

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12月12日
發文字號：新北府城設字第1122457030號
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本府112年12月4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：

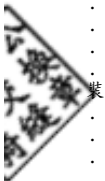
- 一、依據本府112年11月29日新北府城設字第1122373262號開會通知單及112年12月1日新北府城設字第1122382138號函續辦。
- 二、依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」（下稱作業要點）第5點第1項規定，請申請單位依決議修正後，於112年12月18日內檢附修正報告書送本府辦理續審。相關作業規定請依作業要點辦理。未依規定期限送請都設會審議者，將駁回申請，並應重新提出申請。
- 三、本次會議紀錄請至本府城鄉發展局網站(<https://www.planning.ntpc.gov.tw>)>熱門服務>各項文件下載>類別「都設會專案小組會議紀錄」下載。
- 四、倘對本次會議紀錄內容，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、新北市政府財政局、新北市政府經濟發展局、李後根君、李志宏君、吳秀鳳君、李詠歲君、李俊逸君、張榮麟建築師事務所

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、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



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：112.12.04 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)李後根等 5 人八里區埤頭段 62 地號 1 筆土地一般零售業新建工程(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：112.12.4 星期一 下午 2 時整

會議地點：線上視訊

主持人：彭委員建文代理

出席委員：吳委員杰穎、孟委員繁宏、李委員泰陽

出/列席單位：新北市政府經濟發展局(招商科-蔡科員怡婷；工商企劃科-曾技士美嘉)、新北市政府財政局(郭科員瑄育)、阜和聯建設股份有限公司(詹副總明哲)、張榮麟建築師事務所(張建築師世穎代理)、新北市政府城鄉發展局(江股長青澤、林工程員詣儒)

案由	李後根等五人八里區埤頭段62地號等1筆土地一般零售業 新建工程(第1次變更設計)	案號	第一案
說明	<p>一、申請位置：新北市八里區埤頭段62地號1筆土地。</p> <p>二、設計單位：張榮麟建築師事務所 建築師：張榮麟</p> <p>三、申請單位：李後根、李志宏、吳秀鳳、李詠巖、李俊逸等5人</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1層，鋼構造，共1戶。</p> <p>(二)建築基地面積：664.72平方公尺。 設計建築面積：170.18平方公尺。 設計建蔽率：25.6%≤50%。</p> <p>(三)總樓地板面積：168.6平方公尺。 設計容積面積：168.6平方公尺。 設計容積率：25.36%≤210%</p> <p>(四)新建建築各層用途如下： 地上一層：一般零售業。</p> <p>(五)停車空間：應設汽車0輛，實設2輛(自設2輛)。 應設機車1輛，實設6輛(自設5輛)。 應設自行車1輛，實設0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：</p> <p>(一)本案業經112年7月7日新北府城設字第1120213366核備在案。</p> <p>(二)本案設計單位於112年11月23日提送變更設計都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請112年12月4日專案小組審查。</p>		
本次 審查 相關 單位 意見	<p>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。</p> <p>二、本府環境保護局意見(書面)：基地位於本市八里區埤頭段62地號等1筆土地，基地面積664.72平方公尺，興建1幢1棟地上1層無地下層共1戶之一般零售業，建築物高度5公尺，經查前揭地號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。</p> <p>三、本府交通局意見(書面)：本案變更部分使用用途為一般零售業，有關顧客衍生停車及裝卸貨需求請依需求檢討內化設足。</p> <p>四、本府財政局意見：本案涉及土地受贈或折算代金事宜，本局意見與前次112年5月15日專案小組會議提供意見相同，無新增補充意見。</p>		



五、本府經濟發展局意見：本案因涉及都市計畫開發管制事項，於第一種產業專用區使用包含非自行研發、設計或製造產品之一般零售、餐飲、一般服務及金融分支機構者，應捐贈10%土地或折算代金，因本案試算之捐贈土地大小約8平方公尺，不足1,000平方公尺，未符合本局收受捐贈土地之標準，爰建議本案改以收受代金方式辦理。

六、本府工務局意見(書面)：

(一)請依新北市建築物機車停車空間設置要點檢討居地界線未達3公尺者，需設置高2公尺以上之1小時防火時效之防火牆與鄰地區隔及標示尺寸編號。

(二)請檢討無障礙室內通路及停車空間動線檢討。

(三)一層平面圖及停車空間依套繪相關規定上色。

(四)停車空間，請依技規第60條檢討。

(五)請檢討建築物高度。

七、本府城鄉發展局都市計畫科意見(書面)：查依報告書所附建照申請書所載，法令適用日期為112年5月26日，本案係於第一種產業專用區變更作「G3一般零售業使用」，應依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)」案之柒、開發方式管制事項規定檢討捐贈方式及內容辦理，並經都市設計審議委員同意。

八、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面)：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尋管理系統，查無容積移轉申請紀錄，令本案無涉及總量管制申請。

決
議

本案依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，因涉及都市計畫開發方式管制事項，第一種產業專用區使用包含非自行研發、設計或製造產品之一般零售業，應捐贈土地或改以繳納代金方式及程序，經作業單位確認後，續提大會審議。

一、本次變更建築物用途自作業廠房變更為一般零售業，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)」案之柒、開發方式管制事項，第一種產業專用區之使用內容若包含非自行研發、設計或製造產品之一般零售業，應捐贈土地面積或改以捐贈代金部分意見如下：

(一)3-10專章檢討，捐贈土地計算有誤，請以使用面積樓地板面積以基準容積推算土地面積10%之土地計算，另改以折繳代金計算部分，請併同修正。

(二)捐贈土地部分，依本府城鄉發展局112年5月11日「有關變更臺北港特定區計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)涉及捐地或折算代金執行方式研商會議」會議紀錄，經與都市計畫單位確認係捐贈可建地，因屬第一種產業專用區，與財政局確認本府受贈機關為本府經濟發展局，受贈土地需求條件面積原則不得小於1,000平方公尺，至少臨8公尺計畫道路，可指建築線之可建地，且非屬畸零地，須以方正為原則，本案未達前開捐贈土地條件面積，申請單位擬改繳納代金方式辦理，續提大會討論。

二、建築計畫部分：

(一)本案改為一般零售業使用(重型機車相關)，請考量顧客、服務及裝卸動線合理性、便利性調整北側出入口寬度、停車空間需求規劃。

(二)變更後實際用途應符合一般零售業規劃。



三、報告書部分：

(一)案名請修正為「李後根等5人八里區埤頭段62地號1筆土地工廠新建工程(第1次變更設計)」。

(二)建築計畫及景觀計畫無涉及變更需求事項圖面，免檢附。

四、本次辦理變更設計為申請單位主動申請，日後不得因申請設設計審議作為本案工期展延之理由。

五、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。

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、相關單位意見請酌參。

八、以上內容申請單位得先據以修正圖說。

九、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12月18日前辦理續審事宜。

