

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19日

發文字號：新北府城設字第1121850671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11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。

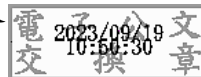
說明：

- 一、依據本府112年8月31日新北府城設字第1121713421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25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、新北市政府衛生局(討論案第1案)、新北市政府社會局(討論案第1案)、新北市政府觀光旅遊局(討論案第1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)、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基隆區營業處、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



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：112.09.11 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筆土地旅館、商業及
集合住宅新建工程。

(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：112.9.11 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、吳委員杰穎、孟委員繁宏

出/列席單位：新北市政府社會局(蔡科員宗翰)、新北市政府觀光旅遊

局(林科員偉程)、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(張建築師紘聞代理)、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、林工程員詣儒)

案由	阜和聯建設金山區金山一段9、10地號等2筆土地旅館、商業、日照中心及集合住宅新建工程	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 負責人：吳智婕</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116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 ：2,044.8平方公尺。</p> <p> 設計建蔽率 ：45.68%≤50%。</p> <p> (四)總樓地板面積 ：16,312.51平方公尺。</p> <p> 設計容積面積 ：8,056.55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、辦公室、一般零售業。</p> <p> 地上二層 ： 社區式長照機構。</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116輛，實設132輛(自設16輛)。</p> <p> 應設機車116輛，實設118輛(自設2輛)。</p> <p> 應設自行車18輛，實設18輛。</p> <p> (七) 餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：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> <p> (一)本案前經112年5月15日專案小組審議決議續審，申請單位於112年5月26日申請展延，經本府112年5月30日新北城設字第1121012184號函同意展延至112年6月12日前提送，申請單位逾期仍未提送，故於112年7月3日新北府城</p>		



設字第1120763833號駁回申請。

(二)本案設計單位於112年8月16日函送都審報告書到府。

八、以上提送112年9月11日專案小組審議。

本次
審查
相關
單位
意見

一、台灣電力股份有限公司(書面)：經檢視阜和聯建設金山區金山一段9、10地號鄰近架空線路，目前無桿線下地計畫，另上述新建工程未來用電需求仍須依本公司營業規章相關規定提出申請。

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116戶之旅館、辦公室、一般零售業、長照機構及集合住宅，建築物高度24.25公尺，經查前揭地號土地非位於自來水水質水量保護區，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)承本局前次意見，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。

(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；請補充車道出入口寬度並於圖面呈現、補充自行車於基地內(含垂直動線)進出動線。

(三)一般旅館、辦公室、一般零售場所、社區式日照機構(日間照顧)、及集合住宅，各類使用車位請分別標示及說明區隔管理。

四、本府觀旅局意見：仍請依規定取得登記證，另以溫泉作為觀光休閒遊憩目的之溫泉使用事業應依規取得溫泉標章。

五、本府社會局意見：本案2樓設立日照中心主要為衛生局業務，本局沒有其他意見。

六、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

(一)法規檢討：

1、111年3月16日修正發布「都市計畫法新北市施行細則」(以下簡稱施行細則)：施行細則第14條及第15條已明確規範「商場(店)」之使用面積限制及有條件容許使用規定。惟本案報告書並未標示建築空間規劃「一般零售業」使用面積，爰請申請人補充前使用空間之相關圖說，併同重新並確實檢討報告書第2-1-3頁、第2-1-4頁法規檢討內容。

2、109年2月12日核定實施「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(以下簡稱土管)：

(1)報告書第2-2-1頁：土管檢討第4點條文內容有誤，請修正後重新核實檢討及說明。

(2)報告書第2-2-1頁：土管檢討第5點條文檢討說明尚有疑慮，請再確認檢討本案是否符合土管規定，併同補充退縮檢討圖說、說明並於圖面標示之。



(3)請申請人依適用之施行細則及土管規定逐條核實檢討及說明。

(二)報告書第4-3-1頁：報告書所載適用計畫案有誤，請確實條正。

七、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。

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、本案係住宅區內規劃為複合式用途(旅館、長照機構、一般零售業、辦公室及集合住宅)之建築開發案，申請單位應詳實依各層規劃之用途檢討各相關法令及空間規劃之適法性，且經各不同目的事業主管機關審核，取得同意設立函後檢附於報告書內確認准予開發項目，釐清開發之合法使用用途後予以規劃，以避免誤觸法令違規使用。

