

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10月4日
發文字號：新北府城設字第1121969349號
密等及解密條件或保密期限：
附件：

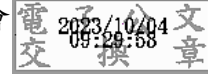
主旨：有關本府112年9月28日上午召開「新北市都市設計及土地
使用開發許可審議會」之專案小組會議紀錄，請查照。

說明：

- 一、依據本府112年9月20日新北府城設字第1121858522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10月12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：張委員銀河、古委員禮淳、游委員雅婷、鍾委員九如、吳委員杰穎、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、新北市政府經濟發展局(討論案第2案)、家豪建設有限公司(討論案第1案)、陳柏壽建築師事務所(討論案第1案)、霖昌實業有限公司(討論案第2案)、黃永興建築師事務所(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、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：張委員銀河

會議時間：112.9.28 星期四 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)家豪建設三峽區大學段一小段 112-1 地號 1 筆土地店鋪、集合住宅建工程。

(二)霖昌實業林口區工二段 207 地號 1 筆土地廠房新建工程(第 1 次變更設計)。

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：112.9.28 星期四 上午9時30分

會議地點：線上視訊

主持人：古委員禮淳代理

出席委員：游委員雅婷、孟委員繁宏

出/列席單位：新北市政府經濟發展局(蔡技士文銘)、家豪建設有限公司(許經理丕欽)、陳柏壽建築師事務所(陳建築師柏壽)、黃永興建築師事務所(黃建築師永興)、新北市政府城鄉發展局(江股長青澤、林幫工程司天權)

意見

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：基地面積611.18平方公尺(面積計算表載661.18平方公尺)，興建地上11層地下2層共31戶之集合住宅，建築物高度36.6公尺，經查前揭地號土地非位於自來水水質水量保護區、水庫集水區，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)本案原作為停車場使用，本場開發後周邊停車需供將變化，查本案規劃戶數31戶，汽車位設置15席，所設汽車位數仍須滿足基地衍生需求，亦須考量店鋪卸貨、訪客臨停車位等確實內部化處理，爰請再評估增設。

(二)請補充標示基地3.5公尺寬出入口設置位置，圖示請包含出入口與國學街之距離、轉彎處截角圓弧、60度視距分析、進出最大型車種轉彎軌跡分析，並加強設置安全警示設施(如警示燈、反光鏡)。

(三)請說明行人及自行車如何進入基地內無障礙通路，另地面層無障礙機車位與車輛進出動線交織，請調整設置位置。

四、本府工務局意見(書面)：

(一)一樓平面配置圖應標明建築面積及法定空地範圍並分色套繪，俾利審查。

(二)請於一樓平面補標示汽機車車道。

(三)地下二層無障礙升降機停等空間與車道重疊請釐清。

(四)請補樓地板面積、建築面積、容積樓地板面積等檢討。

(五)請補建築技術規則建築設計施工編第90條檢討，安全梯未面臨建築線，請補標示避難通路，無障礙汽車停車位是否阻擋避難通路爰請釐清。

(六)請補建築技術規則建築設計施工編第110條檢討。

(七)請補建築技術規則建築設計施工編第93、95條逃生步距相關檢討。

(八)請補建築技術規則建築設計施工編第96、97條檢討。

(九)建築技術規則建築設計施工編第164條建築物高度檢討有誤。

(十)請補建築技術規則建築設計施工編第六章防空避難設備檢討。

(十一)各空間名稱請依建築技術規則規定標示。

(十二)請於立、剖面圖補標示陽台、花台高度。

(十三)地下室停車空間請補「新北市建築物機車停車空間設置要點」檢討。

五、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，尚無容積移轉申請紀錄。

決議

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、開放空間及景觀配置：

(一)本案地面層店鋪及住戶出入口，規劃於基地後側，僅靠無障礙室外通路通行



，且該通路與車道無區分，可視性、可及性不佳，並考量周邊商店延續性，店鋪請調整致沿街面設置併同規劃住戶通行動線，汽機車升降機及無障礙停車空間部分請內化處理。

- (二)承上，沿街車道破口寬度依新北市都市設計審議原則應以6公尺以下設置，請修正並調沿街植栽樹穴界定車道破口寬度，調整景觀配置，另建築物量體退縮導致防救災空間須於基地內劃設8公尺破口部分，請併同考量調整建築量體配置。
- (三)住戶逃生避難動線部分，請依建築技術規則建築設計施工編規定檢討。
- (四)人行空間請以上方淨空及橫向坡度2.5%規劃，並於圖說詳加標示法定退縮、人行步道寬度、橫向坡度及樹穴等尺寸且不得設置高出地面之樹圍石、花台等阻隔物，以利雨水入滲，並請於景觀剖面圖補充鄰地高程，請修正。
- (五)為確保車道與人行步道高程一致及橫向坡度符合2.5%，請補充車道於人行步道處之2向景觀剖面圖，請修正。
- (六)夜間照明部分，人行步道空間燈請考量夜間通行安全設置景觀高燈，車道口請增設安全照明。

