

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11日

發文字號：新北府城設字第1122004499號

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本府112年10月2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：

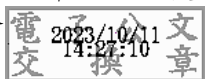
- 一、依據本府112年9月26日新北府城設字第1121866842號開會
通知單續辦。
- 二、依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」
(下稱作業要點)第5點第1項及第2項規定，請討論案第1案
申請單位依決議修正後，重新提送都市設計審議申請。另
請討論案第2案申請單位依決議修正後，於112年10月16日
內檢附修正報告書送本府辦理核備。相關作業規定請依作
業要點辦理。未依規定期限送請本府核備者，將駁回申
請，並應重新提出申請。
- 三、本次會議紀錄請至本府城鄉發展局網站(<https://www.planning.ntpc.gov.tw>)>熱門服務>各項文件下載>類別
「都設會專案小組會議紀錄」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、新北市政府經濟發展局、創奇企業有限公司(討論案第1案)、周世璋建築師事務所(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：112.10.02 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)創奇企業八里區埤頭段 248 地號 1 筆土地廠房新建工程。

(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：112.10.2 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、李委員芝瑜

出/列席單位：新北市政府經濟發展局(吳技士承翰)、周世璋建築師事務所(周建築師世璋)、康克玻璃實業有限公司(羅董事名宏)、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(江股長青澤、林工程員詣儒)

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，說明如下：

(1)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。

甲、應於設廠前取得設立許可之工廠，於申請設立時認定。

乙、非屬應於設廠前取得設立許可之工廠，依下列方式認定：

(甲)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。

(乙)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。

(2)依據所附資料載：基地位於本市八里區埤頭段248地號1筆土地，基地面積1,626.29平方公尺，興建地上4層地下0層共1戶之廠房，建築物高度23.87公尺(惟面積計算表載23.5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，倘場址非位屬重要濕地，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。

3、本府交通局意見(書面)：

(1)請清楚圖示本案停車場出入口60度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施。

(2)請以連續線段標示汽車、機車、自行車及人之進/離場動線規劃。

(3)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)請核實補充員工及訪客停車衍生需求計算，並依需求設足。

4、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：

(1)查依報告書所依建造執照申請書所載，本案法令適用日期為111年7月8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)書」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管要點第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。

(3)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…。」，本案不可綠化面積之項目請依前開規定核實檢討。

5、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查工業區總量管制查詢管理系統，查無總量管制申請紀錄。

6、法規檢討部分：

(1)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。

(2)本案於第一種產業專用區規劃作業廠房及其他使用，除應符合「建築技術規則建築設計施工編」第14章工廠類建築物檢討廠房附屬空間有關廠房及附屬建物之規定外，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」逐項檢討規定。

(3)本案建築物使用請依土地使用分區管制要點第3點規定詳實檢討說明。

(4)建築線指示圖應檢附經本府核准之完整資料，請修正。

7、開放空間配置及景觀綠化部分：

(1)考量人行步道的舒適性臨仁愛路沿街請增加植栽綠帶縮小破口。

(2)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。

(3)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，其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、人行步道、車道尺寸及高程，另請於圖說檢討樹穴寬深度、人行空間上方淨空之規定。

(4)植栽設計應依當地生態氣候等條件選擇樹種，並以複層植栽規劃。

(5)景觀照明計畫請確實規劃使用燈具，並於圖面上標示設置位置。

8、交通動線及停車空間配置：

(1)無障礙停車位部分，請考量動線避免穿越車道，並依「無障礙設計規範」設置於最靠近建築物出入口或無障礙昇降機之便捷處。

(2)現有路燈位於車道出入口，請移位並確認人行、車行動線合理性。

(3)機車位請靠近垂直服務核規劃設置。

(4)垃圾、廚餘處理運送部分，請補充說明全區垃圾處理需求，並整體規劃，留設足量使用空間；垃圾清運動線請補充說明。

(5)請依建築技術規則規定檢討裝卸車位，並合理規劃配置。

(6)裝卸車、訪客臨停、垃圾車暫停車位應考量建築空間使用之需求並配合服務動線集中規劃，鄰近垂直動線設置。



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，請依土管第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) 玻璃材質選用應避免造成光害，請補充本案玻璃反射率檢討。
- (4) 臨後院退縮處規劃3個開口，請說明其用途，並請確認人行、車行動線合理性。
- (5) 請確認空調配置合理性，另水箱、冷卻水塔配置請確實規劃，倘設置於屋突層請予以遮蔽美化。
- (6) 屋脊裝飾物請以專章詳實說明，並應檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，補充檢附技師簽證及示意圖說，依建築技術規則檢討1/3以上透空遮牆部分。
- (7) 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。
- (8) 立面材質、色彩規劃，請考量周邊環境整體規劃調整。
- (9) 本案於機車停車空間旁規劃2米高圍牆，其合理性及必要性請說明。
- (10) 本案規劃男廁數量較女廁多，考量合理使用，請增加女廁數量設置。