二、建築計畫部分：

(一)本案屬住宅區之複合式用途，應明確說明日照、旅館、集合住宅之用途及詳實合理規劃使用空間，及公共空間串聯銜接之需求性，請釐清並補充本案各規劃用途需求之面積及各規劃產品間定位說明。

(二)1樓西側辦公室設置空間面積小且缺乏衛生設備，請釐清獨立設置之合理性。

(三)請加強低碳與節能減碳規劃及檢核。

(四)請說明溫泉使用量及水權，並用圖示說明溫泉管線系統與廢水處理設施與排放規劃。

(五)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。

(六)都市計畫法第34條住宅區為保護居住環境而劃定，其土地及建築物之使用，不得有礙居住之寧靜、安全及衛生。查本案臨近其他基地間僅以8公尺計畫道路相隔，1樓旅館設置露天池及客房戶外池，使用影響周邊住宅區居住安寧，同時也受外部行人通行影響，依新北市都市設計審議原則第8點規定設置圍牆高度不得高於120公分且透空率須達70%，無法達到有效區隔，故請取消設置戶外池或內化於建築物內以減少與周邊環境之相互影響。

(七)1樓一般旅館未設置旅館附屬空間(被服室、備品室、行李暫存空間...等)，請合理留設旅館使用之必要附屬空間。

(八)1樓北側規劃為本案各使用用途之主要入口，請考量調整基地內外設定之高程，取消階梯以順平方式進入建築物，增進使用者之安全及便利性。

(九)1樓東側辦公室高程+85室外人行道高程約+130，請釐清進出動線規劃方式並修正圖面。

(十)除1樓接待功能之管委會使用空間外，請整併其他樓層之管委會使用空間集中設置於3樓，以便日後統一維護管理且避免干擾居住樓層之安寧性，並依建築技術規則設計施工編第162條規定檢討，倘各樓層有產品需求之公共性服務空間應依建管規定計入容積等檢討。

(十一)2樓長照機構南側規劃戶外坡道通往3樓露台，坡道規劃不符合建築物無障礙設施設計規範之規定，且長照機構與住宅層之機能屬性不同並無需連

決
議



通之從屬關係，連通造成日後管理困難，請檢討並釐清說明設置之必要性。

(十二)本案位於東北角海岸觀光區域，建築物之風格、立面、外牆材質及色彩設計應考量基地環境協調及地區特性，請調高建築物色彩之彩度及明度，5-4-1頁建築物色彩計畫請補充色系說明。

(十三)1、2樓與3樓以上集合住宅為不同之使用用途，立面形式應有所區隔，請調整立面規劃。

(十四)1樓商業使用部分應規劃夜間全時段照明以提供安全舒適之人行環境，請補充夜間3時段及燈具等規劃說明。

(十五)本案設置大用量之溫泉池，應說明溫泉來源，設備機房、儲存槽、溫泉水管線規劃與污廢水排放處理等系統規劃。

(十六)報告書請補充基地周邊道路、設施物、鄰地及1樓各空間之高程標示，俾利比對建築物與景觀規劃之相對高程關係。

(十七)垃圾暫存室設置於主車道動線內，造成居民使用及垃圾車收集作業之危險性，請調整設置位置。

(十八)敷設於外牆之裝飾牆、格柵、雨遮、透空遮陽版及南側景觀透空構造物請依建管規定檢討辦理。

三、交通系統部分：

(一)依新北市都市設計審議原則第4點規定每一宗基地以設置一處車道出入口為原則，倘日照機構臨停車位有設置於地面層之必要性使用用途，應整併內化於基地內法定空地且與人行動線間留設安全區隔。

