陽台外設置雨遮、花台…及陽台外緣格柵檢討方式。





- (四)建築物外牆裝飾柱請確實依規定檢討，倘經都審同意本局無意見。
- (五)各層平面請標示面積計算示意圖。
- (六)請補充地籍套繪圖(含周邊執照範圍套繪圖，以釐清是否有法定空地重複使用問題)。
- (七)請確認樓地板面積、建築面積、容積樓地板面積及建築規模，避免於建造執照審查階段與核准內容不一致情形。」。

五、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查詢土地容積移轉申請案管理系統，經新北市政府111年3月7日新北府城開字第1110314763號函確認書面要件在案，接受基地移入容積為基準容積之40%(1,205.71平方公尺，接受基地連接道路寬度30公尺/臨路條件20%+接受基地內部件16%)\*1.3+接受基地外部環境改善項目0%，其中申請捐贈土地部分為0%，繳納代金部分為40%繳納代金部分占申請移入容積總量之100%)，其申請容積移轉量已達接受基地基準容積40%之上限(1,205.71平方公尺，整體開發地，非法定山坡地)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

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、專章檢討(屋脊裝飾物)：依「新北市都市設計審議原則」第6點第2款第4目規定高度以6公尺以下設置(本案設置6公尺)，並依建管規定檢討透空率及投影面積等規定，惟南向格柵未納入檢討請修正，原則同意。
- 二、有關本案無遮簷人行道部分，短向部分請依相關法令規定以1/40設置，其餘應依「新北市都市設計審議原則」人行步道或開放空間高程應與公有人行道一致，並與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於4%為原則，故請確實標示於P4-2全區絕對高程±0基準點、相對高程及道路高程關係，以利檢視本案高程規劃完整性。
- 三、景觀計畫：
  - (一)沿街植栽穴請於車道兩側設置灌木或地被植栽穴以界定車道範圍，並請增設警示設施及景觀高燈，以確保人行安全。另請修正景觀剖面圖2之剖面線於土管4公尺退縮範圍內，以利檢視車道與人行步道高程一致。
  - (二)本案於後面基地線側沿街植栽穴種植喬木部分，涉及「都市計畫法新北市施行細則」第41條規定，請依本府112年5月17日新北府城都字第1120925734號函辦理。
  - (三)請調整喬木位置，避免基地內排水溝影響植栽生長。
  - (四)消防救災活動空間之不可綠化範圍有誤，請修正。
  - (五)車道其色系應與人行空間之鋪面形式整體設計。
- 四、建築計畫：
  - (一)有關建築物設置深凹挑空、陽台、外露樑部分，依111年6月10日本市111年度第9次大會報告決議辦理，仍應考量實際使用(如使用空間、通風、採光等)、逃生安全及後續建築使用管理等事項，合理設置A3及A5單元戶，故請完整整併為一處陽台，且淨寬不得小於1.2公尺。
  - (二)二樓挑空與三樓A5戶單元露臺立面平面剖面圖不一致，請確實刪除不具名

決  
議



線條。

(三)露臺戶單元平剖面圖不一致，請修正並合理規劃女兒牆寬度及深度位置。

五、訪客臨停空間依112年7月6日「都市設計審議涉基地外臨時停車位及基地內臨停空間」研商會議紀錄：

(一)為因應地區交通、停車需求，如有調整道路配置(含公有人行道範圍)之考量，請洽本府交通局確認。

(二)配合本府交通局建議，考量新生活模式民生交通趨勢，基地開發物流、送餐、接送臨停等需求日增，請申請單位於基地內地面層與車道出入口整併內化設置短時臨停空間，並請本府交通局表示意見。

六、報告書部分：

(一)有關「都市計畫法新北市施行細則」第41條檢討有誤，請修正。

(二)有關「土地使用分區管制要點」第3點檢討，請修正為1處設置，以降低影響臨路退縮並完整規畫景觀配置。

(三)面積計算表請刪除地下室開挖深度之檢討及設計圖說之避雷針。

(四)P5-6-1警衛室位置不應標示於梯廳，請修正或刪除。

(五)請補充說明柱Line2至A-B間不具名高程+125空間，以避免增加非必要之建築面積。

(六)防救災計畫請檢附正式送審核章之消防救災圖面，並以1-2頁載明核定表及配置圖。

(七)梯廳入口處不具名之戶外透水纖維複合木及屋突1層柱Line-4之飾板，請納入容積檢討或取消設置。

(八)請補充設計圖說明停車空間數值表。

(九)請依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」規定提撥管理維護基金，目前檢討有誤請修正為無條件進未之整數金額。

