

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9月12日

發文字號：新北府城設字第1121803673號

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本府112年9月1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8月25日新北府城設字第1121677363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9月15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、廖委員國誠、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、南吉廣告工程有限公司(討論案第1案)、承億建築師事務所(討論案第1案)、康克玻璃實業有限公司(討論案第2案)、佳陽聯合建築師事務所(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、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：112.09.01 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)南吉廣告工程八里區埤頭段 250-1 地號 1 筆土地作業廠房新建工程。

(二)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：112.9.1 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、廖委員國誠

出/列席單位：承億建築師事務所(蘇建築師昭龍)、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、林工程員詣儒、陳幫工程司福琴)

案由	南吉廣告工程八里區埤頭段250-1地號1筆土地作業廠房新建工程	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市八里區埤頭段250-1地號1筆土地。</p> <p>二、設計單位：承億建築師事務所 建築師：蘇昭龍</p> <p>三、申請單位：南吉廣告工程有限公司 負責人：楊森樹</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5層，地下0層，鋼筋混凝土構造，共1戶。</p> <p>建築基地面積 : 507.78平方公尺。</p> <p>設計建築面積 : 216.95平方公尺。</p> <p>設計建蔽率 : 42.73% ≤ 60%。</p> <p>(二)總樓地板面積 : 890.27平方公尺。</p> <p>設計容積面積 : 729.86平方公尺。</p> <p>設計容積率 : 143.74% ≤ 210%。</p> <p>(三)新建建築各層用途如下：</p> <p>地上一層 : 作業廠房。</p> <p>地上二層 : 梯廳、儲藏室。</p> <p>地上三層 : 作業廠房。</p> <p>地上四層 : 作業廠房。</p> <p>地上五層 : 行政作業區。</p> <p>屋突一層 : 樓梯間、電梯間。</p> <p>屋突二層 : 樓梯間、電梯間。</p> <p>(四)停車空間：</p> <p>應設汽車1輛，實設1輛。</p> <p>應設機車1輛，實設1輛。</p> <p>應設自行車1輛，實設1輛。</p> <p>(五)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案依據「都市計畫法新北市施行細則」第45條及「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，申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)本案設計單位於112年7月18日函送都市設計審議報告書到府。</p> <p>(二)本案經112年7月31日小組審議決議，續提專案小組審議。</p>		



1、台灣電力公司意見(書面)：南吉廣告工程(八里區埤頭段 250-1 地號)土地作業廠房新建工程，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。

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：基地位於本市八里區埤頭段250-1地號土地，基地面積507.78平方公尺，興建1棟地上3層無地下層共1戶之作業廠房，建築物高度18.3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。

3、本府交通局意見(書面)：

(1)汽機車位請檢討依需求核實設足；機車位通道需經無障礙汽機車位請再檢討調整。

(2)請補充基地寬度、車道出入口寬度、裝卸車位之60度視距分析。

(3)請補充人行道相關警示設施。

(4)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有所區隔。

4、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

(1)有關申請人提請放寬自原市地重劃之街廓分配線(或建築基地之後面基地線)起退縮放寬為3公尺、側院退縮放寬為1.5公尺，說明如下：

甲、查依土地使用分區管制要點(以下簡稱土管要點)第7條規定(略以)：「…(二)第一種產業專用區…，應自原市地重劃之街廓分配線(或建築基地之後面基地線)起，兩側至少各退縮7.5公尺建築。…(十)建築基地如情況特殊經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過同意者，得依其決議辦理。」，次依都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)第41條規定(略以)：「各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院依都市計畫書中所載規定；…建築物基地情況特殊，並經都設會審議通過者，不受前二項規定之限制。但應留設側院者，其最小側院深度仍不得小於1公尺。」。

乙、爰有關本案提請放寬事項，依上開規定倘因基地情況特殊經都設會審議通過同意者，得依其決議辦理，惟側院深度仍不得小於1公尺。請依土管要點第8條規定核實檢討機車停車位設置數量。