(二)車道穿越人行空間，高程應與相鄰人行空間一致，鋪面請延續人行道型式整體規劃。

(三)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，並內化於植栽槽內。

四、公共開放空間及景觀綠化系統：

(一)沿街步道及植栽計畫應整體規劃，並加強喬木植栽數量，街角廣場與人穿線標示應結合規劃。

(二)人行步道高程應與鄰地順平理且應考量無障礙動線，橫向坡度以不大於4%為原則。

(三)西側樓梯間外側設置之地下通風系統排風方向面對人行空間，請調整排風方向。

(四)景觀剖面圖高程與配置圖不一致，請釐清並補充多向景觀剖面圖說明基地內、外景觀規劃及鄰地相對高程關係，標示景觀覆土深度尺寸，倘景觀覆土深度不足請以降版方式規劃。

(五)請補充各層露台部分1/2綠能設施或設備面積檢討，並以剖面圖標示尺寸確討景觀覆土深度。

(六)法定喬木數量檢討請以實設綠化面積檢討，地被類綠化面積計算加總錯誤，請修正。



(七)景觀照明請加強東側地界及車道照明以增進夜間通行之安全性。

五、報告書部分：

(一)案名請以實際申請項目訂定「阜和聯建設金山區金山一段9、10地號等2筆土地旅館、商業、日照中心及集合住宅新建工程」，請修正。

(二)提案單請補充自行車設置數量，請修正。

(三)法規檢討表格請依本府城鄉發展局公告都審報告書範例表格製作，請修正。

(四)法規檢討章節應逐條檢討說明，經檢討不適用之法規請說明不適用之理由，請修正。

(五)報告書各章節圖面建築線請以紅色標示，地界線以綠色標示，請修正。

(六)4-2-1、4-4-1、5-1-1頁檢討數值錯誤，請修正。

(七)景觀配置圖請補充基地內外相關高程、人行道、樹穴尺寸標示及開挖範圍等，景觀剖面圖請標示退縮檢討線、排水溝、圍牆、人行道寬度、橫向坡度及樹穴等尺寸及圖示。

(八)第7章設計圖說部分平面圖馬桶等圖塊缺漏，立面圖建築物高度不一致，請修正。

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9月25日前辦理續審事宜。



案由	旺宏工業三芝區古庄段405地號1筆土地工廠新建工程	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市三芝區古庄段405地號等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，地下1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。</p> <p>設計建築面積：997.63平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：59.73%≤60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：2,353.92平方公尺。</p> <p>設計容積面積：1,644.95平方公尺。</p> <p>設計容積率：98.49%≤210%。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層：機電空間。</p> <p>地上一層：工廠、停車空間。</p> <p>地上二層：倉儲區。</p> <p>屋突一至二層：電梯間、樓梯間、機械室、水箱。</p> <p>(五)停車空間：</p> <p>應設汽車6輛，實設7輛(自設1輛)。</p> <p>應設機車6輛，實設6輛。</p> <p>應設自行車1輛，實設1輛。</p> <p>應設裝卸車位0輛，實設1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，申請辦理都市設計審議。</p> <p>七、辦理經過：</p> <p>(一)設計單位於112年6月29日函送都市設計審議報告書到府，提請112年7月24日都設審議專案小組審議，決議為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。修正後續提專案小組審議。</p> <p>1、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</p>		



新北市政府
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。

2、本府交通局意見(書面)：

- (1)請套繪基地進出最大型車輛轉向軌跡。
- (2)車道出入口寬度以6公尺以下設置為原則。
- (3)請補充60度視距分析。
- (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鋪面有所區隔。

3、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

- (1)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。
- (2)報告書第5-1頁、第5-2-1頁、第5-3-2頁：
 - 甲、前開報告書頁碼所載建築物空間規劃之內容不盡相同。
 - 乙、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：店鋪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。
 - 丙、本案建築物部分空間是否規劃作「店鋪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。
- (3)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。