七、倘本案涉及都市計畫法新北市施行細則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。

八、本案建造執照於111年12月12日掛件申請，依本府108年6月17日新北府工建字第1081024025號函說明三(略以)：「...(一)基於市府一體概念，各平行分會機關宜於建照收件後120天(4個月)內完成所有程序(含容移3階公文)及核發審查通過之報告書(核定本)為原則。...」，惟本案都市設計審議於112年3月1日始申請都市設計審議，未符上開號函平行分會時效，故建造執照之辦理期限逕依建管規定辦理，且日後不得因申請都市設計審議作為本案建造執照展延理由。

九、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。

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。

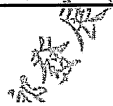


十二、以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」於  
112年8月20日前辦理核備事宜。

新北市政府



案由	國揚實業汐止區江北段895地號等30筆土地廠房 新建工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市汐止區江北段895、896、912、1093、1100、1101、1102、1104、1106、1107、1109、1111、1114、1115、1116、1117、1119、1122、1123、1129、1130、1131、1135、1136、1137、1138、1139、1155、1156、1158地號等30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：國揚實業設股份有限公司                  負責人：林子寬</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15層，地下3層，鋼筋混凝土構造，共86戶。</p> <p>(二)建築基地面積：18,483.51平方公尺。</p> <p>        設計建築面積：4,893.23平方公尺。</p> <p>        設計建蔽率：26.47%≤60%。</p> <p>(三)設計容積面積：46,507.26平方公尺。</p> <p>        設計容積率：251.61%(含獎勵容積)≤251.61%         [210*(1+19.81%)(允建上限)]。</p> <p>(四)容積移轉面積：7,691.89平方公尺(19.81%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>        地下三層：防空避難室兼停車空間。</p> <p>        地下一至二層：停車空間。</p> <p>        地上一層：作業廠房、入口門廳。</p> <p>        地上二至十四層：作業廠房。</p> <p>        地上十五層：一般事務所。</p> <p>        屋突一層至三層：樓梯間、機房、水箱。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車248輛，實設汽車737輛(自設489輛)。</p> <p>                應設機車259輛，實設機車620輛(自設361輛)。</p> <p>                應設自行車39輛，實設自行車39輛。</p> <p>                應設裝卸車10輛，實設裝卸車10輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>七、法令依據：本案係依據「都市計畫法新北市施行細則」第45條第1項第1款規定，申請基地面積大於6,000平方公尺，且總樓地板面積大於30,000平方公尺者，應經都設會審議通過爰此申請辦理都市設計審議。</p>		



八、辦理經過：

(一)本案前於112年3月30日專案小組審議，惟經申請單位來函說明因故申請撤回都市設計審議程序，故本府以112年4月13日新北府城設字第1120507170號函同意撤回在案。

(二)本案設計單位於112年7月18日提送都審報告書到府。

九、以上提請112年8月7日專案小組審議。

一、財團法人台灣建築中心意見(書面)：

(一)本案尚無標示法令適用期，故依執照申請書日期112年3月1日，應採現行最新版本綠建築評估手冊檢討，相關法源依據依報告書P2-1-15「都市計畫法新北市施行細則檢討」條例第46條，申請候選綠建築證書及綠建築標章。

(二)本案依前揭條例需檢討評估綠建築，惟尚未檢附相關綠建築檢討評估資訊，故請設計單位依本中心最新申請表之自檢申請表，檢附各指標項目完整之佐證與評估書圖文件。

(三)相關法源依據意報告書P2-1-15「都市計畫法新北市施行細則檢討」條例第46條，申請候選智慧建築證書。

(四)依報報告書內容查無智慧建築相關規劃內容，建議補充評估手冊版本(現行版本為2016年版)、各指標規劃說明書、各指標評估表及規劃內容等。

二、台灣電力股份有限公司意見(書面)：已由本公司基隆區處提供意見，經查鄰近區域皆已完成桿線地下化，該廠房新建工程建議留設必要之配電設備場所，以利日後供電無虞。

本次  
審查  
相關  
單位  
意見

三、新北市政府城環境保護局(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、水庫集水區範圍。據所附資料載：基地位於本市汐止區江北段895、896、912、1093、1100、1101、1102、1104、1106、1107、1109、1111、1114、1115、1116、1117、1119、1122、1123、1129、1130、1131、1135、1136、1137、1138、1139、1155、1156、1158地號等30筆土地，基地面積18,483.51平方公尺，位屬乙種工業區，興建1幢1棟地上15層地下3層共86戶之一般廠房、一般事務所，建築物高度76.4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，倘經目的事業主管機關確認本案非屬應於設廠前取得設立許可之工廠且申請廠房建造執照時未確定工廠業別者，則申請建造執照階段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。