(2)查依施行細則第43條規定：「…屬其他建築基地內實設空地，應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設二分之一以上種植花草樹木。前項…實設空地，因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致未達應種植花草樹木面積者，得於剩餘空地內種植花草樹木…」，本案實際綠化面積及不可綠化面積請依前開規定核實檢討，並於法規檢討表內載明計算式。

(3)請依施行細則第44條規定檢討本案屋頂綠化實設面積，並於法規



檢討表內載明計算式。

(4)請依土管要點第8條規定核實檢討機車停車位設置數量。

5、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及工業區總量管制查詢管理系統，查無容積移轉及總量管制申請紀錄。

6、法規檢討部分：

(1)請檢討「新北市各都市計畫產業專業區及工商綜合區建築物設計及使用審查要點」並符合規定。

(2)相關法規請逐條詳實檢討，土地管制分區使用要點相關附圖請標示基地位置，確保符合規定。

7、開放空間配置及景觀綠化部分：

(1)本案位於D4-1街廓，基地前院退縮5公尺部分，請自建築線起配置1.5公尺寬度植栽帶後設置至少3公尺人行步道空間，相關配置規劃請依「變更臺北港特定區細部計畫(第一次通盤檢討)(第一階段)案」附圖三辦理。

(2)另基地後院退縮7.5公尺部分，請自地界線起配置寬度4公尺人行步道，再配置3.5公尺植栽綠帶。

(3)基地高程系統請補充GL±0與EL之關係高程，並補充基地內、基地外周邊鄰地與道路高程，以利檢視基地內、外規劃高程銜接之合理性。

(4)法定退縮、人行步道空間及鄰地銜接應順平無高差，且車道穿越人行空間處高程應與相鄰人行空間一致，請於景觀配置圖、景觀剖面圖等圖說明確標示檢討鄰地、法定退縮、人行步道、車道尺寸及高程。另請一併於圖說檢討、樹穴寬深度、套繪陽台投影範圍檢討人行空間上方淨空之規定。

(5)景觀配置請加強綠化設計。

(6)請配合現有路燈規劃補充夜間景觀照明計畫說明，並請考量夜間人行安全，於人行步道空間設置高燈。

8、交通動線及停車空間配置：

(1)基地內人行空間與汽、機車動線請明確規劃並標示清楚，確保人車分流。

(2)車道出入口請依規定縮減為6公尺以下設置併同調整景觀配置，並請增加警示設施。

(3)汽、機車、自行車空間應依規定檢討進出動線留設必要空間(亦應考量人行空間)，請修正。並請於法令檢討章節補充停車空間數量檢討計算式。

(4)垃圾、廚餘處理運送部分，請補充說明垃圾處理需求，並整體規劃，並留設足量使用空間。

9、建築計畫部分：

(1)本案屬第一種產業專用區，申請作業廠房，請依「新北市各都市



計畫產業專業區及工商綜合區建築物設計及使用審查要點」第3點：「建築物各層之機電空間、茶水間、管道間、衛生設備及其他相關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」規定檢討。

- (2) 為避免建築物違反都市計畫使用衍生社會及環境問題，請依「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)書」第3點容許使用內容規定確實檢討，並補充說明本案廠房主要產業類別，及污水處理設施。
- (3) 本案各平面圖說未詳實填寫空間名稱，致無法確認使用用途，請確實補充。相關樓層高度部分請依「新北市非住宅建築物樓層高度與夾層或挑空設計施工及管理要點」規定及建築技術規則相關規定檢討辦理。
- (4) 部分外牆位置以格柵圍塑空間，請於圖說上標示清楚，並依建管規定檢討透空率。
- (5) 建築物外觀透視圖應確實依外牆材質模擬，請修正。
- (6) 建築物側立面請考量通風採光增加開窗設計。
- (7) 屋頂設置不鏽鋼水箱部分請考量消防救災需求，並予以遮蔽美化。
- (8) 防救災動線計畫部分請依目前規劃送消防局審查。