4、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：

- (1)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。
- (2)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。
- (3)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。

(4)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。

5、建築計畫：

(1)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。

(2)建築計畫部分仍請補充本案工廠用途之設廠計畫說明。

(3)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。

(4)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。

(5)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。

(6)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。

(7)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。

(8)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。

(9)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。

(10)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。

(11)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。

(12)請說明30公尺車新路開闢情形與期程。

(13)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。

(14)本案位於海岸地區，應加強使用材料耐候性。

6、交通及運輸計畫：



- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 停車空間高度檢討部分請依建管規定檢討樓層高度。

7、景觀計畫：

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 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。
- (5) 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)。
- (6) 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。

8、照明計畫部分：

- (1) 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。
- (2) 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。

9、報告書部分：

- (1) P2-2-3請於附圖一、三標示申請基地位置。
- (2) 提案單土地使用分區內容有誤，請修正。
- (3) P5-1面積計算表機車位檢討，請補充計算式及法定車位數。
- (4) 各向立面圖請補充示意圖。
- (5) 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。



- (6)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。
- (7)有關地面層廠房旁化糞池及台電配電室，請移除。
- (8)P. 6第二種商業區設計容積率<440%，請釐清。
- (9)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。
- (10)P. 45、71建築物剖面圖：
- 甲、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。
- 乙、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。
- 丙、樓層空間用途：一層為G3店鋪，請釐清。
- (11)P. 47夜間照明燈具示意圖中燈具名稱請補充。
- (12)P. 48車道寬度標示9.725M，請釐清是否符合規定。
- (13)P. 49停車位圖例請補充相關尺寸。
- (14)P. 56景觀剖面圖請補充相關細部供確認。
- (15)P. 57、59建議增加相關圖例說明。
- (16)P60景觀照明計畫：建議標示出車警示燈位置。
- (17)P. 40停車空間中車位03前方空間<600cm。
- (18)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」。
- (19)P. 67、69、70各樓層高度均為8m，而立面均採兩層窗，請說明。
- 10、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。
- 11、相關單位意見請酌參。
- 12、以上內容申請單位得先據以修正圖說。
- 13、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。
- (二)本案設計單位申請續審展延經審查同意限期112年8月21日前提送，設計單位於112年8月18日函送都審報告書到府。