二、停車空間規劃：

- (一)為避免開發案停車需求外溢化，都審案件仍應以滿足1戶1汽機車位為原則，本案規劃戶數31戶，實設15輛汽車位(惟自設汽車位4輛)，考量本案實設車位未達1戶1車位，為確保住戶停車使用需求，本案實設車位應全為法定車位取消自設車位，並依相關規定檢討社區使用車位數量。
- (二)停車空間進出動線規劃部分，本案停車空間迴車困難，建議增設旋轉平台設施。
- (三)自行車位應與大廳區隔，請併入停車空間整合規劃。
- (四)社區使用車位請調整鄰近梯廳及垃圾儲存空間設置。

三、建築計畫：

- (一)本案無設置圍牆請取消圍牆章節圖說。有關報告書所載周邊鄰地於防災空間設置圍牆部分請本府工務局依建管規定查處。
- (二)空調配置部分，請考量維護性應優先考量規劃於陽臺內，遮蔽美化涉設置格柵部分，請依建管規定檢討。
- (三)直通梯檢討部分門扇開啟方向應避免相互干擾請檢討。

四、環境保護事項：

- (一)排水計畫，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，並補充鄰地高程，請修正。另沿街截水溝請併同沿街樹穴規劃設置增加人行友善，基地兩側位於綠化範圍之排水側溝請採草溝或粗礫石之滲透設計，以利減緩都市洪峰、增加基地之保水能力。
- (二)本案設置陽台、露臺及屋頂欄杆設置及與植栽槽退縮距離，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」檢討設置，相關屋頂景觀剖面圖請補充覆土深度、女兒牆高度標示。
- (三)透保水計畫部分請補充透保水面積計算說明。



五、報告書部分：

(一)報告書封面案名請修正為「家豪建設三峽區大學段一小段112-1地號1筆土地店鋪集合住宅新建工程」，另本案無審請獎勵其他獎勵欄位應空白，請修正。

(二)報告書提案單基地面積標示錯誤請修正。

(三)面積計算表請補充綠覆率檢討。

(四)法規檢討章節檢討表請依報告書範本製作，確實標示相關報告書頁次。

六、屋脊裝飾物、外牆裝飾柱、裝卸車位不得銷售移轉、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。

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、相關單位意見請酌參。

十、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

十一、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10月12日前辦理續審事宜。



案由	霖昌實業林口區工二段207地號1筆土地廠房新建工程(第1次變更設計)	案號	第二案
說明	<p>一、申請位置：新北市林口區林口段工二段207地號1筆土地。</p> <p>二、設計單位：黃永興建築師事務所 建築師：黃永興。</p> <p>三、申請單位：霖昌實業股份有限公司 負責人：汪清港。</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5層地下2層，鋼筋混凝土構造，共1戶。</p> <p>(二)建築基地面積：1,324平方公尺。</p> <p>設計建築面積：742.37平方公尺。</p> <p>設計建蔽率：56.07% ≤60%。</p> <p>(三)總樓地板面積：5,794.64平方公尺。</p> <p>設計容積面積：3,279.24平方公尺。</p> <p>設計容積率：247.68%(含獎勵容積) ≤247.8% [140申請提高210%*(1+18%)] (允建上限)。</p> <p>(四)工業區立體化獎勵面積：500.47平方公尺(18%)。</p> <p>(五)新建建築各層用途如下：</p> <p>地下一層至二層：停車空間。</p> <p>地上一層至三層：廠房。</p> <p>地上四層：廠房、機電室。</p> <p>地上五層：研發中心、會議室及展覽空間、宿舍、機電室。</p> <p>屋突一層至三層：機械室、水箱、梯間。</p> <p>(六)停車空間：應設汽車11輛，實設37輛(自設26輛)。</p> <p>應設大型裝卸車位1輛，實設1輛。</p> <p>應設機車11輛，實設11輛。</p> <p>應設自行車2輛，實設2輛。</p> <p>(七)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p>本案依據本府93年4月21日北府城規字第09303968481號公告函、都市計畫法新北市施行細則第45條第3款、第5款及「變更林口特定區計畫(土地使用分區管制要點)(第二次專案通盤檢討)書」第20點規定，爰此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9月11日函送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請112年9月28日專案小組審議。</p>
<p>本次 審 查 相 關 單 位 意 見</p>	<p>一、台灣電力股份有限公司意見(書面)：經查旨揭建案鄰近皆無電桿，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)：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)：</p> <p>(一)本案於地面層規劃裝卸貨車位且採臨路倒車駛入(軌跡圖)，恐有影響交通之虞，請檢討於基地內留設足夠之迴車空間，未來進出不得占用道路空間迴轉。</p> <p>(二)本案停車場內部各種車輛(包含汽車、機車、自行車)動線規劃應避免交織，另無障礙汽機車位應臨近梯廳避免穿越車道設置，請調整配置或加強安全警示設施。</p> <p>四、本府工務局意見(書面)：經查卷附資料變更設計部分，基於行政技術分立原則，既經設計建築師簽證說明在案本局無意見。</p> <p>五、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統，尚無涉及土地容積移轉事宜。</p>
<p>決 議</p>	<p>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。</p> <p>一、本案原核准之容積率，依土地使用分區管制要點第20點及「新北市林口特定區都市計畫內工業區土地申請提高容積率都市設計審議原則」規定，增加建築退縮距離6公尺以上，容積率上限為210%部分：</p> <p>(一)有關本案沿建築線退縮部分，車道高程應與相鄰人行步道一致，請修正，另請補充車道縱橫兩向剖面說明，並一併修正高程。</p> <p>(二)本次變更調整於法定退縮設置之水保設施沉沙滯洪池，請說明設置方式，並請確認相關設施不得影響人行步道行人通行。排水設施之滲透側溝部分詳圖有誤請修正，且目前以格柵板規劃頂蓋，影響退縮部分人行通行，請修正以不影響人行通行方式規劃，並請補充排水暗溝之詳圖說明，請依「新北市都市設計審議原則」基地排水設施以排入樹穴、草溝或降低高度等遲滯地表雨水逕流之方式規劃，並依原核准將排水設施規劃於基地周邊，臨地界線植栽穴排水建議以草溝規劃。</p> <p>二、景觀部分：</p> <p>(一)本案設置陰井及排水溝影響綠化面積部分請詳實檢討，請修正排水系統規劃方式或補足影響之綠化面積，並請詳標變更前後綠化範圍變更位置及區塊範圍變更數值差異對照，確認綠化面積不得低於原核准數值。並請確認不影響植栽生長及植栽穴應設置寬度，植栽樹種選用部分建議以原生種規劃。</p> <p>(二)請增加退縮範圍內側及車道周邊景觀高燈規劃，以維護夜間人行安全。</p>