10、環境保護事項：

- (1) 請依「都市計畫法新北市施行細則」第43條及都市設計審議原則第8點規定確實檢討地面層綠化面積，不可綠化適用項目及原則請依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函檢討扣除，亦請補充綠覆率檢討。
- (2) 有關透保水計畫部分請補充透水面積，另選用之材質為石材鋪面，請釐清材質之止滑性並補充透水方式說明。
- (3) 排水計畫部分，基地內排水應集中匯流至雨水貯留設施後再溢流至公共排水系統，基地高程請清楚標示，請修正。
- (4) 請依「都市計畫法新北市施行細則」第44條設置屋頂綠能設施或設備。

11、報告書部分：

- (1) 提案單、面積表部分數值不符，請修正。
- (2) 未申請容積獎勵，提案單不用列獎勵面積，另法令依據錯誤，請修正。
- (3) 法規檢討涉及檢討計算部分請詳實檢核，法規附表及附圖請一併排版列出，部分對照頁碼未填寫，請修正。
- (4) 建築面積計算圖請著色，並標示臨道路名稱。
- (5) 報告書平面圖請標示指北座向、空間名稱、臨接道路名稱及寬度、建築線、地界線、各項應退縮空間範圍(法定退縮、前院等)及人行空間寬度等。



(6)景觀剖面圖請標示退縮檢討線、構造物、排水設施、臨接道路名稱、人行道寬度、橫向坡度及樹穴等尺寸。

(7)公共開放空間範圍及維護管理基金等事項，應納入公寓大廈管理規約。

12、本案於112年4月18日申請建造執照，惟都市設計審議至112年7月18日提送審議，致無法依市府108年6月17日新北府工建字第1081024025號函平行分會時效辦理，日後不得以辦理都市設計審議作為建造執照展延之理由。

13、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。

(三)本案設計單位於112年8月18日提送都審報告書到府。

八、以上提請112年9月1日專案小組審查。

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)：

(一)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條第9項規定，申請設立工廠，應依下列方式認定應否實施環境影響評估，先予敘明。

1、應於設廠前取得設立許可之工廠，於申請設立時認定。

2、非屬應於設廠前取得設立許可之工廠，依下列方式認定：

(1)申請廠房建造執照時確定工廠業別者，於申請建造執照時認定。

(2)申請廠房建造執照時未確定工廠業別者，或申請工廠登記內容超出申請建造執照時所述之業別或規模者，或申請廠房建造執照與申請工廠登記之開發單位不同者，於申請工廠登記時認定。

(二)依據所附資料載：基地位於本市八里區埤頭段250-1地號1筆土地，基地面積507.78平方公尺，興建地上3層地下0層共1戶之作業廠房，建築物高度18.9公尺，場址非位屬法定山坡地，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，倘場址非位屬重要濕地、國家風景區，並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條規定，仍應實施環境影響評估。

三、本府交通局意見(書面)：

(一)請補充本局前次意見及回應說明，並請確實修正。請提供較清晰之圖面俾利檢視。

(二)於人行道車道破口請縮減。

四、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：查該案報告書建築面積計算圖一節，建築面積與後院退縮7.5公尺部分似有重疊之情形，請依土管要點第7點規定覈實

本次
審查
相關
單位
意見



檢討本案建築退縮規定。

五、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查本科前以112年7月27日提供書面意見在案，無新增其他意見。

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：本案屬第一種產業專用區，請依都市計畫土地使用分區管制要點第3點補充說明各樓層作業廠房主要使用內容。

二、開放空間配置及景觀綠化部分：

(一)本案都市計畫土地使用分區管制要點規定檢討部分，請依本府城鄉發展局都市計畫科意見辦理。

(二)基地高程系統請補充GL±0與EL之關係高程，並補充基地內、基地外周邊鄰地與道路高程，以利檢視基地內、外規劃高程銜接之合理性，並請補充車道縱橫2向剖面圖及說明高程變化。