10、環境保護事項：

- (1) 請依「都市計畫法新北市施行細則」第43條規定確實檢討地面層綠化面積，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。
- (2) 都市計畫法新北市施行細則第44條檢討屋頂設置綠能設施設備及都市設計審議原則第8點綠覆率檢討有誤，請修正。
- (3) 有關透保水計畫部分請補充透水面積，另人行步道選用PC為鋪面材質，請補充說明材質之透水方式。
- (4) 基地排水部分，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，請加強本案排水計畫與全區排水系統規劃關係之說明，並補充透水面積，並於平面配置、剖面圖等請清楚標示雨水貯留設施設置位置。

11、報告書部分：

- (1) 報告書封面、標題、說明字體大小，請依「新北市都市設計審議報告書」範例修正。
- (2) 提案單、面積計算表部分數值有誤，請修正。



- (3)提案單請補充應設自行車及實設數量。
 - (4)法規條文內容有誤，請修正，並請統一法規條文之序號撰寫方式。
 - (5)法規檢討請逐項檢核，涉及檢討計算部分請列檢核算式，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。
 - (6)景觀配置圖應表明公有人行道、行人穿越道、公車停靠站、道路寬度、車行方向、公共自行車租賃站等設施，並請套繪鄰地配置圖。
 - (7)請檢附清晰之全街廓配置圖、區域發展及交通系統、都市計畫圖、鄰地關係圖套繪圖、基地現況照片示意圖。
 - (8)請檢附本府核發之地籍圖謄本。
 - (9)平面圖請標示指北座向、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，並請綜整修正。
 - (10)各剖面圖未詳實填寫空間名稱，請確實補充。
 - (11)防災計畫請檢附審查核定表及1層平面核准圖。
 - (12)第7章請補充各空間名稱、檢討法線。
- 12、本案建造執照已逾期失效，後續應依「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4項及第5項規定，於都審核備後自收受核備函之日起1年內申請建築執照，如期限屆滿未申請自之次日起失其效力。
 - 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。
 - 14、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。
 - 15、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。
 - 16、相關單位意見請酌參。
 - 17、以上內容申請單位得先據以修正圖說。
 - 18、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1日前辦理續審事宜。

(二)經本府以112年8月30日新北城設字第1121718112號函同意展延至112年9月15日，請申請單位於112年9月11日函送都審報告書到府。

九、以上提請112年10月2日專案小組審查。



本次
審查
相關
單位
意見

- 一、台灣電力股份有限公司意見(書面)：旨揭建案周邊無電桿，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說明如下：
- (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248地號1筆土地，基地面積1,626.29平方公尺，興建地上4層地下0層共1戶之廠房，建築物高度23.8公尺(惟面積計算表載23.5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，倘場址非位屬重要濕地、臺灣沿海地區自然環境保護計畫所劃設之自然保護區範圍內，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)承前次意見，請補充最大型車輛轉彎軌跡分析，並請再檢討基地內迴轉空間。
 - (二)承前次意見，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。
- 四、本府城鄉發展局計畫審議科意見(書面)：查依報告書所附建造執照申請書所載，本案法令適用日期為111年7月8日，請申請單位依前開法令適用日期，釐清本案應適用之土地使用分區管制要點版本。
- 五、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：經查工業區總量管制查詢管理系統，查無總量管制申請紀錄。

決
議

- 本案因涉及法規檢討錯誤(夾層容積樓地板面積、綠化面積等)、專章檢討之屋脊裝飾物、未確實依前次決議事項修正等，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。
- 一、請依本府城鄉發展局公告之報告書範本製作會議紀錄修正對照表及修正對照圖並確實逐項回應、相關單位意見亦應納入回應。
 - 二、屋脊裝飾物應與建築立面整體規劃設計，本次仍未檢附技師簽證檢討耐候、耐震、耐風等結構安全項目，並請確實依新北市都市設計審議原則第6點及建築技術規則檢討1/3以上透空遮牆、2/3以上透空立體構架、屋突層樓地板面積、屋頂突出物水平投影面積計算，補充透視圖說明，請修正。