八、以上提請112年9月11日專案小組審議。

本次 一、台灣電力公司意見(書面)：本案鄰近架空線路，目前無桿線下地計畫，另上述新



<p>審查 相關 單位 意見</p>	<p>建工程未來用電需求仍須依本公司營業規章相關規定提出申請。</p> <p>二、本府環境保護局意見(書面)：涉及環境影響評估部分，本局無新增意見，請依照本局歷次審查意見辦理。</p> <p>三、本府交通局意見(書面)：承本局前次意見，請補充車道出入口60度視距分析，大型車進出迴轉軌跡應依進出基地最大車型車輛標繪，於大型車進出時應派專人紓導。</p> <p>四、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：本科相關意見前經本科以112年7月24日提供書面意見在案，本次無新增意見。</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申請案查詢管理系統，查無總量管制申請紀錄。</p>
<p>決 議</p>	<p>本案因涉及人行及停車空間(含裝卸車位)動線、廠區空間規劃及樓層高度仍須調整，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。</p> <p>一、法規檢討部分：為避免建築物違反都市計畫使用衍生社會及環境問題，請釐清本案廠房主要產業類別及工廠使用用途，並依使用用途合理配置污水處理設施使用空間。</p> <p>二、開放空間配置及景觀綠化部分：</p> <p>(一)本案臨計畫道路II-3，基地前院退縮5公尺部分，考量周邊人行通道遮蔭及舒適，請自建築線起配置1.5公尺連續性複層植栽帶，並界定車道破口寬度，植栽穴間適當留設寬度1.5公尺間隔，以避免汽機車誤闖供公眾使用之人行步道，並依調整後植栽穴增加喬木種植數量。</p> <p>(二)請覈實檢討「都市計畫法新北市施行細則」第41條，建築基地應自後面基地線退縮1公尺建築不得設置構造物(包含地上及地下)及種植喬木，另工業區之側院留設深度請依規定檢討。</p> <p>(三)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。</p> <p>(四)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、構造物、排水設施，另與鄰地銜接應順平無高差，且洩水坡度應以2.5%設置。</p> <p>(五)景觀配置圖應套繪公有人行道、行穿越線、候車亭等設施，沿街植栽樹穴鄰2側地界處請留設1.5公尺硬鋪面，以利人行空間串聯。</p> <p>(六)請詳實標示選用樹種、規格及數量，並據以繪製景觀配置圖與剖面圖(含屋頂層相關圖說)。</p> <p>(七)屋頂平台綠化部分，女兒牆至植栽槽退縮距離，請依內政部111年10月28日台內營字第11110818884號函檢送之「建築物欄桿設計原則」設置1公尺退縮距離。</p> <p>(八)為確保夜間照明足夠，請配合公有路燈配置計畫合理配置人行步道景觀高燈及選用適合的高燈燈具，並請補充高燈示意圖。</p> <p>三、交通動線及停車空間配置：</p>



- (一)停車空間規劃雜亂，作業廠區多處畸零空間，請依柱位合理規劃配置，以增加空間使用性。
- (二)汽、機車、自行車請依規定檢討進出動線留設必要空間亦應考量人行空間，並繪製建築物內部完整車行軌跡，避免動線交織的情況，確保人車分流。另請於法令檢討章節補充停車空間數量檢討計算式。
- (三)請合理規劃模具吊裝出入口、裝卸區及裝卸車位，裝卸車位應鄰近垂直服務核規劃，且所需裝卸貨所需空間及動線規劃不應佔用法定退縮空間，請修正，並請補充裝卸車位車行軌跡。
- (四)垃圾、廚餘處理運送部分，為確保留設足量使用空間，請補充說明垃圾處理需求量，鄰近垂直服務核設置，垃圾車停車位請於鄰近垃圾處理空間規劃留設，並合理規劃清運動線，避免與人行、車行動線交織。
- (五)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。
- (六)無障礙車位請考量動線避免穿越車道鄰近垂直動線設置。

四、建築計畫部分：

- (一)請說明北觀處審查結論或證明文件，加強立面彩度與周圍環境景觀融合規劃。
- (二)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，並依建管規定合理配置男女廁、小便斗、洗手台。
- (三)地下一層建築結構與一樓平面圖不符，請修正。
- (四)請確實標示雨遮、屋簷及其投影線。
- (五)本案一樓停車空間及二樓倉儲空間規劃樓層高度8公尺，應說明空間使用需求與合理性，另考量結構安全性，請降低樓層高度，或加計一層容積樓地板面積。
- (六)平面、剖面、立面圖不一致，請綜整修正。
- (七)請合理配置空調、水箱、冷卻水塔等。
- (八)本案未來作業廠區擴充規劃請補充說明。

五、環境保護事項：

- (一)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。
- (二)排水計畫部分，基地內排水應集中匯流至雨水貯留設施(筏基層)後再溢流至公共排水系統，請加強本案排水計畫與全區排水系統規劃關係之說明，基地高程請清楚標示，請修正。
- (三)透保水計畫部分請補充透水面積說明。

六、報告書部分：

- (一)各平面圖、剖面圖說請標示空間名稱。
- (二)請釐清車新路既有寬度及計畫道路規劃寬度，並於報告書各配置圖及相關



剖面請標示臨道路名稱、道路寬度。

(三)報告書平面圖請標示空間名稱、鄰街道路名稱及寬度、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。

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。