(三)法定退縮人行步道及鄰地銜接應順平無高差，橫向坡度請依建管規定以2.5%設置。

(四)基地內法定退縮空間請以複層植栽規劃；另請規劃設置公共開放空間告示牌。

(五)露臺及屋頂平台綠化覆土深度請依「新北市都市設計審議原則」第8點規定檢討，不足部分請修正，並增加夜間照明規劃及燈具規格。

(六)景觀配置圖應標示基地周邊高程及基地內設計高程，並詳加標示開挖範圍(筏基範圍)等。

(七)景觀剖面圖B-B'部分，人行步道空間之高程應與相鄰人行空間一致，請標示陽台底部至地面高度，並請考量喬木生長高度調整陽台規劃設計；植栽樹穴深度請核實檢討(5-3-2後院地面下為筏基層)，並請補充橫向坡度及排水計畫。

三、交通動線及停車空間配置：

(一)人行動線、無障礙人行動線、垃圾運送動線均須通過無障礙車位1.5公尺之下車區，請調整人行動線及車位規劃，減少交織。

(二)汽車、機車、自行車、裝卸車位空間部分，請於法令檢討章節補充計算式。

(三)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，並請於平面圖標示設置位置。

(四)自行車數量計算請依「新北市都市設計審議原則」規定以法定機車數量15%檢討，另自行車停放空間應設置於地面層室內，請修正。

四、建築計畫部分：

(一)考量安全性，屋突二層請增加女兒牆或設置欄杆。

(二)建築物照明計畫之3時段夜間照明模擬，24:00~05:00時段，除既有路燈仍

決
議



需點燈照明之原因請補充說明。

(三)景觀照明計畫及燈具配置圖，請補充燈具規格。

(四)考量通風採光，兩側請增加開窗。

(五)本案僅設置1支樓梯及樓梯口通達至人行步道距離，請依建管規定檢討樓梯數量及步行距離。

五、環境保護事項：排水計畫部分，後院排水溝請規劃於3.5公尺植栽帶與4公尺人行步道交接處，並請於平面圖、剖面圖清楚標示基地高程、雨水滯留池位置。

六、報告書部分：

(一)第1次都設會專案小組會議紀錄請檢附本府函發之紀錄，請修正。

(二)第1次小組修正對照表請補充相關單位意見及修正情形。

(三)提案單、面積計算圖、面積計算表、景觀配置圖部分數值有誤，請修正。

(四)臨道路名稱及道路寬度請確認後綜整修正。

(五)0-1-3-2一層平面圖字體重疊，側院寬度請依土地使用分區管制要點規定檢討並標示清楚。

(六)5-10-1剖面索引圖有誤，請修正。

(七)所有圖面標示數值字體太小，請調整。

(八)本案僅1戶，請取消公共開放空間範圍及維護管理基金。

七、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。

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、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9月15日前辦理核備事宜。



案由	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	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市八里區埤頭段129地號等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%，容積率210%)</p> <p>五、設計概要：</p> <p>(一)設計內容：地上4，地下0層，鋼骨造，共1戶。</p> <p>(二)建築基地面積 : 1,240平方公尺。</p> <p>設計建築面積 : 741.74平方公尺。</p> <p>設計建蔽率 : 59.82%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積 : 3,242.11平方公尺。</p> <p>設計容積面積 : 2,548.33平方公尺。</p> <p>設計容積率 : 205.51%≤210%</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地上一層 : 作業廠房、台電配電所、停車空間。</p> <p>地上一層夾層 : 機房。</p> <p>地上二至四層 : 作業廠房。</p> <p>屋突一至二層 : 機房、樓梯間。</p> <p>(五)停車空間：</p> <p>應設汽車8輛，實設8輛。</p> <p>應設機車8輛，實設8輛。</p> <p>應設自行車2輛，實設2輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：本案依據「都市計畫法新北市施行細則」第45條及「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，申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：本案設計單位於112年8月15日函送都市設計審議報告書到府。</p> <p>八、以上提請112年9月1日專案小組審查。</p>		
本次審查相關單位	<p>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。</p> <p>二、本府環境保護局意見(書面)：</p>		