三、法規檢討部分：

- (一)本次報告書仍檢附111年7月8日建造執照申請書作為法令適用依據，且未依前次決議依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)書」案，覈實檢討土地使用分區管制要點。另查本案所附建造執照申請書已逾期失效，請申請單位釐清本案法令適用並核實檢附正確文件後再提出申請。
- (三)未依土地使用分區管制要點第3點及都市計畫法新北市施行細則第16條規定檢討各層作業廠房之樓地板面積合計不得超過300平方公尺，以及第6點產業專用區側院留設規定不得小於2公尺之規定。
- (四)建築線指示圖應檢附經本府核准之完整資料，請修正。

四、區域發展與基地交通系統說明應包含都市計畫圖(請於圖說上清楚標示基地所在位置)及基地中心500公尺範圍圖，並說明區域發展、適用之細部計畫。

五、全街廓配置圖:考量全街廓之整體性、開放空間、人行通道、景觀植栽之延續性，請套繪本案街廓之案件，以利判讀與週邊環境之關係(包含周遭植栽、鋪面、車道出入口並補充標示基地外人行動線、騎樓線、鄰地既有人行道及人行穿越線等週邊交通環境)。

六、開放空間及景觀配置：

- (一)考量人行步道的舒適性臨仁愛路沿街請增加植栽綠帶、縮小破口。
- (二)本案喬木、灌木及地被植栽表與植栽配置圖示不一致，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。
- (三)請釐清室外停車區鋪面材質，倘為植草磚，請修正相關圖說及綠化面積、綠覆率計算。
- (四)綠化面積計算有誤，並增加綠覆率計算，請修正。
- (五)景觀剖面圖部分請詳加標示請詳加標示道路名稱、雨水滯留池及橫向坡度、高程等尺寸。
- (六)6-4-1及6-6-1之人行步道鋪面規劃不一致，請釐清鋪面材質，倘非透水材質，請一併修正透保水計畫。
- (七)景觀照明計畫燈具計算表與圖說不一致，請修正。
- (八)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。
- (九)法定退縮空間請以複層植栽規劃。
- (十)交通動線及停車空間配置：
 - 1、請清楚圖示本案停車場出入口60度視距分析、進出最大型車輛轉彎軌跡分析、安全警示設施。
 - 2、請以連續線段標示汽車、機車、自行車及人之進離場動線規劃。
 - 3、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、請補充垃圾清運動線。

七、建築計畫：

- (一)1層作業廠房及停車區規劃高度5.3公尺，1層台電配電場所高度2.5公尺、消防泵浦室高度2.7公尺、發電機室高度2.7公尺涉及夾層規劃部分，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，並修正剖面圖，確實依各空間高度規畫繪製、詳實標示夾層空間名稱及用途說明。
- (二)4樓樓層高度規劃8公尺，請補充說明與作業流程的關係及必要性，貨梯及動線合理性。
- (三)為避免建築物違反都市計畫使用衍生社會及環境問題，請依土地使用分區管制要點第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、廠區使用及污水處理設施。
- (四)玻璃材質選用應避免造成光害，請補充本案玻璃反射率檢討。
- (五)建築物外牆材質及色彩計畫，請補充說明建築物外牆各部分材質及選用色系計畫。
- (六)以格柵圍塑之空間，請於平面、剖面圖說上標示清楚，並依建管規定檢討透空率。

八、環境保護事項：

- (一)請依「都市計畫法新北市施行細則」第43條規定確實檢討地面層綠化面積，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。請釐清本案無法綠化之人行道範圍，倘包含前院退縮及後院請分別面積。
- (二)綠化面積計算有誤，並增加綠覆率計算，請修正。
- (三)有關透保水計畫部分請補充透水面積，另人行步道選用PC為鋪面材質，請補充說明材質之透水方式。
- (四)排水計畫部分，後院排水溝請規劃於3.5米植栽帶與4米人行步道交接處，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)平面配置、剖面圖等請清楚標示雨水貯留設施設置位置。
- (六)防災計畫部分檢附之審查核准內容與本案規劃不一致，請確實依照本案規劃內容送消防局審查。
- (七)因應淨零排放，加強低碳與節能減碳規劃與檢核。

九、報告書部分：

- (一)提案單請補充應設自行車、實設自行車數量、應設裝卸車位數量及實設裝卸車為數量。
- (二)法規檢討請逐項檢核，涉及檢討計算部分請列檢核算式，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。

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、相關單位意見請酌參。



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層，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%≤60%。</p> <p>(三)總樓地板面積 ： 3,101.26平方公尺。</p> <p> 設計容積面積 ： 2,595.93平方公尺。</p> <p> 設計容積率 ： 209.35%≤210%。</p> <p>(四)新建建築各層用途如下：</p> <p> 地上一層 ： 作業廠房、台電配電場所、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 ： 樓梯間、機房。</p> <p>(五)停車空間 ： 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> 應設裝卸車位1輛，實設1輛。</p> <p>(六)餘詳報告書。</p> <p>六、法令依據：</p> <p> 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)設計單位於112年8月15日檢送都審報告書到府，提請112年9月1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，續提專案小組審議。</p>		