(三)依「都市計畫法新北市施行細則」第44條檢討屋頂應設置1/2面積以上之綠能設施或設備部分，太陽能板之相關機電及結構需求請補充說明，並請補充屋頂景觀剖面圖標示太陽能板設置位置及方式，逕依建管規定檢討辦理。

(四)本案沿後面基地線規劃方式，涉及「都市計畫法新北市施行細則」第41條規定部分，請依本府112年5月17日新北府城都字第1120925734號函辦理，並請於法規檢討章節確實回應。

三、交通運輸系統：

(一)請依「新北市都市設計審議原則」規定，考量建築空間需求配合服務動線規劃，於地下1層鄰近垃圾儲藏室之位置，設置垃圾車暫停車位，不得計入自設及法定停車位。

(二)本次變更調整地下1層停車位配置，請將無障礙機車位鄰近垂直動線設置。另本案地下室開挖範圍變更請確實詳列變更內容。

(三)大型裝卸車位請注意車輛進出視線盲區，避免影響人行動線，維護人行安全。相關大型裝卸車位進出動線及相關配套設施及維管方式部分，請與本府交通局確認。

四、空調室外機請考量後續維護管理，向內移設置建築物內側並配合留設維修空間，外牆設置裝飾性構造物及相關面積計算請逕依建管規定檢討辦理。

五、建築立面裝飾柱及格柵，請逕依建管規定檢討辦理。

六、報告書部分：

(一)提案單數值有誤，請修正。並請補充獎勵內容

(二)法規檢討細則第45條內容有誤請修正，其餘條文請確實檢核依適用版本檢附內容。

(三)法規檢討請正確回應，各項數據請確認與報告書內容相符。

(四)本案車位檢討面積數值報告書各章節內容不相符，請確實檢討修正，大型裝卸車位數量目前列入法定車位有誤，請另予計算。

(五)各圖面請詳標變更位置，並以條列式對應變更說明。

(六)請補充檢討111年9月2日修正之「新北市林口特定區都市計畫內工業區土地申請提高容積率都市設計審議原則」條文檢討內容符合規定。

(七)本案室內使用做為研發中心、會議室、展覽空間及宿舍使用部分，請於法規檢討內容確實回應符合各項規定，並於平面圖確實標註使用類別。

(八)鋪面材質及家具配置圖說標示之防水閘門不得設置於退縮範圍，請修正。

(九)請補充基地周邊高程說明地形現況。

七、本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請都市設計審議作為本案工期展延理由。

八、本次變更部分請建築師確實檢討簽證，不得與歷次會議決議牴觸。

九、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、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。

十一、相關單位意見請酌參。

十二、以上修正內容請依「新北市都市設計及土地使用開發要點」於112年10月12日前辦理核備事宜。