意見

(一)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條第9項規定，申請設立工廠，應依下列方式認定應否實施環境影響評估，先予敘明。

1、應於設廠前取得設立許可之工廠，於申請設立時認定。

2、非屬應於設廠前取得設立許可之工廠，依下列方式認定：

(1)申請廠房建造執照時確定工廠業別者，於申請建造執照時認定。

(2)申請廠房建造執照時未確定工廠業別者，或申請工廠登記內容超出申請建造執照時所述之業別或規模者，或申請廠房建造執照與申請工廠登記之開發單位不同者，於申請工廠登記時認定。

3、依據所附資料載：基地位於本市八里區埤頭段129地號1筆土地，基地面積1,240平方公尺，興建地上4層地下0層共1戶之作業廠房，建築物高度36.4公尺，場址非位屬法定山坡地，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，倘場址非位屬重要濕地、國家風景區，並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條規定，仍應實施環境影響評估。

(二)本府交通局意見(書面)：無意見。

(三)本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

1、查依報告書所述建造執照申請書所載，本案法令適用日期為112年1月4日，爰請申請單位依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」，覈實檢討土地使用分區管制要點。

2、次依上開本案適用版本之土地要點第3點及都市計畫法新北市施行細則第16條規定，各層作業廠房之樓地板面積合計不得超過300平方公尺，請覈實檢討並於法規檢討表內敘明。

(四)本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查本科前以112年3月31日、112年5月18日提供書面意見在案，無新增其他意見。

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、申請放寬事項部分：

(一)屋脊裝飾物部分，依新北市都市設計審議原則第6點及建築技術規則檢討突出屋面之1/3以上透空遮牆，2/3以上透空立體構架，將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，本案屋脊裝飾物以6公尺規劃，以格柵遮蔽美化，並檢附結構技師簽證及透空面積檢討，惟屋突層樓地板面積、透空立體框架面積、屋頂突出物水平投影面積計算有誤，請修正。

(二)樓層高度部分，針對設施服務現況提及：「一層為原料存放空間：原料吊裝+天車運轉空間，一層高度規劃需達14米高；二層為玻璃切割空間：機器運作+原料吊裝，二層高度規劃需達10米高。」，樓層高度請覈實檢討並於法規檢討表內敘明：

1、一層停車空間(非作業廠房區域)請依建管規定檢討及規劃。

決議



2、三層規劃7米、四層規劃五米，並未檢附任何說明文件或資料，無法確認使用用途，請依「新北市非住宅建築物樓層高度與夾層或挑空設計施工及管理要點」規定檢討。

二、法規檢討部分：

- (一)請釐清本案法令適用日及各適用相關專章法規檢討。
- (二)本案都市計畫土地使用分區管制要點規定檢討部分，請依本府城鄉發展局都市計畫科意見辦理。
- (三)為避免建築物違反都市計畫使用衍生社會及環境問題，請依「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)書」第3點容許使用內容規定檢討，並補充說明本案廠房主要產業類別、各樓層作業廠房主要使用內容，並符合低汙染作業廠房的規定。
- (四)本案屬第一種產業專用區，申請作業廠房，請依「新北市各都市計畫產業專業區及工商綜合區建築物設計及使用審查要點」第3點：「建築物各層之機電空間、茶水間、管道間、衛生設備及其他相關空間應集中1處於垂直服務核規劃，且應作為公共使用不得約定專用」規定檢討修正。
- (五)請依「建築技術規則建築設計施工編」第275條規劃設置直通樓梯。
- (六)相關法規請逐條詳實檢討，土地管制分區使用要點相關附圖請標示基地位置，確保符合規定。
- (七)本案屋頂平台僅規劃太陽能板設施，考量降溫減碳，請減量太陽能板設計增加綠化面積，另請補充說明貨梯通達至屋頂平台的必要性及合理性。