1、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。

2、本府環境保護局意見(書面)：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：

甲、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。

乙、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。

3、本府交通局意見(書面)：無意見。

4、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。

5、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。

6、申請放寬事項部分：

(1)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、透空立體構架面積、屋頂突出物水平投影面積計算有誤，請修正。

(2)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：

甲、一層停車空間(非作業廠房區域)請依建管規定檢討及規劃。

乙、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。

7、法規檢討部分：

- (1)請釐清本案法令適用日及各適用相關專章法規檢討。
- (2)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。
- (3)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。
- (4)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。
- (5)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。
- (6)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)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。

8、開放空間及景觀配置：

- (1)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。
- (2)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。
- (3)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。
- (4)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。
- (5)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。



- (6) 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。
- (7) 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。
- (8) 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。
- (9) 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。

9、交通動線及停車空間配置：

- (1) 機車停車位應集中設置，人車動線應整體考量，減少交織。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 請依建管規定檢討設置裝卸車位。

10、環境保護事項：

- (1) 請合理規劃作業廠房產生之污水處理設施及空間。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 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。
- (5) 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。
- (6) 本案位於易淹水區，請增加減災措施規劃。

11、建築計畫：

- (1) 請合理配置空調、水箱、冷卻水塔等。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 建築立面外觀色彩請標示國際色碼。



(5)剖面圖與平面配置圖不符，請修正。

12、報告書部分：

(1)提案單、面積計算表部分數值有誤，請修正。

(2)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。

(3)第7章請於剖、立面圖補充太陽能光電板設置示意。

(4)報告書各配置圖及相關剖面請標示臨道路名稱、道路寬度。

13、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。

14、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。

15、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。

16、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。

17、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。

18、相關單位意見請酌參。

19、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

20、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。

(二)經本府以112年9月15日新北城設字第1121850032號函同意展延至112年9月29日，請申請單位於112年9月19日函送都審報告書到府。

八、以上提請112年10月2日專案小組審查。

本次
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，說明如下：

(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36.2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、臺灣沿海地區自然環境保護計畫所劃設之自然保護區範圍內，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)：無意見。

四、本府工務局意見(書面)：

- (一)停車空間與逃生避難動線應區劃。
- (二)建築高度請依建築技術規則第164條檢討。

五、本府經濟發展局意見：本次提送規劃內容無補充意見。

六、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。

決議

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、屋脊裝飾物部分，本案屋脊裝飾物以6公尺規劃，以格柵遮蔽美化，已檢附結構技師簽證及透空面積檢討，透空檢討部分請依規定檢討修正，原則同意。
- 二、本案作為玻璃產業鏈中游之玻璃加工作業廠房規劃部分，經本府經濟發展局112年8月8日新北經企字第1121540803號函同意本案得以公害較輕微之工業進駐，涉及作業廠房樓層高度規劃，請依本府工務局意見及建管規定，檢討樓層高度及容積計算。
- 三、太陽能光電板設置及使用應依建築技術規則及再生能源設施設置相關規定檢討設置，非法令檢討說明內容請刪除。
- 四、開放空間及景觀配置：
- (一)部分平面配置圖喬木種植位置不一致，請修正。
- (二)請規劃設置公共開放空間告示牌。
- (三)綠覆率計算有誤，請修正。
- (四)4樓屋頂平台綠化部分，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。
- (五)屋頂花園照明請依實際需求合理性設置。



(六)景觀照明部分，請補充燈具數量及規格說明。

(七)交通動線及停車空間配置：考量人車安全，請於自行車停放區(臨博物館路面)請加設外牆。

五、建築計畫：

(一)建築物照明計畫，請補充3時段18:00~22:00、22:00~24:00、24:00~05:00夜間照明模擬圖。

(二)廠房直通樓梯動線規劃請依建築技術規則建築設計施工編第275條規定檢討辦理。

六、環境保護事項：

(一)設施垃圾、廚餘處理運送部分請補充規劃說明，並留設足量使用空間。

(二)請依第1次小組審查意見，補充說明減災措施的規劃。

(三)因應淨零排放，加強低碳與節能減碳規劃與檢核。

七、報告書部分：

(一)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。

(二)第7章縱向剖面圖有誤，請修正；並請於剖面圖確實填寫空間名稱。

八、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。

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、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。

十一、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。

十二、相關單位意見請酌參。

十三、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

十四、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16日前辦理核備事宜。