四、新北市政府交通局(書面)：

(一)本次將停車場出入口破口調整縮減為1處破口，惟破口寬度為17公尺，請縮減破口寬度，以降低對外部交通及行人之衝擊。

(二)請檢討增加出入口緩衝空間，其管制閘門請標示並請再檢討調整至基地內部。

(三)基地臨汐萬路請檢討增加退縮增加車行空間，降低對交通衝擊，本案出入口處對側有多處車道出入口請予以標示，並針對前後路段完整標示道路配置，併同退縮空間及本案進出需求一併檢討；公車站位是否原址保留請確認；進出動線應依基地面前標線行進，並檢討右進右出。

(四)基地內行人與基隆河側人行步道串連性請補充及加強。



DWCAVOVKSK

(五)本案基地設廠房86戶，法定汽車位248席，實設737席，自設車位達489席，法定機車位259席，實設620席，自設車位達361席，請減設車位數，並應分析停車位供需及說明設置之原因。

(六)仍請規劃停車場出入口含車道寬度/坡度、緩衝空間、轉彎處截角圓弧、60英尺視距分析、安全警示設施(反光鏡、警示燈)、行穿線等。

(七)本案交評後續請依本局發函意見修正。

五、新北市政府城鄉發展局開發管理科(書面)：

(一)經查詢土地容積移轉申請案管理系統，汐止區江北段895地號等28筆土地前經新北市政府112年7月3日新北府城開字第1121072215號函確認書面要件在案，本案接受基地可移入容積為基準容積之20%【7,691.89方公尺，(接受基地連接道路寬度12公尺/臨路條件12%接+受基地內部條件6%)+接受基地外部環境改善項目2%】，其申請容積移轉量未達接受基地基準容積29.89%之上限(11,49.02平方公尺，汐止區江北段912、1100、1101、1102、1104地號等5筆土地屬法定山坡地範圍)，惟接受基地實際移入之容積，仍應依後續審議結果為準。

(二)另查本案有申請工業區總量管制紀錄，申請都市計畫法新北市施行細則第18條第2項第4款第2目一般事務所(一般事務所登錄土地面積:1,109.11平方公尺)，經新北市政府112年6月2日新北府城開字第1120896769號函，同意暫予登錄在案。

六、新北市政府城鄉發展局都市計畫科(書面)：

(一)依貴科所送都市設計審議報告書檢附建照掛件日期為112年3月1日，故本案應依111年3月16日修正發布「都市計畫法新北市施行細則」及109年11月20日核定實施「變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案」(以下簡稱土管)相關法令規定檢核本案報告書內容。

(二)有關都審報告書內檢討內容，本科意見如下：

1、報告書第2-1-8頁、第5-3-2頁：本案於乙種工業區範圍內建築物規劃作一般事務所，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。

2、報告書第2-2-3頁、附件8-5(第8-5-8頁)：本案基地範圍西側臨基隆河，依109年11月20日核定實施「變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案」第17點規定：「建築基地臨基隆河建築時應退縮10公尺建築(供綠化設施或環河道路)，退縮部分得計入法定空地。如有預留退縮且已施作完成綠化設施或環河道路者，不受此限。」，惟本案基地前經李兆嘉建築師事務所提出上開土管要點但書適用會勘申請，並經本局112年5月10日新北城都字第11208837891號函回復該建築師事務所會勘結果在案，爰建請修正該條文檢討說明內容，俾利供委員會參考。

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。

決議 一、專章檢討

(一)屋脊裝飾物：依「新北市都市設計審議原則」第6點第2款第4目規定高度以6公尺以下設置(本案設置9.6公尺，不符合規定且未完整標示屋脊裝飾物範圍)，並依建管規定檢討透空率及投影面積等規定(本次未檢討)，續提討論。



新北市政府

(二) 水岸建築量體配置原則：本案應依「新北市都市設計審議原則」第6點第3款第2目規定檢討，經建築師簽證本案基地平均寬度為181.97公尺，且雖建築物寬各幢立面總寬度125.22公尺小於基地平均寬度之70%(127.37公尺)，惟考量本案基地條件確保風環境效應及視覺景觀影響，避免以目前水平向連續牆面寬度達125.22公尺規劃，故請修正建築物為2棟之配置。