三、開放空間配置及景觀綠化部分：

- (一)基地後院退縮7.5公尺部分，請自地界線起配置寬度4公尺人行步道，再配置3.5公尺植栽綠帶，請依「變更臺北港特定區細部計畫(第一次通盤檢討)(第一階段)案」附圖三辦理。
- (二)基地內法定退縮空間請以複層植栽規劃；另請規劃設置公共開放空間告示牌。
- (三)法定退縮人行步道及鄰地銜接應順平無高差，橫向坡度請依建管規定以2.5%設置。
- (四)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，其高程應與相鄰人行空間一致，並請補充車道縱橫兩向剖面說明高程。
- (五)請於景觀配置圖、景觀剖面圖等圖說上明確標示檢討鄰地、法定退縮、人行步道、植栽綠帶、車道寬度、高程、樹穴寬深度。
- (六)夜間景觀照明計畫，考量防止光害和避免眩光，請取消地面向上投射照明方式，另請加強立面圖及建築物照明模擬圖logo及可調式投射燈的設置位置與照明效果，請修正。
- (七)喬木、灌木及地被植栽表與景觀配置圖示不一致，請全面檢視並修正。
- (八)請依都市計畫法新北市施行細則第43及44條、土地使用分區管制要點第14點及新北市都市設計審議原則第8點規定確實檢討地面層綠化量及綠覆率，不可綠化適用項目請依本府108年1月28日新北府城規字第1080141596號函檢討。



(九)全區街廓配置圖請套繪鄰地配置圖，以利審閱基地與鄰地關係及動線，請修正。

四、交通動線及停車空間配置：

- (一)機車停車位應集中設置，人車動線應整體考量，減少交織。
- (二)自行車數量計算請依「新北市都市設計審議原則」規定以法定機車數量15%設置。
- (三)無障礙車位亦請考量人行動線避免穿越車道，請鄰近垂直服務核設置。
- (四)請依建管規定檢討設置裝卸車位。

五、環境保護事項：

- (一)請合理規劃作業廠房產生之污水處理設施及空間。
- (二)垃圾、廚餘處理運送部分，請補充說明垃圾處理需求整體規劃，並留設足量使用空間。
- (三)有關鋪面材質及透保水計畫，請補充後院依土管退縮之4公尺人行步道範圍。
- (四)排水計畫部分，後院排水溝請規劃於3.5公尺植栽帶與4公尺人行步道交接處，並請於平面圖、剖面圖清楚標示基地高程、雨水滯留池位置。
- (五)太陽能光電發電設備請考量最大效益配置方位、角度，另高度請依建管相關規定設置。
- (六)本案位於易淹水區，請增加減災措施規劃。

六、建築計畫部分：

- (一)請合理配置空調、水箱、冷卻水塔等。
- (二)請依「新北市非住宅建築物樓層高度與夾層或挑空設計施工及管理要點」檢討挑空範圍及夾層面積。
- (三)建築物外觀透視模擬圖請補充周遭重要建築物，應依實際設計修正。
- (四)建築立面外觀色彩請標示國際色碼。
- (五)剖面圖與平面配置圖不符，請修正。

七、報告書部分：

- (一)提案單、面積計算表部分數值有誤，請修正。
- (二)法規檢討請逐項檢核，涉及檢討計算部分請列檢核算式，相關圖說應填寫頁次，請修正。
- (三)第7章請於剖、立面圖補充太陽能光電板設置示意。
- (四)報告書各配置圖及相關剖面請標示臨道路名稱、道路寬度。

八、屋脊裝飾物、外牆裝飾柱、裝卸車位不得銷售移轉等事項，應納入公寓大廈管理規約。



九、本案於112年1月4日申請建造執照，惟都市設計審議至112年8月15日提送審議，致無法依市府108年6月17日新北府工建字第1081024025號函平行分會時效辦理，並日後不得以辦理都市設計審議作為建造執照展延之理由。

十、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。

十一、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。

十二、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。

十三、相關單位意見請酌參。

十四、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

十五、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9月15日前辦理續審事宜。