(三) 考量水岸都市整體景觀及周邊建物之融合性，建築物色彩請以高明度、低彩度之淺色系規劃。

(四) 綠化面積：請確實依「都市計畫法新北市施行細則」第43條規定檢討，並請依照都市設計審議範本製作報告書，不可綠化部分請依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函之規定列舉項目扣除，請詳實修正並補足可綠化部分應全部綠化。

(五) 車道出入口：本案基地面積達18,314.04平方公尺，臨12公尺計畫道路(汐萬路一段)面寬僅約72公尺，故請完整規劃園區人行主要入口銜接行穿線之動線，目前車行(緩衝及停等空間)、自行車及人行動線(行穿線)計畫未合理規劃，請完整規劃全區人行步道動線系統於P5-6-1，並依「新北市都市設計審議原則」第4點第2款規定車道出入口得以8公尺以下設置(本次規劃17公尺)。

二、本案設置各設施單元部分，請依「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」附表專章檢討使用面積，確保符合工業區總量管制相關規定，並檢附相關核准函文及內容於2-4其他相關法規檢討章節。另請釐清申請一般事務所容積樓地板面積是否符合核准函文。

三、本案位於乙種工業區，為避免建築物違反都市計畫使用衍生社會及環境問題，本府政策是以杜絕新增案例，嚴格管理的作法與方式，為避免此一疑慮，請依下列意見修正：

(一) 依「新北市各都市計畫甲乙種工業區設置工業發展有關設施公共服務設施公用事業設施及一般商業設施土地使用審查要點」第4點規定，各棟建築物各層之機電空間、茶水間、管道間及衛生設備等空間應集中一處於垂直服務核規劃且應作為公共使用，不得約定專用，本次簡報排煙管道設置於單元內側與報告書內容不一致且不符合規定，請修正。

(二) 應敘明作業廠房用途並詳實說明進駐事業計畫項目，平、立面應符合其申請用途。

(三) 有關本案使用項目及用途部分，為避免後續產生糾紛，本案應於銷售廣告及買賣契約載明，並告知受買人，並於使用執照核發時於附表內註記：「本建築物不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用，買賣時應列入產權移轉交代，不得隱瞞，並轉載於公寓大廈管理規約中，如未交代致發生糾紛，賣方應自負法律責任；另辦理產權移轉時，並應將上開內容於建築改良物所有權買賣移轉契約書中清楚載明本建築物不得作為住宅或其他違反都市計畫之使用。倘後續將依都市計畫及建築管理相關法令裁罰，所有權人不得異議。」。

(四) 有關管委會空間部分，應以集中完整設置且不得分戶，故請調整不合理零碎空間，並刪除15樓多處不合理規劃，並逕依建管規定辦理。

四、基地內退縮與分析：

(一) 本案開放空間設計、景觀及救災間隔內應以淨空設計，退縮範圍不得有地下停車場坡道、樓板、雨庇、陽台、通排氣口等構造物。另倘涉及「都市



請畫法新北市施行細則」第41條規定，請依本府112年5月17日新北府城都  
字第1120925734號函辦理。

本案基地範圍西側臨基隆河，應依「土地使用分區管制要點」第17點規定  
及本府城鄉發展局112年5月10日新北城都字第11208837891號函辦理，故請  
確實補充法規檢討說明及補充鄰地預留退縮且已完成綠化設施之相關圖說  
，而非說明本案未申請。

- (三)請套繪周邊工業區開發現況、鄰地關係套繪圖及建築面積計算圖，並請確  
實補充全區絕對高程±0基準點、相對高程及道路高程關係，人行步道應與  
鄰地順平處理，並補充檢討剖面圖。
- (四)有關基地西側之地界線與基隆河自行車道間綠帶部分，請洽主管機關確認  
。另請補充說明基地西南側江北段1160地號與本案界面處理方式。

#### 五、交通運輸系統：

- (一)依「新北市都市設計審議原則」第4點第2款規定車道出入口得以8公尺以下  
設置，為確保人車動線安全不產生交織，請於車道破口兩側規劃植栽槽、  
警示設施，明確界定車道範圍，並請補充車道橫向及縱向剖面圖，以確保  
車道高程與人行步道一致及人行安全。另車道其色系應與人行空間之鋪面  
形式整體設計，請修正。
- (二)停車空間建築圖面（數量、法定及自設及編號）不清，無法檢視，請修正  
並請補充各地下層設計圖說之停車數量說明數量及編號。
- (三)依「新北市都市設計審議原則」第4點第4款規定設置社區使用車位（裝卸  
、臨停、垃圾車暫停車位）檢討前後不一致，該車位不得計入法定及自設  
停車數量，並應於公寓大廈管理規約加註不得銷售轉移，故請補充於規約  
。
- (四)訪客臨停空間依112年7月6日「都市設計審議涉基地外臨時停車位及基地內  
臨停空間」研商會議紀錄：
- 1、為因應地區交通、停車需求，如有調整道路配置(含公有人行道範圍)之  
考量，請洽本府交通局確認。
  - 2、配合本府交通局建議，考量新生活模式民生交通趨勢，基地開發物流、  
送餐、接送臨停等需求日增，請申請單位於基地內地面層與車道出入  
口整併內化設置短時臨停空間，並請本府交通局表示意見。
- (五)考量行動不便使用者之安全及步行友善性，請調整地下層無障礙及自行車  
車位且集中設置並臨靠垂直服務核為原則，並確實標示車位地面標示，請  
修正。

#### 六、景觀計畫：

- (一)有關本案規劃無遮簷人行道部分，短向部分請依相關法令規定以1/40設置  
，其餘應依「新北市都市設計審議原則」人行步道或開放空間高程應與公  
有人行道一致，並與鄰地順平處理且應考量無障礙動線，橫向部分坡度以  
不大於4%為原則，景觀配置圖、排水圖請標示人行步道、車道與鄰地之相  
對高程及本案絕對高程位置，檢討並符合規定，經檢視目前與鄰地未順平  
(景觀C-C剖面圖與鄰地差1.2公尺及景觀D-D剖面圖與鄰地差2.01公尺)，故  
請確實調降全區高程及調整整體景觀配置。
- (二)基地內人行道退縮寬度達6公尺以上者，應設計雙排大型常綠喬木，並每6-  
8公尺種一株喬木。另請於基地臨基隆河側延續雙排喬木配置，故請於基地





專測補足喬木數量。

(三)喬木覆土深度應達1.5公尺，灌木應大於0.6公尺，地被植物應大於0.3公尺，植栽槽位於地下室開挖範圍請以降版設計，不應以凸起方式計算覆土深度，故請修正景觀剖面圖覆土標示位置。

(四)車道上方頂蓋平台綠化面積應分別達其面積之1/2以上，請修正並補充標示相關平台面積之範圍。

(五)燈具照明計畫之圖例不清，無法檢視，請修正。

(六)請增加人行系統動線街道家具比例及加強主要開放空間景觀配置規劃，以供人行使用及休憩。

#### 七、報告書部分：

(一)報告書內容圖說請補充完整基地範圍、剖立面索引、清楚空間名稱、鄰街道路寬度、建築線、地界線、各項應退縮空間範圍(法定退縮、申請容積移轉涉及評定細目沿街步道式開放空間-單側臨路留設4公尺以上、前院等)、人行空間寬度及標示柱Line線及尺寸等，以利審閱。

(二)「新北市都市設計審議原則」第4點第1款規定檢討有誤。

(三)刪除西北向2層挑空立面格柵。

(四)依「新北市公共開放空間管理維護基金計算管理運用要點」提撥開放空間管理維護基金，請修正。另請同步修正規約內容。

(五)本案涉及鄰房占用部分請逕依建管規定檢討。

(六)提案單停車空間應含自行車及裝卸車位，請修正並補充自設數量。另面積計算表法定停車數量計算檢討有誤，請修正。

(七)P6-2-1圍牆標示有誤，請修正。

(八)有關樓層高度、工廠類建築、避雷針(含保護範圍)、太陽能板、廣告招牌及LOGO(P5-12-1)，請逕依建管規定辦理。

(九)非都市設計審議相關法規檢討及非相關之圖面，免檢附。

八、有關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、本案建造執照於112年3月1日掛件申請，依本府108年6月17日新北府工建字第1081024025號函說明三(略以)：「... (一)基於市府一體概念，各平行分會機關宜於建照收件後120天(4個月)內完成所有程序(含容移3階公文)及核發審查通過之報告書(核定本)為原則。...」，惟本案都市設計審議於112年3月17日始申請都市設計審議，未符上開號函平行分會時效，故建造執照之辦理期限逕依建管規定辦理，且日後不得因申請都市設計審議作為本案建造執照展延理由。

十、請依「市計畫法新北市施行細則」、「土地使用分區管制要點」及「新北市都市設計審議原則」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。

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8月20日前辦理續審事宜。

新北市政府



DWCAVOVKS